ANEXO 6

MODELO BÁSICO DE ORDENANZA PARA GADS

Ordenanza No. XXX

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

MUNICIPAL DEL CANTÓN XXXX

Considerando

Que el Art. 263 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos provinciales tendrán como una de sus competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo provincial y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, cantonal y parroquial así como la de fomentar las actividades productivas provinciales. Así mismo dicha disposición establece que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán las ordenanzas provinciales que para estos efectos se requieran;

Que, en concordancia con el artículo de la Constitución referido en el párrafo anterior el Art. 264 establece que los gobiernos municipales tendrán competencias exclusivas para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, planificar, construir y mantener la vialidad urbana, prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;

Que el Art. 284 de la Carta Magna establece por su parte que la política económica tendrá como objetivos incentivar la producción nacional, la productividad y competitividad sistémicas, promocionar la incorporación del valor agregado con máxima eficiencia, dentro de los límites biofísicos de la naturaleza y el respeto a la vida y a las culturas, lograr un desarrollo equilibrado del territorio nacional, la integración entre regiones, en el campo, entre el campo y la ciudad, en lo económico, social y cultural;

Que Art. 334 de la Constitución del Ecuador señala que el Estado promoverá el acceso equitativo a los factores de producción, para lo cual le corresponderá desarrollar políticas de fomento a la producción nacional en todos los sectores;

Que el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su Art. 12 establece por una parte que la planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Que el Art. 15 de dicho Código de Planificación indica que la definición de la política pública nacional le corresponde a la función ejecutiva, dentro del ámbito de sus competencias. Los ministerios, secretarías y consejos sectoriales de política, formularán y ejecutarán políticas y planes sectoriales con enfoque territorial, sujetos estrictamente a los objetivos y metas del Plan Nacional de Desarrollo. Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto.

Que en ese mismo sentido el Art. 16 del Código de Planificación establece que en los procesos de formulación y ejecución de las políticas públicas, se establecerán mecanismos de coordinación que garanticen la coherencia y complementariedad entre las intervenciones de los distintos niveles de gobierno, por lo que los instrumentos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados propiciarán la incorporación de las intervenciones que requieran la participación del nivel desconcentrado de la función ejecutiva; estableciendo así mismo el requerimiento de que las entidades desconcentradas de la función ejecutiva, incorporarán en sus instrumentos de planificación las intervenciones que se ejecuten de manera concertada con los gobiernos autónomos descentralizados.

Que el Art. 63 del referido Código Orgánico de Planificación resalta la importancia de la inversión privada al señalar que con el fin de procurar la complementariedad entre la inversión pública en sus diferentes niveles y las iniciativas de inversión privada, el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa podrá implementar los mecanismos necesarios de coordinación, con dicha inversión privada.

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD en su Art. 299 establece que el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados están obligados a coordinar la elaboración, los contenidos y la ejecución del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de los distintos niveles territoriales, como partes del sistema nacional descentralizado de planificación participativa.

Que el Art. 7 del COOTAD reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su Art. 40 y siguientes establece que los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial y 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos, entendiéndose los primeros como áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes; los segundos en las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico y; como estándares urbanísticos a los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, literales a) y x) y 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

ORDENANZA DE ZONAS Y ECOPARQUES INDUSTRIALES, DEL CANTÓN XXXXXXX

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo Primero. Objetivo.- El objetivo de la presente ordenanza es establecer las regulaciones y lineamientos de referencia para la creación y operación de parques y zonas industriales eco-eficientes, en el territorio del Cantón XXXX, de conformidad con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobiernos Autónomos Descentralizado de XXXXXX, en coordinación con la autoridad central rectora de industrias y productividad.

Art. 2. Definiciones.- A efectos de lo regulado por la presente ordenanza lo términos y conceptos enumerados a continuación tendrán la siguiente definición:

a) *Zona Industrial Eco-Eficiente:* Son las áreas dedicadas y definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado de XXXX para la instalación de establecimientos industriales individuales e independientes conforme el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

b) *Eco-Parque Industrial:* Es un terreno o parcela subdividida; de propiedad pública, privada o mixta, que cuenta con los servicios básicos de infraestructura de uso industrial como; alcantarillado pluvial y sanitario, agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones, calles, vías de acceso y aceras; edificios o naves industriales; así como opcionalmente servicios y áreas comunes. El parque podrá ofrecer servicios adicionales tales como asistencia técnica, asistencia médica, correos, bancos, ventanillas de servicios públicos entre otros.

c) *Usuario de Eco-Parque Industrial:* Se trata de la persona natural o jurídica, nacional o extranjera, que se instala dentro de un parque industrial eco-eficiente con el fin de desarrollar las actividades industriales objeto de su giro y someterse a regulaciones y lineamientos establecidos en la presente ordenanza y el reglamento de operación del parque industrial eco-eficiente donde se hubiese instalado.

d) *Administrador de Eco-Parque Industrial:* Es la persona natural o jurídica que opera, nacional o extranjera, creada como entidad pública, privada o mixta, que gestiona o administra un parque industrial por cuenta o encargo de los Operadores o Usuarios de un Parque Industrial Eco-Eficiente, y gestiona el uso y aprovechamiento de las áreas

comunes de un Parque Industrial, así como la gestión administrativa y financiera de dichos parques.

e) *Uso Industrial del Suelo:* Conforme lo señalado en la legislación ambiental es aquel que tiene como destino actividades de elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de insumos en general para producir bienes o productos materiales. El suelo industrial se clasifica en: industrial 1, industrial 2, industrial 3 e industrial 4:
    a. *Industrial 1*: Comprende los establecimientos industriales y actividades cuyos impactos ambientales, o los niveles de contaminación generados al medio ambiente, son considerados no significativos.
    b. Industrial 2: Comprende los establecimientos industriales y las actividades cuyos impactos ambientales, o los niveles de contaminación generados al medio ambiente, son considerados de bajo impacto.
    c. Industrial 3: Comprende los establecimientos industriales y las actividades cuyos impactos ambientales, o los niveles de contaminación generados al medio ambiente, son considerados de mediano impacto.
    d. Industrial 4: Comprende los establecimientos industriales y las actividades cuyos impactos ambientales, o los niveles de contaminación generados al medio ambiente, son consideradas de alto impacto y/o riesgo ambiental.

La creación de zonas o eco-parques industriales serán desarrollados priorizando la conformación de consorcios, conglomerados y asociaciones de productores industriales al interior de los mismos, para la mejor utilización de las capacidades instaladas y generación de economías de escala propendiendo a la minimización de costos.

Artículo Tercero. Iniciativa, Elegibilidad y Aprobación de proyectos de Eco-Parques Industriales.- La iniciativa para la creación de zonas o eco-parques industriales podrá provenir bien de promotores del Gobierno Autónomo Descentralizado de XXXX y/o el Gobierno Central, la iniciativa privada; así como también cualquier tipo de esquema asociativo público-privado entre uno o varios de los actores mencionados anteriormente. En todo caso para la creación de zonas o eco-parques industriales en el cantón XXXX se deberá tener en cuenta, al menos los siguientes criterios básicos:

a) Evaluación previa del impacto medio ambiental del proyecto, así como del impacto en la comunidad. Repercusiones en la población cercana y local;

b) La articulación y compatibilidad del proyecto de zona o eco-parque industrial con las disposiciones legales generales, las de ordenamiento territorial, especialmente con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado de XXX,
c) La existencia de una descripción detallada del proyecto, tipo de industrias a desarrollarse en el terreno donde funcionará el Eco-Parque Industrial y su compatibilidad con el uso de suelo permitido,
d) Delimitación y numeración de las parcelas destinadas a las instalaciones industriales,
e) Justificación previa de la propiedad del inmueble u otro derecho que le permita disponer de él,
f) Régimen de las áreas comunes, la infraestructura y servicio; condiciones de venta, concesión o arrendamiento de las parcelas;
g) Plazos y cronogramas de construcción; verificación previa del cumplimiento de normas técnicas de construcción, vigentes, tanto a nivel nacional, como regional y local.
h) La identificación preliminar de una demanda potencial de los bienes a producirse en la zona o eco-parque industrial como resultado del estudio de mercado correspondiente.
i) Las proyecciones de generación de empleo sostenible ocupando prioritariamente a residentes de la zona.
j) Identificación del acceso a un centro urbano cercano para que se facilite la obtención de servicios adicionales,
k) La vinculación directa o indirecta entre las empresas instaladas y la transferencia de tecnología a la región o zona de influencia.
l) Reglamento de administración o en su caso de copropiedad;

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón XX verificará evaluará el proyecto de creación y funcionamiento de un eco-parque industrial, de conformidad con la legislación aplicable vigente y las regulaciones de esta ordenanza y de ser el caso aprobará la creación de la zona o eco-parque industrial.

CAPÍTULO II

CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS O ECO-PARQUES INDUSTRIALES

Artículo Cuarto. Ubicación de Eco-Parques Industriales.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón XXXXX en coordinación con el ministerio rector de industrias y productividad, conforme lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la normativa nacional aplicable, especialmente la relacionada con el medio ambiente; ha definido las zonas adecuadas para la instalación de eco-parques industriales, en las siguientes áreas, clasificadas de conformidad con el uso industrial asignado conforme se señala en el Anexo XX.

Las zonas y eco-parques industriales solo podrán ser instalados en las zonas fijadas para el efecto por el Gobierno Autónomo Descentralizado de XXXXX.

Artículo Quinto. Infraestructura Mínima Básica.- Los promotores de zonas o parques industriales eco-eficientes deberán garantizar a sus socios o asociados, el acceso a los servicios propios de dicha zona o parque industrial eco-eficiente, a saber que cuenten con al menos la siguiente infraestructura básica:[1]

a) ***MODELO URBANO:*** Caminos internos, y veredas aptas para el destino del predio, igualmente caminos de acceso al sistema cantonal, provincial y nacional de transporte y que permitan un tránsito seguro y fluido. Todo parque o zona industrial debe tener una zona de amortiguamiento y protección con vegetación arbustiva y arbórea. Para la construcción de vías, se debe procurar mantener los espacios verdes con la siembra de árboles y arbustos nativos para la zona conforme el Anexo XX y que contempla al menos:

   i. Componentes de los Parques Industriales
   ii. Programación de Espacios Urbanos
   iii. Estructuración de la Malla Espacial de Intervención
   iv. Plan Masa
   v. Flujos Peatonales y Vehiculares
   vi. Mobiliario Urbano (VER ANEXO DE PLANOS)
   vii. Señalización (VER ANEXO DE PLANOS)
   viii. Arborización

[1] Dado que la redacción de la Ordenanza debe ser desarrollada de manera concisa y con un lenguaje claro, los detalles urbanísticos, arquitectónicos y de ingenierías deberán desarrollarse mediante Anexos, tomando como referencia los productos que se refieren a los diseños arquitectónicos de ingenierías detallados en la presente consultoría.

ix. Accesibilidad Universal
x. Paisajismo
xi. Modelos Gráficos en dos dimensiones (VER ANEXO DE PLANOS)

b) ***SERVICIOS BÁSICOS DE AGUA POTABLE:*** La zona o parque industrial eco-eficiente deberá disponer de agua en cantidad suficiente para las necesidades de la zona o parque y para el mantenimiento de la calidad del medio ambiente así como un plan de protección y manejo de las aguas y de otros recursos naturales. Además la zona o parque industrial eco-eficiente deberá contar con servicios de agua potable de uso industrial, alcantarillado pluvial y sanitario conforme el Anexo XX y que contempla al menos lo siguiente:

i. Diseño de Infraestructura Sanitaria Básica
ii. Diseño Agua Potable
iii. Demanda de Agua Potable
iv. Agua Potable Consumo Personas
v. Agua Potable Consumo Industrial
vi. Demanda de Agua Contra Incendios
vii. Demanda Total de Agua Potable
viii. Volumen de Almacenamiento Reserva de Agua Potable
ix. Prediseño red Principal de Agua Potable.
x. Pre Diseño Alcantarillado Pluvial .
xi. Pre Diseño Alcantarillado Sanitario
xii. Conclusiones Instalaciones Básicas Sanitarias

c) ***SISTEMA ELÉCTRICO DEL PARQUE INDUSTRIAL:*** La zona o parque industrial eco-eficiente deberá disponer de energía suficiente y adecuada a las necesidades de las industrias que se instalen dentro de los mismos de conformidad con las normas y reglamentos técnicos expedidos por la autoridad competente. De igual manera deberán contar con sistemas básicos de telecomunicaciones conforme el Anexo XX que contempla al menos lo siguiente:

a. REDES ELÉCTRICAS: Diseño preliminar de las REDES ELÉCTRICAS:

b. DISEÑO PRELIMINAR DE SUBESTACIÓN DE DISTRIBUCIÓN:
    i. Modelo tipo de parque industrial grande
    ii. Modelo tipo de parque industrial mediano
    iii. Modelo tipo de parque industrial pequeño
c. DISEÑO PRELIMINAR DE LÍNEA DE DISTRIBUCIÓN INTERNA:
    i. Modelo tipo de parque industrial grande
    ii. Modelo tipo de parque industrial mediano Modelo tipo de parque industrial pequeño
d. DISEÑO PRELIMINAR DE ACOMETIDOS ELÉCTRICOS: Acometidos eléctrico trifásico a módulo industrial
e. Acometidos eléctrico monofásico para el área común de servicios generales

d) TELECOMUNICACIONES:

    i. DISEÑO PRELIMINAR DEL SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES:
b. Diseño preliminar de ALUMBRADO DE VÍAS:
    i. Modelo tipo de parque industrial grande
    ii. Modelo tipo de parque industrial mediano
    iii. Modelo tipo de parque industrial pequeño

e) ***ASPECTOS AMBIENTALES:*** La zona o parque industrial eco-eficiente deberá disponer Sistema de tratamiento y disposición adecuada de residuos conforme el Anexo 5 que contempla al menos lo siguiente:

a. TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
b. OBRAS CIVILES PREVIAS
c. COMPONENTES DEL SISTEMA MODULAR DE PTAR
d. PRODUCTO FINAL - CALIDAD DEL EFLUENTE TRATADO
e. MANEJO DE DESECHOS SOLIDOS

f) GALPONES O DEPÓSITOS DE DIMENSIONES APROPIADAS;

g) SISTEMA DE PREVENCIÓN Y COMBATE DE INCENDIOS;

Artículo Sexto. Régimen de Propiedad.- Conforme se señala en el artículo tercero de esta ordenanza podrán ser propietarios de los predios donde se proyecte construir zonas o parques industriales eco-eficientes el Gobierno Autónomo Descentralizado de XXXX y/o el Gobierno Central, la iniciativa privada; así como también cualquier tipo de esquema asociativo público-privado que incluya a uno o varios de los actores mencionados anteriormente.

Los parques industriales también podrán constituirse, bajo el régimen de propiedad horizontal, pudiendo ser propietarios de una o más parcelas las personas o instituciones mencionadas. En esa modalidad, el derecho de propiedad sobre las parcelas individuales así como el uso y administración de las áreas comunes se regirán por las disposiciones de la Ley del Régimen de Propiedad Horizontal relativas a la propiedad por pisos y departamentos, por las normas reglamentarias que establezca la autoridad de aplicación y el reglamento de copropiedad.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón XXXX en coordinación con la autoridad rectora de industrias y productividad, a fin de fomentar la actividad industrial y preservar el buen funcionamiento de los parques industriales, podrá reglamentar los requisitos, formalidades, términos y condiciones a los que deberán ajustarse los contratos de concesión, comodato, compraventa así como cualquier esquema asociativo conforme el ejemplo del Anexo XX.

El Gobierno Autónomo descentralizado del Cantón XXXX fijará las condiciones pertinentes, para la cesión en uso o venta de los predios y establecimientos industriales ubicados en los parques industriales eco-eficientes.

Cesión de terrenos de propiedad pública para la edificación de los eco-parques industriales el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón XXXX, conforme al ordenamiento jurídico pertinente, facilitarán la cesión en uso o venta de terrenos de su propiedad para la edificación de eco-parques industriales.

Artículo Séptimo. - Administración de Eco-Parques Industriales.- La administración u operación de los eco-parques industriales, se regirá por los lineamientos generales señalados en esta ordenanza[2], y especialmente por las normas generales que establezcan los promotores y/o copropietarios de dicho eco-parque industrial, sin perjuicio del cumplimiento de lo siguiente:

[2] El sistema de administración dependerá del modelo gestión o modelo de funcionamiento seleccionado por los promotores del eco-parque industrial así como de su estructura orgánica, al momento de su implementación.

a) Los promotores y de ser el caso los copropietarios o concesionarios son responsables directos de la ejecución del parque industrial conforme al proyecto y cronograma aprobados, así como del cumplimiento de las normas legales pertinentes.
b) Toda industria o planta industrial que pretenda instalarse o alojarse en el eco-parque industrial, deberá corresponder al proyecto aprobado.

Artículo Octavo. Incentivos Fiscales y Seguridad Jurídica.- A efectos de fomentar la creación tanto de zonas y eco-parques industriales así como la incorporación de usuarios de dichos eco-parques, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón XXX, de conformidad con lo facultado en el Código Orgánico de Organización Territorial, la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo, y demás normativa del cantón XXX, ha decidido brindar tanto al administrador como a los usuarios de zonas o eco-parques industriales, los siguientes incentivos:

a) Reducción del porcentaje del impuesto predial conforme al siguiente detalle: XXXXXX
b) Disminución del porcentaje de los impuestos municipales a la construcción, fraccionamiento, transferencia de dominio.
c) El Gobierno Autónomo Descentralizado de XXX garantiza a los promotores y usuarios de zonas o eco-parques industriales del cantón XXX el uso de suelo de las áreas señaladas en el Anexo XX, de conformidad con el tipo de uso industrial a desarrollarse en dichas parcelas, por al menos 99 años renovables,
d) En caso de zonas o eco-parques industriales promovidos por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de XXXX o bajo cualquier esquema asociativo con la iniciativa privada, en virtud del cual el GAD del cantón XXX ha pactado la entrega en concesión de los predios donde funcionarán zonas o eco-parques industriales, dicha entidad garantizará el uso y goce de dichos predios por un plazo no menor a 99 años, renovables, previo acuerdo de las condiciones económicas correspondientes, y en caso que cualesquiera de las partes desista de la renovación del contrato.
e) Trámites Prioritarios o "*Fast Track*": todos los trámites y gestiones que sean impulsados por los promotores, usuarios o administradores de zonas o eco-parques industriales recibirán un tratamiento prioritario y preferencial.
f) De ser viable, se fijarán tarifas preferenciales por prestación de servicios públicos, especialmente en cuanto al suministro de energía eléctrica cuando se tratase de industrias electro intensivas.

Artículo Noveno. Catastro Nacional de Parques Industriales.- Crease un Catastro de Zonas y Eco-Parques Industriales que tendrá como finalidad mantener información completa y actualizada sobre la creación y funcionamiento de zonas y eco-parques industriales. Así mismo y de conformidad con el principio de coordinación interinstitucional que debe existir entre los distintas entidades públicas, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón XXX informará periódicamente a la autoridad rectora de industrias y productividad sobre la información y actualización de dicho catastro.

DISPOSICIÓN GENERAL

Primera.- La construcción y el mantenimiento de los caminos y otras vías de acceso, estará a cargo de XXXXXX.

Segunda.- Deber de las instituciones públicas de colaborar para el funcionamiento de los eco-parques industriales. El Estado, las empresas publicas proveedoras de servicios, los GADs, dentro del ámbito de su competencia, garantizarán y velaran por la provisión permanente y adecuada de los servicios básicos necesarios para el funcionamiento de los parques industriales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Única.- Se garantiza el libre funcionamiento en las condiciones y plazos previamente establecidos de conformidad con la legislación vigente a la fecha de su creación, de las zonas o parques o eco-parques industriales que ya se encuentren funcionando a la fecha de expedición de la presente ordenanza; sin perjuicio de lo cual, si dichas zonas o eco-parques industriales desean beneficiarse del régimen de incentivos previstos en la presente ordenanza, deberán acreditarse el cumplimiento de lo establecido en la misma, y previa la aprobación del proyecto de eco-parque industrial, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón XXX.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón XXXX, a los XXX días del mes de XXX del año XXXX.

FIRMAS