



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, reconoce, entre otras competencias exclusivas de los gobiernos autónomos municipales descentralizados: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.” y, “2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”

Que, el artículo 284 de la Carta Magna, establece que la política económica nacional tendrá, entre otros, los siguientes objetivos: “2. Incentivar la producción nacional, la productividad y competitividad sistémicas, la acumulación del conocimiento científico y tecnológico, la inserción estratégica en la economía mundial y las actividades productivas complementarias en la integración regional.” ... “4. 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.”, “5. 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.” y “7. Mantener la estabilidad económica, entendida como el máximo nivel de producción y empleo sostenibles en el tiempo.”

Que, entre otras funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, previstas en el Art. 54 del COOTAD, constan: a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la relación del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; c) “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la



planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”; y, “k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales”;

Que, *los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establecen que son competencias del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...); y, “x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra. (...)”;*

Que, *el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en los Art. 60 y 466 otorgan las competencias exclusivas al alcalde o alcaldesa para dirigir la elaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal según el Plan Nacional de Desarrollo; y el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio cantonal.*

Que, *la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en los Art. 6 y 32 establece que es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil. Sin embargo, los GAD Municipales pueden declarar zonas industriales en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.*

Que, *el Plan Nacional del Buen Vivir en los objetivos 7 (metas 7.8 y 7.10), 8 (metas 8.10), 10 (meta 10.9) y 11 (meta 11.2) establece principalmente los objetivos de impulsar el financiamiento de nuevas industrias, y apoyan el establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico en función de los sectores prioritarios para la transformación de la matriz productiva.*

Que, *el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mejía es una herramienta de planificación que busca ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los procesos sociales y culturales, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales.*



Que, mediante Ordenanza sancionada por el Señor Alcalde con fecha, se expidió la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mejía, que contiene la zonificación industrial cantonal;

En uso de las atribuciones Constitucionales y legales que le corresponden

EXPIDE:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA UBICACIÓN Y REGULACIÓN DE
LAS ZONAS, PARQUES Y PREDIOS INDUSTRIALES DEL
CANTÓN MEJÍA**

**CAPITULO I
NORMAS GENERALES**

Art. 1.- OBJETO.- *La presente ordenanza tiene la finalidad de determinar la ubicación y regulación del correcto funcionamiento de las zonas, parques y predios industriales, su instalación, sus impactos, la categorización y los tipos de industrias a implantar. De esta forma, el presente cuerpo normativo municipal busca generar las condiciones adecuadas para incentivar y promover el desarrollo del Cantón Mejía y las zonas industriales en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial cantonal.*

Art. 2.- ÁMBITO.- *Esta ordenanza tiene ámbito cantonal y regula a todas las zonas, parques y predios industriales, así como las actividades industriales que realicen todas las instituciones de derecho público y privado y las personas naturales y jurídicas que realicen cualquier actividad industrial dentro del cantón Mejía.*

Art. 3.- DEFINICIONES.- *Para efecto de la aplicación de la presente ordenanza, se establecen las siguientes definiciones, sin perjuicio de otras que sean aplicables a la materia:*

ZONA INDUSTRIAL: *Una zona industrial está constituida por extensiones de terreno que gracias a una adecuada planificación pueden funcionar eficazmente en varios lotes o un conjunto de predios debidamente integrados sin causar impactos ambientales negativos a la población y si lo existen pueden ser mitigados en forma positiva.*

Las zonas industriales deberán contar con normativas del cantón, vías amplias de acceso, vía de desaceleración y aceleración, cuando fuere necesario y técnicamente viable, vías internas que conducen a los diferentes predios industriales lo suficientemente amplias y adecuadamente diseñadas, deberán contar básicamente con



servicio de agua potable o autoabastecimiento, energía eléctrica, sistema de evacuación de aguas lluvias y servidas y la respectiva planta de tratamiento de aguas residuales.

PARQUE INDUSTRIAL: *Es un terreno urbanizado y subdividido en predios, cuenta con una administración central que puede ser privada o mixta.*

Debe ser diseñado según un plan general que dote a este espacio de servicios de infraestructura comunes como calles y parqueaderos internos, accesos a medios de transporte, controles de seguridad y tratamiento de desechos.

INDUSTRIA: *Es el conjunto de actividades destinadas a la transformación de los recursos naturales en productos elaborados o semielaborados en forma masiva.*

En el cantón se implementarán industrias ecoeficientes, con capacidad de reducir desperdicios, mejorar los procesos industriales e implementación de sistemas de gestión ambiental para así ser menos nocivos con el medio ambiente, reducir el consumo de energía y poder cumplir con las leyes vigentes.

En el Cantón Mejía existe Pequeña, Mediana y Gran Industria.

PREDIO INDUSTRIAL: *Es un predio o lote destinado y autorizado para realizar actividades industriales.*

El predio industrial debe contar con 3 tipos de áreas:

- a) Áreas productivas;*
- b) Áreas indirectamente productivas, como calles, aceras, instalaciones de servicios, planta de tratamiento, estaciones de transformación de electricidad, depósitos de residuos y servicios comunes, y todas aquellas necesarias para el correcto funcionamiento de un predio industrial;*
- c) Áreas no productivas como espacios verdes, áreas de recreación, deportivas y áreas de estacionamiento.*

PREDIO INDUSTRIAL CONSOLIDADO: *Es un predio en el que existe infraestructura industrial y se encuentra en funcionamiento.*

ASENTAMIENTO INDUSTRIAL: *Asentamiento industrial corresponde a la unión de varios predios industriales que, producto del crecimiento de una industria se han ido incorporando al predio o predios originales, dando como resultado un Asentamiento Industrial que ha crecido obligado por las circunstancias de la demanda del producto en el mercado.*



CAPITULO II
DE LAS ZONAS INDUSTRIALES DEL CANTÓN MEJÍA

Art. 4.- UBICACIÓN, LÍMITES Y ÁREAS.- Conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en vigencia, se establecen las siguientes Zonas Industriales para el Cantón Mejía:

4.1.- ZONA CASIGANDA: Ubicada en la parroquia de Uyumbicho en la parte sur de la Hacienda Casiganda con un área de 20,26 ha.

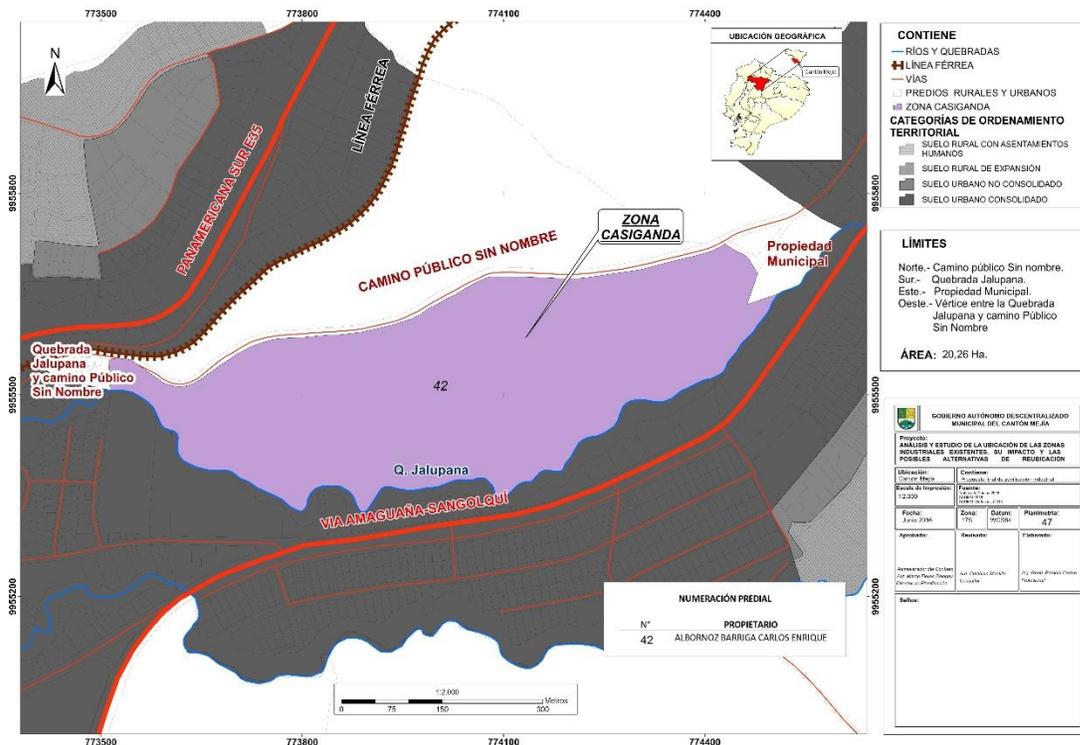
Linderos:

Norte.- Camino público Sin nombre

Sur.- Quebrada Jalupana

Este.- Propiedad Municipal

Oeste.- Vértice entre la Quebrada Jalupana y camino Público Sin Nombre





4.2.- ZONA EL CONSUELO: Ubicada en la parroquia de Tambillo en la Hacienda El Consuelo con un área de 21.57 ha.

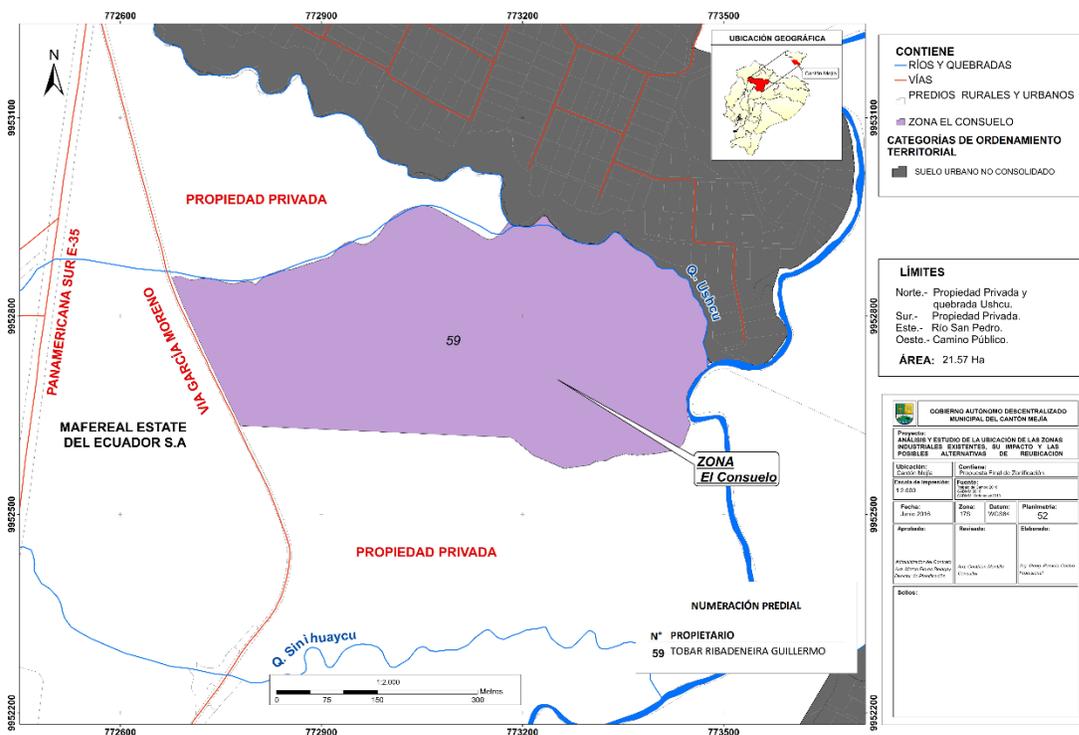
Linderos:

Norte.- Propiedad Privada y quebrada Ushcu

Sur.- Propiedad Privada

Este.- Río San Pedro

Oeste.- Camino Público



4.3.- ZONA MIRAFLORES BAJO: Ubicada en la parroquia de Tambillo en el barrio Miraflores Bajo. Está conformada por un área de 27.45 ha.

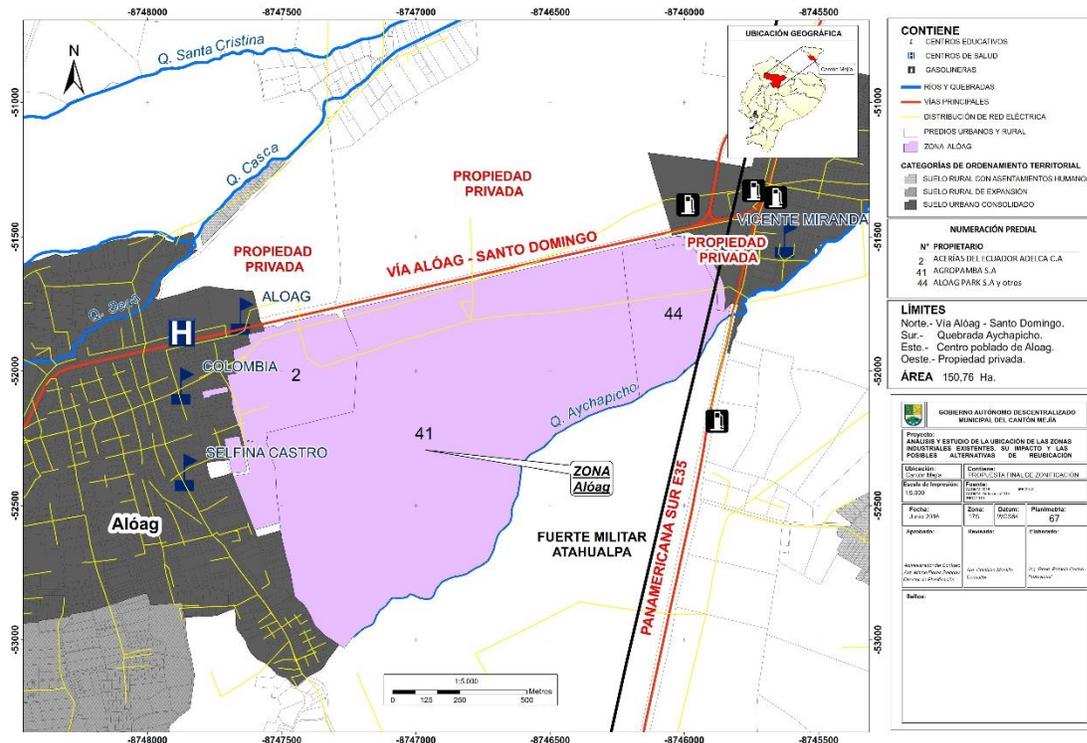
Linderos:

Norte.- Quebrada Uscho.

Sur.- Camino público a Miraflores Alto.

Este.- Camino de El Inca.

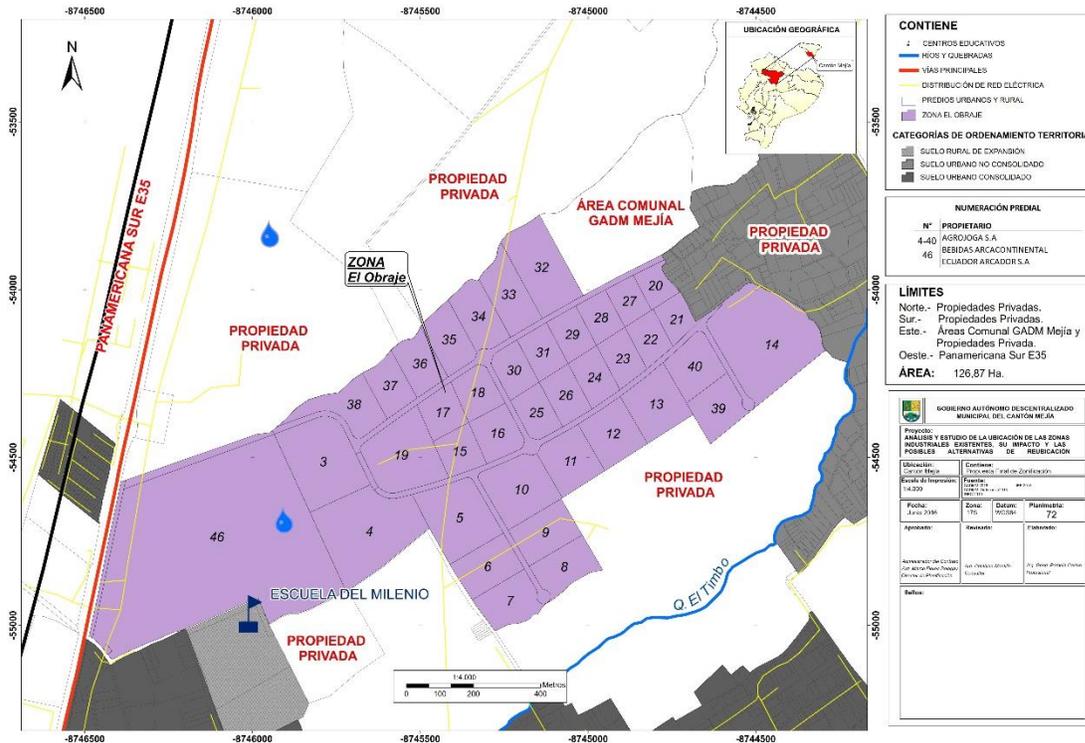
Oeste.- Propiedades privadas.



4.5.- ZONA EL OBRAJE: Ubicada en el centro-norte de la parroquia de Machachi, al norte de la ciudad de Machachi. Se encuentra junto a la Panamericana Sur o E35 y frente a Fuerte Militar Atahualpa. Está conformada por un área de 126.87 ha.

Linderos:

- Norte.-** Propiedades privadas
- Sur.-** Propiedades privadas.
- Este.-** Propiedades privadas.
- Oeste.-** Panamericana Sur o E35.



CONTIENE																																					
2	CENTROS EDUCATIVOS																																				
	RÍOS Y CULMINACIONES																																				
	VÍAS PRINCIPALES																																				
	DISTRIBUCIÓN DE RED ELÉCTRICA																																				
	PREDIOS URBANOS Y RURALES																																				
	ZONA EL OBRERO																																				
CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL																																					
	SUELO RURAL DE EXPANSIÓN																																				
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO																																				
	SUELO URBANO CONSOLIDADO																																				
NUMERACIÓN PREDIAL																																					
N°	PROPIETARIO																																				
4.40	AGRODIGA S.A																																				
46	SEÑORAS ARCAJO GONZALEZ S.A																																				
LIMITES																																					
Norte	- Propiedades Privadas.																																				
Sur	- Propiedades Privadas.																																				
Este	- Área Comunal GADM Mejía y Propiedades Privada																																				
Oeste	- Panamericana Sur E35																																				
AREA:	126,87 Ha.																																				
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Proyecto: ANÁLISIS Y ESTUDIO DE LA UBICACIÓN DE LAS ZONAS INDUSTRIALES EXISTENTES, SU IMPACTO Y LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DE REUBICACIÓN</td> </tr> <tr> <td>Ubicación:</td> <td>Cantón Mejía</td> <td>Contorno:</td> <td>100 metros al de Zonificación</td> </tr> <tr> <td>Superficie:</td> <td>14.300</td> <td>Fecha:</td> <td>10/01/14</td> </tr> <tr> <td>Fecha:</td> <td>Año 2014</td> <td>Zona:</td> <td>Urbana</td> </tr> <tr> <td>Aprobado:</td> <td>Revisado:</td> <td>Diseño:</td> <td>Planimetría:</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ZZ</td> </tr> <tr> <td>Administrador de Obras:</td> <td>Ing. Daniel García</td> <td>Asesor Planificación:</td> <td>Miguel</td> </tr> <tr> <td>Ing. Daniel García</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA				Proyecto: ANÁLISIS Y ESTUDIO DE LA UBICACIÓN DE LAS ZONAS INDUSTRIALES EXISTENTES, SU IMPACTO Y LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DE REUBICACIÓN				Ubicación:	Cantón Mejía	Contorno:	100 metros al de Zonificación	Superficie:	14.300	Fecha:	10/01/14	Fecha:	Año 2014	Zona:	Urbana	Aprobado:	Revisado:	Diseño:	Planimetría:				ZZ	Administrador de Obras:	Ing. Daniel García	Asesor Planificación:	Miguel	Ing. Daniel García			
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA																																					
Proyecto: ANÁLISIS Y ESTUDIO DE LA UBICACIÓN DE LAS ZONAS INDUSTRIALES EXISTENTES, SU IMPACTO Y LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DE REUBICACIÓN																																					
Ubicación:	Cantón Mejía	Contorno:	100 metros al de Zonificación																																		
Superficie:	14.300	Fecha:	10/01/14																																		
Fecha:	Año 2014	Zona:	Urbana																																		
Aprobado:	Revisado:	Diseño:	Planimetría:																																		
			ZZ																																		
Administrador de Obras:	Ing. Daniel García	Asesor Planificación:	Miguel																																		
Ing. Daniel García																																					

Art. 5.- CONDICIONES GENERALES Y TÉCNICAS.- Las zonas y parques industriales en el cantón Mejía cumplirán las siguientes condiciones generales y técnicas básicas, sin perjuicio de los demás requisitos que establecen las leyes de cada materia, a fin de promover una adecuada gestión territorial para las zonas industriales y para un desarrollo cantonal productivo, eficiente y sustentable, obteniendo como resultado espacios públicos de calidad, dotados de equipamientos complementarios, comercio y de servicios.

5.1.- CONDICIONES GENERALES Y TÉCNICAS:

- a) Las zonas industriales deberán estar estructuradas principalmente por industrias categorizadas y de impacto permitido en esta Ordenanza.
- b) Los estudios urbanísticos serán realizados por los propietarios o empresas y serán aprobados por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. También se requerirá las factibilidades de los organismos estatales pertinentes de acuerdo al tipo de industria.



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



- c) *Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes por parte del GAD de Mejía, los promotores de industrias y/o propietarios de los predios industriales ubicados en las zonas industriales deberán ejecutar redes de servicios públicos tales como: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, redes internas de la infraestructura propia de la actividad, las mismas que se regirán de acuerdo con la regulación y especificaciones técnicas del GAD Municipal del Cantón Mejía y demás organismos estatales pertinentes, y de ser necesario se regirán a normas técnicas internacionales.*
- d) *En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, se aplicara el plan aprobado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, aplicando la normativa correspondiente.*
- e) *Se deberá incorporar sistemas e coeficientes y que sean amigables con la naturaleza como ahorro energético, reciclaje de aguas lluvias, tratamiento de aguas residuales, entre otros, y cumplirán las normas ambientales establecidas por organismos de control municipal, autoridad ambiental y aplicación responsable (AAAr);*
- f) *Las industrias deberán realizar y aplicar un estudio de movilidad, el análisis realizado comprenderá estudios de tráfico del entorno inmediato así como de las zonas de influencia, estos estudios estarán bajo la responsabilidad de los industriales. Los estudios deberán ir acorde con los planes de movilidad y bajo el control, supervisión y aprobación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y los organismos estatales pertinentes.*
- g) *Las industrias ubicadas dentro de zonas industriales y fuera de ellas, deberán considerar la inclusión de equipamientos, dispositivos y medidas adecuadas para tener un tráfico óptimo en su entorno, para lo cual se usarán los elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y peatones. Si la evaluación del impacto en el tráfico determina afectaciones a la circulación aledaña a las industrias ubicadas en las zonas industriales o industrias, se deberán incluir todas las adecuaciones de infraestructura vial, medidas y dispositivos de gerencia del tráfico que mitiguen estos impactos. Para ello los promotores y propietarios de las industrias coordinaran los estudios y medidas de mitigación con la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Movilidad y Transporte del GAD Municipal del Cantón Mejía.*



- h) Cada industria deberá presentar estudios de accesibilidad, carriles de desaceleración y aceleración, flujos, rompe velocidades, señalización vial y equipamiento correspondiente, para lo cual este estudio se someterá a las directrices de vialidad y transporte. Las industrias se someterán a los lineamientos existentes de vialidad y transporte definidos por el G.A.D. Municipal del Cantón Mejía.
- i) Las industrias que accedan por vías troncales como la E-35 Panamericana Sur, E-20 Alóag – Santo Domingo y 28A deberán implementar detalles de los carriles de aceleración y desaceleración además de la solución de acceso desde estas vías. Estas soluciones deberán ser aprobadas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, entidad rectora del sistema vial nacional. Las vías y espacios públicos existentes se mantendrán exclusivamente como tales sin permitir su obstaculización o cierre.
- j) Para las industrias, la calzada de circulación vehicular para tráfico pesado debe ser construida con una capa de rodadura rígida. Y un estudio vial aprobado por las instancias competentes.
- k) Cada industria deberá contar con un área de estacionamientos interno para camiones, la capacidad del estacionamiento deberá ser determinado por estudios realizados por las propias industrias; el diseño de los estacionamientos y sus detalles deberán ser aprobados por el departamento de Planificación del GAD Municipal de Mejía.
- l) De acuerdo con la demanda de cada empresa, se considerara estacionamientos privados para los usuarios de las instalaciones industriales, el retiro frontal de cada predio industrial podrá ser utilizado en su totalidad para este fin. Como norma general se contara con un estacionamiento por cada 200 m² de área útil total de construcción, área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado y 2 espacios de estacionamiento para vehículos menores.
- m) Se debe incorporar elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical con la finalidad de ordenar el flujo vehicular y de personas, la señalización deberá constar en los estudios de impacto de tráfico internos y externos a la zona o parque industrial. El espacio público se determinará de conformidad al trazado vial primario del G.A.D Municipal del Cantón Mejía.



- n) *La construcción de la infraestructura de servicios básicos estará a cargo de cada propietario de las industrias, se adjuntará el informe favorable sobre la factibilidad para el abastecimiento de agua y los proyectos de redes eléctricas, de infraestructura de comunicación, y de las ingenierías, además adjuntarán el informe favorable y la aprobación por parte de las respectivas empresas.*
- o) *Las industrias deberán construir al interior de su terreno un sistema de alcantarillado separado, de tal forma que se construyan la o las plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales, previo a su desecho a la red de alcantarillado de las zonas industriales.*
- p) *Las industrias deberán incluir iluminación pública exterior para los espacios públicos y áreas verdes.*
- q) *Se implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura el cual deberá contar con la aprobación de la autoridad municipal pertinente. Cada industria está obligada a clasificar su basura y entregarla directamente a la empresa pública competente y a gestores calificados.*
- r) *Se podrá implementar sistemas innovadores y amigables con el ambiente, de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, etc. Se propenderá al uso de energías alternativas.*
- s) *Los armarios o cajas de telefonía, comunicación y electricidad deberán empotrarse en muros o sitios que no obstaculicen la circulación.*
- t) *La ubicación del mobiliario urbano cumplirá con lo que establece la regulación correspondiente al espacio público y mobiliario urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo vigentes, en especial, se buscara que el mobiliario cumpla con características de diseño cómodo, eficiente y con materiales amigables con el medio ambiente; y cumplirán las especificaciones técnicas para la eliminación de barreras físicas que permita la movilidad de las personas con capacidades diferentes.*



5.2.- Todos los fraccionamientos de suelo para uso industrial, así como las que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos que impliquen riesgo, cumplirán además de las disposiciones generales con las siguientes:

- a) *Todo fraccionamiento de suelo para uso industrial entregará a la Municipalidad, mínimo el 15% calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, y deberá estar ubicado en el predio que se fracciona o en uno adyacente, con el objeto de que se cumpla la finalidad social del proyecto. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría, de conformidad a lo estipulado en la ley.*
- b) *Se establece la obligatoriedad de conformar un espacio verde arbóreo con follaje perenne, arbustivo y encepado alrededor de las urbanizaciones y los parques industriales con el propósito de atenuar los impactos ambientales por imagen urbana, ruido, emanaciones de humo y malos olores, entre otros. Cuando la urbanización o el parque industrial colinden total o parcialmente con quebradas o ríos, las áreas de protección de quebradas y ríos se constituirán en áreas de amortiguamiento en el tramo correspondiente, las mismas que deberán ser tratadas como espacios verdes con follaje perenne, arbustivo y encepado.*
- c) *Hacia el exterior del área de amortiguamiento se construirá el cerramiento de borde que podrá contar con mecanismos de seguridad y protección.*
- d) *Todo proyecto industrial cumplirá con el diseño vial, para lo cual se aplicarán la disposiciones de la normativa nacional y municipal aplicable.*
- e) *Será obligatoria la construcción de carriles de aceleración y deceleración en el acceso vial de toda urbanización de tipo industrial y parque industrial, en donde se requiera.*
- f) *En cada proyecto se incluirán los detalles viales: conexiones con la red vial externa, carriles de aceleración y deceleración, áreas de estacionamientos, carga y descarga, categorías y anchos de las vías propuestas, curvas de retorno u otras soluciones para el efecto, anchos de aceras, detalles de señalética vial y elementos complementarios de equipamiento del espacio público. En las urbanizaciones y parques industriales se incluirá obligatoriamente un sistema vial de emergencia exclusivo que permita la evacuación oportuna en casos de*



siniestro. La propuesta vial deberá contar con el informe técnico favorable de la Dirección de Movilidad municipal.

- g) Las habilitaciones en suelo industrial deberán contar con los Informes de Factibilidad de las empresas de servicios básicos correspondientes.*

CAPÍTULO III

DE LOS PARQUES INDUSTRIALES

Art. 6.- FINALIDAD Y AMBITO.- *La finalidad de las zonas industriales será constituir parques industriales, estos serán terrenos urbanizados y subdivididos en lotes, los cuales deberán contar con una administración central privada o mixta.*

Las industrias que se asienten en los parques industriales, deberán someterse a su Reglamento Interno, que establecerá las reglas de convivencia y vecindad, así como las normas de eco eficiencia y responsabilidad social para su constitución y funcionamiento, y al órgano de gobierno y administración conjunto que vele por el fiel cumplimiento del mismo.

El Parque Industrial contará con límites físicos determinados, minimizando el impacto visual y ambiental.

La ordenanza que apruebe la constitución y funcionamiento de un Parque Industrial, regulará su administración, las industrias implantadas en el, a todos los usuarios, visitantes, prestadores de servicios y en general, a toda la ciudadanía que se relacione con éste, directa o indirectamente.

Art. 7.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD.- *Un Parque Industrial es un Parque de inversión, propiedad y administración privada. Los propietarios de los predios que integran el Parque Industrial, podrán darlos en venta, arrendamiento, arrendamiento comercial, anticresis o bien someterse al régimen de propiedad horizontal, en el caso de las Pequeñas y Medianas Empresas - PYMES, cumpliendo la normativa municipal vigente, así como con el Reglamento Interno del Parque.*

Art. 8.- PREDIOS.- *El área de terreno de un Parque Industrial está fraccionado de acuerdo al detalle del plano correspondiente al fraccionamiento aprobado mediante Resolución Administrativa emitida por la Alcaldía, por tanto, cualquier variación que se produzca en el futuro por concepto de modificación del área de los lotes originales por razones de unificarlos deberán ser aprobados administrativamente, como corresponda, por el/la Alcalde/sa del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía.*



Art. 9.- USOS DE SUELO.- *El Parque Industrial se sujetará a los términos de la presente Ordenanza y del fraccionamiento aprobado mediante Resolución Administrativa. El Parque tiene uso de suelo industrial de acuerdo a la zonificación que establece la presente Ordenanza.*

Se podrá asignar usos de suelos especiales para establecer garitas de guardias, infraestructura arquitectónica para el área administrativa del parque industrial, servicios, comercios de atención a los propietarios y usuarios del Parque Industrial, los que constarían en el respectivo proyecto de Parque Industrial. El Parque cumplirá además con lo establecido en el cuadro de usos de suelo y relaciones de compatibilidad que dispone la Ordenanza que determina la Ubicación, Instalación y Funcionamiento de las Zonas Industriales y Desarrollo Tecnológico del Cantón Mejía, y que establecerá las actividades industriales prohibidas y permitidas dentro del Parque. Si alguna actividad industrial o logística no estuviera contemplada en dicho cuadro, a solicitud de parte, deberá el G.A.D. Municipal del Cantón Mejía determinar su compatibilidad o no con el Parque Industrial, previo el informe favorable de las respectivas direcciones municipales.

Art. 10.- GARANTÍA DE USO DE SUELO.- *Las industrias y actividades logísticas emplazadas en un Parque Industrial, que cumplan con las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad gozarán de una garantía de uso de suelo de noventa y nueve (99) años contados a partir de la expedición de la Ordenanza propuesta para cada Parque. Esta disposición, así como toda la Ordenanza solo podrá ser modificada por el Concejo Municipal con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.*

Art. 11.- COGESTIÓN EMPRESARIAL.- *El Parque Industrial se crea en base al fraccionamiento aprobado bajo Resolución Administrativa de la Alcaldía. Los proyectos deberán promover una adecuada gestión de las empresas que se establezcan en las zonas, bajo esquemas de corresponsabilidad de los copropietarios regidos bajo un reglamento único con aprobación de los mismos, otorgado mediante escritura pública, que será puesto en conocimiento del Alcalde del G.A D. Municipal del Cantón Mejía.*

Art. 12.- CONDICIONES MÍNIMAS.- *Los parques Industriales del cantón Mejía, además de las condiciones generales y técnicas establecidas en el Art. 5 de esta Ordenanza, deberán cumplir con los siguientes requisitos:*

- a) *La implantación de una empresa industrial o logística en El Parque Industrial también estará dirigido a empresas de carácter logístico y de otras*



características, para lo que se estará conforme al listado de actividades industriales y logísticas permitidas y no permitidas que dispone la Presente Ordenanza.

- b) El promotor del Parque Industrial deberá proveer toda la infraestructura del Parque mencionando entre otros, redes internas de servicios de agua potable, alcantarillado, planta de procesamiento de aguas servidas, redes internas de energía eléctrica y red interna de telecomunicaciones, así como vías internas, veredas, sistemas contra incendios, entre otras; las mismas que se regirán de acuerdo a los planos aprobados.*
- c) Todos los lotes industriales estarán debidamente identificados en el proyecto, dimensionados y numerados, con el objeto de contar con una clara identificación y catastro, cualquier modificación deberá contar con la aprobación administrativa del Alcalde del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía.*
- d) El Parque Industrial deberá tomar en cuenta facilidades de accesibilidad, flujos peatonales, vehiculares livianos, de carga pesada, motocicletas y bicicletas. La planificación de la movilidad deberá ser coherente con la realidad de la zona y velar por la seguridad de los peatones y ciudadanos que utilizan el transporte público.*
- e) El Proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y alternativas de solución con el propósito de conseguir como resultado un tráfico óptimo en su entorno, deberá incorporar elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical, que permitan ordenar el flujo de vehículos y peatones.*
- f) El Proyecto de Parque Industrial deberá presentar el detalle de la vía de desaceleración para ingreso al proyecto y de aceleración para salida del proyecto, de ser necesario. El trazado vial interno será el que conste en los planos aprobados en la Resolución Administrativa, los mismos que serán parte de la Ordenanza que apruebe el Parque. Cualquier modificación que se pudiese requerir en el trazado vial debería aprobarse mediante una nueva resolución reformativa administrativa.*



Art. 13.- ÁREAS VERDES Y COMUNALES.- *La Resolución Administrativa que apruebe un parque deberá establecer la contribución de áreas verdes y comunales correspondientes, sobre la cual el promotor del parque industrial presentará un proyecto gradual que considere áreas de recreación, jardinería, e infraestructura de uso comunal con el objeto de que la Dirección correspondiente del GAD Municipal de Mejía pueda aprobarlo.*

Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde, *retorna a la sesión siendo las 10:45; y, manifiesta que se continúe con la lectura.*

CAPITULO IV

DE LOS PREDIOS Y ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES

Artículo 14.- CATEGORÍA INDUSTRIAL.- *Los predios y asentamientos industriales calificados como tales, deberán constar registrados en el catastro municipal bajo la categoría de industrial.*

Los Predios y Asentamientos industriales y todas sus áreas contarán con infraestructura industrial y para su aprobación deberán cumplir con los requisitos establecidos en la presente ordenanza para las zonas y parques industriales, en lo que fuere aplicable, previo informe favorable de la Dirección de Planificación.

CAPITULO V

LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y ARBORIZACIÓN

Art. 15.- FRANJAS DE AMORTIGUAMIENTO ECOLÓGICO.- *Las Franjas de amortiguamiento deberán tener un ancho de 4.00 a 9.00 m, que conformarán las áreas de protección ecológica, las industrias aportarán al bienestar de la población del Cantón Mejía respetando zonas urbanas y zonas protegidas mediante la generación de nuevas zonas arborizadas y la recuperación del ecosistema.*

Los predios industriales y asentamientos industriales deberán tener áreas de protección ecológica en todo el perímetro del predio o asentamiento con excepción de los accesos.

Art. 16.- ESTUDIO DEL ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.- *Cada industria implantada en el Cantón Mejía deberá contar con el estudio del área de protección ecológica el cual será aprobado por la Dirección de Planificación Territorial, previo informe de la Dirección de Gestión Ambiental Municipal.*



El estudio también deberá contemplar la arborización de espacios públicos, aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes como parques, quebradas, manantiales, y demás espacios susceptibles de ser arborizados.

El tipo de vegetación empleada en las propuestas de los estudios, promoverá la implantación de especies nativas, conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media.

El mantenimiento y reposición del área de protección ecológica no será transferida al G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, será responsabilidad exclusiva de cada uno de los Parques e industrias.

CAPITULO V
DEL RÉGIMEN DEL SUELO, FORMAS DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD

Art. 17.- RÉGIMEN DEL SUELO.- *Se establece como uso principal industrial, para zonas, parques, predios y asentamientos industriales, que permita actividades y establecimientos que se rijan a los parámetros establecidos en esta Ordenanza, donde se clasifica las actividades económicas del Cantón Mejía.*

Art. 18.- USOS PERMITIDOS.- *Los usos permitidos en las actividades industriales establecidas en el cantón Mejía, serán únicamente los que se establecen en la presente Ordenanza. En todo caso, no se permitirá la instalación ni el funcionamiento de industrias altamente contaminantes. Se aplicará además lo determinado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS y la normativa correspondiente.*

Art. 19.- EDIFICABILIDAD.- *Para todas las zonas industriales el tamaño del lote mínimo será de una hectárea (1 ha = 10.000 m²); y la edificabilidad se establece de conformidad con el cuadro siguiente:*

N°	ÁREA LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO (m)	ALTURA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB%	COS TOTAL %
			PISOS	METROS	FRENTE (m)	LATERAL (m)	POSTERIOR (m)			
1	1 hectárea hasta 1,49 hectáreas	80	4	16	15	5	10	6 metros	70%	280%
2	1,5 hectáreas hasta 9,99 hectáreas	100	4	16	15	5	10	6 metros	75%	300%



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



3	10 hectáreas en adelante	250	--	25	15	10	10	6 metros	75%	300%
---	-----------------------------------	-----	----	----	----	----	----	----------	-----	------

Art. 20.- USOS NO PERMITIDOS Y COMPLEMENTARIOS.- Por considerarse usos no compatibles se prohíbe el asentamiento de las siguientes actividades en zonas y parques industriales:

- a) Vivienda;
- b) Moteles, casas de cita, cabarets, bares, billares, locales de venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, salas de proyección para adultos;
- c) Elaboración, manipulación o almacenamiento de juegos pirotécnicos.

Se permitirá servicios complementarios al uso industrial como:

- a) Servicios de comedor;
- b) Servicios de abastecimiento de suplementos de oficina;
- c) Servicios bancarios;
- d) Servicios de salud;
- e) Servicios de logística;
- f) Servicios y aulas de capacitación;
- g) Servicios administrativos;
- h) Servicios de alimentos;
- i) Servicios de guardianía.

Art. 21.- CONTRIBUCIÓN PARA ÁREAS COMUNALES.- De acuerdo a lo que establece la ley, se deberá entregar al G.A.D. Municipal del Cantón Mejía por lo menos el 15% del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, y deberá estar ubicado en el predio que se fracciona o en uno adyacente, con el objeto de que se cumpla la finalidad social del proyecto.

Art. 22.- REGISTRO TÉCNICO PARA APROBACIÓN DE PROYECTOS.- Los proyectos arquitectónicos cumplirán con los requisitos señalados en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo-PUOS, así como en las disposiciones de la Ordenanza de Construcciones vigente.



CAPITULO VI
DE LA SEGURIDAD INDUSTRIAL

Art. 23.- EQUIPAMIENTO PARA LA SEGURIDAD Y SERVICIOS.- *Las industrias planificarán y solventarán, bajo su responsabilidad y costos, el sistema contra incendios, seguridad y demás sistemas especializados de acuerdo a las actividades industriales a realizarse, planes de contingencia y emergencia aprobados por el Cuerpo de Bomberos del GAD Municipal del cantón Mejía.*

Los sistemas de seguridad laboral deberán estar conectados a todos los organismos de respuesta y seguridad inmediata que conforman el Sistema de Seguridad Ciudadana, tales como la Central de Atención Ciudadana del Cantón Mejía, Cuerpo de Bomberos, entre otros.

CAPITULO VII

PROCEDIMIENTO PARA EL FRACCIONAMIENTO EN ZONAS INDUSTRIAL

Art. 24.- RESOLUCIÓN.- *Los fraccionamientos de predios ubicados en las zonas industriales, previo informes favorables de la Dirección de Planificación Territorial y del Procurador Síndico, serán aprobados y autorizados por el/la Alcalde/sa del GAD Municipal del Cantón Mejía, observando en lo que fueren procedente, lo previsto en la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía.*

Una vez aprobado y/o autorizado el fraccionamiento se entregará la copia del expediente al promotor o propietario previo el pago de la tasa de aprobación de planos prevista en la Ordenanza de Tasas por servicios Técnicos y Administrativos.

La resolución del Alcalde y los planos deben protocolizarse en una Notaría Pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 25.- ETAPAS DE APROBACIÓN.- *El procedimiento para obtener el informe favorable de la Dirección de Planificación, contempla dos etapas: Factibilidad y Aprobación del proyecto.*

25.1.- FACTIBILIDAD.- *Para el otorgamiento del informe de factibilidad, el promotor o propietario del predio, deberá presentar en la Dirección de Planificación Territorial, la siguiente documentación:*



- a) *Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial;*
- b) *Copia notariada de Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio;*
- c) *Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;*
- d) *Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas naturales; y además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito y RUC, en el caso de personas jurídicas;*
- e) *Copia del carné de registro municipal de o los profesionales responsables;*
- f) *Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Mejía;*
- g) *Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;*
- h) *Copia de la carta de pago de archivo geo referenciado;*
- i) *Plano de ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25.000;*
- j) *Plano topográfico del predio en la escala correspondiente, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, etc. Es obligatorio la adquisición del archivo digital geo referenciado en la Dirección de Geomática y Avalúos municipal, en el que se ubique la información detallada en este numeral;*
- k) *Informes de factibilidad de captación de agua, proporcionado por la Secretaria del Agua SENAGUA, que establezca la posibilidad de captación y la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado. Excepcionalmente la EPAA Mejía dará permisos para uso de agua potable cuando se demuestre que no se pueden construir posos de captación de agua;*
- l) *Informe de factibilidad municipal de alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento;*
- m) *Informe de factibilidad de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en el fraccionamiento sobre existencia de redes de alta tensión;*
- n) *Informe del Instituto de Patrimonio Cultural sobre la existencia o no de bienes patrimoniales inventariados que deban conservarse; y,*
- o) *Informe de factibilidad ambiental y de riesgos.*

25.2.- APROBACIÓN DEL PROYECTO.- *Para la de aprobación del proyecto y la entrega del informe de aprobación, el propietario de la industria o promotor, debe presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:*



- a) *Solicitud dirigida al Director de Planificación;*
- b) *Copia de Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará el fraccionamiento;*
- c) *Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía;*
- d) *Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;*
- e) *Memoria Técnica del Proyecto;*
- f) *Estudios aprobados de factibilidad de fraccionamiento industrial;*
- g) *Estudios aprobados de las empresas que proveen servicios básicos o entidades públicas: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, entre otros;*
- h) *Seis copias del proyecto de urbanización, a escala 1:1.000 o 1:1.500, sobre la cartografía geo referenciada adquirida al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, conteniendo:*

-Identificación exacta de los linderos del predio que va a fraccionarse subdividirse, y especificación de los colindantes.

-Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo

-Plano del replanteo de los lotes.

-Equipamiento comunitario y área de protección ecológica.

-Cuadro de datos que contenga: área total del predio a fraccionarse; área útil de lotes; y número total de lotes;

- i) *El documento deberá incluir una memoria técnica sobre impactos al entorno social y ambiental;*
- j) *Se deberá proponer proyectos de beneficio social que contribuyan al desarrollo de los poblados circundantes a los proyectos;*
- k) *Una vez aprobado el proyecto se adjuntarán los documentos que necesiten ser actualizados;*
- l) *En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. Previamente a emitir el informe de aprobación del proyecto, La Dirección de Planificación Territorial, revisará el plano del fraccionamiento, a fin de evitar que existan lotes en áreas inapropiadas, como quebradas, manantiales, riberas de los ríos, lugares con ruinas y/o construcciones inventariadas por el Instituto de Patrimonio Cultural, entre otros.*
- m) *Los proyectos de construcciones industriales, presentarán a más de los requisitos establecidos en la Ordenanza de Construcciones, los siguientes estudios:*

-Permisos Ambientales;

-Movilidad;



- Conservación del Patrimonio cultural, de ser necesario;
- Topografía

25.3.- EMISIÓN DE INFORMES.- La Dirección de Planificación despachará el informe de factibilidad en 15 días y de aprobación definitiva en el término máximo de 15 días contados a partir de la fecha de su presentación, previo el cumplimiento de todos los requisitos. Los informes caducarán transcurridos UN año desde la fecha de su emisión, si no fueren ejecutados total o parcialmente.

Si los informes fueren negativos la Dirección de Planificación Territorial señalará las razones y fundamentos para tal negativa.

DISPOSICIÓN GENERAL

Todo proyecto, obra o actividad que se genere dentro de las zonas, parques y predios industriales del Cantón Mejía, deberán estar regularizados en la normativa ambiental vigente.

DISPOSICION DEROGATORIA

Deróguese toda Ordenanza que fuera expedida por el Gobierno Municipal del Cantón Mejía, respeto a la Instalación y Funcionamiento de las Zonas Industriales así como la Ordenanza reformativa a la Ordenanza para la Instalación y Funcionamiento de las Zonas Industriales en el Cantón Mejía.

Derogase además todas las disposiciones de igual o inferior jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los promotores y propietarios de las zonas industriales que se establecen por efecto de la presente Ordenanza deberán obtener la aprobación definitiva de sus proyectos de fraccionamiento industrial hasta un máximo improrrogable de doce meses contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, caso contrario serán revertidos automáticamente a su categoría de uso de suelo anterior, sin otro trámite.



DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción por parte del señor Alcalde, sin perjuicio a su publicación en la página del Registro Oficial, Web Municipal y la Gaceta Oficial del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los 24 días del mes de Octubre de 2016.

Ec. Ramiro Barros Jácome
ALCALDE
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA

Ab. Soraya Ramos Molina Mg.
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- *La Ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesiones ordinarias de fecha 06; y, 20 de Octubre de 2016. Machachi, 24 de Octubre de 2016. Certifico.-*

Ab. Soraya Ramos Molina Mg.
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA

*De conformidad con lo previsto en el Art. 322, inciso 4to. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a Usted señor Alcalde **La ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA UBICACIÓN Y REGULACIÓN DE LAS ZONAS, PARQUES Y PREDIOS INDUSTRIALES DEL CANTÓN MEJÍA**, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 24 de Octubre de 2016.*

Ab. Soraya Ramos Molina Mg.
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.- Machachi, 28 de Octubre del 2016; las 10h00.- De Conformidad con la facultad que me otorga el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la **La ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA UBICACIÓN Y REGULACIÓN DE LAS ZONAS, PARQUES Y PREDIOS INDUSTRIALES DEL CANTÓN MEJÍA** en razón que ha seguido el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes. Se publicará en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y en el dominio web del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía. Cúmplase.-

Ec. Ramiro Barros Jácome
ALCALDE
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICO.- Que la presente Ordenanza fue sancionada por el Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el 28 de Octubre de 2016.

Ab. Soraya Ramos Molina Mg.
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA