

CAPITULO I

DIVISION DEL TERRITORIO CANTONAL

Art. 1.- Esta Ordenanza rige para el conjunto de asentamientos humanos del territorio del cantón Cuenca, que constan en el Plano No.1 anexo a la presente Ordenanza.

Art. 2.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se divide el territorio antes mencionado en las siguientes áreas:

a) Áreas urbanas, que comprenden:

- A la ciudad de Cuenca. Constituida a su vez por el territorio fijado como «Zona Urbana» en la «Ordenanza que Actualiza y Complementa el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Cuenca y el Cantón» -aprobada por el Concejo Cantonal de Cuenca los días 16 y 30 de julio de 1992 y publicada en el Registro Oficial N° 244 del 30 de julio de 1993-, con las ampliaciones que constan en el Plano N° 2 adjunto a esta Ordenanza y con una superficie de siete mil doscientas veinte y siete hectáreas.
- A las cabeceras de las parroquias rurales: Baños, Turi, Checa, Chiquintad, San Joaquín, Tarqui, Victoria del Portete, Sidcay, Sinincay, Octavio Cordero Palacios, Molleturo, El Valle, Sayausí, Ricaurte, Nulti, Paccha, Quingeo, Cumbe, Santa Ana y Llacao. Los límites que se adoptan para estos asentamientos y en tanto no se efectúen las demarcaciones definitivas como parte de los correspondientes planes de ordenamiento territorial, serán los establecidos como tales para el VI Censo de Población en el Año 2001 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC-, con excepción de las cabeceras de Baños, El Valle, San Joaquín, Ricaurte, Sayausí y Quingeo, cuyos límites han sido ya sancionados por el I. Concejo Cantonal de Cuenca, en las sesiones del 16 de marzo de 1989, del 18 de abril de 1991, del 7 de noviembre de 1985, del 8 de septiembre de 1983, del 7 de noviembre de 1985 y del 14 de enero de 1998, respectivamente; y,
- A las urbanizaciones exteriores aprobadas por el Concejo Cantonal de Cuenca hasta antes de la vigencia de la presente Ordenanza y las que se aprueben en lo posterior.

b) Área de Influencia Inmediata de la ciudad de Cuenca. Constituida por el territorio rural fijado como «Zona de Expansión Urbana» en la «Ordenanza que Actualiza y Complementa el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Cuenca y el Cantón» -aprobada por el Concejo Cantonal de Cuenca los días 16 y 30 de julio de 1992 y publicada en el Registro Oficial N° 244 del 30 de julio de 1993- y que consta en el Plano N° 7 adjunto a la presente Ordenanza.

El Área de Influencia Inmediata de la Ciudad de Cuenca abarca una superficie de nueve mil cuatrocientos noventa y cinco hectáreas; y,

c) Resto del Territorio Rural Cantonal. Que abarca la superficie comprendida entre el límite del Área de Influencia Inmediata de la Ciudad y el límite del cantón Cuenca.

d) Área Tampón entendida ésta como el territorio adyacente al Centro Histórico y delimitada en el Plano No. 3 de la presente Ordenanza, cuya finalidad de planificación y control se justifica en la necesidad de preservar los valores paisajísticos del Centro Histórico, sus áreas adyacentes y su entorno natural.

Art. 3.- Se identifican en los territorios denominados: Area de Influencia Inmediata de la Ciudad de Cuenca y Resto del Territorio Rural Cantonal, los siguientes asentamientos:

- a) Los sectores rurales con tendencias a la conformación de núcleos de población: Buenos Aires; La Libertad; La Floresta de Sayausí-Barrio 3 de Mayo; San José de Balzay; Bellavista de Sayausí; Racar; Pumayunga; El Carmen del Verdillo-Cruce del Carmen; Pampa de Rosas; Mayancel-Progreso-San Vicente; Corpanche; Corazón de Jesús de Ricaurte; Molino Pamba-Barrio El Cisne de Ricaurte-Barrio La Inmaculada; Huajibamba-La Merced; Chaullabamba; Chilcapamba; Rayoloma; Altos de Machángara, y Huizhil. La delimitación en detalle de estos sectores constan en los mapas numerados del No. 7.1 al 7.11 y que se adjuntan a esta Ordenanza.
- b) **Los corredores de crecimiento consolidados en torno a las siguientes vías:** Racar - Río Amarillo; Cuenca - Miraflores; Cuenca - Mayancela; Cuenca - Baños; Cuenca - Ricaurte; Cuenca - Racar ; y, Baños - Huizhil - Misicata.

Para fines de la aplicación de las disposiciones de la presente Ordenanza, estos asentamientos se entenderán conformados por las franjas de suelo que se ubican a ambos lados de la vías antes referidas y sus anchos vendrán dados exclusivamente por la profundidad de los lotes con frente a ellas, pero en ningún caso podrán ser mayores a 75 metros medidos desde el eje de las vías. En cuanto a su longitud se respetará en forma estricta lo señalado en el Plano N° 7 adjunto a esta Ordenanza.

- c) **Los corredores de crecimiento en proceso de consolidación en torno a las vías:** Sayausí-Gúlag; Miraflores-Sinincay - Racar; Checa-Corpanche; Cuenca-Ricaurte-San Miguel-Altos del Machángara; Ricaurte-Llacao; Cuenca-Llacao; El Valle-Cabecera Parroquial de Santa Ana; Cuenca-Paccha; Cuenca-Chaullabamba de Nulti; Turi-Gullanzhapa-Tarqui; Baños-Narancay; Misicata-San Joaquín; Cuenca-Panamericana Norte-El Descanso; Cuenca-Panamericana Sur; Autopista Cuenca-El Descanso; Monay-Guncay -Castilla Cruz -Chilcapamba; Monay -Baguanchi-El Valle; Cuenca-Baguanchi-Paccha; Cuenca-Chilcapamba-El Valle; Cuenca-Chiquintad-Checa; Mayancela-Sinincay; y, San Pedro -El Cebollar-Racar.

Para fines de la aplicación de las disposiciones de la presente Ordenanza, estos asentamientos se entenderán conformados por las franjas de suelo que se ubican a ambos lados de la vías antes referidas y sus anchos vendrán dados exclusivamente por la profundidad de los lotes con frente a ellas, pero en ningún caso podrán ser mayores a 100 metros medidos desde el eje de las vías. En cuanto a su longitud se respetará igualmente en forma estricta lo señalado en el Plano N° 7 que forma parte de esta Ordenanza.

- d) **La cabecera de la parroquia rural Chaucha**, cuyo límite y en tanto no se efectúe la demarcación definitiva como parte del correspondiente plan de ordenamiento territorial, será el establecido como tal para el VI Censo de Población del año 2001 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC; y,
- e) **El Resto del Territorio Rural del Area de Influencia Inmediata de la ciudad de Cuenca.**

En el Plano N° 7 adjunto a la presente Ordenanza constan los asentamientos antes indicados.

CAPITULO II

DIVISION DE LA CIUDAD

Art. 4.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en la Ciudad, ésta se divide en 154 Sectores de Planeamiento, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Sectores de Planeamiento consta en el Plano N° 3 que se adjunta a la presente Ordenanza.

De los Sectores de Planeamiento antes indicados se considerarán como especiales a los siguientes:

- a) EL Sector CH, que corresponde al Centro Histórico.
- b) Los Sectores S-24, S-14 y N-10, que corresponden a los predios de la Universidad de Cuenca, de la Universidad del Azuay y de la Universidad Politécnica Salesiana, respectivamente.
- c) Los Sectores E-19 y E-26 y N-7A, que corresponden a las siguientes instalaciones militares: Batallón de Infantería N° 9 Cayambe, Reservación Militar General Dávalos y, Tercera Zona Militar, respectivamente; y,
- d) El Sector E-24, que corresponde a las lagunas de oxidación del sistema de alcantarillado de la Ciudad.

El Concejo Cantonal podrá incorporar nuevos subsectores de acuerdo a lo establecido en el Art. 103 de esta Ordenanza. La delimitación de estos subsectores consta en el Anexo N° 10 de la misma.

Art. 5.- También para fines de la aplicación de la presente Ordenanza en la Ciudad, se identifican los siguientes Ejes Urbanos, conformados por los predios con frente a las avenidas:

- a) **Fray Vicente Solano**, en los Sectores de Planeamiento: CH, S-1, S-2, S-4 y S-10.
- b) **Remigio Crespo Toral**, en los Sectores de Planeamiento: CH, S-1, S-6, S-22 y S-23.
- c) **Paucarbamba**, en los Sectores de Planeamiento: S-1 y S-3.
- d) **Doce de Abril**, en los Sectores de Planeamiento: CH, S-1, S-2, S-22, S-23 y S-24.
- e) **Ordóñez Lasso**, en los Sectores de Planeamiento: O-9, O-10 y O-11.
- f) **Gran Colombia**, en el Sector de Planeamiento N-1.
- g) **Unidad Nacional**, en los Sectores de Planeamiento: S-22 y S-23.
- h) **Héroes de Verdeloma**, en los Sectores de Planeamiento: CH, N-2, N-6, N-7, N-7A y N-9.
- i) **Las Américas**, en los Sectores de Planeamiento : O-1, O-11, O-14, O-15, O-16, O-19, O-20, O-21, O-21A, O-21B, O-23, O-24, O-24A, S-8, S-19, S-20, S-21, S-22, S-23, N-1, N-2, N-3, N-5, N-5A, N-6, N-7, N-8, N8C, y N-9.
- j) **Don Bosco**, en los Sectores de Planeamiento: S-5, S-7, S-8 y S-20.
- k) **Diez de Agosto**, en los Sectores de Planeamiento: S-1, S-3, S-4, S-6 y S-10.
- l) **Loja**, en los Sectores de Planeamiento: S-6, S-7, S-8, S-20 y S-21.

- m) **González Suárez**, en los Sectores de Planeamiento: E-3, E-7, E9, E10, E13, E14, E15, E15A, E-15B y E16.
- n) **Paseo de Los Cañaris**, en los Sectores de Planeamiento: E-3 y E-7.
- ñ) **Max Uhle**, en los Sectores de Planeamiento: E-3 y E-7.
- o) **Hurtado de Mendoza**, en los Sectores de Planeamiento: E-7, E-8 y E-9.
- p) **Avenida Yanahurco**, en el Sector de Planeamiento: E7; y
- q) **Avenida Los Andes**, en los Sectores de Planeamiento: E7 y E9.

CAPITULO III

USOS DE SUELO EN LA CIUDAD

Art. 6.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento Especial CH, que corresponde al Centro Histórico.

a) Usos Principales:

- Gestión y Administración: Los de gestión y administración pública, los de gestión y administración privada, los de gestión y administración religiosa y las sedes de organismos y gobiernos extranjeros, que se detallan en el Anexo N° 1 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.
- Comercio y Servicios Generales: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de turismo y recreación, los de servicios de alimentación, los de servicios profesionales y los de servicios de seguridad, que se detallan en el Anexo N° 1 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo; y,
- Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 1 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor, los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 1 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

Art. 7.- Usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: N-1, N-2, N-3, N-4, N-4B, N-5, N-5A, N-6, N-7, N-8, N-8A, N-8B, N-8C, N-8D, N-8E, N-9, N-11, N-11A, N-13, N-14, N-15B, N-16, N-16A, N-16B, N-17B, N-17C, N-18, N-18A, N-19, N-19B, N-19C, N-20, N-21, N-21A, N-21C, N-21B, S-1, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-9B, S-10, S-11, S-13, S-15, S-16, S-17, S-19, S-20, S-21, S-22, S-23, S-25, S-26, S-26A, E-3, E-4, E-5, E-6, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-12, E-13, E-15, E-15A, E-16, E-17, E-18, E-19A, E-20A, E-21, E-22, E-23, E-25, E-27, E-29, E-30, E-31, O-1, O-3A, O-5, O-6, O-8, O-9, O-10, O-11, O-13, O-15, O-16, O-17, O-18, O-18A, O-18B, O-18C, O-18D, O-18E, O-18F, O-18G, O-19, O-21, O-21A, O-21B, O-22, O-22A, O-22B, O-23, O-23A, O-24; O-24A.

a) Uso Principal: Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda y que se detallan en el Anexo N° 2 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de comercio de repuestos y accesorios automotrices, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de turismo, los de servicios de alimentación, los de servicios profesionales, los de servicios de seguridad y los de producción artesanal y manufacturera de

bienes, que se detallan en el Anexo N° 2 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

Art. 8.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento S-2 y Ejes Urbanos conformados por los predios con frente a las avenidas: Fray Vicente Solano, Remigio Crespo Toral, Paucarbamba, Doce de Abril, Ordóñez Lasso, Gran Colombia, Unidad Nacional, Héroes de Verdeloma y De Las Américas en su tramo comprendido entre las avenidas Doce de Abril y Héroes de Verdeloma, y Yanahurco.

a) Usos Principales:

- Comercio y Servicios Generales: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de turismo y recreación, los de servicios de alimentación, los de servicios profesionales y los de servicios de seguridad, que se detallan en el Anexo N° 3 de esta Ordenanza; y,
- Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 3 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de almacenes de compra y venta de vehículos, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 3 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

Art. 9.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento E-2 y Ejes Urbanos conformados por los predios con frente a las avenidas: Don Bosco, Diez de Agosto, Loja, González Suárez, Paseo de Los Cañaris, Max Uhle, Hurtado de Mendoza, De Las Américas en su tramo comprendido entre la avenida Loja y el Límite Urbano, y Los Andes.

a) Usos Principales:

- Comercio y Servicios Generales: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de comercio de repuestos y accesorios automotrices, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor, los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, los de servicios de turismo y recreación y los de servicios de alimentación, que se detallan en el Anexo N° 4 de la presente Ordenanza; y,
- Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 4 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de servicios de turismo y recreación, los de servicios profesionales, los de servicios de seguridad, los de servicios industriales y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 4 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

Art. 10.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento E-1 y Eje Urbano conformado por los predios con frente a la avenida De Las Américas en su tramo comprendido entre la avenida Héroes de Verdeloma y la Quebrada de Milchichig.

a) Usos Principales:

- Comercio: Los de comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción , repuestos y accesorios, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor, y los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, que se detallan en el Anexo N° 5 de esta Ordenanza; y,
- Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de alimentación, los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 5 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de servicios de turismo y recreación, los de servicios profesionales, los de servicios de seguridad, los de servicios industriales y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

Art. 11.- Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento O-14.

a) Usos Principales:

- Equipamiento Urbano Mayor de Abastecimiento y Comercio: Mercados y ferias, los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, que se detallan en el Anexo N° 6 de la presente Ordenanza; y,
- Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de alimentación, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 6 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de comercio de repuestos y accesorios automotrices, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal, los de comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor, los de servicios de turismo y recreación, los de servicios profesionales y los de servicios de seguridad, que se detallan en el Anexo N° 6 de la presente Ordenanza.

Art. 12.- Usos de suelo asignados al Eje Urbano conformado por los predios con frente a la avenida de Las Américas en su tramo comprendido entre las avenidas Doce de Abril y Loja.

a) Usos Principales:

- Comercio y Servicios Generales: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de comercio de repuestos y accesorios automotrices, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal, los de comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor, los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, los de servicios de turismo y recreación y los de servicios de alimentación, que se detallan en el Anexo N° 7 de esta Ordenanza; y,

- Vivienda.

- b) Usos Complementarios: Los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 7 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.
- c) Usos Compatibles: Los de servicios de turismo y recreación, los de servicios profesionales, los de servicios de seguridad, los de servicios industriales y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 7 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Art. 13.- Usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: N-15A, E-14, E-15C, E-28, O-2, O-4, O-7, O-20.

- a) Usos Principales: Los de servicios industriales e industrias de mediano impacto (Industrias Tipo A), que se detallan en el Anexo N° 8 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.
- b) Usos Compatibles: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, los de servicios de transporte y comunicaciones y los de servicios industriales, que se detallan en el Anexo N° 8 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Se considerará también compatible a la vivienda unifamiliar en cuerpos ciertos de terrenos o en lotes resultantes de subdivisiones, en uno y otro caso, de superficies no menores a trescientos cincuenta metros cuadrados.

Art. 14.- Usos de suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: N-12, N-15.

- a) Usos Principales: Las industrias de alto impacto (Industrias Tipo B), que se detallan en el Anexo N° 9 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.
- b) Usos Complementarios: Los de equipamiento de apoyo a la producción, los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de alimentación y los de servicios de seguridad, que se detallan en el Anexo N° 9 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.
- c) Usos Compatibles: Las industrias de mediano impacto (Industrias Tipo A), los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, los de servicios de transporte y comunicaciones y los de servicios industriales, que se detallan en el Anexo N° 9 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

Unicamente para el Sector N-15 se considerará también compatible a la vivienda unifamiliar en cuerpos ciertos de terrenos o en lotes resultantes de subdivisiones, en uno y otro caso, de superficies no menores a trescientos cincuenta metros cuadrados.

Art. 15.- Se declaran como no urbanizables los territorios identificados en el Plano N° 6 , denominado: «Mapa de Amenazas Geodinámicas e Hidrológicas de Quebradas: Zona de la Ciudad de Cuenca y Alrededores para la Planificación Territorial», adjunto a esta Ordenanza, debido a sus limitaciones topográficas y/o geológicas y geotécnicas para receptar usos urbanos, o al interés natural y paisajístico que presentan.

Para los territorios que no están contemplados en el Plano No. 6 y que constituyen márgenes de protección de quebradas se determina una longitud de mínimo 15 metros, (con excepción de las que constan en el Plano No. 6 en las que se determina un mínimo de 30 metros) y en el caso de ríos una longitud mínima de 50 metros medidos a partir de la orilla.

En estas márgenes de protección, 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. 16.- Por su parte los Sectores de Planeamiento codificados como: N-4A, N-17, N-17A, N-19A, N-21D, S-9C, S-12, S-18, E-15B, E-20, E-32, O-3, O-4A, tendrán como uso principal la forestación y los Sectores de Planeamiento S-9A, O-12, O-12A y O-13A, las actividades agrícolas, sin perjuicio de que todos los territorios antes mencionados puedan también acoger actividades recreacionales compatibles con su medio físico natural. Igualmente todos estos Sectores de Planeamiento tendrán como uso compatible a la vivienda unifamiliar.

Art. 17.- Con excepción del Centro Histórico, para los demás Sectores de Planeamiento calificados como especiales en el Art. 4 de esta Ordenanza, se ratifican los usos principales que ya soportan. No obstante y a fin de garantizar, por un lado, adecuadas condiciones de habitabilidad y seguridad de estos predios, de los territorios contiguos y de la Ciudad en su conjunto y por otro, la protección y conservación del medio físico natural y del paisaje, estos Sectores de Planeamiento deberán ser motivo de una planificación urbanística detallada, a través de la formulación de Planes Especiales de Urbanismo que, entre otras determinaciones, detallen los usos de suelo específicos a permitirse en tales sectores.

Dichos Planes Especiales de Urbanismo serán elaborados por las entidades responsables del funcionamiento de las instalaciones existentes en los Sectores de Planeamiento calificados como especiales y sometidos a conocimiento de la Municipalidad para su aprobación. En forma previa la Municipalidad emitirá las determinaciones que sean del caso para la formulación del respectivo Plan Especial.

Art. 18.- La localización y funcionamiento de las estaciones de gasolina se regirán a lo establecido por la «Ordenanza que Califica y Regula la Ubicación y Funcionamiento de Estaciones de Servicio y Gasolineras en el Cantón Cuenca».

Art. 19.- 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 de la Ciudad, 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. 20.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Sector de Planeamiento o Eje Urbano deberán relocarse 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 Dirección de Control Municipal, de oficio o a petición de parte interesada.

Corresponderá a la Dirección de Control Municipal establecer en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del establecimiento, sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando proceda, las disposiciones del Art. 85 de esta Ordenanza. Dicho plazo no será susceptible de prórroga.

Art. 21.- 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 un Diagnóstico Ambiental, el cual tendrá como objetivos: 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 Gestión Ambiental.

Como parte sustancial del Diagnóstico Ambiental, se diseñará un Sistema de Gestión Ambiental y se implementará un Programa de Medidas Correctoras.

Este proceso de integración ambiental será supervisado y evaluado por la Comisión de Gestión Ambiental, en forma coordinada con la Empresa Municipal ETAPA, la Dirección de Control Municipal, estableciendo en cada caso los plazos para la ejecución del Diagnóstico Ambiental y la implementación de su Programa de Medidas Correctoras, así como la periodicidad con la que se realizará la Auditoría Ambiental en el futuro, que no podrá ser mayor a tres años (3 años).

Si la implementación del Programa de Medidas Correctoras derivada del Diagnóstico Ambiental 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.

En consecuencia la Municipalidad a través de la Dirección de Control Municipal ratificará la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

No podrán acogerse al Diagnóstico Ambiental los establecimientos que de conformidad con el Art. 26 de la presente Ordenanza, obligatoriamente deben emplazarse fuera de la Ciudad.

La ejecución del Diagnóstico Ambiental y la formulación e implementación del Programa de Medidas Correctoras, 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 Municipal, ETAPA, sin perjuicio de que los interesados puedan contratar los servicios de firmas auditoras ambientales debidamente calificadas.

Art. 22.- Los propietarios en cuyos establecimientos se hayan realizado los Estudios de Impacto Ambiental, Diagnóstico Ambiental, o que tengan un Sistema de Gestión Ambiental implementado, darán cumplimiento a la periodicidad considerada en estos estudios (no mayor de tres años), para la realización de la Auditoría Ambiental en el futuro, la cual tiene como objetivos fundamentales:

- a) Determinar y verificar el grado de cumplimiento del Programa de Medidas Correctoras, como la normativa sobre las cuales se aprobaron los proyectos en materia ambiental.
- b) Evaluar el cumplimiento de 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 Correctoras.

Para verificar el grado de cumplimiento de estas exigencias ambientales, se llevarán a cabo visitas de inspección de los proyectos contemplados en el programa de auditorías. Estas acciones de integración ambiental serán complementadas con medición de emisiones y control de programas de monitoreo, supervisado y evaluado por la Comisión de Gestión Ambiental, en forma coordinada con la Empresa Municipal ETAPA y la Dirección de Control Municipal.

De establecerse incumplimientos o daño ambiental, independientemente del plazo establecido, la Comisión de Gestión Ambiental, en forma coordinada con la Dirección de Control Municipal, establecerán en cada caso de forma inmediata, los plazos para la ejecución de la Auditoría Ambiental.

Si la implementación del Programa de Medidas Correctoras derivada del Diagnóstico Ambiental 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 Art. 20 de esta ordenanza.

En consecuencia, la Municipalidad a través de la Dirección de Control Municipal ratificará la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

No podrán acogerse a la Auditoría Ambiental los establecimientos que de conformidad con el Art. 26 de la presente Ordenanza, obligatoriamente deben emplazarse fuera de la Ciudad.

La ejecución del Diagnóstico Ambiental, como de la Auditoría Ambiental y la formulación e implantación del Programa de Medidas Correctoras, 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 Municipal y ETAPA, sin perjuicio de que los interesados puedan contratar los servicios de firmas consultoras ambientales debidamente calificadas.

Los costos de reparación de los daños ambientales correrán a cargo del causante de los mismos.

Art. 23.- Todos los establecimientos que corresponden a los usos de suelo de producción de bienes y servicios a nivel industrial, clasificados como principales y compatibles en los Anexos N° 8 y 9 de esta Ordenanza, así como las edificaciones con superficies mayores a 1000 m², en forma previa a su emplazamiento en los Sectores de Planeamiento en los cuales están permitidos, se someterán a un proceso de Evaluación de Impacto Ambiental encaminado a formar un juicio previo, lo más objetivo posible, sobre los efectos ambientales que causarán y la posibilidad de evitarlos o reducirlos a niveles aceptables.

Se considerarán tanto los impactos ambientales vinculados al emplazamiento o localización del establecimiento industrial, tanto en la fase de construcción como en la de operación, sin perjuicio de que la evaluación ambiental se amplíe a la tecnología, proceso productivo, tamaño, calendario de ejecución, funcionamiento, abandono 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 Correctoras.

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 ETAPA, y con la Dirección de Control Municipal.

Art. 24 .- En los casos en los que técnicamente sea factible, esto es, para los talleres artesanales o aquellos usos de suelo que no causen impacto al medio, la Dirección de Control Municipal será la encargada de elaborar el Programa de Medidas Correctoras siendo responsabilidad de los interesados implementarlo .

Art. 25.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el territorio cantonal, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías Ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto con ETAPA y la Dirección de Control Municipal. Si como resultado de dichos estudios se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, 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 Correctoras en los plazos establecidos, será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

Art. 26.- Obligatoriamente se ubicarán fuera del límite del área urbana los siguientes usos:

- a) Todo tipo de criaderos, exceptuando los que a juicio de la Comisión de Gestión Ambiental puedan autorizarse en la ciudad.
- b) Depósitos de distribución de cilindros de 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 del área urbana, de los núcleos urbano-parroquiales y centros poblados menores del Cantón 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 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. Están dentro de este grupo los locales destinados a : 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.
- e) Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.
- f) Depósitos y preparación de abono orgánico, en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 300 m².
- g) Fundidoras (excepto las de tipo artesanal) en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 20 m².

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. 23 de la presente Ordenanza.

Art. 27.- Se adjunta a esta Ordenanza el Plano N° 4, que contiene la zonificación de los usos de suelo principales por Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos.

CAPITULO IV

CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO EN LA CIUDAD

Art. 28.- 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 de la Ciudad, constan en el Anexo N° 10 de la presente Ordenanza, con excepción de los sectores catalogados como especiales: CH, N-7A, N-10, S-14, S-24, E-19, E-24, E-26 y de los asignados con usos agrícolas: S-9A, O-12, O-12A, O-13A y forestales: N-4A, N-17, N-17A, N-19A, N-21D, S-9C, S-12, S-18, E-15B, E-20, E-32, O-3, O-4A, cuya ocupación del suelo se regulará por las disposiciones constantes en los Artículos 41, 42 y 43 de la misma.

Art. 29.- 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. 30.- En el caso de los Sectores de Planeamiento para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Control Municipal al conceder la Licencia Urbanística 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. 31.- 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. 32.- Con excepción de los Sectores de Planeamiento: N-15A E-14, E-15C, E-28, O-2, O-4, O-7, O-20, N-12, N-15 y, en todos los demás a los que hace referencia el Art. 28 de 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.

En los sectores de Planeamiento en donde la máxima altura de la edificación sea mayor a tres pisos, y en relación a los tipos de implantación de la edificación aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal, será obligatorio el retiro lateral a partir del tercer piso o pisos que superen la altura de las edificaciones colindantes, esta disposición regirá también para los Ejes Urbanos.

Igualmente, con excepción de los Sectores de Planeamiento antes mencionados, en todos los demás a los que hace referencia el Art. 28 de la presente Ordenanza 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° 10 de esta Ordenanza. También esta disposición regirá para el caso de los Ejes Urbanos.

Art. 33.- En los Sectores de Planeamiento: N-15A E-14, E-15C, E-28, O-2, O-4, O-7, O-20, N-12, N-15, los retiros laterales y posteriores constantes en el Anexo N° 10 de la presente Ordenanza serán obligatorios, desde o a nivel de planta baja, en el caso de edificaciones para establecimientos industriales cuyos procesos productivos entrañen riesgos o peligros para los usos de los predios adyacentes.

Art. 34.- En las edificaciones y para el uso vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo

raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.

Art. 35.- 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 igual al 50% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.
- b) El interesado efectuará un Estudio 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.
- c) La altura máxima de la edificación será de dos pisos más buhardilla; en el caso de que existan edificaciones colindantes se acoplará al tramo existente; 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 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. 36.- Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento 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 automotrices;
- c) Mecánicas automotrices, 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. 37.- En los lotes destinados a vivienda, de superficies menores a cien metros cuadrados y construcciones emplazadas con retiro frontal y pertenecientes exclusivamente a programas de vivienda de interés social, se permitirá la ocupación de dicho retiro con construcciones, pero solamente a nivel de la planta baja y siempre y cuando sea solicitada por todos los propietarios de los predios que integran el frente de manzana, a fin de mantener la homogeneidad del marco edificado y la vía sea de carácter local.

Para el efecto los interesados presentarán también un Estudio Urbanístico de Detalle dirigido a sustentar la nueva configuración espacial del frente de manzana y la resolución de los aspectos funcionales inherentes a este cambio. Será la Dirección de Control Municipal, con la asesoría de la Secretaría General de Planificación, la entidad técnica que deberá analizar la propuesta presentada y de juzgarlo pertinente, aprobarla.

Art. 38.- Los territorios que de conformidad con el Art. 15 de la presente Ordenanza han sido declarados como márgenes de protección de ríos y quebradas, serán susceptibles de subdivisión solamente en parcelas iguales o mayores a cinco mil metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

Art. 39.- 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 polígonos no menores a 3.000 m²., entendido el polígono como la superficie de suelo delimitada por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales como ríos, quebradas, etc.

En estos casos y especialmente en los programas de vivienda diseñados por la EMUVI, se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico, entendiendo 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 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) Podrá 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° 10 de esta Ordenanza, para el Sector de Planeamiento, así como las Normas de Arquitectura constantes en el Anexo N° 11 de la misma.

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. 40.- 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 hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

Art. 41.- Las características de ocupación del suelo a aplicarse en el Centro Histórico serán las previstas en la «Ordenanza de Control y Administración del Centro Histórico de Cuenca».

Para los demás Sectores de Planeamiento calificados como especiales en el Art. 4 de la presente Ordenanza, los respectivos Planes Especiales de Urbanismo que sometan a aprobación de la Municipalidad las entidades responsables, establecerán las características de ocupación del suelo.

Art. 42.- En los Sectores de Planeamiento asignados con usos forestales: N-4A, N-17, N-17A, N-19A, N-21D, S-9C, S-12, S-18, E-15B, E-20, E-32, O-3, O-4A; y, se permitirá la subdivisión del suelo en parcelas de superficies iguales o mayores a diez mil metros cuadrados y se podrán construir edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar en parcelas de tamaños no menores a cinco 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 bordean al predio, de máximo dos pisos, cubiertas inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica u otros elementos naturales apropiados. El diseño y sobre todo el emplazamiento de estas edificaciones, deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

Art. 43.- En los sectores codificados como: O-12, O-12A y O-13A, contiguos al área rural de San Joaquín y por encontrarse dentro del área urbana de la ciudad, prevalecerá sobre cualquier otra, la normativa establecida en la presente ordenanza.

Art. 44.- En los Sectores de Planeamiento que tienen como altura máxima de la edificación 4 pisos, a excepción de los sectores que conforman el Área Tampón, cuyo objetivo es la protección del Patrimonio Paisajístico del Cantón, que se encuentra definida en el Art. 2 y delimitada en el Plano N° 3, se podrá incrementar dicha altura máxima hasta en dos pisos adicionales si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- La superficie del lote debe ser por menos la correspondiente al lote mínimo establecido para la máxima altura del sector incrementado en un 50% de la superficie adicional de construcción.
- El frente del lote debe ser por lo menos 1,25 veces el frente mínimo establecido para el correspondiente a la máxima altura del sector.
- Los pisos adicionales se construirán con el retiro frontal incrementando en 3 metros al dispuesto para los pisos inferiores y si sobrepasa la altura de 4 pisos un retiro lateral de 4 metros, en todo caso se podrá adosar a las edificaciones colindantes siempre que éstas presenten igual o mayor altura.
- Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje.

- Se pagará la respectiva contribución por los pisos adicionales, de conformidad con las normas correspondientes, contribución que irá en beneficio de la EMUVI, para programas de vivienda de interés social.

Art. 45.- En todos los Sectores de Planeamiento, se podrá edificar un tercer piso en los lotes previstos para edificaciones de dos pisos, si se cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que el lote cumpla con las determinaciones de superficie y frente mínimo previsto para la edificación de dos pisos.
- El piso adicional se construirá con el retiro frontal incrementando en 3 metros al dispuesto para los pisos inferiores; y,
- Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje.

Art. 46.- En lotes individuales, existentes dentro de manzanas consolidadas y que se ubiquen en los Sectores de Planeamiento: N-1, N-2, N-3, N-4, N-4B, N-5, N-5A, N-6, N-7, N-8, N-8A, N-8B, N-8C, N-8D, N-8E, N-9, N-11, N-11A, N-13, N-14, N-15B, N-16, N-16A, N-16B, N-17B, N-17C, N-18, N-18A, N-19, N-19B, N-19C, N-20, N-21, N-21A, N-21C, N-21B, S-1, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-9B, S-10, S-11, S-13, S-15, S-16, S-17, S-19, S-20, S-21, S-22, S-23, S-25, S-26, S-26A, E-3, E-4, E-5, E-6, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-12, E-13, E-15, E-15A, E-16, E-17, E-18, E-19A, E-20A, E-21, E-22, E-23, E-25, E-27, E-29, E-30, E-31, O-1, O-3A, O-5, O-6, O-8, O-9, O-10, O-11, O-13, O-15, O-16, O-17, O-18, O-18A, O-18B, O-18C, O-18D, O-18E, O-18F, O-18G, O-19, O-21, O-21A, O-21B, O-22, O-22A, O-22B, O-23, O-23A, O-24; O-24A, se podrán formular proyectos de parcelaciones con lotes de menor tamaño que el establecido en la Ordenanza, sin perjuicio de las intervenciones condominiales y de propiedad horizontal que garanticen unidades habitacionales independientes, siempre y cuando se cumplan simultáneamente las siguientes disposiciones:

- El tipo de implantación de la edificación será el correspondiente al predominante en el frente de manzana, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 de la presente Ordenanza.
- Que los lotes resultantes no sean menores al 50% del tamaño establecido como mínimo para la edificación de dos pisos en el respectivo Sector de Planeamiento. En todo caso no podrá ser menor a 100 m²; y, que la longitud de frente se someta a lo dispuesto en los literales a, b y c del Art. 31 de la presente Ordenanza.
- Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en el Anexo N° 10 de esta Ordenanza, para el Sector de Planeamiento, así como las Normas de Arquitectura constantes en el Anexo N° 11 de la misma.
- La altura máxima de la edificación será de dos pisos y no podrá acogerse al Art. 45 de la presente Ordenanza.
- Las edificaciones deberán destinarse exclusivamente para los usos de vivienda, complementarios y afines.
- Se presentará una certificación emitida por ETAPA que demuestre que el incremento de la densidad no afectará a las redes de infraestructura, referidas a: Agua potable, alcantarillado, telefonía; y, de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur, referida a la dotación de energía eléctrica; y,
- Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecta la imagen urbana del contexto preexistente y las condiciones ambientales.

Art. 47.- Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente Sector de Planeamiento y que consta en el Anexo No. 10 de la presente Ordenanza, pero que cumpla con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Art. 48.- En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente Sector de Planeamiento y que consta en el Anexo No. 10 de la

presente Ordenanza referidos a: Lote mínimo o frente mínimo, se podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes.

En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

Art. 49.- En los predios con pendientes inferiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como: Lotes elevados, escarpados o irregulares, se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará a la Dirección de Control Municipal la respectiva autorización.

Dicha solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice una correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes y causen el menor impacto en el medio.

Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

Art. 50.- Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas; caso contrario se podrá ocupar únicamente hasta el 50% de la longitud del retiro.

Art. 51.- Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros.

Art. 52.- Se adjunta a la presente Ordenanza el Plano N° 5, que contiene la Altura Máxima de la Edificación en Número de Pisos por Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos, así como el cuadro denominado: «Asignación de Porcentaje Máximo de Superficie Neta de Lotes, por rangos de Edificación en Altura y según Sectores de Planeamiento», el cual deberá ser considerado en el seguimiento y evaluación de las determinaciones de esta Ordenanza por parte de la Secretaría General de Planificación.

CAPITULO V

USOS DE SUELO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION PARA LAS CABECERAS PARROQUIALES

Art. 53.- Para estos asentamientos que constan en el Plano No. 9 de la presente Ordenanza, se asignan los usos de suelo constantes en los Anexos N° 2, 3 y 8, combinados con actividades agrícolas y pecuarias a pequeña escala y con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en dichos anexos, con excepción de las parroquias que cuentan con el Plan de Ordenamiento Territorial y su respectiva Ordenanza.

La localización de los usos señalados en el Anexo N° 8, se someterá obligatoriamente al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental descrito en el Art. 23 de esta Ordenanza. Estos usos se localizarán a una distancia de por lo menos 500 metros de cualquier zona consolidada y/o centros de reunión masiva de personas.

Hasta tanto no se cuente con los estudios de los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y por lo tanto con las determinaciones específicas para cada cabecera parroquial y que respondan a sus particularidades geográficas, sociales, económicas y culturales, se adoptan las normas que se detallan en los siguientes artículos.

Art. 54.- Las características de ocupación del suelo a regir para subdivisiones de los predios adyacentes al Plaza Central y la construcción de edificaciones en los lotes resultantes, serán las siguientes:

- a) Tamaño de Lote Mínimo: 200 metros cuadrados.
- b) Frente Mínimo: 7 metros.
- c) Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 0,25 y 1.
- d) Tipo de Implantación de la Edificación: Continua con retiro frontal y continua sin retiro frontal y con portal. Para una actuación determinada, el tipo de implantación se definirá considerando la predominancia de uno de los antes señalados en el respectivo frente de manzana.
- e) Altura Máxima de la Edificación: 2 pisos; y,
- f) Retiro Posterior Mínimo: 3 metros.

En los lotes ya existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tienen frente a la Plaza Central, se podrán construir edificaciones, siempre y cuando el lote cumpla con las normas mínimas en cuanto a la superficie y frente de lote antes indicadas. No obstante, a los lotes que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos, se aplicarán las disposiciones del Art. 35 de la presente Ordenanza.

Art. 55.- Las características de ocupación del suelo a regir para subdivisiones de los demás predios del asentamiento y la construcción de edificaciones en los lotes resultantes, serán las siguientes:

- a) Tamaño de Lote Mínimo: 250 metros cuadrados.
- b) Frente Mínimo:
 - 8 metros para la edificación continua; y,
 - 12 metros para la edificación aislada.

- c) Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 0,25 y 1.
- d) Tipo de Implantación de la Edificación: Continua sin retiro frontal, continua con retiro frontal y aislada con retiro frontal. Para una actuación determinada, el tipo de implantación se definirá considerando la predominancia de uno de los antes señalados en el respectivo frente de manzana.
- e) Altura Máxima de la Edificación: 3 pisos.
- f) Retiro Frontal Mínimo: 5 metros.
- g) Retiros Laterales y Posterior Mínimos: 3 metros; y,
- h) Las siguientes determinantes complementarias para la edificación:
 - Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
 - Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica o de elementos naturales apropiados; y,
 - El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

En los lotes ya existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que no tienen frente a la Plaza Central, se podrán construir edificaciones, siempre y cuando el lote cumpla con las normas mínimas en cuanto a la superficie y frente de lote indicadas en este artículo. No obstante, a los lotes que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos, se aplicarán las disposiciones del Art. 35 de la presente Ordenanza.

CAPITULO VI

USOS DE SUELO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION PARA LOS SECTORES RURALES CON TENDENCIA A LA CONFORMACION DE NUCLEOS DE POBLACION

Art. 56. - Para estos asentamientos se asignan los usos de suelo constantes en los Anexos N°. 2, 3 y 8, de esta Ordenanza, combinados con actividades agrícolas y pecuarias a pequeña escala y con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en dichos anexos.

La localización de los usos señalados en el Anexo N° 8, se someterá obligatoriamente también al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental descrito en el Art. 23 de la presente Ordenanza. Estos usos se localizarán a una distancia de por lo menos 500 metros de cualquier zona consolidada y/o centros de reunión masiva de personas.

Hasta tanto no se cuente con los estudios de los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y por lo tanto con las determinaciones específicas para cada uno de estos sectores rurales y que respondan a sus particularidades geográficas, sociales, económicas y culturales, se adoptan las normas que se detallan en los siguientes artículos.

Art. 57.- Se permitirán subdivisiones de suelo para vivienda en los terrenos con frente a vías, caminos vecinales o senderos, observando las siguientes determinaciones:

- a) Tamaño de Parcela Mínima: 750 metros cuadrados.
- b) Frente Mínimo: 15 metros.
- c) Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 0,25 y 1.

En los lotes o parcelas resultantes se podrán construir una o más edificaciones, sujetándose a las siguientes determinaciones:

- a) Altura Máxima: 2 pisos.
- b) Retiro Frontal Mínimo: 5 metros con respecto a vías.

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 manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.

- c) Retiros Mínimos hacia los Linderos: 3 metros.
- d) Las siguientes determinantes complementarias para la edificación:
 - Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
 - Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica o elementos naturales apropiados; y,
 - El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

Las actuaciones antes señaladas podrán incluir la apertura de vías locales interiores o perimetrales al terreno y a las cuales podrán igualmente tener frente las parcelas resultantes de la subdivisión.

Art. 58.- Para la aprobación de las subdivisiones y construcciones a las que se refiere el artículo anterior, los terrenos motivo de intervención deberán hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará ETAPA de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.

Art. 59.- Los predios o terrenos que no tienen frente a vías, caminos vecinales o senderos, podrán subdividirse respetando las normas constantes en el Art. 57 de esta Ordenanza, siempre y cuando el terreno cumpla los requisitos señalados en el artículo anterior y el interesado proponga y asuma la ejecución de una vía debidamente enlazada a la red ya existente y que no suponga la generación de alteraciones sustanciales al medio físico natural y tampoco conflictos a la estructuración racional y orgánica de la red vial del asentamiento. Para el efecto el interesado presentará el proyecto respectivo, llegando de ser necesario a acuerdos con los propietarios de los predios colindantes.

Art. 60.- Los predios de los sectores territoriales en consideración que no puedan ser subdivididos en las condiciones estipuladas en los Arts. 57 y 59 de la presente Ordenanza, podrán ser fraccionados pero en parcelas de por lo menos mil quinientos metros cuadrados y los usos que soportarán serán aquellos que determine su capacidad de acogida para las actividades productivas primarias.

Se podrán construir en estos predios edificaciones para vivienda y para otros usos complementarios a las actividades agrícolas y pecuarias. Tales edificaciones se emplazarán con retiros no menores a 10 metros con respecto a todos los linderos y de máximo dos pisos. Para estos predios también tendrán vigencia, tanto las disposiciones del Art. 57 de esta Ordenanza en lo atinente a las determinantes complementarias para la edificación, como los requisitos del Art. 58 de la misma.

Art. 61.- En los lotes, parcelas o cuerpos ciertos de terreno existentes en estos sectores con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se podrá construir siempre y cuando el terreno tenga frente a una vía, camino vecinal o sendero, una superficie de por lo menos trescientos cincuenta metros cuadrados y un frente no menor a 15 metros.

La edificación observará las normas y determinantes complementarias constantes en el Art. 57 de esta Ordenanza y adicionalmente se cumplirán también los requisitos del Art. 58 de la misma.

Art. 62.- En los lotes, parcelas o cuerpos ciertos de terreno, que no tengan frente a vías, caminos vecinales o senderos, se podrán construir edificaciones solamente si tienen superficies iguales o mayores a mil metros cuadrados y se sujeten a las normas del Art. 60 de la presente Ordenanza.

CAPITULO VII

USOS DE SUELO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION, PARA LOS CORREDORES DE CRECIMIENTO CONSOLIDADOS

Art. 63.- Para estos asentamientos se asignan los usos de suelo constantes en los Anexos N° 2, 3 y 8 de esta Ordenanza, combinados con actividades agrícolas y pecuarias a pequeña escala y con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en dichos anexos.

La localización de los usos señalados en el Anexo N° 8, se someterá obligatoriamente al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental descrito en el Art. 23 de la presente Ordenanza. Estos usos se localizarán a una distancia de por lo menos 500 metros de cualquier zona consolidada y/o centros de reunión masiva de personas.

Hasta tanto no se cuente con los estudios de los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y por lo tanto con las determinaciones específicas para cada uno de estos asentamientos semiurbanos y que respondan a sus particularidades geográficas, sociales, económicas y culturales, se adoptan las normas que se detallan en los siguientes artículos.

Art. 64.- Las características de ocupación del suelo a regir en los predios con frente a las vías a lo largo de las cuales se han conformado estos corredores, serán las siguientes:

- a) Tamaño de Lote Mínimo: 500 metros cuadrados.
- b) Frente Mínimo: 15 metros.
- c) Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 0,25 y 1.
- d) Tipo de Implantación de la Edificación: Aislada con retiro frontal y no se podrán ocupar los retiros laterales con edificación.
- e) Altura Máxima de la Edificación: 2 pisos.
- f) Retiro Frontal Mínimo: 5 metros.
- g) Retiros Laterales Mínimos: 3 metros.
- h) Retiro Posterior Mínimo: 5 metros; e,
- i) Las siguientes determinantes complementarias para la edificación.
 - Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
 - Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica o elementos naturales apropiados; y,
 - El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

En los lotes, parcelas o cuerpos ciertos de terrenos, existentes en estos corredores, con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, se podrá construir edificaciones, siempre y cuando el terreno cumpla con las normas mínimas en cuanto a la superficie y frente de lote antes indicadas. No obstante, a los lotes que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos, se aplicarán las disposiciones del Art. 35 de la presente Ordenanza.

Tanto las subdivisiones de suelo, como la construcción de edificaciones a las cuales se refiere el presente artículo, se autorizarán siempre y cuando el terreno motivo de actuación cumpla los requisitos señalados en el Art. 58 de esta Ordenanza y adicionalmente para el caso de la construcción de edificaciones el terreno no supere la pendiente del 30%.

CAPITULO VIII

USOS DE SUELO Y, CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS CORREDORES DE CRECIMIENTO EN PROCESO DE CONSOLIDACION

Art. 65.- Para estos asentamientos se asignan los usos de suelo constantes en los Anexos N° 2, 3 y 8 de la presente Ordenanza, combinados con actividades agrícolas y pecuarias a pequeña escala y con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en dichos anexos.

La localización de los usos señalados en el Anexo N° 8, se someterá obligatoriamente al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental descrito en el Art. 23 de esta Ordenanza. Estos usos se localizarán a una distancia de por lo menos 500 metros de cualquier zona consolidada y/o centros de reunión masiva de personas.

Hasta tanto no se cuente con los estudios de los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y por lo tanto con las determinaciones específicas para cada uno de estos asentamientos semiurbanos y que respondan a sus particularidades geográficas, sociales, económicas y culturales, se adoptan las normas que se detallan en los siguientes artículos.

Art. 66.- Las características de ocupación del suelo a regir en los predios con frente a las vías a lo largo de las cuales se han conformado estos corredores, serán las siguientes:

- a) Tamaño de Lote Mínimo: 750 metros cuadrados.
- b) Frente Mínimo: 15 metros.
- c) Relación Frente/Fondo: Compreendida entre 0,25 y 1.
- d) Tipo de Implantación de la Edificación: Aislada con retiro frontal y no se podrán ocupar los retiros laterales con edificación.
- e) Altura Máxima de la Edificación: 2 pisos.
- f) Retiro Frontal Mínimo: 5 metros.
- g) Retiros Laterales Mínimos: 3 metros.
- h) Retiro Posterior Mínimo: 5 metros; e,
- i) Las siguientes determinantes complementarias para la edificación:
 - Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
 - Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica o elementos naturales apropiados; y,
 - El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

Art. 67.- En los lotes, parcelas o cuerpos ciertos de terrenos, existentes en estos corredores con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se podrá construir siempre y cuando el terreno a más de tener frente a la vía en torno a la cual se ha formado el corredor, cuente con una

superficie de por lo menos quinientos metros cuadrados y un frente no menor a 15 metros. La edificación observará las normas del artículo anterior.

Si el terreno no cumple las dimensiones mínimas antes indicadas se considerará no construible y en consecuencia deberá incorporarse a los predios colindantes o en su defecto adquirir una área de terreno para alcanzar por lo menos la superficie mínima.

Art. 68.- Tanto las subdivisiones de suelo, como la construcción de edificaciones a las cuales se refiere el presente capítulo, se autorizarán siempre y cuando el terreno motivo de actuación cumpla los requisitos señalados en el Art. 58 de esta Ordenanza y adicionalmente para el caso de la construcción de edificaciones el terreno no supere la pendiente del 30%.

CAPITULO IX

USOS DE SUELO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION PARA LAS URBANIZACIONES EXTERIORES

Art. 69.- En las urbanizaciones que se emplazan en el Area de Influencia Inmediata de la Ciudad y que hubieren sido aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas y los usos de suelo a admitirse en estos asentamientos serán los constantes en el Anexo N° 2 de esta Ordenanza.

Con respecto a las urbanizaciones no construidas, anualmente la Municipalidad ratificará o en su caso y de así convenir al ordenamiento urbanístico del Cantón, podrá modificar las características de ocupación originalmente aprobadas.

CAPITULO X

ACTUACIONES A PERMITIRSE EN EL RESTO DEL TERRITORIO RURAL DEL AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LA CIUDAD DE CUENCA

Art. 70.- En las áreas que corresponden al Resto del Territorio del Area de Influencia Inmediata de la ciudad de Cuenca 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 N° 8 y Anexos que se adjuntan a esta Ordenanza, se podrá subdividir el suelo en parcelas de superficies iguales o mayores a diez mil metros cuadrados, pero no se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación.

Art. 71.- En las franjas de protección de ríos y quebradas y que constan en el Plano N° 8 y sus Anexos, por su importancia para el mantenimiento del equilibrio del medio físico natural y del paisaje del territorio rural cantonal, no se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación. Por los mismos motivos y de conformidad con las disposiciones del Artículo 240 de la Ley de Régimen Municipal, las subdivisiones de suelo en estas franjas serán objeto de aprobación por parte de la Municipalidad.

Art. 72.- Las disposiciones de los Art. 70 incluye el caso de los asentamientos identificados en el Art. 3 de esta Ordenanza y que se hallen emplazados total o parcialmente en las áreas mencionadas en dicho artículo y en consecuencia se aplicarán en estos territorios con restricciones para el asentamiento de población, las disposiciones del Artículo 233 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. 73.- En el suelo del Area de Influencia Inmediata de la ciudad de Cuenca denominado en el Plano N° 8 como «Áreas con aptitud para receptor asentamientos humanos», se permitirán las siguientes actuaciones:

- a) Los usos de suelo a permitirse en estas áreas serán los constantes en el Anexo No. 2 de la presente Ordenanza.
- b) Parcelaciones para vivienda combinada con actividades agrícolas y pecuarias a pequeña escala, cuando el terreno a subdividirse tenga frente a vías, caminos vecinales o senderos existentes y se observen las siguientes características de ocupación del suelo para la construcción de edificaciones:
 - Tamaño de Parcela Mínima: 1500 metros cuadrados; y,
 - Frente Mínimo: 20 metros.

En los lotes o parcelas resultantes se podrán construir una o más edificaciones, sujetándose a las siguientes determinaciones:

- Altura Máxima: 2 pisos.
- Retiro Frontal Mínimo: 5 metros con respecto a vías.

En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, el retiro de frontal 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 manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.

- Retiros Mínimos hacia los Linderos: 5 metros; y,
- Las siguientes determinantes complementarias para la edificación:
- Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
 - Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica o elementos naturales apropiados; y,
 - El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.
- c) Los predios de estas áreas que no puedan ser subdivididos en las condiciones estipuladas en el literal anterior, podrán ser fraccionados pero en parcelas de por lo menos tres mil metros cuadrados y los usos que soportarán serán aquellos que determine su capacidad de acogida para las actividades productivas primarias.
- Se podrán construir en estos predios edificaciones para vivienda y para otros usos complementarios a las actividades agrícolas y pecuarias. Tales edificaciones serán aisladas con retiros no menores a 10 metros con respecto a todos los linderos y de máximo dos pisos. Para estos predios también tendrán vigencia las disposiciones de este artículo en lo atinente a las determinantes complementarias para la edificación.
- d) En los lotes, parcelas o cuerpos ciertos de terreno existentes en estas áreas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se podrá construir siempre y cuando el terreno tenga frente a una vía, camino vecinal o sendero, una superficie de por lo menos quinientos metros cuadrados y un frente no menor a 15 metros. La edificación observará las siguientes normas:
- Altura Máxima: 2 pisos.
 - Retiro Frontal Mínimo: 5 metros con respecto a vías.
- 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 manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.
- Retiros Mínimos hacia los Linderos: 5 metros; y,
 - Adicionalmente se cumplirán las determinantes complementarias para las edificaciones indicadas en este artículo.
- e) Se podrá construir edificaciones en los lotes, parcelas o cuerpos ciertos de terreno existentes en esta áreas con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que no tengan frente a vías, caminos vecinales o senderos, siempre que cuenten con una superficie de por lo menos dos mil metros cuadrados y se observen las determinaciones señaladas en el literal b) de este artículo.

Art. 74.- 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 el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará ETAPA de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.

CAPITULO XI

DEL USO Y OCUPACION DEL SUELO DE LAS CUENCAS HIDROGRAFICAS DE LOS RIOS: TOMBAMBA, MACHANGARA, YANUNCAY, TARQUI, JADAN Y SIDCAY

Art. 75.- Por los recursos naturales, elementos, procesos, ecosistemas y el alto valor paisajístico, que contienen y en particular por constituir recursos insustituibles para el abastecimiento actual y futuro de agua para la población del Cantón, se asignan, como categorías de ordenación territorial, la conservación estricta a las cuencas hidrográficas de los ríos Tombamba y Yanuncay y la conservación activa a las cuencas de los ríos Machángara, Tarqui, Jadán y Sidcay. La delimitación de estas cuencas al interior del territorio del Cantón consta en el Plano N° 10 que se adjunta a la presente Ordenanza.

Art. 76.- Dentro de las Cuencas Hidrográficas de los ríos Tombamba y Yanuncay, se encuentra el « Parque Nacional El Cajas», con una superficie aproximada de 28,544 has., cuyos límites son los que figuran en el anexo N° 12 y en el plano N° 11 de este anexo, y que han sido inscritos en el Registro de la Propiedad con el N° 10539 el 16 de Diciembre de 2002

Art. 77.- Hasta que se cuente con los respectivos planes de ordenación territorial destinados a la protección del medio físico y a la gestión responsable de sus recursos naturales, el uso y ocupación del suelo de las cuencas hidrográficas de los ríos Tombamba y Yanuncay se regularán por las siguientes determinaciones:

- a) En estos territorios se permitirá excepcionalmente las subdivisiones de suelo y de conformidad con las disposiciones del Artículo 240 de la Ley de Régimen Municipal, ellas serán aprobadas por parte del Concejo Cantonal.
- b) Se prohíbe toda forma de actuación antrópica que conlleve a la alteración del medio físico natural que se desea conservar, tales como la tala de bosques nativos y chaparro y el consecuente cambio de uso del suelo. Con respecto a aquellos predios destinados al momento de la aprobación de esta Ordenanza, a actividades productivas agrícolas y ganaderas en forma total o parcial, podrá obligarse su cambio a usos de suelo compatibles con la conservación estricta de estos territorios.
- c) Se declaran expresamente como usos incompatibles en estas subcuencas hidrográficas, el aprovechamiento de canteras y las explotaciones mineras, quedando en consecuencia suspendidas las existentes al momento de la aprobación de la presente Ordenanza y las personas naturales o jurídicas responsables de las mismas, deberán llevar adelante los respectivos planes de restauración de las áreas afectadas, a fin de retrotraerlas en la medida de lo posible a sus condiciones iniciales.
- d) Solamente se permitirá la construcción de edificaciones en aquellos predios en explotación con actividades agrícolas y pecuarias, siempre y cuando éstas se destinen exclusivamente a usos complementarios a tales actividades y a la vivienda; y,
- e) Las siguientes determinantes complementarias para la edificación:
 - * Los cerramientos serán transparentes e incorporarán elementos vegetales propios de la zona.
 - * Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica o elementos naturales apropiados; y,

- * El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

Art. 78.- Hasta que se cuente con los respectivos planes de ordenación territorial destinados a la protección del medio físico y a la gestión responsable de sus recursos naturales, el uso y ocupación del suelo de las cuencas hidrográficas de los ríos Machángara, Tarqui, Jadán y Sidcay, se regularán por las siguientes determinaciones:

- a) Se permitirán subdivisiones de suelo únicamente para las finalidades que se señalan a continuación:
- Agropecuaria, siempre y cuando se trate de predios que tengan vocación para estas actividades y su ejecución no suponga la disminución de la producción y productividad, como tampoco la constitución de minifundios y el manejo no sustentable del recurso suelo; y,
- Vivienda, siempre y cuando se trate de predios rústicos no aptos para la actividad agropecuaria.

Para ninguna de las finalidades antes señaladas se subdividirán predios con cobertura vegetal nativa o con pendientes superiores al 20%. Tampoco se admitirán subdivisiones que conlleven a la sobreexplotación del suelo en sus diferentes formas y en general a la presencia de impactos negativos sobre el suelo, la flora y la fauna.

De conformidad con las disposiciones del Artículo 240 de la Ley de Régimen Municipal, las subdivisiones de suelo antes señaladas serán aprobadas por el Concejo Cantonal.

- b) Se permitirá la construcción de edificaciones en las parcelas resultantes de subdivisiones siempre y cuando se destinen exclusivamente a usos complementarios a las actividades agrícolas y pecuarias y a la vivienda; y,
- c) Adicionalmente las edificaciones cumplirán las determinantes complementarias indicadas en este capítulo.

Art. 79.- Para la aprobación de las subdivisiones de suelo 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 el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará ETAPA de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.

Art.80.- Para la instalación de usos destinados a aprovechamientos piscícolas, de los vinculados a actividades de recreación y ecoturismo, de puestos de auxilio, controles de tránsito, de construcciones para vivienda y usos complementarios a las actividades agrícolas y pecuarias, guardabosques y otras similares; así como la construcción de vías, puentes, caminos de todo tipo, redes de energía eléctrica, aprovechamiento de canteras y explotaciones mineras y el desarrollo de proyectos de reforestación, se procederá en la forma que establece el Art. 23 de esta Ordenanza.

Art. 81.- Todos los usos de suelo resultantes de actuaciones antrópicas sobre el medio físico de estas cuencas hidrográficas, incluyendo por lo tanto las actividades agrícolas y pecuarias, podrán ser motivo de las auditorías ambientales en los términos que se señala en el Art. 25 de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que los responsables de los usos que estén causando deterioro ambiental de las cuencas voluntariamente se acojan a la auditoría prevista en el Art. 21 de la misma.

Art. 82.- Para fines de la aplicación de las determinaciones establecidas en el presente capítulo, los territorios de las cuencas hidrográficas antes mencionadas no comprenderán a las cabeceras de las parroquias rurales, corredores de crecimiento y sectores rurales con tendencias a la conformación de núcleos de población, que se encuentran fuera del Área de Influencia Inmediata

de la Ciudad y que han sido considerados en esta Ordenanza, así como los asentamientos que por así convenir a los objetivos de la ordenación del territorio del Cantón se crearen en el futuro.

CAPITULO XII

DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA

Art. 83.- A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones y predios de la Ciudad y el Cantón, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos, se sujetarán a las Normas de Arquitectura que se incluyen en la presente Ordenanza en calidad de Anexo N° 11.

CAPITULO XIII

DE LOS INCENTIVOS Y SANCIONES

Art. 84.- La Municipalidad aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que relocalicen 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. 85.- Una vez transcurrido el plazo contemplado en el Art. 20 de la presente Ordenanza, el incumplimiento de esa disposición ocasionará una multa equivalente a diez salarios mínimos vitales. A partir de esa fecha, se instaurará una multa mensual progresiva incrementando a la multa básica de los diez salarios mínimos vitales, un salario mínimo vital 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, al décimo cuarto una correspondiente a 12 salarios mínimos vitales y así sucesivamente.

Art. 86.- Los predios de los territorios que de conformidad con el Art. 15 de esta Ordenanza y los Planos adjuntos que se mencionan en 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. 87.- 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.

Art. 88.- En los diferentes Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos de la Ciudad, así como en los asentamientos urbanos y rurales de su Area de Influencia Inmediata y en el resto del territorio rural de la misma, se permitirán en calidad de usos compatibles o complementarios los vinculados a la agricultura urbana.

Art. 89.- Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros.

Art. 90.- Se prohíbe en todo el territorio del Cantón la construcción de cualquier tipo de edificación en terrenos con pendientes mayores al 30%, excepto aquellos proyectos que cuenten con informe favorable de la Comisión de Gestión Ambiental.

Art. 91.- Se entenderá como piso una altura equivalente a 3 metros. Los mezanines se consideran como un piso adicional.

Art. 92.- Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

Art. 93.- En las edificaciones con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente el 50% del

retiro. En los pre

Art. 94.- Se establece un retiro mínimo de 7,50 metros desde el eje de los canales de agua del Cebollar y Tixán, y un retiro mínimo de 3 metros desde el eje de los canales de agua de riego.

Art. 95.- Se podrán aprobar nuevas urbanizaciones fuera del límite de la Ciudad siempre y cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que el suelo a urbanizarse se halle comprendido totalmente en las «Áreas con aptitud para receptor asentamientos humanos», establecidas en el Plano N° 8 de esta Ordenanza.
- b) Las urbanizaciones serán para vivienda y por tanto los usos de suelo a los cuales se destinen corresponderán a los constantes en el Anexo N° 2 de la presente Ordenanza, ya sea en forma exclusiva o combinados con los usos descritos en el Anexo N° 8 de la misma.
- c) Que se emplacen en forma adyacente a las cabeceras parroquiales o en su defecto a las urbanizaciones ya existentes y se logre una adecuada integración espacial con tales asentamientos, en términos de la vialidad, equipamiento y las características de ocupación.

Cuando la urbanización no se emplace en la forma antes indicada, el interesado o promotor se comprometerá a construir la vialidad necesaria o a mejorar la existente, a fin de integrar adecuadamente el nuevo asentamiento a la red vial intercantonal.

- d) Que el terreno a urbanizarse se halle comprendido en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará ETAPA de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.
- e) Que se garantice por parte de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur -E.E.R.C.S.-, una adecuada dotación del servicio de energía eléctrica.
- f) Que las características de ocupación del suelo observen las siguientes determinaciones:

- Altura máxima de la edificación: 4 pisos.
 - Retiros mínimos: Frontales 5 metros, laterales 3 metros y posteriores 3 metros, que se considerarán dependiendo del tipo o tipos de implantación seleccionados; y,
- g) Que el proyecto de urbanización cumpla las directrices de planificación física adicionales que para cada caso emitirá la Secretaría General de Planificación, la misma que deberá certificar su cumplimiento previo la aprobación del proyecto de urbanización.

Art. 96.- La Municipalidad a través de la Secretaría General de Planificación podrá definir en atención a las prioridades del ordenamiento territorial del Cantón, 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.

Art. 97.- En los asentamientos rurales las normas establecidas por la presente Ordenanza para la construcción de edificaciones, no regirán para el caso de reconstrucciones, las cuales en todo caso respetarán las características de ocupación originales.

Art. 98.- Prevalecerán sobre las normas de esta Ordenanza destinadas a regular la subdivisión del suelo rural cantonal y de los Sectores de Planeamiento de la Ciudad codificados como: O-3, O-4A, N-17, N-19A, N-21E, E-15B, E-20, E-32, S-12, S-18, O-12, O-12A y O-13, 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 someterá 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 trescientos cincuenta metros cuadrados y si tiene frente a una vía, camino vecinal o sendero, este frente 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 manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.

Para todas estas edificaciones también tendrán vigencia las disposiciones complementarias dadas para los asentamientos rurales, sobre cerramientos, cubiertas y diseño y emplazamiento en relación al medio físico.

En tanto los lotes resultantes de las subdivisiones a las que se refiere el presente artículo, no formen parte de núcleos de población que justifiquen la dotación de vías, infraestructuras y servicios básicos, no habrá obligación alguna para que la Municipalidad asuma tal dotación, incluso en el caso de que sobre tales lotes se haya construido edificaciones.

Art. 99.- La Licencia Urbanística que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, será otorgada por la Dirección de Control Municipal.

Para todos los usos de suelo ya existentes, con excepción de la vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios, artesanales e industriales, están en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar en la Dirección de Control Municipal, 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 Art. 85 de la misma.

Art. 100.- Para fines de la aplicación de las determinaciones de esta Ordenanza en relación al territorio rural cantonal, la Municipalidad coordinará con el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA), el Instituto Ecuatoriano Forestal y de Areas Naturales y Vida Silvestre (INEFAN) y el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Art. 101.- Las determinaciones de la presente Ordenanza serán motivo de evaluación, al término de su primer año de vigencia y luego quinquenalmente, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 225 de la Ley 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 y la Dirección de Control Municipal elaborarán los expedientes técnicos necesarios.

En el proceso de evaluación y revisión participará una comisión de seguimiento nombrada por el Concejo Cantonal.

Art. 102.- Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto éstas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de las partes interesadas, ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal con el voto de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, previo informes de la Comisión de Urbanismo y de la Secretaría General de Planificación.

Art. 103.- Las nuevas regulaciones de uso y ocupación de suelo en los diferentes sectores establecidos en esta Ordenanza o la creación de nuevos sectores de planeamiento serán aprobadas y resueltas por el I. Concejo Cantonal con el voto favorable de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros previo informes favorables de la Comisión de Urbanismo y la Secretaría General de Planificación. Estas modificaciones se incorporarán a la presente Ordenanza debiendo adicionarse los anexos técnicos correspondientes, para cada caso.

Art. 104.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 105.- El sector E-31 correspondiente a Challuabamba se regirá en lo general por las disposiciones de esta Ordenanza y en lo particular por la normativa que se establezca para el efecto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- a) En el plazo de noventa días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Secretaría General de Planificación reglamentará los usos de suelo -tales como ventas en épocas festivas, instalaciones de recreación, ventas ambulantes y similares- que en forma temporal o definitiva puedan ubicarse en los diferentes espacios públicos o privados de la Ciudad, así como las condiciones mínimas de organización y funcionamiento.
- b) En el territorio demarcado como «El Salado de Mayancela» en el Plano N° 12, queda prohibida la subdivisión del suelo por el lapso de un año de conformidad con lo establecido en el Artículo 243 de la Ley de Régimen Municipal.

ANEXO N° 1

DE LA REFORMA , ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

CIUDAD DE CUENCA: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento Especial CH, que corresponde al Centro Histórico y determinaciones complementarias.

- 1. USOS PRINCIPALES: GESTION Y ADMINISTRACION, COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.**
- 1.1. *Gestión y administración pública.***
 - 1.1.1. Regional.
 - 1.1.2. Provincial.
 - 1.1.3. Cantonal.
- 1.2. *Gestión y administración privada.***
- 1.3. *Gestión y administración religiosa.***
- 1.4. *Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.***
- 1.5. *Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.***
 - 1.5.1. Centros comerciales en general.
 - 1.5.2. Supermercados.
 - 1.5.3. Comisariatos.
 - 1.5.4. Joyerías y relojerías.
 - 1.5.5. Ópticas.
 - 1.5.6. Librerías.
 - 1.5.7. Floristerías.
 - 1.5.8. Perfumerías y cosméticos.
 - 1.5.9. Productos naturales.
 - 1.5.10. Cristalerías.
 - 1.5.11. Almacenes de artículos de arte.
 - 1.5.12. Almacenes de artesanías.
 - 1.5.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

- 1.5.14. Almacenes de artículos de cuero.
- 1.5.15. Almacenes de textiles.
- 1.5.16. Almacenes de muebles.
- 1.5.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 1.5.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 1.5.19. Almacenes de colchones.
- 1.5.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 1.5.21. Almacenes de juguetes.
- 1.5.22. Almacenes de equipos, implementos y ropa para deportes.
- 1.5.23. Almacenes de trofeos.
- 1.5.24. Almacenes de plásticos.
- 1.5.25. Almacenes de venta de artículos para fiestas infantiles.

1.6. Servicios financieros.

- 1.6.1. Bancos.
- 1.6.2. Casas de cambio
- 1.6.3. Mutualistas.
- 1.6.4. Compañías financieras.
- 1.6.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 1.6.6. Corredores de seguros.
- 1.6.7. Tarjetas de crédito.
- 1.6.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 1.6.9. Arrendamientos mercantiles.
- 1.6.10. Bolsa y casas de valores.
- 1.6.11. Cooperativas de ahorro y crédito.
- 1.6.12. Oficinas para transferencia de dinero desde el extranjero.

1.7. Servicios de transporte y comunicaciones.

- 1.7.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 1.7.2. Servicios de empaques y mudanzas.
- 1.7.3. Correos privados.
- 1.7.4. Locales de arrendamiento de vehículos.
- 1.7.5. Servicio de grúas.
- 1.7.6. Radiodifusoras, Estudios de Grabación.

1.7.7. Garajes y estacionamientos. Estos usos se regirán a las disposiciones de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Areas Urbanas de Valor Histórico.

1.7.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.

1.7.9. Oficinas de Periódicos.

1.7.10. Oficinas de compañías de aviación.

1.7.11. Oficinas y estudios de televisión.

1.7.12. Servicios de Internet, Fax y Telefonía.

1.8. *Servicios de turismo y recreación.*

1.8.1. Oficinas y agencias de turismo.

1.8.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.

1.8.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

1.8.4. Discotecas.

1.8.5. Salas de recepciones y de baile.

1.8.6. Peñas.

1.8.7. Casinos.

1.8.8. Orquestas y conjuntos musicales.

1.9. *Servicios de alimentación.*

1.9.1. Restaurantes.

1.9.2. Picanterías.

1.9.3. Pollerías.

1.9.4. Pizzerías.

1.9.5. Cafés.

1.9.6. Bares.

1.9.7. Cantinas.

1.9.8. Licorerías.

1.10. *Servicios profesionales.*

1.10.1. Consultorios médicos y odontológicos

1.10.2. Consultorios jurídicos

1.10.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

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

1.10.5. Oficinas de decoradores de interiores.

- 1.10.6. Oficinas de consultores.
- 1.10.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 1.10.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 1.10.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 1.10.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 1.10.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 1.10.12. Laboratorios clínicos.
- 1.10.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 1.10.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 1.10.15. Agencias de modelos.
- 1.10.16. Talleres de pintores.
- 1.11. Servicios de seguridad.
- 1.11.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

1.12. 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.*

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. 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 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, bicimotos, motonetas y motocicletas, 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 que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, excepto en el Área de Primer Orden. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros 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.

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.
- 2.3.16. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. *Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.*

- 3.1.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
- 3.1.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
- 3.1.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.1.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- 3.1.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- 3.1.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
- 3.1.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- 3.1.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- 3.1.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 3.1.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.

- 3.1.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.1.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 3.1.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 3.1.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 3.1.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 3.1.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 3.1.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 3.1.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 3.1.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.1.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 3.1.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 3.1.22. Almacenes de equipos para riego.
- 3.1.23. Almacenes de equipos para minería
- 3.1.24. Almacenes de repuestos y accesorios para vehículos.

3.2. Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.

(Los locales en los cuales funcionen los usos identificados en el numeral 3.2,deberán emplazarse únicamente en los inmuebles ubicados con frente a la Avenida Huayna Cápac).

- 3.2.1 Almacenes de compra y venta de vehículos.
- 3.2.2 Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 3.2.3 Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 3.2.4 Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.
- 3.2.5 Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios.
- 3.2.6 Almacenes de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas.
- 3.2.7 Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- 3.2.8 Almacenes de parabrisas.
- 3.2.9 Almacenes de llantas.
- 3.2.10 Almacenes de baterías.
- 3.2.11 Almacenes de carpas.
- 3.2.12 Almacenes de resortes.
- 3.2.13 Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 3.2.14 Almacenes de pernos.

3.2.15 Almacenes de rodamientos.

3.2.16 Almacenes de productos de acero.

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. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.

3.4.1. Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.

3.4.2. Almacenes de productos para veterinarios.

3.5. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.

3.5.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.

3.5.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.

3.5.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.

3.5.4. Almacenes de distribución de jabones.

3.5.5. Distribuidores de aves procesadas.

3.5.6. Editores y distribuidores de libros.

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, zoga 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, zinc o grabado, esterotipia, 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 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.
-
- 3.6.20. Taller de torno, excepto suelda.

4. DISPOSICION GENERAL.

Con excepción de los usos de suelo previstos en los Numerales 2.3.13, 2.3.14, 2.3.15 y 3.6, 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 en la Ordenanza de Control y Administración del Centro Histórico de Cuenca.

ANEXO N° 2

DE LA REFORMA , ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

CIUDAD DE CUENCA: Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: N-1, N-2, N-3, N-4, N-4A, N-4B, N-5, N-5A, N-6, N-7, N-8, N-8A, N-8B, N-8C, N-8D, N-8E, N-9, N-11, N-11A, N-13, N-14, N-15B, N-16, N-16A, N-16B, N-17B, N-17C, N-18, N-18A, N-19, N-19B, N-19C, N-20, N-21, N-21A, N-21C, N-21D, S-1, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-9B, S-10, S-11, S-13, S-15, S-16, S-17, S-19, S-20, S-21, S-22, S-23, S-25, S-26, S-26A, E-3, E-4, E-5, E-6, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-12, E-13, E-15, E-15A, E-16, E-17, E-18, E-19A, E-20A, E-21, E-22, E-23, E-25, E-27, E-29, E-30, E-31, O-1, O-3A, O-5, O-6, O-8, O-9, O-10, O-11, O-13, O-15, O-16, O-17, O-18, O-18A, O-18B, O-18C, O-18D, O-18E, O-18F, O-18G, O-19, O-21, O-21A, O-21B, O-22, O-22A, O-22B, O-23, O-23A, O-24; O-24A y determinaciones complementarias.

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 cierra 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 Parquederos Públicos y Privados en Areas 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 diesel, 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

ANEXO N° 3

DE LA REFORMA , ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

CIUDAD DE CUENCA: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento S-2 y a los Ejes Urbanos conformados por los predios con frente a las avenidas: Fray Vicente Solano, en los Sectores de Planeamiento: CH, S-1, S-2, S-4 y S-10; Remigio Crespo Toral, en los Sectores de Planeamiento: CH, S-1, S-6, S-22 y S-23; Paucarbamba, en los Sectores de Planeamiento: S-1 y S-3; Doce de Abril, en los Sectores de Planeamiento: CH, S-1, S-2, S-22, S-23 y S-24; Ordóñez Lasso, en los Sectores de Planeamiento: O-9, O-10 y O-11; Gran Colombia, en el Sector de Planeamiento: N-1; Unidad Nacional en los Sectores de Planeamiento: S-22 y S-23; Héroes de Verdeloma, en los Sectores de Planeamiento: CH, N-2, N-6, N-7, N-7A y N-9; Yanaurco en el Sector de Planeamiento E-7; y, De Las Americas, en los Sectores de Planeamiento: N-1, N-2 (tramo comprendido entre las vías: Calle Mariscal Lamar y avenida Héroes de Verdeloma) N-3, N-5 (tramo comprendido entre las vías: Calle de La Espadaña y avenida Héroes de Verdeloma), O-1 y O-11; y, determinaciones complementarias.

- 1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.**
- 1.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**
 - 1.1.1. Centros comerciales en general.
 - 1.1.2. Supermercados.
 - 1.1.3. Comisariatos.
 - 1.1.4. Joyerías y relojerías.
 - 1.1.5. Ópticas.
 - 1.1.6. Librerías.
 - 1.1.7. Floristerías.
 - 1.1.8. Perfumerías y cosméticos.
 - 1.1.9. Productos naturales.
 - 1.1.10. Cristalerías.
 - 1.1.11. Almacenes de artículos de arte.
 - 1.1.12. Almacenes de artesanías.
 - 1.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

- 1.1.14. Almacenes de artículos de cuero.
- 1.1.15. Almacenes de textiles.
- 1.1.16. Almacenes de muebles.
- 1.1.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 1.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 1.1.19. Almacenes de colchones.
- 1.1.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 1.1.21. Almacenes de juguetes.
- 1.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 1.1.23. Almacenes de trofeos.
- 1.1.24. Almacenes de plásticos.

1.2. Servicios financieros.

- 1.2.1. Bancos.
- 1.2.2. Casas de cambio
- 1.2.3. Mutualistas.
- 1.2.4. Compañías financieras.
- 1.2.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 1.2.6. Corredores de seguros.
- 1.2.7. Tarjetas de crédito.
- 1.2.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 1.2.9. Arrendamientos mercantiles.
- 1.2.10. Bolsa y casas de valores.
- 1.2.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

1.3. Servicios de transporte y comunicaciones.

- 1.3.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 1.3.2. Servicios de empaques y mudanzas.
- 1.3.3. Correos privados.
- 1.3.4. Locales de arrendamiento de vehículos.
- 1.3.5. Servicio de grúas.
- 1.3.6. Radiodifusoras.
- 1.3.7. Garajes y estacionamientos.

1.3.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.

1.3.9. Periódicos.

1.3.10. Oficinas de compañías de aviación.

1.3.11. Oficinas y estudios de televisión.

1.4. *Servicios de turismo y recreación.*

1.4.1. Oficinas y agencias de turismo.

1.4.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.

1.4.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

1.4.4. Discotecas.

1.4.5. Salas de recepciones y de baile.

1.4.6. Peñas.

1.4.7. Casinos.

1.4.8. Orquestas y conjuntos musicales.

1.5. *Servicios de alimentación.*

1.5.1. Restaurantes.

1.5.2. Picanterías.

1.5.3. Pollerías.

1.5.4. Pizzerías.

1.5.5. Cafés.

1.5.6. Bares.

1.5.7. Cantinas.

1.5.8. Licorerías.

1.6. *Servicios profesionales.*

1.6.1. Consultorios médicos y odontológicos

1.6.2. Consultorios jurídicos

1.6.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

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

1.6.5. Oficinas de decoradores de interiores.

1.6.6. Oficinas de consultores.

1.6.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

1.6.8. Oficinas de aduanas privadas.

- 1.6.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 1.6.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 1.6.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 1.6.12. Laboratorios clínicos.
- 1.6.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 1.6.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 1.6.15. Agencias de modelos.
- 1.6.16. Talleres de pintores.

1.7. *Servicios de seguridad.*

- 1.7.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

1.8. *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.*

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. Minimercados.
- 2.2.4. Lecherías.
- 2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

- 2.2.6. Carnicerías, si milares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros 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 Areas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales
- 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 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 de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra 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.

Adicionalmente los talleres automotrices 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.

- 2.3.16. 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 Areas 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 2.3.16-, 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 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 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 lo 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. *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 motosierras, 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, zoga 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, zincograbado, esterotipia, 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:

- 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.

4. DISPOSICION GENERAL.

Con excepción de los usos de suelo previstos en los Numerales 2.3.13, 2.3.15, 2.3.16, 2.3.17 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 N° 10 de la presente Ordenanza.

NEXO N° 4

DE LA REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

CIUDAD DE CUENCA: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento E-2 y a los Ejes Urbanos conformados por los predios con frente a las avenidas Don Bosco, en los Sectores de Planeamiento: S-5, S-7, S-8 y S-20; Diez de Agosto, en los Sectores de Planeamiento: S-1, S-3, S-4, S-6 y S-10; Loja, en los Sectores de Planeamiento: S-6, S-7, S-8, S-20 y S-21; González Suárez, en los Sectores de Planeamiento: E-3, E-7, E-9, E-10, E-13, E-14, E-15, E15A, E-15B Y E-16 ; Paseo de Los Cañaris, en los Sectores de Planeamiento: E-3 y E-7; Max Uhle, en los Sectores de Planeamiento: E-3 y E-7, Hurtado de Mendoza, en los Sectores de Planeamiento: E-7, E-8 y E-9; De Las Américas en los Sectores de Planeamiento S- 8 (tramo comprendido entre la avenida Loja y la Avenida Circunvalación Sur, S-19, O-21, O -21A, O21-B, O-23, O-24 y O-24A; y, Los Andes en los Sectores de Planeamiento E-7 y E-9; y, determinaciones complementarias.

- 1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.**
- 1.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**
 - 1.1.1. Centros comerciales en general.
 - 1.1.2. Supermercados.
 - 1.1.3. Comisariatos.
 - 1.1.4. Joyerías y relojerías.
 - 1.1.5. Ópticas.
 - 1.1.6. Librerías.
 - 1.1.7. Floristerías.
 - 1.1.8. Perfumerías y cosméticos.
 - 1.1.9. Productos naturales.
 - 1.1.10. Cristalerías.
 - 1.1.11. Almacenes de artículos de arte.
 - 1.1.12. Almacenes de artesanías.
 - 1.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.
 - 1.1.14. Almacenes de artículos de cuero.
 - 1.1.15. Almacenes de textiles.

- 1.1.16. Almacenes de muebles.
- 1.1.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 1.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 1.1.19. Almacenes de colchones.
- 1.1.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 1.1.21. Almacenes de juguetes.
- 1.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 1.1.23. Almacenes de trofeos.
- 1.1.24. Almacenes de plásticos.

1.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.

- 1.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 1.2.2. Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 1.2.3. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- 1.2.4. Almacenes de parabrisas.
- 1.2.5. Almacenes de llantas.
- 1.2.6. Almacenes de baterías.
- 1.2.7. Almacenes de carpas.
- 1.2.8. Almacenes de resortes.
- 1.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 1.2.10. Almacenes de pernos.
- 1.2.11. Almacenes de rodamientos.
- 1.2.12. Almacenes de productos de acero.

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

- 1.3.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
- 1.3.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
- 1.3.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 1.3.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- 1.3.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- 1.3.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
- 1.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

- 1.3.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- 1.3.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 1.3.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 1.3.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 1.3.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 1.3.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 1.3.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 1.3.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 1.3.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 1.3.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 1.3.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 1.3.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 1.3.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 1.3.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 1.3.22. Almacenes de equipos para riego.
- 1.3.23. Almacenes de equipos para minería

1.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 1.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 1.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 1.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 1.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 1.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 1.4.6. Almacenes de alfombras.
- 1.4.7. Almacenes de cortinas.
- 1.4.8. Almacenes de artículos de madera.
- 1.4.9. Almacenes de mangueras.
- 1.4.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 1.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 1.4.12. Almacenes de tuberías.
- 1.4.13. Ferreterías.

- 1.4.14. Vidrierías.
- 1.4.15. Depósitos de cemento.
- 1.5. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor.**
 - 1.5.1. Distribuidoras de productos farmacéuticos.
 - 1.5.2. Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.
 - 1.5.3. Productos y materiales químicos.
- 1.6. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.**
 - 1.6.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
 - 1.6.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
 - 1.6.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
 - 1.6.4. Almacenes de distribución de jabones.
 - 1.6.5. Distribuidores de aves procesadas.
 - 1.6.6. Editores y distribuidores de libros.
- 1.7. Servicios de turismo y recreación.**
 - 1.7.1. Discotecas.
 - 1.7.2. Salas de recepciones y de baile.
 - 1.7.3. Peñas.
 - 1.7.4. Casinos.
 - 1.7.5. Orquestas y conjuntos musicales.
- 1.8. Servicios de alimentación.**
 - 1.8.1. Restaurantes.
 - 1.8.2. Picanterías.
 - 1.8.3. Pollerías.
 - 1.8.4. Pizzerías.
 - 1.8.5. Cafés.
 - 1.8.6. Bares.
 - 1.8.7. Cantinas.
 - 1.8.8. Licorerías.
- 1.9. 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.

2.3. *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. Abastecimiento: Mercados y ferias.
- 2.3.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.3.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

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

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

2.3.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros 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. Minimercados.

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 200 metros cuadrados.
- 2.5.14. 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.
- 2.5.15. 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.

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.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. *Servicios de turismo y recreación.*

- 3.1.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 3.1.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- 3.1.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

3.2. *Servicios profesionales.*

- 3.2.1. Consultorios médicos y odontológicos.
- 3.2.2. Consultorios jurídicos.
- 3.2.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

- 3.2.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.2.5. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.2.6. Oficinas de consultores.
- 3.2.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.2.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.2.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.2.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.2.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.2.12. Laboratorios clínicos.
- 3.2.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.2.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.2.15. Agencias de modelos.
- 3.2.16. Talleres de pintores.

3.3. *Servicios de seguridad.*

- 3.3.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

3.4. *Servicios industriales.*

Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.

- 3.4.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
- 3.4.2. Talleres electrónicos.
- 3.4.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diesel, inyectores y turbos.
- 3.4.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.4.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.
- 3.4.6. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
- 3.4.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.
- 3.4.8. Matricerías.
- 3.4.9. Talleres mecánicos y electromecánicos.
- 3.4.10. Talleres de soldaduras.
- 3.4.11. Talleres de reparación de radiadores.
- 3.4.12. Laminadoras.

- 3.4.13. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos, en locales -áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 1000 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.
- No podrán ubicarse en los predios con frente a la avenida Huayna-Cápac.

3.5. *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:

- 3.5.1. Zapaterías.
- 3.5.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.5.3. Sombrererías.
- 3.5.4. Talabarterías.
- 3.5.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.5.6. Joyerías.
- 3.5.7. Hojalaterías.
- 3.5.8. Cerrajerías.
- 3.5.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.5.10. Talleres de cerámica.
- 3.5.11. Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.
- 3.5.12. Tapicerías.
- 3.5.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.5.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.5.15. Imprentas y offsets.
- 3.5.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.5.17. Talleres de producción de botones.
- 3.5.18. Talleres de fotograbado, zinc o grabado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.5.19. 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.

4. DISPOSICION GENERAL.

Con excepción de los usos de suelo previstos en los Numerales 2.5.13, 2.5.14, 2.5.15, 3.4 y 3.5, 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 N° 10 de la presente Ordenanza.

ANEXO N° 5

DE LA REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

CIUDAD DE CUENCA: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento E-1 y a los Ejes Urbanos conformados por los predios con frente a la avenida de Las Américas, en los Sectores de Planeamiento: N-2 (tramo comprendido entre las vías: Avenida Héroes de Verdeloma y calle Tarqui), N-5 (tramo comprendido entre las vías: Avenida Héroes de Verdeloma y Avenida del Chofer) N-5A, N-6, N-7, N-8, N-8C y N-9; y, determinaciones complementarias.

1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO Y VIVIENDA.

1.1. Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.

- 1.1.1. Almacenes de compra y venta de vehículos.
- 1.1.2. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 1.1.3. Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 1.1.4. Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.
- 1.1.5. Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios.
- 1.1.6. Almacenes de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas.
- 1.1.7. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- 1.1.8. Almacenes de parabrisas.
- 1.1.9. Almacenes de llantas.
- 1.1.10. Almacenes de baterías.
- 1.1.11. Almacenes de carpas.
- 1.1.12. Almacenes de resortes.
- 1.1.13. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 1.1.14. Almacenes de pernos.
- 1.1.15. Almacenes de rodamientos.
- 1.1.16. Almacenes de productos de acero.

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

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

- 1.2.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
- 1.2.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 1.2.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- 1.2.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- 1.2.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
- 1.2.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- 1.2.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- 1.2.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 1.2.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 1.2.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 1.2.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 1.2.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 1.2.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 1.2.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 1.2.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 1.2.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 1.2.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 1.2.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 1.2.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 1.2.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 1.2.22. Almacenes de equipos para riego.
- 1.2.23. Almacenes de equipos para minería.

1.3. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 1.3.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 1.3.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 1.3.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 1.3.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 1.3.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 1.3.6. Almacenes de alfombras.
- 1.3.7. Almacenes de cortinas.

- 1.3.8. Almacenes de artículos de madera.
- 1.3.9. Almacenes de mangueras.
- 1.3.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 1.3.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 1.3.12. Almacenes de tuberías.
- 1.3.13. Ferreterías.
- 1.3.14. Vidrierías.
- 1.3.15. Depósitos de cemento.
- 1.4. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor.**
- 1.4.1. Distribuidoras de productos farmacéuticos.
- 1.4.2. Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.
- 1.4.3. Productos y materiales químicos.
- 1.5. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.**
- 1.5.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
- 1.5.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
- 1.5.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
- 1.5.4. Almacenes de distribución de jabones.
- 1.5.5. Distribuidores de aves procesadas.
- 1.5.6. Editores y distribuidores de libros.
- 1.6. 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 y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
- 2.2.13. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.

2.3. *Servicios de alimentación.*

- 2.3.1. Restaurantes.
- 2.3.2. Picanterías.
- 2.3.3. Pollerías.
- 2.3.4. Pizzerías.
- 2.3.5. Cafés.
- 2.3.6. Bares.
- 2.3.7. Cantinas.
- 2.3.8. Licorerías.

2.4. *Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:*

- 2.4.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.4.2. Asistencia social: Guarderías.
- 2.4.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.4.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.4.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.

- 2.4.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.4.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.4.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
- 2.4.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
- 2.4.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

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

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

- 2.5.1. Tiendas de abarrotes.
- 2.5.2. Despensas.
- 2.5.3. Minimercados.
- 2.5.4. Lecherías.
- 2.5.5. Bebidas no alcohólicas.
- 2.5.6. Carnicerías.
- 2.5.7. Panaderías.
- 2.5.8. Confiterías.
- 2.5.9. Heladerías.
- 2.5.10. Pastelerías.
- 2.5.11. Venta de emparedados.
- 2.5.12. Farmacias.
- 2.5.13. Boticas.
- 2.5.14. Droguerías.
- 2.5.15. Bazares.
- 2.5.16. Papelerías y útiles escolares
- 2.5.17. Centros de copiado de documentos y planos.
- 2.5.18. 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.

2.6. *Servicios personales y afines a la vivienda.*

- 2.6.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 2.6.2. Salas de masajes y gimnasios.
- 2.6.3. Baños sauna y turco.
- 2.6.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.6.5. Funerarias.
- 2.6.6. Salas de velaciones.
- 2.6.7. Salas de juegos de videos.
- 2.6.8. Locales para alquiler de videos.
- 2.6.9. Lavanderías y tintorerías.
- 2.6.10. Talleres de electricistas.
- 2.6.11. Talleres de plomeros.
- 2.6.12. Talleres de relojeros.
- 2.6.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.
- 2.6.14. 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.
- 2.6.15. 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.

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.

3. USOS COMPATIBLES.

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

- 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.

3.2. Servicios de turismo y recreación.

- 3.2.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 3.2.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- 3.2.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- 3.2.4. Discotecas.
- 3.2.5. Salas de recepciones y de baile.
- 3.2.6. Peñas.
- 3.2.7. Casinos.
- 3.2.8. Orquestas y conjuntos musicales.

3.3. Servicios profesionales.

- 3.3.1. Consultorios médicos y odontológicos.
- 3.3.2. Consultorios jurídicos.

- 3.3.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 3.3.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.3.5. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.3.6. Oficinas de consultores.
- 3.3.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.3.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.3.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.3.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.3.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.3.12. Laboratorios clínicos.
- 3.3.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.3.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.3.15. Agencias de modelos.

3.3.16. Talleres de pintores.

3.4. Servicios de seguridad.

- 3.4.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

3.5. Servicios industriales.

Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.

- 3.5.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
- 3.5.2. Talleres electrónicos.
- 3.5.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diesel, inyectores y turbos.
- 3.5.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.5.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.
- 3.5.6. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
- 3.5.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.
- 3.5.8. Matricerías.
- 3.5.9. Talleres mecánicos y electromecánicos.
- 3.5.10. Talleres de soldaduras.
- 3.5.11. Talleres de reparación de radiadores.
- 3.5.12. Laminadoras.

- 3.5.13. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies no mayores a 1000 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.

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, zoga 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, zincograbado, esterotipia, 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 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.

4. DISPOSICION GENERAL.

Con excepción de los usos de suelo previstos en los Numerales 2.6.13, 2.6.14, 2.6.15, 3.5 y 3.6, 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 N° 10 de la presente Ordenanza.

ANEXO N° 6

DE LA REFORMA , ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

CIUDAD DE CUENCA: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento O-14 y determinaciones complementarias.

- 1. USOS PRINCIPALES: EQUIPAMIENTO URBANO MAYOR DE ABASTECIMIENTO, COMERCIO Y VIVIENDA.**
- 1.1. Mercados y ferias**
- 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. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.**
- 1.3.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
- 1.3.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
- 1.3.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
- 1.3.4. Almacenes de distribución de jabones.
- 1.3.5. Distribuidores de aves procesadas.
- 1.3.6. Editores y distribuidores de libros.
- 1.4. 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; y,
- 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. Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.

2.3. *Servicios de alimentación.*

- 2.3.1. Restaurantes.
- 2.3.2. Picanterías.
- 2.3.3. Pollerías.
- 2.3.4. Pizzerías.
- 2.3.5. Cafés.
- 2.3.6. Bares.
- 2.3.7. Cantinas.
- 2.3.8. Licorerías.

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. Minimercados.
- 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; y,
- 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 juegos de videos.
- 2.5.7. Locales para alquiler de videos.
- 2.5.8. Lavanderías y tintorerías.
- 2.5.9. Talleres de electricistas.
- 2.5.10. Talleres de plomeros.
- 2.5.11. Talleres de relojeros.
- 2.5.12. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.
- 2.5.13. 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.
- 2.5.14. 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.

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.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.

- 3.1.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 3.1.2. Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 3.1.3. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- 3.1.4. Almacenes de parabrisas.
- 3.1.5. Almacenes de llantas.
- 3.1.6. Almacenes de baterías.
- 3.1.7. Almacenes de carpas.
- 3.1.8. Almacenes de resortes.
- 3.1.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 3.1.10. Almacenes de pernos.
- 3.1.11. Almacenes de rodamientos.
- 3.1.12. Almacenes de productos de acero.

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 motosierras, 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.
- 3.3.15. Depósitos de cemento.

3.4. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.

- 3.4.1. Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
- 3.4.2. Almacenes de productos para veterinarios.

3.5. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor.

- 3.5.1. Distribuidoras de productos farmacéuticos.
- 3.5.2. Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.
- 3.5.3. Productos y materiales químicos.

3.6. *Servicios de turismo y recreación.*

- 3.6.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 3.6.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- 3.6.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- 3.6.4. Discotecas.
- 3.6.5. Salas de recepciones y de baile.
- 3.6.6. Peñas.
- 3.6.7. Casinos.
- 3.6.8. Orquestas y conjuntos musicales.

3.7. *Servicios profesionales.*

- 3.7.1. Consultorios médicos y odontológicos.
- 3.7.2. Consultorios jurídicos.
- 3.7.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 3.7.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.7.5. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.7.6. Oficinas de consultores.
- 3.7.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.7.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.7.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.7.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.7.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.7.12. Laboratorios clínicos.
- 3.7.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.7.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.7.15. Agencias de modelos.
- 3.7.16. Talleres de pintores.

3.8. *Servicios de seguridad.*

- 3.8.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

4.

DISPOSICION GENERAL.

Con excepción de los usos de suelo previstos en los Numerales 2.5.12, 2.5.13 y 2.5.14, 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 N° 10 de la presente Ordenanza.

ANEXO N° 7
DE LA REFORMA , ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION
Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA
EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA:
DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

CIUDAD DE CUENCA: Usos de Suelo asignados al Eje Urbano conformado por los predios con frente a la avenida de Las Américas, en los Sectores de Planeamiento: O-14, O-15, O-16, O-19, O-20, S-20, S-21, S-22 y S-23; y, determinaciones complementarias.

- 1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.**
- 1.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**
 - 1.1.1. Centros comerciales en general.
 - 1.1.2. Supermercados.
 - 1.1.3. Comisariatos.
 - 1.1.4. Joyerías y relojerías.
 - 1.1.5. Ópticas.
 - 1.1.6. Librerías.
 - 1.1.7. Floristerías.
 - 1.1.8. Perfumerías y cosméticos.
 - 1.1.9. Productos naturales.
 - 1.1.10. Cristalerías.
 - 1.1.11. Almacenes de artículos de arte.
 - 1.1.12. Almacenes de artesanías.
 - 1.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.
 - 1.1.14. Almacenes de artículos de cuero.
 - 1.1.15. Almacenes de textiles.
 - 1.1.16. Almacenes de muebles.
 - 1.1.17. Almacenes de electrodomésticos.
 - 1.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
 - 1.1.19. Almacenes de colchones.
 - 1.1.20. Almacenes de pilas y linternas.
 - 1.1.21. Almacenes de juguetes.

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

1.1.23. Almacenes de trofeos.

1.1.24. Almacenes de plásticos.

1.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.

1.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.

1.2.2. Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.

1.2.3. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.

1.2.4. Almacenes de parabrisas.

1.2.5. Almacenes de llantas.

1.2.6. Almacenes de baterías.

1.2.7. Almacenes de carpas.

1.2.8. Almacenes de resortes.

1.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.

1.2.10. Almacenes de pernos.

1.2.11. Almacenes de rodamientos.

1.2.12. Almacenes de productos de acero.

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

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

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

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

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

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

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

1.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

1.3.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

1.3.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.

1.3.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.

1.3.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.

1.3.12. Almacenes de instrumental especializado.

- 1.3.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 1.3.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 1.3.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 1.3.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 1.3.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 1.3.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 1.3.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 1.3.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 1.3.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 1.3.22. Almacenes de equipos para riego.
- 1.3.23. Almacenes de equipos para minería

1.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 1.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 1.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 1.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 1.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 1.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 1.4.6. Almacenes de alfombras.
- 1.4.7. Almacenes de cortinas.
- 1.4.8. Almacenes de artículos de madera.
- 1.4.9. Almacenes de mangueras.
- 1.4.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 1.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 1.4.12. Almacenes de tuberías.
- 1.4.13. Ferreterías.
- 1.4.14. Vidrierías.
- 1.4.15. Depósitos de cemento.
- 1.4.16. Almacenes de explosivos y accesorios, para construcciones, canteras y explotación minera.
- 1.4.17. Depósitos de madera.
- 1.4.18. Depósitos de tubos de cemento y bloques.
- 1.4.19. Depósitos de ladrillos y tejas.

- 1.4.20. Depósitos de arena, ripio y grava en locales -áreas cubiertas y descubiertas- en superficies no mayores a 1000 metros cuadrados.

1.5. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.

- 1.5.1. Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
- 1.5.2. Almacenes de productos para veterinarios.

1.6. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor.

- 1.6.1. Distribuidoras de productos farmacéuticos.
- 1.6.2. Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.
- 1.6.3. Productos y materiales químicos.

1.7. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.

- 1.7.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
- 1.7.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
- 1.7.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
- 1.7.4. Almacenes de distribución de jabones.
- 1.7.5. Distribuidores de aves procesadas.
- 1.7.6. Editores y distribuidores de libros.

1.8. Servicios de turismo y recreación.

- 1.8.1. Discotecas.
- 1.8.2. Salas de recepciones y de baile.
- 1.8.3. Peñas.
- 1.8.4. Casinos.
- 1.8.5. Orquestas y conjuntos musicales.

1.9. Servicios de alimentación.

- 1.9.1. Restaurantes.
- 1.9.2. Picanterías.
- 1.9.3. Pollerías.
- 1.9.4. Pizzerías.
- 1.9.5. Cafés.
- 1.9.6. Bares.
- 1.9.7. Cantinas.
- 1.9.8. Licorerías.

1.10. 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 y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
- 2.2.13. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 2.2.14. Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.

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

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

- 2.3.1. Tiendas de abarrotes.
- 2.3.2. Despensas.
- 2.3.3. Minimercados.
- 2.3.4. Lecherías.
- 2.3.5. Bebidas no alcohólicas.
- 2.3.6. Carnicerías.
- 2.3.7. Panaderías.
- 2.3.8. Confiterías.
- 2.3.9. Heladerías.
- 2.3.10. Pastelerías.
- 2.3.11. Venta de emparedados.
- 2.3.12. Farmacias.
- 2.3.13. Boticas.
- 2.3.14. Droguerías.
- 2.3.15. Bazares.
- 2.3.16. Papelerías y útiles escolares
- 2.3.17. Centros de copiado de documentos y planos.
- 2.3.18. 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.

2.4. *Servicios personales y afines a la vivienda.*

- 2.4.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 2.4.2. Salas de masajes y gimnasios.
- 2.4.3. Baños sauna y turco.
- 2.4.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.4.5. Funerarias.
- 2.4.6. Salas de juegos de videos.
- 2.4.7. Locales para alquiler de videos.

- 2.4.8. Lavanderías y tintorerías.
- 2.4.9. Talleres de electricistas.
- 2.4.10. Talleres de plomeros.
- 2.4.11. Talleres de relojeros.
- 2.4.12. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.
- 2.4.13. 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.
- 2.4.14. 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.

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.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. *Servicios de turismo y recreación.*

- 3.1.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 3.1.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- 3.1.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

3.2. *Servicios profesionales.*

- 3.2.1. Consultorios médicos y odontológicos.
- 3.2.2. Consultorios jurídicos.
- 3.2.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 3.2.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.2.5. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.2.6. Oficinas de consultores.
- 3.2.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.2.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.2.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.2.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.

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

3.2.12. Laboratorios clínicos.

3.2.13. Centros de diagnóstico radiológico.

3.2.14. Clínicas y mecánicas dentales.

3.2.15. Agencias de modelos.

3.2.16. Talleres de pintores.

3.3. Servicios de seguridad.

3.3.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

3.4. Servicios industriales.

Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.

3.4.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.

3.4.2. Talleres electrónicos.

3.4.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diesel, inyectores y turbos.

3.4.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.4.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.

3.4.6. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.

3.4.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.

3.4.8. Matricerías.

3.4.9. Talleres mecánicos y electromecánicos.

3.4.10. Talleres de soldaduras.

3.4.11. Talleres de reparación de radiadores.

3.4.12. Laminadoras.

3.4.13. Arrendamiento de enconrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.

3.4.14. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies no mayores a 1000 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.

3.5. 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:

- 3.5.1. Zapaterías.
- 3.5.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.5.3. Sombrererías.
- 3.5.4. Talabarterías.
- 3.5.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.5.6. Joyerías.
- 3.5.7. Hojalaterías.
- 3.5.8. Cerrajerías.
- 3.5.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.5.10. Talleres de cerámica.
- 3.5.11. Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.
- 3.5.12. Tapicerías.
- 3.5.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.5.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.5.15. Imprentas y offsets.
- 3.5.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.5.17. Talleres de producción de botones.
- 3.5.18. Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.5.19. 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.

4. DISPOSICION GENERAL.

Con excepción de los usos de suelo previstos en los Numerales 2.4.12, 2.4.13, 2.4.14, 3.4 y 3.5, 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 N° 10 de la presente Ordenanza.

ANEXO N° 8

DE LA REFORMA , ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

CIUDAD DE CUENCA : Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: N-15A, O-2, O-4, O-7, O-20, E-14, E-15C y E-28; y, determinaciones complementarias.

1. USOS PRINCIPALES: SERVICIOS INDUSTRIALES E INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO (INDUSTRIAS TIPO A).

1.1. *Servicios industriales:*

- 1.1.1. Rectificadoras de motores.
- 1.1.2. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos pesados y semipesados.
- 1.1.3. Aserraderos de madera.
- 1.1.4. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos pesados y semipesados.

1.2. *Industrias Tipo A.*

Industrias de mediano impacto. En general pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.

- 1.2.1. Productos de molinería (CIIU: 3116).

«Los molinos harineros y otros que elaboran productos tales como harinas y forrajes; el proceso de descascarar, limpiar y pulir el arroz; cereales preparados para el desayuno, tales como avena, arroz, copos de maíz y copos de trigo; semillas secas de leguminosas, harina mezclada y preparada, y otros productos a base de cereales y leguminosas. Los molinos para descascarar café y para mondar leguminosas y raíces están incluidos en este grupo».

Los molinos de grano a mayor escala

- 1.2.2. Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (CIIU: 3220)

«Comprende la manufactura de prendas de vestir mediante el corte y costura de telas, cuero, pieles y otros materiales; la confección de formas de sombreros y de adornos y accesorios. Los productos principales de este grupo son: Trajes y ropa interior y de vestir, sombreros de señora, sombreros en general, prendas y accesorios de piel, guantes y mitones; tirantes, ligas y productos conexos; 'robos de chambre' y batas, impermeables y otras prendas de vestir impermeabilizadas, ropa de cuero, ropa forrada de piel de oveja, cinturones de fantasía de cualquier material pañuelos, birretes y togas académicas; hábitos sacerdotales, y trajes para representaciones teatrales».

- 1.2.3. Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico (CIIU: 3240).

«Incluye la fabricación de toda clase de calzado, polainas y botines de cuero, tela y otros materiales, excepto el calzado de madera o casi enteramente de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico. La fabricación de cortes de cuero, tela o madera para zapatos y botas y los avíos de zapatero están comprendidos en este grupo».

- 1.2.4. Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña (CIIU: 3312)

«La fabricación de cajas, jaulas, lambores, barriles y otros envases de madera, canastos y otros envases de palma, carrizos o mimbres y artículos menudos hechos entera o principalmente de palma, carrizos, mimbres y otras cañas».

- 1.2.5. Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (CIIU: 3311).

«La fabricación de maderas; ventanas de guillotina, puertas, marcos para puertas y ventanas y otros; carrocerías; materiales de madera para la construcción y piezas y estructuras prefabricadas; chapas, madera terciada, tableros macizos y tableros de conglomerado, madera para tonelería y otros perfiles de madera y virutas. Queda comprendida en este grupo la conservación de la madera. También se incluyen aserraderos y talleres de acepilladura ya sean móviles o no, o funcionan o no en el propio bosque».

Las industrias donde se realiza el secado de madera

- 1.2.6. Fabricación de productos de madera y de corcho (CIIU: 3319).

«La fabricación de productos de corcho, artículos menudos fabricados entera o principalmente de madera, calzado totalmente de madera, escaleras, hormas, bloques, mangos, clavijas, perchas, varillas, guarniciones, para caballerías y tallas de madera, marcos para cuadros y espejos y ataúdes».

- 1.2.7. Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos (CIIU 3320).

«Incluye la fabricación de muebles y accesorios para el hogar, oficina, edificios públicos, despachos profesionales y restaurantes, hechos principalmente de madera o de otros materiales distintos del metal. También está incluida en este grupo la fabricación de muebles tapizados, cualquiera que sea el material utilizado en el armazón; muebles de dormitorio de doble fin, tales como: Sofás-plegables, sofás-cama y sillas-cama; colchones, colchones de muelles, mamparas, persianas para puertas y ventanas».

- 1.2.8. Imprentas, editoriales e industrias conexas (CIIU: 3420).

«Comprende los establecimientos dedicados a imprimir, litografiar y publicar diarios, revistas, libros, mapas, atlas, partituras y guías; trabajos de imprenta comerciales o por contrata; litografía comercial, fabricación de tarjetas, sobres y papel de escribir con membrete, fabricación de cuadernos de hojas sueltas y carpetas para bibliotecas, encuadernación de libros, cuadernos de hojas en blanco, rayado de papel y otros trabajos relacionados con la encuadernación, tales como el bronceado, dorado y bordeado de libros o papel y el corte de los cantos, montaje de mapas y muestras; los servicios relacionados con las imprentas tales como la composición de tipo y el grabado a mano y al agu fuerte de planchas de acero y bronce; grabado en madera, fotograbado, electrotipia y estereotipia».

- 1.2.9. Fabricación de productos plásticos, no especificados en otra parte (CIIU: 3560).

«El moldeado, extrusión y formación de artículos de materiales plásticos no clasificados en otra parte, tales como vajillas, servicios de mesa y utensilios de cocina, esterillas de plástico, tripas sintéticas para embutidos, envases y vasijas de materias plásticas, hojas laminadas, varillas y tubos fabricados con materiales plásticos comprados en bruto, materiales plásticos para aislamiento; calzado de material plástico, muebles de material plástico, y suministros industriales, tales como respuestos para maquinaria, botellas, tubos y armarios».

- 1.2.10. Fabricación de productos de arcilla para construcción (CIIU: 3691).

«La fabricación de productos de arcilla para construcción, tales como ladrillos, baldosas, tuberías, crisoles y barro cocido para usos arquitectónicos; revestimiento para hornos, tubos y coronamientos de chimeneas y artículos refractarios».

- 1.2.11. Fabricación de productos minerales no metálicos, no especificados en otra parte (CIIU: 3699).

«La fabricación de productos minerales no metálicos diversos, tales como los de hormigón, yeso y estuco, inclusive hormigón preparado, lana mineral, productos hechos de pizarra, productos de piedra tallada no obtenidos en la explotación de minas y canteras, abrasivos, productos de asbesto, productos de grafito, y todos los demás productos de minerales no metálicos, no clasificados en otra parte».

- 1.2.12. Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería (CIIU: 3811).

«La fabricación de cuchillería de toda clase, herramientas manuales, tales como hachas, cinceles y limas, martillos, palas, rastrillos, azadas y otras herramientas manuales para campo y jardín, sierras de mano y herramientas de plomero, albañil, mecánico, etc.; artículos de ferretería, tales como equipo de chimeneas, soportes, cerraduras y llaves y otros elementos de edificios y muebles, protectores, pinzas, maletaría y herrajes de embarcaciones y vehículos».

1.2.13. Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos (CIIU: 3812).

«La fabricación, reforma y reparación de muebles y accesorios hechos principalmente de metal para el hogar, oficinas, edificios públicos, uso profesional y restaurantes».

1.2.14. Fabricación de productos metálicos estructurales (CIIU: 3813).

«La fabricación de elementos estructurales de acero u otro metal para puentes, depósitos, chimeneas y edificios; puertas y rejillas y marcos de ventanas corrientes y de guillotina; escaleras y otros elementos arquitectónicos de metal, secciones metálicas para barcos y gabarras; productos para taller de calderas, y componentes de chapa de edificios, tuberías y tanques ligeros de agua. El montaje e instalación insitu de los componentes prefabricados de puentes, depósitos, calderas, sistemas centrales de acondicionamiento de aire, etc., por el propio fabricante de tales componentes que no puedan declararse por separado, se incluirá en este grupo junto con la actividad manufacturera principal».

1.2.15. Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo (CIIU: 3819).

«La fabricación de productos metálicos, tales como envases de hojalata, hojalata emplomada o chapa metálica esmaltada; 'containers' metálicos, barricas, tambores, toneles y cubos, estampados metálicos, productos de tornillería, cajas fuertes y cámaras de seguridad, productos de cable y alambre hechos con varillas compradas, excepto cable y alambre con aislamiento, resortes de acero, tornillos, tuercas, arandelas y remaches y tubos plegables, excepto en las fábricas primarias de laminación y estirado, hornos, estufas y otros calefactores que no son eléctricos, artículos sanitarios y de plomería de hierro esmaltado y de latón, herrajes de válvulas y tuberías, productos metálicos pequeños; y todos los demás productos metálicos no clasificados en otra parte. Este grupo incluye las industrias que se dedican a esmaltar, barnizar y laquear, y a galvanizar, chapar y pulir artículos metálicos».

1.2.16. Construcción de motores y turbinas (CIIU: 3821).

«La fabricación, reconstrucción y reparación de máquinas de vapor y de gas y de turbinas de vapor, de gas e hidráulica, y de motores de gasolina, motores diesel y otros motores de combustión interna».

1.2.17. Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad (CIIU: 3825).

«La fabricación, renovación y reparación de máquinas y equipos de oficina, tales como calculadoras, sumadoras y máquinas de contabilidad, máquinas y equipo para sistemas de tarjetas perforadas, computadoras numéricas y analógicas y equipo y accesorios conexos para la elaboración electrónica de datos, cajas registradoras; máquinas de escribir, básculas y dinamómetros, excepto los considerados como aparatos científicos de laboratorio; máquinas copiadoras, excepto las de fotocopia y otras máquinas de oficina».

1.2.18. Construcción y maquinaria y equipo, no especificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica (CIIU: 3829).

«La fabricación, renovación y reparación de maquinaria y equipo, excepto la maquinaria eléctrica, no clasificados en otra parte, tales como bombas, compresores de aire y gas; sopladores, acondicionadores de aire y ventiladores; rociadores contra incendios, refrigeradores y equipo; equipo mecánico de transmisión de energía; máquinas para levantar e izar artículos; grúas, ascensores, escaleras móviles, carrillos, tractores, remolques y apiladoras industriales; máquinas de coser; armas portátiles y accesorios; artillería pesada y ligera hornos para procesos industriales; máquinas automáticas de vender productos; máquinas de lavar, de lavandería, de limpieza en seco y de planchado; hornos, cocinas y hornillos, y otras máquinas para industrias de servicios. Incluye la fabricación de piezas de maquinaria para uso general, tales como cojinetes de bolas y rodillos, segmentos o anillos de émbolo, válvulas, y los talleres dedicados a la fabricación, reconstrucción o reparación de diversos tipos de maquinaria y equipo y sus piezas o accesorios por contrata o encargo, para terceros».

- 1.2.19. Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos (CIU: 3831).
- «La construcción, renovación y preparación de motores eléctricos; generadores y equipos completos de turbogeneradores y grupos electrógenos, transformadores, conmutadores y cuadros de distribución; rectificadores; otro equipo de distribución y transmisión de electricidad, dispositivos industriales de control eléctrico, tales como motores de arranque y reguladores, dispositivos de sincronización y regulación electrónicos y embragues y frenos electromagnéticos; aparatos de soldadura eléctrica, y otros aparatos industriales eléctricos».
- 1.2.20. Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones (CIU: 3832).
- «La fabricación de receptores de radio y televisión; equipo de grabación y reproducción de sonido, incluidos los sistemas de altavoces para conferencias, gramófonos, dictáfonos y grabadoras de cinta magnetofónica, discos de gramófono y cintas magnetofónicas pregrabadas; equipo de teléfono y telégrafo alámbrico e inalámbrico; equipo y aparatos de transmisión, señalización y detección de radio y televisión; equipo e instalaciones de radar; piezas y suministros utilizados especialmente para aparatos electrónicos clasificados en este grupo; dispositivos semiconductores y otros dispositivos sensibles semiconductores conexos; capacitores y condensadores electrónicos fijos y variables, y aparatos y válvulas de radiografía, fluoroscopia y otros aparatos de rayos x».
- 1.2.21. Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico (CIU: 3833).
- «La fabricación de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, tales como calentadores de aire, hornillas, mantas, parrillas, asadores, tostadoras y batidoras eléctricos, planchadores, ventiladores y aspiradoras; enceradoras y pulidoras de pisos; secadores de pelo, cepillos de dientes, máquinas de cortar el pelo y afeitar y calentadores de agua eléctricos».
- 1.2.22. Construcción de aparatos y suministros eléctricos, no especificados en otra parte (CIU: 3839).
- «La fabricación de otros aparatos, accesorios y suministros eléctricos no clasificados en otra parte, tales como cables y alambres con aislamiento; acumuladores y pilas eléctricas, secos y húmedos, bombillas y tubos eléctricos; aplique eléctricos de lámparas; interruptores de resorte, conectores de cables y otros dispositivos alámbricos portadores de corriente; tubos aislantes y sus accesorios, aisladores eléctricos y materiales aislantes».
- 1.2.23. Fabricación de vehículos automóviles (CIU: 3843).
- «La construcción, montaje, reconstrucción y reforma importante de vehículos automóviles completos, tales como automóviles particulares, automóviles y ómnibus comerciales, camiones y remolques, vehículos para toda clase de transporte y vehículos para usos especiales (ambulancias, taxímetros, etc.); remolques y furgonetas; trineos motorizados, y la fabricación de piezas y accesorios para vehículos automóviles, tales como motores, frenos, embragues, ejes, cajas de cambio, transmisiones, ruedas, carrocerías y chasis».
- 1.2.24. Fabricación de motocicletas y bicicletas (CIU: 3844).
- «Comprende la construcción montaje, reconstrucción y reforma importante de motocicletas, motonetas, bicicletas, triciclos, vehículos de pedal, y sus piezas especiales, tales como motores, sillines, ejes de sillín, cuadros cajas de cambio y manillares».
- 1.2.25. Construcción de material de transporte, no especificados en otra parte (CIU: 3849).
- «La fabricación de material de transporte no clasificados en otra parte, como vehículos y trineos de tracción animal, carretillas y vehículos de propulsión a mano y cochecitos de niño».
- 1.2.26. Fabricación de relojes (CIU: 3853).
- «La fabricación de relojes de todos los tipos; piezas y cajas para relojes, y mecanismos para dispositivos sincronizadores».
- 1.2.27. Fabricación de joyas y artículos conexos (CIU: 3901).
- «La fabricación de joyas, platería y artículos chapados, utilizando metales preciosos, piedras preciosas y semipreciosas y perlas. Comprende el corte, tallado y pulido de piedras preciosas y semipreciosas, el estampado de medallas y la acuñación de monedas».

1.2.28. Fabricación de artículos de deportes y atletismo (CIIU: 3903).
«La fabricación de artículos de deporte y atletismo, tal como equipo de fútbol, baloncesto, boxeo, críquet y beisbol; equipo para gimnasio y campos de juegos, mesa de billar de toda clase, equipo para boleras; artículos de golf y tenis, y equipo de pescar».

1.2.29. Depósitos de preparación de abono orgánico

1.2.30. La agricultura a gran escala que se cultiva en invernaderos.

1.2.31. Los talleres de reciclaje de hierro

2. USOS COMPATIBLES.

2.1. *Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.*

2.1.1. Depósitos de distribución de cilindros gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento de hasta 500 cilindros.

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 500 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.

2.2. *Servicios de transporte y comunicaciones.*

2.2.1. Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.

2.3. *Servicios industriales.*

2.3.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.

2.3.2. Talleres electrónicos.

2.3.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación y de inyección a diesel, inyectores y turbos.

2.3.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

2.3.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.

2.3.6. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.

2.3.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.

2.3.8. Matricerías.

2.3.9. Talleres mecánicos y electromecánicos.

2.3.10. Talleres de soldaduras.

2.3.11. Talleres de reparación de radiadores.

2.3.12. Laminadoras.

2.3.13. Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.

2.3.14. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.

2.4. *Vivienda unifamiliar en cuerpos ciertos de terrenos de superficies no menores a 350 metros cuadrados.*

3. *Determinaciones de funcionamiento para los servicios industriales e industrias*

El funcionamiento de los establecimientos de servicios industriales e industrias detallados en los numerales anteriores, deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- No se permitirá en estos Sectores de Planeamiento ninguna industria o servicio industrial que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB desde las 6 horas a las 18 horas o mayor a 50 dB desde las 18 horas a las 6 horas.
- Tampoco se permitirán en estos Sectores de Planeamiento industrias que descarguen a la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material particulado.
- Cumplir todos los requisitos que la Empresa 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 la Empresa Municipal ETAPA establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión de los servicios de agua potable, alcantarillado y teléfonos.
- Obligatoriamente los vertidos de estos establecimientos se producirán a la red pública de alcantarillado, pero a fin de no poner en peligro el funcionamiento normal de dicha red y de las instalaciones de depuración de Ucubamba, quedan prohibidas las descargas de los siguientes tipos de aguas residuales y sustancias contaminantes:
 - * Cualquier líquido o vapor a una temperatura superior a los 55°C.
 - * Aguas o residuos conteniendo aceites o grasas en cantidad tal que requieran una atención especial en las instalaciones de tratamiento.
 - * Gasolinas, aceites, hidrocarburos y cualquier material inflamable o explosivo, gas, sólido o líquido.
 - * Residuos sólidos que no estén suficientemente triturados, así como cualquier otro tipo de residuos sólidos o viscosos que puedan provocar atascos en la red de alcantarillado.
 - * Aguas residuales con pH inferior a 5,5 o superior a 9 o con propiedades corrosivas que puedan dañar las instalaciones o poner en peligro al personal de mantenimiento del sistema integral de tratamiento.
 - * Aguas conteniendo sustancias catalogadas como tóxicas, peligrosas o venenosas.
 - * Sustancias radioactivas; y,
 - * Efluentes con concentración de contaminantes relativamente alta o con un caudal de vertido elevado, que por alguno de estos motivos pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento, ocasionando disminuciones en el rendimiento del sistema de depuración de Ucubamba.
- Cumplir la normativa vigente en materia ambiental.

4. *DISPOSICION GENERAL.*

Las superficies de construcción que ocupen estos usos de suelo 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 N° 10 de la presente Ordenanza.

ANEXO N° 9

DE LA REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

CIUDAD DE CUENCA: Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: N-12 y N-15; y, determinaciones complementarias.

1. USOS PRINCIPAL: INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO (INDUSTRIAS TIPO B).

Industrias en general, con excepción de las calificadas como peligrosas.

1.1. *Matanza de ganado y preparación y conservación de carnes (CIU: 3111).*

«Mataderos y frigoríficos; establecimientos dedicados a la matanza, preparación y conservación de carne de vaca, cerdo, oveja, cordero, caballo, ave, conejo, y caza menor. Se incluyen las operaciones de elaboración y conservación, tales como curado, ahumado, salado, conservación en salmuera o vinagre y enlatado en recipientes herméticos, y las de congelación rápida. También se incluye la preparación de tripas para embutidos, de sopas, budines y pasteles de carne y la extracción y refinación de manteca de cerdo y otras grasas animales comestibles».

1.2. *Fabricación de productos lácteos (CIU: 3112).*

«Fabricación y elaboración de mantequillas y quesos; fabricación de leche condensada, en polvo y evaporada; crema fresca y conservada; helados, sorbetes y otros postres de leche congelados y otros productos lácteos alimenticios. También se incluye la elaboración (pasterización, homogenización, vitaminización y embotellado) de leche líquida para la distribución al por mayor o al por menor».

1.3. *Envasado y conservación de frutas y legumbres (CIU: 3113).*

«El envasado (en recipientes herméticos) de frutas y legumbres, incluidos los jugos de frutas y legumbres; elaboración de pasas y frutas secas; conservas, mermeladas y jaleas, encurtidos y salsas; sopas enlatadas, y deshidratación y congelación rápida de frutas y legumbres».

1.4. *Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales (CIU: 3115).*

«Se incluye la producción de aceite crudo, tortas y harinas de semillas oleaginosas y nueces (incluido el aceite de oliva), obtenidos por trituration o extracción; la extracción de aceite de pescado y otros animales marinos y la producción de harina de pescado; la clarificación de aceites y grasas animales no comestibles, y la refinación e hidrogenación (o endurecimiento) de aceites y grasas, excepto la manteca de cerdo y otras grasas comestibles del ganado, y la producción de margarina, grasas compuestas para cocinar y aceites mezclados de mesa o ensalada».

1.5. *Fabricación de productos de panadería (CIU: 3117).*

«La fabricación de pan, tortas, galletas, roscas, pasteles, pastas y otros productos de panadería que se deterioran con facilidad; bizcochos y otros productos «secos» de panadería, y macarrones, fideos, tallarines, y otras pastas».

1.6. *Elaboración de productos alimenticios diversos (CIU: 3121).*

«La fabricación de productos alimenticios no clasificados en otra parte, tales como almidón y sus derivados; levadura en polvo; extractos para dar sabor a los alimentos; levadura;

condimentos, mostazas y vinagres; desecación, congelación y separación (de la clara y la yema) de huevos; molienda de especias, tostadura de café; transformación de las hojas de té en té negro; sal refinada de mesa, y recogida y almacenamiento de hielo natural y fabricación de hielo, excepto el hielo seco».

1.7. *Elaboración de alimentos preparados para animales (CIIU: 3122).*

«La producción de alimentos preparados para animales y aves, incluidos los productos para perros y otros animales favoritos, y los productos especiales mezclados, enlatados, congelados o secos».

1.8. *Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas (CIIU: 3131).*

«La destilación de alcohol estílico, excepto de los residuos sulfíticos de la fabricación de pasta de papel, para todos los usos. La destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas, tales como: «Whisky», coñac, ron, ginebra, cordiales y mezclas (cocktailes)».

1.9. *Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas (CIIU: 3134).*

«La fabricación de bebidas no alcohólicas, tales como las bebidas refrescantes de sabor a frutas y gaseosas, y las aguas minerales gasificadas y el embotellado de aguas naturales y minerales en la fuente».

1.10. *Hilado, tejido y acabado de textiles (CIIU: 3211).*

«Preparación de las fibras para hilarlas mediante procesos tales como el desmote, enriado, macerado, limpieza, carado, peinado y carbonizado, molienda, hilado, tejido, blanqueo y teñido; estampado y acabado de hilados y tejidos. Manufactura de tejidos trenzados y otros productos primarios. Fábricas de hilados, tejidos y yute».

1.11. *Fábrica de tejidos de punto (CIIU: 3213).*

«Los establecimientos tales como fábricas de calcetería y de tejidos de punto, dedicados principalmente a la manufactura de medias y calcetines, ropa interior y de vestir; ropa de noche y otras prendas de vestir de tejido de punto, así como géneros y encajes de tejido de punto. Incluye el blanqueo, teñido y acabado de productos de tejido de punto».

1.12. *Fabricación de tapices y alfombras (CIIU: 3214).*

«La fabricación de tapices y alfombras, tejidos, o trenzados de cualquier fibra o hilado textil y de alfombras o esteras de papel retorcido, esparto, bonete, sisal, yute o trapos».

1.13. *Fabricación de textiles, no especificados en otra parte (CIIU: 3219).*

«La fabricación de linóleo y otros productos de superficie dura salvo de corcho, caucho o plástico, independientemente de la base, para cubrir los pisos, hule, cuero artificial que no sea totalmente de plástico y otras telas impregnadas e impermeabilizadas, excepto las cauchotadas; fieltro preparado por procedimientos que sean el tejido; encajes (excepto los de tejido de punto), guata, borra, entretelas y otros rellenos de tapicería hechos de toda clase de fibras; desperdicios elaborados y fibras y borra recuperados e hilo y tela para neumáticos».

1.14. *Curtidurías y talleres de acabado (CIIU: 3231).*

«Incluye los establecimientos dedicados al curtido, adobo, acabado, repujado y charolado del cuero».

1.15. *Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón (CIIU: 3412).*

«La fabricación de cajas o envases de embalaje hechos de cartón acanalado o macizo; cajas de papel o cartón pegables o armadas, cajas de fibra vulcanizada; envases sanitarios para alimentos, bolsas de materiales que no sean textiles o plásticos, etc., impresos o no».

1.16. *Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio (CIIU: 3513).*

«La fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y elastómeros no vulcanizables, en forma de compuesto obtenidos por moldeo y extrusión; resinas sólidas y líquidas, láminas, barras, tubos, gránulos y polvos; las fibras celulósicas y otras fibras artificiales, excepto el vidrio, en forma de monofilamentos, multifilamentos, mechones o haces adecuados para trabajarlos después en máquinas textiles; y los elastómeros vulcanizables (caucho sintético)».

1.17. *Fabricación de pinturas, barnices y lacas (CIIU: 3521).*

«La fabricación de pinturas, barnices, barnices de fondo y lacas, esmaltes y charoles. Se incluye también la fabricación de productos conexos, tales como desleidores, quitapinturas, productos para limpiar pinceles y brochas, masilla y otros materiales de relleno y calafateado».

1.18. *Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos (CIIU: 3522).*

«La fábrica y elaboración de productos farmacéuticos y medicamentos incluidos los productos biológicos tales como vacunas bacterianas y viroides, sueros, plasmas, etc., sustancias químicas médicas y productos botánicos, tales como antibióticos, quinina, estrienina, sulfamidas, opio y derivados, adrenalina, cafeína, derivados de codeína y vitaminas y preparados farmacéuticos para uso médico o veterinario».

1.19. *Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador (CIIU: 3523).*

«La fabricación de jabones de cualquier clase, detergentes sintéticos, champúes y productos de afeitar; limpiadores, polvos de lava y otros preparados para lavado y aseo; glicerina cruda y refinada procedente de aceites y grasas animales y vegetales; perfumes naturales y sintéticos, cosméticos, lociones, fijadores para el cabello, pasta dentífrica y otros preparados de tocador».

1.20. *Fabricación de productos químicos, no especificados en otra parte, con excepción de la producción de ceras, velas de alumbrar, explosivos y municiones. (CIIU: 3529).*

«La fabricación de productos químicos diversos no clasificados en otra parte, tales como pulimentos de muebles, metales, etc.; ceras y abrillantadores; desinfectantes y desodorizantes; agentes humectadores, emulsionadores y penetrantes; explosivos y municiones, adhesivos, colas, aprestos y cementos, excepto los odontológicos obtenidos de sustancias vegetales animales o plásticos comprados, velas de alumbrar, tintas y negro de humo; incienso y productos de alcanfor; aceites esenciales; índigos y blanqueadores para lavandería; compuestos aislantes para calderas y calefactores, compuestos impermeabilizantes; compuestos para tratar metales, aceites y agua, y sustancias químicas preparadas para fotografía y película, papel y tela sensibles».

1.21. *Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (CIIU: 3540).*

«Fabricación de materiales para pavimentación y techado, a base de asfalto; briquetas de combustibles y combustible aglomerado de carbón o lignito comprados, y aceites y grasas lubricantes compuestos y mezclados preparados con materiales comprados. Se incluye la destilación de carbón en hornos de coque, cuando esta operación no se relaciona con la fabricación de gas o de hierro y acero y cuando, si se relaciona, puede declararse por separado».

1.22. *Industrias de llantas y cámaras (CIIU: 3551).*

«La fabricación de llantas y cámaras de caucho natural y sintético para automóviles, camiones, aeronaves, tractores y otros tipos de equipo. Se incluyen los establecimientos que se dedican principalmente a la reparación, reconstrucción y reencauchado de llantas».

1.23. *Fabricación de productos de caucho, no especificados en otra parte (CIIU: 3559).*

«La fabricación de toda clase de productos, excepto llantas y cámaras para vehículos, de caucho natural o sintético, gutapercha, balata, gutasiak, etc., tales como calzado fabricado principalmente de caucho vulcanizado o moldeado, artículos de caucho para usos industriales y mecánicos y artículos especiales y diversos, por ejemplo, guantes, estereras, esponjas y otros productos vulcanizados. Se incluyen los establecimientos que se dedican principalmente a regenerar el caucho obtenido de desperdicios, fragmentos de llantas y cámaras y desechos. Se incluye también el repelado, mezcla, laminación corte en trozos y demás procesos relacionados con la elaboración del caucho natural».

1.24. *Fabricación de objetos de barro, losa y porcelana (CIIU: 3610).*

«La fabricación de artículos de cocina para preparar, servir o almacenar alimentos y bebidas de loza vidriada y semividriada; accesorios de fontanería de loza vidriada y accesorios de fontanería de loza y barro; artículos eléctricos de porcelana, loza artísticas, decorativa, industrial y de laboratorio, objetos de piedra y barro, y floreros de arcilla roja sin vidriar».

1.25. *Fabricación de vidrio y productos de vidrio (CIIU: 3620).*

«La fabricación de vidrio, fibra de vidrio y otros productos de vidrio».

1.26. *Industrias básicas de hierro y acero (CIIU: 3710).*

«La fabricación de productos primarios de hierro y acero, que incluye todo el proceso de transformación desde la fundición en altos hornos hasta la fase de productos semiacabados en talleres de laminación y fundiciones, o sea, la producción de lingotes, tochos y planchas o barras; la laminación y estirado en frío y en caliente de formas básicas tales como láminas, chapas, cintas, tubos y cañerías, rieles, varillas y alambres; vaciados y piezas forjadas».

1.27. *Fundidoras*

2. USOS COMPLEMENTARIOS.

2.1. *Equipamientos de apoyo a la producción.*

- 2.1.1. Centros de exposición.
- 2.1.2. Centros de capacitación
- 2.1.3. Areas administrativas de parques industriales existentes en estos Sectores de Planeamiento.
- 2.1.4. Estación de Bomberos.
- 2.1.5. Estación de primeros auxilios.

2.2. *Servicios financieros.*

- 2.2.1. Bancos.
- 2.2.2. Casas de cambio
- 2.2.3. Mutualistas.
- 2.2.4. Compañías financieras.
- 2.2.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 2.2.6. Corredores de seguros.
- 2.2.7. Tarjetas de crédito.
- 2.2.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

- 2.2.9. Arrendamientos mercantiles.
- 2.2.10. Bolsa y casas de valores.
- 2.2.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

2.3. *Servicios de transporte y comunicaciones.*

- 2.3.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 2.3.2. Servicios de empaques y mudanzas.
- 2.3.3. Correos privados.
- 2.3.4. Locales de arrendamiento de vehículos.
- 2.3.5. Servicio de grúas.
- 2.3.6. Radiodifusoras.
- 2.3.7. Garajes y estacionamientos.
- 2.3.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 2.3.9. Periódicos.
- 2.3.10. Oficinas de compañías de aviación.
- 2.3.11. Oficinas y estudios de televisión.

2.4. *Servicios de alimentación.*

- 2.4.1. Restaurantes.
- 2.4.2. Picanterías.
- 2.4.3. Pollerías.
- 2.4.4. Pizzerías.
- 2.4.5. Cafés.

2.5. *Servicios de seguridad.*

- 2.5.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

3. USOS COMPATIBLES.

3.1. *Industrias Tipo A*

Industrias de mediano impacto. En general pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.

- 3.1.1. Productos de molinería (CIIU: 3116).

«Los molinos harineros y otros que elaboran productos tales como harinas y forrajes; el proceso de descascarar, limpiar y pulir el arroz; cereales preparados para el desayuno, tales como avena, arroz, copos de maíz y copos de trigo; semillas secas de leguminosas, harina mezclada y preparada, y otros productos a base de cereales y leguminosas. Los molinos para descascarar café y para mondar leguminosas y raíces están incluidos en este grupo».

Los molinos de grano a gran escala.

3.1.2. Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (CIIU: 3220)

«Comprende la manufactura de prendas de vestir mediante el corte y costura de telas, cuero, pieles y otros materiales; la confección de formas de sombreros y de adornos y accesorios. Los productos principales de este grupo son: Trajes y ropa interior y de vestir, sombreros de señora, sombreros en general, prendas y accesorios de piel, guantes y mitones; tirantes, ligas y productos conexos; 'robes de chambre' y batas, impermeables y otras prendas de vestir impermeabilizadas, ropa de cuero, ropa forrada de piel de oveja, cinturones de fantasía de cualquier material pañuelos, birretes y togas académicas; hábitos sacerdotales, y trajes para representaciones teatrales».

3.1.3. Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico (CIIU: 3240).

«Incluye la fabricación de toda clase de calzado, polainas y botines de cuero, tela y otros materiales, excepto el calzado de madera o casi enteramente de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico. La fabricación de cortes de cuero, tela o madera para zapatos y botas y los avíos de zapatero están comprendidos en este grupo».

3.1.4. Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña (CIIU: 3312)

«La fabricación de cajas, jaulas, lambores, barriles y otros envases de madera, canastos y otros envases de palma, carrizos o mimbres y artículos menudos hechos entera o principalmente de palma, carrizos, mimbres y otras cañas».

3.1.5. Fabricación de productos de madera y de corcho (CIIU: 3319).

«La fabricación de productos de corcho, artículos menudos fabricados entera o principalmente de madera, calzado totalmente de madera, escaleras, hormas, bloques, mangos, clavijas, perchas, varillas, guarniciones, para caballerías y tallas de madera, marcos para cuadros y espejos y ataúdes».

3.1.6. Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos (CIIU 3320).

«Incluye la fabricación de muebles y accesorios para el hogar, oficina, edificios públicos, despachos profesionales y restaurantes, hechos principalmente de madera o de otros materiales distintos del metal. También está incluida en este grupo la fabricación de muebles tapizados, cualquiera que sea el material utilizado en el armazón; muebles de dormitorio de doble fin, tales como: Sofás-plegables, sofás-cama y sillas-cama; colchones, colchones de muelles, mamparas, persianas para puertas y ventanas».

3.1.7. Imprentas, editoriales e industrias conexas (CIIU: 3420).

«Comprende los establecimientos dedicados a imprimir, litografiar y publicar diarios, revistas, libros, mapas, atlas, partituras y guías; trabajos de imprenta comerciales o por contrata; litografía comercial, fabricación de tarjetas, sobres y papel de escribir con membrete, fabricación de cuadernos de hojas sueltas y carpetas para bibliotecas, encuadernación de libros, cuadernos de hojas en blanco, rayado de papel y otros trabajos relacionados con la encuadernación, tales como el bronceado, dorado y bordeado de libros o papel y el corte de los cantos, montaje de mapas y muestras; los servicios relacionados con las imprentas tales como la composición de tipo y el grabado a mano y al agu fuerte de planchas de acero y bronce; grabado en madera, fotograbado, electrotipia y estereotipia».

3.1.8. Fabricación de productos plásticos, no especificados en otra parte (CIIU: 3560).

«El moldeado, extrusión y formación de artículos de materiales plásticos no clasificados en otra parte, tales como vajillas, servicios de mesa y utensilios de cocina, esterillas de plástico, tripas sintéticas para embutidos, envases y vasijas de materias plástica, hojas laminadas, varillas y

tubos fabricados con materiales plásticos comprados en bruto, materiales plásticos para aislamiento; calzado de material plástico, muebles de material plástico, y suministros industriales, tales como respuestos para maquinaria, botellas, tubos y armarios».

3.1.9. Fabricación de productos de arcilla para construcción (CIIU: 3691).

«La fabricación de productos de arcilla para construcción, tales como ladrillos, baldosas, tuberías, crisoles y barro cocido para usos arquitectónicos; revestimiento para hornos, tubos y coronamientos de chimeneas y artículos refractarios».

3.1.10. Fabricación de productos minerales no metálicos, no especificados en otra parte (CIIU: 3699).

«La fabricación de productos minerales no metálicos diversos, tales como los de hormigón, yeso y estuco, inclusive hormigón preparado, lana mineral, productos hechos de pizarra, productos de piedra tallada no obtenidos en la explotación de minas y canteras, abrasivos, productos de asbesto, productos de grafito, y todos los demás productos de minerales no metálicos, no clasificados en otra parte».

3.1.11. Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (CIIU: 3311).

«La fabricación de maderas; ventanas de guillotina, puertas, marcos para puertas y ventanas y otros; carrocerías; materiales de madera para la construcción y piezas y estructuras prefabricadas; chapas, madera terciada, tableros macizos y tableros de conglomerado, madera para tonelería y otros perfiles de madera y virutas. Queda comprendida en este grupo la conservación de la madera. También se incluyen aserraderos y talleres de acepilladura ya sean móviles o no, o funcionan o no en el propio bosque».

Las industrias donde se realiza el secado de madera.

3.1.12. Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería (CIIU: 3811).

«La fabricación de cuchillería de toda clase, herramientas manuales, tales como hachas, cinceles y limas, martillos, palas, rastrillos, azadas y otras herramientas manuales para campo y jardín, sierras de mano y herramientas de plomero, albañil, mecánico, etc.; artículos de ferretería, tales como equipo de chimeneas, soportes, cerraduras y llaves y otros elementos de edificios y muebles, protectores, pinzas, maletería y herrajes de embarcaciones y vehículos».

3.1.13. Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos (CIIU: 3812).

«La fabricación, reforma y reparación de muebles y accesorios hechos principalmente de metal para el hogar, oficinas, edificios públicos, uso profesional y restaurantes».

3.1.14. Fabricación de productos metálicos estructurales (CIIU: 3813).

«La fabricación de elementos estructurales de acero u otro metal para puentes, depósitos, chimeneas y edificios; puertas y rejillas y marcos de ventanas corrientes y de guillotina; escaleras y otros elementos arquitectónicos de metal, secciones metálicas para barcos y gabarras; productos para taller de calderas, y componentes de chapa de edificios, tuberías y tanques ligeros de agua. El montaje e instalación de los componentes prefabricados de puentes, depósitos, calderas, sistemas centrales de acondicionamiento de aire, etc., por el propio fabricante de tales componentes que no puedan declararse por separado, se incluirá en este grupo junto con la actividad manufacturera principal».

3.1.15. Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo (CIIU: 3819).

«La fabricación de productos metálicos, tales como envases de hojalata, hojalata emplomada o chapa metálica esmaltada; 'containers' metálicos, barricas, tambores, toneles y cubos, estampados metálicos, productos de tornillería, cajas fuertes y cámaras de seguridad, productos de cable y alambre hechos con varillas compradas, excepto cable y alambre con aislamiento, resortes de acero, tornillos, tuercas, arandelas y remaches y tubos plegables, excepto en las

fábricas primarias de laminación y estirado, hornos, estufas y otros calefactores que no son eléctricos, artículos sanitarios y de plomería de hierro esmaltado y de latón, herrajes de válvulas y tuberías, productos metálicos pequeños; y todos los demás productos metálicos no clasificados en otra parte. Este grupo incluye las industrias que se dedican a esmaltar, barnizar y laquear, y a galvanizar, chapar y pulir artículos metálicos».

3.1.16. Construcción de motores y turbinas (CIIU: 3821).

«La fabricación, reconstrucción y reparación de máquinas de vapor y de gas y de turbinas de vapor, de gas e hidráulica, y de motores de gasolina, motores diesel y otros motores de combustión interna».

3.1.17. Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad (CIIU: 3825).

«La fabricación, renovación y reparación de máquinas y equipos de oficina, tales como calculadoras, sumadoras y máquinas de contabilidad, máquinas y equipo para sistemas de tarjetas perforadas, computadoras numéricas y analógicas y equipo y accesorios conexos para la elaboración electrónicas de datos, cajas registradoras; máquinas de escribir, básculas y dinamómetros, excepto los considerados como aparatos científicos de laboratorio; máquinas copiadoras, excepto las de fotocopia y otras máquinas de oficina».

3.1.18. Construcción y maquinaria y equipo, no especificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica (CIIU: 3829).

«La fabricación, renovación y reparación de maquinaria y equipo, excepto la maquinaria eléctrica, no clasificados en otra parte, tales como bombas, compresores de aire y gas; sopladores, acondicionadores de aire y ventiladores; rociadores contra incendios, refrigeradores y equipo; equipo mecánico de transmisión de energía; máquinas para levantar e izar artículos; grúas, ascensores, escaleras móviles, carrillos, tractores, remolques y apiladoras industriales; máquinas de coser; armas portátiles y accesorios; artillería pesada y ligera hornos para procesos industriales; máquinas automáticas de vender productos; máquinas de lavar, de lavandería, de limpieza en seco y de planchado; hornos, cocinas y hornillos, y otras máquinas para industrias de servicios. Incluye la fabricación de piezas de maquinaria para uso general, tales como cojinetes de bolas y rodillos, segmentos o anillos de émbolo, válvulas, y los talleres dedicados a la fabricación, reconstrucción o reparación de diversos tipos de maquinaria y equipo y sus piezas o accesorios por contrata o encargo, para terceros».

3.1.19. Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos (CIIU: 3831).

«La construcción, renovación y preparación de motores eléctricos; generadores y equipos completos de turbogeneradores y grupos electrógenos, transformadores, conmutadores y cuadros de distribución; rectificadores; otro equipo de distribución y transmisión de electricidad, dispositivos industriales de control eléctrico, tales como motores de arranque y reguladores, dispositivos de sincronización y regulación electrónicos y embragues y frenos electromagnéticos; aparatos de soldadura eléctrica, y otros aparatos industriales eléctricos».

3.1.20. Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones (CIIU: 3832).

«La fabricación de receptores de radio y televisión; equipo de grabación y reproducción de sonido, incluidos los sistemas de altavoces para conferencias, gramófonos, dictáfonos y grabadoras de cinta magnetofónica, discos de gramófono y cintas magnetofónicas pregrabadas; equipo de teléfono y telégrafo alámbrico e inalámbrico; equipo y aparatos de transmisión, señalización y detección de radio y televisión; equipo e instalaciones de radar; piezas y suministros utilizados especialmente para aparatos electrónicos clasificados en este grupo; dispositivos semiconductores y otros dispositivos sensibles semiconductores conexos; capacitores y condensadores electrónicos fijos y variables, y aparatos y válvulas de radiografía, fluoroscopia y otros aparatos de rayos x».

3.1.21. Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico (CIIU: 3833).

«La fabricación de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, tales como calentadores de aire, hornillas, mantas, parrillas, asadores, tostadoras y batidoras eléctricos, planchadores,

ventiladores y aspiradoras; enceradoras y pulidoras de pisos; secadores de pelo, cepillos de dientes, máquinas de cortar el pelo y afeitar y calentadores de agua eléctricos».

3.1.22. Construcción de aparatos y suministros eléctricos, no especificados en otra parte (CIIU: 3839).

«La fabricación de otros aparatos, accesorios y suministros eléctricos no clasificados en otra parte, tales como cables y alambres con aislamiento; acumuladores y pilas eléctricas, secos y húmedos, bombillas y tubos eléctricos; aplique eléctricos de lámparas; interruptores de resorte, conectores de cables y otros dispositivos alámbricos portadores de corriente; tubos aislantes y sus accesorios, aisladores eléctricos y materiales aislantes».

3.1.23. Fabricación de vehículos automóviles (CIIU: 3843).

«La construcción, montaje, reconstrucción y reforma importante de vehículos automóviles completos, tales como automóviles particulares, automóviles y ómnibus comerciales, camiones y remolques, vehículos para toda clase de transporte y vehículos para usos especiales (ambulancias, taxímetros, etc.); remolques y furgonetas; trineos motorizados, y la fabricación de piezas y accesorios para vehículos automóviles, tales como motores, frenos, embragues, ejes, cajas de cambio, transmisiones, ruedas, carrocerías y chasis».

3.1.24. Fabricación de motocicletas y bicicletas (CIIU: 3844).

«Comprende la construcción montaje, reconstrucción y reforma importante de motocicletas, motonetas, bicicletas, triciclos, vehículos de pedal, y sus piezas especiales, tales como motores, sillines, ejes de sillín, cuadros cajas de cambio y manillares».

3.1.25. Construcción de material de transporte, no especificados en otra parte (CIIU: 3849).

«La fabricación de material de transporte no clasificados en otra parte, como vehículos y trineos de tracción animal, carretillas y vehículos de propulsión a mano y cochecitos de niño».

3.1.26. Fabricación de relojes (CIIU: 3853).

«La fabricación de relojes de todos los tipos; piezas y cajas para relojes, y mecanismos para dispositivos sincronizadores».

3.1.27. Fabricación de joyas y artículos conexos (CIIU: 3901).

«La fabricación de joyas, platería y artículos chapados, utilizando metales preciosos, piedras preciosas y semipreciosas y perlas. Comprende el corte, tallado y pulido de piedras preciosas y semipreciosas, el estampado de medallas y la acuñación de monedas».

3.1.28. Fabricación de artículos de deportes y atletismo (CIIU: 3903).

«La fabricación de artículos de deporte y atletismo, tal como equipo de fútbol, baloncesto, boxeo, críquet y beisbol; equipo para gimnasio y campos de juegos, mesa de billar de toda clase, equipo para boleras; artículos de golf y tenis, y equipo de pescar».

3.1.29. Depósitos de preparación de abono orgánico

3.1.30. Fábricas de envasado de gas licuado de petróleo

3.1.31. La agricultura a gran escala que se cultiva en invernaderos.

3.1.32. Los talleres de reciclaje de hierro

3.2. Comercio ocasional de productos al por mayor de aprovisionamiento a la vivienda .

3.2.1. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento hasta 1.000 cilindros.

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 1.000 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.

3.3.

Servicios de transporte y comunicaciones.

- 3.3.1. Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.

3.4.

Servicios industriales.

- 3.4.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
- 3.4.2. Talleres electrónicos.
- 3.4.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diesel, inyectores y turbos.
- 3.4.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.4.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.
- 3.4.6. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
- 3.4.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.
- 3.4.8. Matricerías.
- 3.4.9. Talleres mecánicos y electromecánicos.
- 3.4.10. Talleres de soldaduras.
- 3.4.11. Talleres de reparación de radiadores.
- 3.4.12. Laminadoras.
- 3.4.13. Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.
- 3.4.14. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.
- 3.4.15. Rectificadoras de motores.
- 3.4.16. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación mantenimiento de vehículos pesados y semipesados.
- 3.4.17. Aserraderos de madera.
- 3.4.18. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos pesados y semipesados.
- 3.4.19. Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo.

3.5.

Vivienda unifamiliar en cuerpos ciertos de terrenos de superficies no menores a 350 metros cuadrados, pero únicamente en el Sector 15.

4.

DETERMINACIONES DE FUNCIONAMIENTO PARA LOS SERVICIOS INDUSTRIALES E INDUSTRIAS.

El funcionamiento de los establecimientos de servicios industriales e industrias detallados en los numerales anteriores deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- No se permitirá en estos Sectores de Planeamiento ninguna industria o servicio industrial que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB desde las 6 horas a las 18 horas o mayor a 60 dB desde las 18 horas a las 6 horas.

- Cumplir todos los requisitos que la Empresa 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 la Empresa Municipal ETAPA establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión de los servicios de agua potable, alcantarillado y teléfonos.
- Cumplir la normativa vigente en materia ambiental.

5. DISPOSICION GENERAL.

Las superficies de construcción que ocupen estos usos de suelo 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 N° 10 de la presente Ordenanza.