



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ciudad de Tulcán, es la cabecera cantonal de la provincia del Carchi, se encuentra ubicado en el extremo norte de la Región Interandina del Ecuador, en frontera con la República de Colombia.

La posición estratégica de Tulcán, por ser ciudad fronteriza, le da una ventaja comparativa interesante, si a esto le sumamos el contar con infraestructura de apoyo productivo como el aeropuerto, en la parte marginal se asienta la zona de potenciación eléctrica para la zona 1 de planificación, tiene la carretera de primera orden que la conecta con el interior del país y con Colombia conocida como la panamericana, estos elementos convierten a la zona de frontera y a Tulcán como un sitio estratégico importante para el Ecuador y América Latina, su cercanía a los puertos marítimos de la Costa y fluvial en la Amazonía permiten conectividad con otros mercados.

Sobre esta base se construye el Polo de Desarrollo Productivo y Logístico Sostenible, espacio geográfico que permite ordenar la ciudad en su infraestructura urbana y fomenta la producción y el comercio sostenible, utilizando sus ventajas comparativas (*Smith, A. Riqueza de las Naciones*) y creando condiciones de competitividad (*Porter, M. Ser Competitivo*) reales en el territorio; pero además y lo más importante, pretendemos construir una propuesta de desarrollo enmarcada en el concepto de sostenibilidad. Desde el punto de vista económico productivo la visión es combinar las variables de ventaja comparativa y las variables de ventajas competitivas, pero asentadas sobre principios sostenibles, respeto al ambiente, producción limpia, responsabilidad social.

La sostenibilidad puede ser definida como la práctica de mantener los procesos globales de productividad reemplazando los recursos de forma natural o por el hombre con recursos de igual o mayor valor sin degradar o poner en peligro los sistemas biológicos naturales (i). Pensar el desarrollo bajo una mirada sostenible es un reto y una obligación en las actuales condiciones, no podemos concebir el desarrollo desde una perspectiva unidireccional, me refiero a crecer desde la economía en detrimento de los recursos que probé la naturaleza, favorecer el consumismo promoviendo la contaminación. El desarrollo sostenible piensa en el futuro, en el derecho de las futuras generaciones de disfrutar los recursos naturales, de un aire puro, de un agua limpia, de la belleza paisajística; es decir, asegurar un entorno armónico que indudablemente requiere la construcción de conciencia ciudadana, respetuosa con la naturaleza y con las relaciones sociales; por tanto, la sostenibilidad también se convierte en una propuesta ética, un cambio positivo en el estilo de vida.

Las previsiones al 2020 de los indicadores económicos nos demuestran una variación negativa. El PIB decrece en -8,14%, el VAB petrolero en -3,68% y el VAB no petrolero decrece en un -8,78% (Tabla 1ª). El sector secundario de la economía no mejora, seguimos dependiendo de las actividades extractivistas relacionadas con petróleo, el VAB petrolero sigue siendo el mismo, en términos porcentuales, con respecto al 2007. Seguimos apostando a la actividad minera, depredamos los recursos naturales sin beneficio de inventario, el resto de sectores también son negativos.



Resulta paradójico que un país rico en recursos no pueda generar procesos de desarrollo sostenibles, lastimosamente tenemos una excusa a la mano, la pandemia, pero eso no explica los problemas estructurales del desarrollo, el proceso de decrecimiento económico estaba ya previsto en un -3% de acuerdo algunas proyecciones, con el tema de la pandemia simplemente el decrecimiento se profundiza y acelera.

Una de las trampas del desarrollo es pensar que el crecimiento económico se regula por la mano invisible del mercado la cual permite y asegura el bienestar individual y por ende el bienestar común, dejando a un lado la acción del estado, nada más falso que esta propuesta, la historia demuestra que los países que han crecido, lo han generado en base a estructuras de explotación laboral y de los recursos naturales sin que medie una visión de sostenibilidad.

Pensar en mejorar la renta media es otra trampa que mira un lado de la relación causal perdiendo la perspectiva de la interacción con el ambiente. Los países ricos han basado su llamado desarrollo deteriorando estas dos condiciones; por un lado, el tema social expresado en las relaciones laborales inequitativas, deterioro de la atención en salud y educación; por otro lado, el deterioro del ambiente, el calentamiento global priorizando la producción industrial y el crecimiento económico en desmedro de las condiciones ambientales.

Es necesario recuperar la acción del estado en la promulgación y definición de normativas y políticas públicas que garanticen condiciones dignas de acción social, el pago justo de la utilización de las fuerzas laborales, incremento de la inversión en el sector social, explotación de los recursos bajo una mirada ecológica, definir regulaciones y normativas que promuevan el equilibrio social, ambiental y por ende el desarrollo sostenible.

Al Gobierno municipal de Tulcán le corresponde satisfacer las necesidades para encaminar el bienestar de la colectividad, contribuir al fomento y protección de los intereses locales y planificar el desarrollo territorial del cantón, siendo una de sus funciones otorgar permisos con uso de suelo industrial, logístico, bodegas comerciales, zonas de tolerancia, bares, discotecas, etc.

Es así que los parques industriales se encuentran en proceso de desarrollo, su crecimiento y organización genera valor agregado, ingresos y fuente de empleo para la población, mejorando sustancialmente la productividad en el Cantón y con ello la calidad de vida de sus habitantes, para cuyo efecto se requiere que su planificación sea ambientalmente sustentable.

La ausencia de planificación en la utilización del suelo, baja oferta de suelo industrial y saturación de los existentes así como la alta concentración de las industrias en las grandes provincias como Guayas y Pichincha es otro de los problemas que se debe priorizar, para que sea motivo de desconcentración y estos se vayan diversificando por todo el país y así fomentar el empleo y fortalecer la actividad económica en sectores que históricamente han sido excluidos.

Los Parques Industriales son un espacio territorial en el cual se agrupan una serie de



actividades industriales localizadas en terrenos apropiados que cuenten con servicios básicos de infraestructura, alcantarillado pluvial y sanitario, agua potable y para uso industrial, energía eléctrica, teléfonos, calles, vías de acceso y aceras, en conclusión estos espacios tienen la particularidad de contar con una serie de servicios públicos y de otro tipo de servicios indispensables para el desarrollo industrial.

La creación del Parque Industrial en el Cantón Tulcán tomará en cuenta las Normas de Arquitectura y Urbanismo, el cambio de la Matriz Productiva y la necesidad de elevar los niveles de competitividad y productividad del Cantón, lo cual sin duda garantizará la creación de nuevas fuentes de empleo y concentración de industrias evitando así la generación de impactos ambientales dispersos y diversificando y generando mayor valor agregado a la producción valor e impulsando la producción y la productividad de forma sostenible y sustentable en el Cantón Tulcán.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los artículos: 1, 2 (literal a), 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial;

Que, el artículo 264 de la Constitución Política de la República del Ecuador establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley...

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, e 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.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...);

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, los literales c) y, f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la de: "(...) 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.

(...); f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad. (...)"

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal.

Que, los literales a) y, x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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;

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 artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación.

Que, el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial y en el dominio web de la institución; si se tratase de normas de carácter tributario, además, las promulgara y remitirá para su publicación en el Registro Oficial. (...);

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala que:

"(...) Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal,



destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado.

La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.";

Que, el artículo 583 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta que: "Distribución del costo del alcantarillado.- El valor total de las obras de alcantarillado que se construyan en un municipio, será íntegramente pagado por los propietarios beneficiados, en la siguiente forma:

En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán, por su cuenta, las obras de alcantarillado que se necesiten así como pagarán el valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes. (...)";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos

Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.";

Que, el artículo 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prescribe: "Unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de



uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.";

Que, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece lo siguiente: '(...) Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

- 1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.*
- 2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.*
- 3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística. El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas*



en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada.";

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 y 264 de la Constitución de la república del Ecuador, en concordancia con los artículos 7 y 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE DECLARA LA ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DEL PROYECTO “POLO DE DESARROLLO” DEL CANTÓN TULCÁN

CAPÍTULO I NORMAS GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La zona industrial y logística tiene por objeto impulsar el ordenamiento territorial y dinamizar la economía territorial a través de la utilización de las ventajas comparativas que promueve la frontera, maximizando las ventajas competitivas que brinda la construcción de un Polo de Desarrollo Productivo y Logístico Sostenible, en la ciudad de Tulcán.

Artículo 2.- Ámbito.- Las disposiciones de la presente ordenanza regirán en ejecución y funcionamiento de la zona industrial y logística que se ubica dentro de la circunscripción territorial del Cantón Tulcán, en el área de asentamiento industrial considerada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT vigente, determinando el crecimiento industrial de acuerdo a los impactos no significativos, bajo, medio y alto, debiendo cumplir con las normativas establecidas para cada categoría y todas la exigencias de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Definiciones.- Para la aplicación de la presente ordenanza se utilizarán las siguientes definiciones:

ACERA: Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de edificación y la calzada, destinada al tránsito peatonal.

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Es la máxima distancia vertical permitida de acuerdo a las normas de cada manzana o lote.

ÁREA NO EDIFICABLE: Es aquella afectada por restricciones físicas y/o de protección natural, en la cual no se podrán ejecutar ningún tipo de edificación.

CALZADA: Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo, entendiéndose por tal el porcentaje máximo permisible que muestra la relación existente entre el área construida en planta baja y el



área total del inmueble.

COS TOTAL: Coeficiente de uso de Suelo, entendiéndose por tal el porcentaje máximo permisible que muestra la relación existente entre la suma de las áreas de los pisos y el área total del inmueble.

CONSTRUCCIÓN AISLADA: Es aquella que se emplaza en un lote sin adosamiento a las construcciones de los predios adyacentes a las medianeras.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación.

FRENTE DEL LOTE: Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica.

EDIFICACIÓN EXISTENTE: Son las áreas edificadas existentes implantadas en un inmueble.

INDUSTRIA: Son todas aquellas actividades que conllevan a transformar, elaborar o explotar productos naturales o artificiales, mediante procedimientos mecánicos, físicos, químicos, biológicos y otros que requieren de instalaciones adecuadas, para sus necesidades de producción.

NAVE INDUSTRIAL: Es la instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, procesos industriales, almacenaje y distribución.

PARQUE INDUSTRIAL: Toda extensión de terreno urbanizado y subdividido bajo un plan general que incluye una ubicación y trazado que defina su uso por una comunidad de establecimientos industriales, previendo un trama vial y zonas destinadas a la localización industrial, servicios, áreas verdes y espacios libres de uso común,. Debiendo ser espacios con una administración propia y reglamentos de manejo internos propios, incluyendo la figura de propiedad horizontal.

POLÍGONO INDUSTRIAL: Unidad territorial en el cual se agrupan varias actividades industriales, que comparten infraestructura y servicios complementarios, gestionada con responsabilidad social y ambiental.

RETIRO: Distancia mínima que debe respetarse entre el lindero de lote y las fachadas correspondientes.

SERVICIOS PÚBLICOS: Las actividades de prestación, realizadas directamente por el sector público o indirectamente por éste, por intermedio de concesionarios, entes privados o de economía mixta, efectuadas en forma regular, general, uniforme, tendientes a satisfacer necesidades colectivas del parque o zona.

SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS COMÚN: Las actividades de prestación realizadas por el sector privado



Artículo 4.- Administración.- La gestión de la zona industrial y logística es responsabilidad de las direcciones de Gestión Territorial, Gestión de Planificación y Gestión Estratégica Sostenible, Sostenibilidad Ambiental, Desarrollo Económico Sostenible, Obras Públicas, Movilidad y Transporte, EMAPA-T de la Municipalidad de Tulcán de acuerdo a sus competencias como organismo regulador del proyecto Polo de Desarrollo.

Sin perjuicio de las que establezcan en el Reglamento de Gestión y Administración, mismo que debe ser elaborado dos años a partir de la aprobación de la presente ordenanza por las áreas antes mencionadas.

Artículo 5.- Gastos de administración.- De la zona industrial y logística tales como: gestión contable, asesoría legal, energía eléctrica, teléfonos, agua de riego, seguridad, vigilancia, y otros necesarios para la correcta administración y mantenimiento del polígono industrial logístico, serán cancelados por cada propietario o arrendatario a prorrata de los metros cuadrados que aquel posea en la zona industrial.

Artículo 6.- Promotor.- La persona natural o jurídica que presente ante el Gobierno Autónomo descentralizado del Cantón Tulcán su intención de llevar a cabo uno o varios proyectos dentro de la zona industrial, el mismo que deberá ser sustentable y rentable en el tiempo.

El promotor será responsable civil y penalmente de todos los actos que se alejen del derecho y que vayan en detrimento de los intereses económicos, sociales, ambientales y productivos del Cantón Tulcán.

Artículo 7.- Responsabilidad del promotor.- Para el otorgamiento de permisos, debe hacer constar en los proyectos presentados la provisión de servicios básicos indispensables para el cabal desarrollo de las actividades previstas en esta ordenanza.

Las obras de infraestructura se ejecutarán con fiscalización municipal y de los entes de control correspondiente. Los costos de ejecución, reparación y mantenimiento de servicios y obras públicas, especialmente vías serán consideradas como obras de carácter local, debiendo ser pagadas por los propietarios de lotes frentistas.

El promotor o inversor de cada proyecto tendrá la responsabilidad de la obtención de permisos establecidos ambientales establecidos en la normativa ambiental nacional y local.

Artículo 8.- Comité institucional.- Los miembros del comité institucional serán nombrados mediante resolución por parte de la máxima autoridad, tomando en cuenta las direcciones de: Gestión Territorial, Gestión de Planificación y Gestión Estratégica Sostenible, Sostenibilidad Ambiental, Desarrollo Económico Sostenible, Obras Públicas, Movilidad y Transporte, EMAPA-T; cuyas funciones serán receptor, analizar e informar a la máxima autoridad municipal, sobre la factibilidad del proyecto presentado por el promotor, de acuerdo a sus competencias.



CAPÍTULO II

DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Artículo 9.- Delimitación y área.- La zona industrial y logística para el proyecto “Polo de Desarrollo se encuentra comprendida dentro de un área de 200,14 hectáreas para la zona industrial y 33,79 hectáreas que comprende la zona del aeropuerto, dentro de los siguientes límites:

Norte: Con la Parroquia González Suárez en 2.898,23 metros

Sur: Con la Parroquia Urbina en 2.925,68 metros

Este: En parte con la Parroquia González Suárez en 611,62 metros y en otra parte con la Parroquia de Urbina en 378,13 metros

Oeste: En parte con la Parroquia González Suárez en 1.449,51 metros y en otra parte con la Parroquia de Urbina en 1.637,88 metros.



El polígono establecido para el proyecto “Polo de Desarrollo” en la zona industrial logística se encuentra conformada por una extensión de 56,30 hectáreas que corresponden



al área urbana de la ciudad de Tulcán y una extensión de 143,84 hectáreas correspondientes al área rural de la Parroquia de Urbina.

Artículo 10.- Condiciones generales de la estructura urbana.- La zona industrial y logística deberá proveer la gestión territorial para la zona industrial, mantenerse bajo esquemas de corresponsabilidad público privada, reparto de cargas y beneficios y garantizar espacios públicos de calidad, dotados de equipamientos complementarios comerciales y de servicios, bajo la óptica de ordenamiento territorial para una localización productiva, eficiente y sustentable.

Deberá además incluir un criterio poli funcional que permita dar una adecuada respuesta ambiental y de desarrollo sustentable.

Artículo 11.- Condiciones específicas.- El proyecto deberá contemplar las siguientes condiciones específicas:

1. Se estructurará con usos industriales de: alto, mediano, bajo impacto e impactos no significativos, equipamientos complementarios públicos y privados de interés común, comerciales y de servicios.
2. El promotor de gestión de la zona industrial logística deberá prever la redes de servicios de infraestructura básica propios, que demandará el proyecto a ejecutar: agua potable y de uso industrial, alcantarillado, energía eléctrica, vías internas y telecomunicaciones, controles de seguridad y accesos, para asegurar y garantizar la política del buen vivir así como las redes internas de infraestructura propia de la actividad, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, EMAPA-T para asegurar sus correcta conexión a las redes principales actuales y futuras de acuerdo con las regulaciones y especificaciones técnicas que demande el proyecto de la zona industrial y de ser necesario con normas técnicas internacionales en la materia.
3. Todos los lotes de la propuesta deben estar dimensionados y numerados de forma ordinal.
4. Deberá incorporar sistemas de sustentabilidad y sostenibilidad ambiental, tales como: eficiencia energética, reciclaje de aguas lluvias, producción más limpia, gestión de residuos sólidos y líquidos, entre otras, según normativa vigente.
5. Los cerramientos deberán adecuarse dentro de conceptos de ciudad verde, ciudad sostenible y ciudad incluyente, a fin de intervenir en la imagen urbana, generando espacio público y separar las áreas internas de las industrias del continuo urbano de la ciudad. Todo lo cual favorecerá de manera positiva el desarrollo industrial general en un entorno urbano armónico.
6. En caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, se aplicará el plan aprobado por el Instituto Nacional de Patrimonio y Cultura.



Artículo 12.- Movilidad.- Por la magnitud del proyecto, el promotor deberá aplicar el estudio de tráfico en el entorno inmediato, así como en la zona de influencia del proyecto (aproximaciones). El proyecto deberá implementar las medidas de mitigación del impacto contenidas en el informe emitido por la Dirección de Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial y Obras Públicas. El costo de las obras o acciones resultantes del estudio deben ser asumidas por el promotor.

Artículo 13.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.- El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico óptimo en su entorno, para lo cual se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales y la incorporación de elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical, que permitan ordenar el flujo de vehículos y peatones con accesibilidad universal de aceras.

Si la evaluación del impacto en el tráfico determina afectaciones a la circulación aledaña, el Proyecto deberá incluir todas las adecuaciones de infraestructura vial, medidas y dispositivos de gerencia de tráfico que mitiguen dicho impacto. Para ello, el promotor deberá coordinar los estudios y medidas de mitigación con la Dirección de Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial y Obras Públicas.

Artículo 14.- Vialidad.- El proyecto deberá presentar el detalle de las facilidades de accesibilidad, flujos, rompe velocidades, señalización vial y equipamiento correspondiente, para lo cual el promotor deberá coordinar estos aspectos con las Direcciones de: Gestión Territorial; Movilidad y Transporte; Obras Públicas.

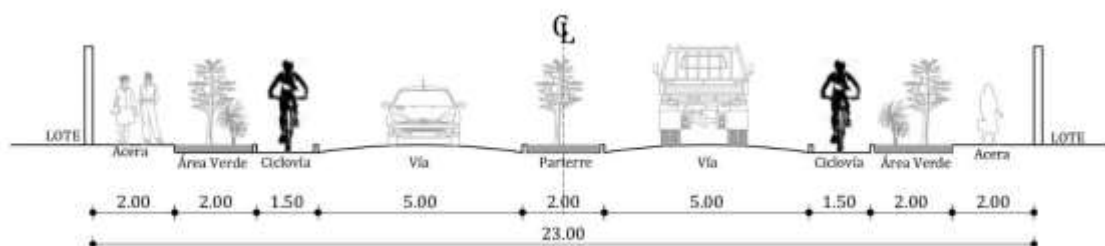
Se deberá implementar el detalle de la vía de desaceleración y la solución de acceso al Proyecto desde la Vía E35. Dicha solución deberá estar aprobada por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, como entidad rectora del sistema vial nacional.

La estructura vial interna se dispondrá en ejes interconectados. El detalle de radios de curvatura vial, diseños geométricos y análisis del volumen de tráfico calculado para el polígono industrial y logístico, se establecerán en Estudio de Impacto de Tráfico.

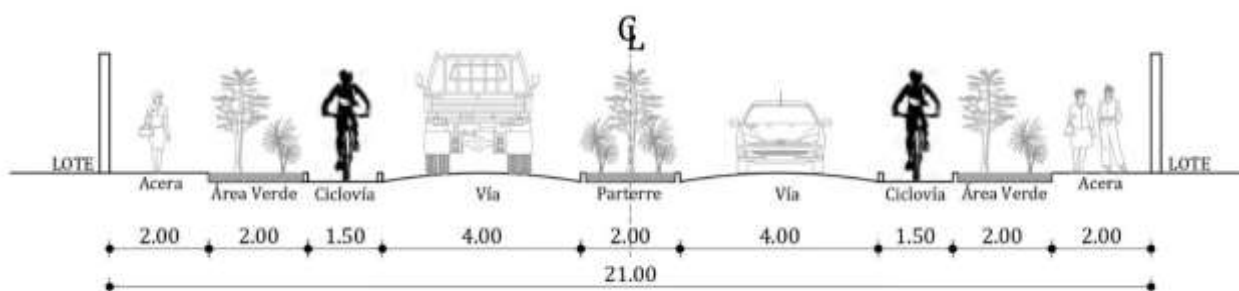
La calzada de circulación vehicular para tráfico pesado deberá ser construida con una capa de rodadura rígida.

Las vías serán de dos tipos:

1. **Vía Tipo A:** Conformada por la vía de acceso del Proyecto, que se construirá con un ancho de 20 metros de doble sentido de circulación, con parterre central.
 - a) Dos carriles de 5 metros de ancho cada uno.
 - b) Aceras de ambos lados de la calzada, de 2 metros de ancho cada una.
 - c) Zonas verdes junto a las aceras, de 2 metros de ancho cada una.
 - d) Parterre central con un ancho de 2 metros.
 - e) Ciclo vía de 1.5 metros de ancho.



2. **Vía Tipo B:** Conformada por las vías internas. Se construirán con un ancho de 16 metros de doble circulación.
- a) Dos carriles de 4 metros de ancho cada uno.
 - b) Aceras de ambos lados de la calzada, de 2 metros de ancho cada una.
 - c) Zonas verdes junto a las aceras, de 2 metros de ancho cada una.
 - d) Ciclo vía de 1.50 metros de ancho.



Las aceras tendrán una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con capacidades especiales. Las rampas en los cruces viales cumplirán la reglamentación correspondiente.

En la circulación interna del Proyecto no se permitirá el parqueo lateral en la trama vial.

Artículo 15.- Estacionamientos.- El Proyecto contará con un área de estacionamientos centralizada para camiones, en cada lote de acuerdo con las demandas de cada empresa, se considerará estacionamientos privados para los usuarios de las instalaciones industriales.

El retiro frontal de 10 metros reglamentado en cada lote podrá ser utilizado en su totalidad para este fin.

Cada lote contará con un estacionamiento por cada 200 metros cuadrados de área edificada.



Artículo 16.- Señalización.- Se incorporarán elementos reglamentarios de señalización horizontal y vertical que permitan ordenar el flujo de vehículos y personas al momento de la habilitación del proyecto, el Estudio de Impacto de Tráfico debe contener las características de la señalización.

CAPÍTULO III

TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

Artículo 17.- Trama verde.- Para las áreas verdes se establece los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Las aceras, los parterres, áreas de equipamiento y espacios verdes serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, entre otras características dependerán de los diseños y estudios de bio-adaptabilidad.
- b) En áreas verdes públicas como parques, aceras y eje peatonal, se deberán contemplar las siguientes especies vegetales sugeridas: Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholan, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán y Tilo.
- c) En quebradas, manantiales y fajas de protección, la selección del tipo de vegetación estará orientada hacia el cultivo de especies nativas. Se deberá conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En el proyecto se buscará su plena integración a la zona industrial logística.
- d) Los diseños de las áreas verdes y de equipamiento comunal deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente.
- e) El proyecto deberá proveer la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano, fomentar la diversidad de especies vegetales y privilegiar el uso de árboles y plantas nativas.

Artículo 18.- Área verde y equipamiento comunal.- El promotor transferirá al Municipio del cantón Tulcán el 15 % del área útil de los lotes, correspondiente al área verde y el 5% de la misma que corresponde a equipamiento comunal, áreas calculadas sobre el área útil.

En el área verde se desarrollarán cominerías con un ancho de 2 metros para recreación pasiva y deberán sembrarse con árboles nativos y encespado. El detalle de los tipos de vegetación a colocarse se especificará en la memoria técnica.

El uso del equipamiento a implementarse en el área de cesión para equipamiento comunal deberá concertarse con la Municipalidad.



El área de cesión de equipamiento municipal será destinada para la construcción de aulas de capacitación, desarrollo de investigación y procesos de innovación de apoyo al desarrollo industrial, que beneficie a los pequeños y medianos industriales de la zona. La programación anual de los eventos de capacitación se coordinará entre la Municipalidad y la Administración

Artículo 19.- Infraestructura.- La construcción de la infraestructura de servicios básicos cumplirá con las especificaciones técnicas vigentes en el ordenamiento jurídico municipal y se desarrollará en base a planos correspondientes aprobados por cada entidad responsable.

Los servicios públicos serán de responsabilidad de todos los actores territoriales de acuerdo a sus competencias y se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas vigentes:

- a) Las aguas lluvias captadas en el proyecto y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas deberán reciclarse para el riego de las áreas verdes y jardines.
- b) Las industrias que se instalen en el proyecto deberán construir al interior de su terreno un sistema de alcantarillado independiente, de tal forma que construya la o las plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales, previo a su derecho a la red de alcantarillado del Proyecto. Esta disposición será de obligatorio cumplimiento y en base a lo establecido por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable del Cantón Tulcán EPMAPA-T.
- c) El proyecto deberá acogerse a la normativa vigente y a las intervenciones del sector en cuanto a energía eléctrica y alumbrado público, por lo que se deberá soterrar cables.
- d) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- e) El proyecto, por la escala de intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de la Dirección de Sostenibilidad Ambiental. Adicionalmente, cada industria está obligada a clasificar su basura y la entregará directamente a la empresa competente y a los gestores calificados.

Se podrán implementar sistemas innovadores de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares. Se podrá propender al uso de energías alternativas, de acuerdo a la estrategia frente al cambio climático.



Los armarios y cajas de telefonía y comunicaciones deberán empotrarse en muros o sitios que no obstaculicen la circulación. Los urbanizadores podrán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las solicitudes con visión futurista.

Artículo 20.- Mobiliario urbano.- La ubicación de mobiliario urbano deberá cumplir con lo que establece la regulación correspondiente al espacio público y mobiliario urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo de la Municipalidad con las siguientes características:

- a) Diseños cómodos y eficientes.
- b) Uso de materiales amigables con el medio ambiente.

CAPÍTULO IV

USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Artículo 21.- Uso de Suelo Industrial.- Los usos de suelos generales, asignados al polígono industrial y logístico son destinados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes y productos, e instalaciones destinadas a este fin.

El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto, de alto riesgo.

Industrial de Bajo Impacto II1A: Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados:

- Confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares.
- Molinos manuales o artesanales.
- Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala.
- Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería.
- Imprentas manuales o artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotes, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales.
- Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles.
- Talabarterías.
- Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niño o similares), motocicletas y repuestos.
- Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras, industria panificadora, fideos y afines.



- **Industrial de Bajo Impacto II1B:** Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados:
- Fabricación almacenamiento y comercialización y pirotecnia artesanal.

Industrial de Mediano Impacto II2: Comprende los establecimientos industriales especializados que generan impactos moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas, y riesgos causados.

- Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca.
- Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles.
- Productos de corcho.
- Fabricación de productos de yute y cáñamo.
- Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
- Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos naturales y refrigerados.
- Centrales frigoríficas.
- Producción y comercialización de productos lácteos.
- Procesamiento de frutas y legumbres.
- Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales.
- Fabricación de medias, colchones.
- Producción y comercialización de muebles, puerta, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos.
- Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios.
- Muebles y accesorios metálicos.
- Aire acondicionado.
- Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzados y juguetes.
- Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco).
- Productos de plástico (vajillas, discos, botones).
- Telas y otros productos textiles sin tinturado.
- Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos.
- Productos de cal y yeso.
- Cerámica, objetos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos.
- Losetas de recubrimiento grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados.
- Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario.
- Sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento.
- Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas.
- Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.).



- Fabricación de discos, cintas magnéticas.
- Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos.
- Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4.
- Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.

Industrial de Alto Impacto II3: Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas complejas para la prevención, mitigación y control. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas.

- Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción.
- Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquina y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos).
- Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones.
- Industrias de aluminio.
- Asfalto o productos asfálticos.
- Procesamiento de pétreos, hormigoneras.
- Fabricación de cemento.
- Fósforos.
- Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas.
- Producción y comercialización de: fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.
- Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas, o aglomerados).
- Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tintas.
- Bodegas de chatarra.
- Tinturado de textiles y pieles.
- Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).
- Procesamiento de gelatinas.
- Industria tabacalera.
- Faenamiento de animales, planteles avícolas (procesamiento industrializado), procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficos.



- Aceites y grasas animales y vegetales.
- Ladrillera.

Industrial de Alto Riesgo II4: Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos y de alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas para la prevención, mitigación y control. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas.

- Incineración de residuos.
- Obtención, almacenamiento, comercialización de los productos químicos peligrosos determinados en el Código Orgánico Ambiental (COA).
- Fabricación de abonos y plaguicidas.
- Fabricación de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídrico, pícrico, radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos).
- Solventes (Obtención y recuperación).
- Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia).
- Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo.
- Asbestos.
- Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

Artículo 22.- Usos permitidos.- En la zona industrial y logística se desarrollará proyectos industriales de alto impacto, deberá aplicarse lo determinado en los usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad, con excepción de la implantación de locales calificados como:

EEZ1: Centro de capacitación industrial.

CZ2: Distribuidora de llantas y servicios de talleres mecánicos pesados.

CZ1B: Cafés y salones de banquetes.

CM3: Insumos para la industria.

Si por cambios de proceso una industria cambia su tipología a Industrial Peligrosa II4 se permitirá su permanencia en el proyecto en tanto el cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

Artículo 23.- Usos no permitidos.- Para efecto del mejor funcionamiento de la zona industrial logística, se incluyen además de las consideradas como prohibidas las siguientes asignaciones:



CM1: Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease), aun cuando sean compatibles con el uso del suelo del predio.

CZ1A: Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.

Artículo 24.- Usos específicos.- Las áreas de servicios generales contarán con equipamiento complementario al uso industrial, como:

1. Servicio de comedor.
2. Servicio de abastecimiento de suplementos de oficina.
3. Servicios bancarios.
4. Servicios de salud.
5. Servicios de logística.
6. Servicios y aulas de capacitación.
7. Servicios administrativos de la zona.
8. Servicio de alimentos.
9. Servicio de guardianía

En la zona administrativa se destinará un espacio para uso de guardianía, que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos.

En la zona administrativa se podrá destinar un espacio para uso de la Policía Nacional o de Bomberos, que contará con la dotación de una habitación con los servicios básicos necesarios.

Bajo ninguna circunstancia se podrán destinar las áreas definidas como administrativas, comerciales y de servicios generales para la implantación de industrias, aun cuando la compatibilidad de uso de suelo así lo permita.

Los diseños de estos espacios deberán cumplir con los procesos de aprobación de cualquier proyecto arquitectónico en el Municipio de Tulcán.

Artículo 25.- Formas de ocupación y edificabilidad.- El proyecto deberá cumplir con la asignación establecida en el cuadro detallado a continuación:

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO	
No	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente
	INDUSTRIAL	Pisos	M	F	L	P	M	%	%	M2	M
1	A6004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	6000	70
2	A2504i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	2500	30



El promotor no podrá en un futuro cambiar los coeficientes de edificabilidad autorizados para el presente proyecto, ni reducir las áreas de espacio público y áreas verdes.

La forma de ocupación de suelo será aislada, debiendo cumplir la construcción en concordancia con la normativa vigente.

El coeficiente máximo de ocupación del suelo COS PB es de 70%, y el COS TOTAL 280%.

Las edificaciones en los lotes respetarán los retiros de construcción de 10 metros de frente, 5 metros laterales y 5 posterior para el caso de los lotes con área mínima de 6000m².

En los lotes destinados a servicios generales, zona administrativa y comercial, se respetarán los retiros de construcción de 5 metros de frente, 3 metros laterales y 3 metros posteriores.

Cuando se plantee la ubicación de estacionamientos perpendiculares, el retiro frontal obligatorio de la construcción será de 18 metros, hasta en un máximo de 50% de ocupación del frente de lote.

En los ingresos de estacionamientos se respetará un retiro de 18 metros, medidos desde el filo del lote de terreno colindante con la zona verde de la acera.

En ningún caso se autoriza la ubicación cualquier tipo de edificación sobre los retiros establecidos.

Artículo 26.- Altura de edificación.- La altura de edificación será la establecida en cuadro del artículo 25 de la presente ordenanza, en ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

En caso de que una industria requiera la instalación de silos, torres de comunicaciones y edificaciones similares no habitables, éstas deberán ser técnicamente justificadas por el proyectista y aprobadas por la Municipalidad.

CAPÍTULO V GARANTÍAS Y BENEFICIOS

Artículo 27.- Garantía del uso de suelo industrial.- Se garantiza a los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios de la zona industrial logística, al amparo de la presente ordenanza, por un plazo no menor a cincuenta años, la invariabilidad de la clasificación o la zonificación del uso del suelo, plazo que podrá ser ampliado por el Concejo Municipal. Adicionalmente se garantiza que cualquier tipo de presión externa derivada de actividades distintas a la industrial, bajo ningún concepto será causa de reubicación de las instalaciones de la zona industrial que se acoge a la presente ordenanza para su funcionamiento.

Artículo 28.- Estímulos tributarios.- Con la finalidad de estimular el desarrollo industrial, los propietarios, promotores, administradores y usuarios de la zona industrial



logística, al amparo de la presente ordenanza serán beneficiarios por un plazo de quince años, y sin perjuicio demás exoneraciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y seccional que les corresponda pagar por los siguientes tributos:

- a) Exención por 15 años del impuesto predial
- b) Exención por 15 años de la patente municipal
- c) Adecuación de espacios para la instalación de las empresas, monto aproximado: 100.000,00USD.

Se excluyen de este beneficio los impuestos generados por alcabala y utilidad en las transferencias de dominio.

Los plazos de beneficio tributario para los propietarios, promotores, administradores y usuarios de la zona industrial logística, correrán a partir del inicio de las actividades económicas, para lo cual se deberá notificar a la Dirección Financiera. Tributaria.

Artículo 29.- Beneficios no tributarios.- Todos los trámites relacionados con la autorización, implementación, construcción, modificación, lotización, fraccionamiento o propiedad horizontal del proyecto, serán considerados parte de la Política de Desarrollo de la zona industrial logística del Municipio, y por tanto gozarán de la atención y celeridad que tal calidad implica.

El Concejo Municipal del cantón Tulcán, mediante ordenanza, podrá conceder beneficios especiales de carácter no tributario, que fomenten o incentiven la instalación de industrias en el área establecida de la presente ordenanza.

Artículo 30.- Garantía para subdivisión.- Para las garantías de habilitaciones establecidas en la normativa vigente, se aplicará el siguiente cuadro de etapas y porcentaje de avance de obras:

ETAP A	TIEMP O	% DE AVANCE
1	5 meses	25 %
2	5 meses	25%
3	5 meses	25%
4	5 meses	25%

El monto de cada etapa se registrará según el cronograma valorado, en donde se especificará el tiempo por etapa y monto. La garantía cubrirá el cien por ciento del valor de obras de urbanización de la etapa a ejecutarse. Una vez finalizada una etapa, la garantía será levantada y se procederá a entregar una nueva garantía por la etapa siguiente, sin que las garantías sean simultáneas. Durante la ejecución de obras de urbanización, siempre existirá una garantía vigente.

CAPÍTULO VI PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 31.- Prevención contra incendios.- Los edificios industriales deberán observar



las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos del GAD de Tulcán, para la prevención y control de incendios, explosiones, fugas, derrames, intoxicaciones y otros riesgos inherentes, las normas de seguridad e higiene industrial de conformidad a las normas CPE INEN 5 y al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo del Ministerio de Relaciones Laborales, o la norma vigente gubernamental.

También se observará lo siguiente:

- a) Las construcciones para esta clase de edificaciones serán de materiales incombustibles y dotados de muros corta-fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- b) Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo, según normas INEN del caso.
- c) Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgo deberán contar con muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor a 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Deberán instalarse a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares de prueba de fuego y no podrán situarse debajo de locales de trabajo o habitables.
- d) El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros corta fuego, o en tanques-depósito subterráneos, y situados a distancia mínima de 6 metros de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por medio de tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536, y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos.
- e) Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expender emanaciones peligrosas, y causar incendios y explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras conforme a su compatibilidad.
- f) No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o a lado de sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
- g) Todo establecimiento industrial deberá contar con un sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente. Red contra incendio.
- h) Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia:
 - Ninguna parte o zona del establecimiento deberá estar alejada de una salida al



exterior y dicha distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.

- Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas con un ancho mínimo de 1,20 metros. Las escaleras de madera, de caracol los ascensores y escaleras de mano no deberán considerarse como salidas de emergencia.
- Las salidas deberán estar señaladas e iluminadas.
- El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones.
- Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida.
- Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24 metros de una puerta o ventana que puedan ser utilizados en caso de emergencia.

CAPÍTULO VII MEDIO AMBIENTE

Artículo 32.- Medio Ambiente.- La zona industrial logística está obligada a contemplar en su Reglamento General, las normativas necesarias para definir con claridad y precisión el perfil de cada industria, en su relación con el impacto al Medio Ambiente de la zona., para lo cual deberán establecer si responden a industrias de mínimo (II1), bajo (II2), medio (II3) o alto impacto (II4), las cuales se encuentren debidamente reguladas y normadas en las zonas donde se pueden implantar.

Artículo 33.- Plantas de Tratamiento.- El área destinada a plantas de tratamiento de aguas residuales, plantas de separación y/o tratamiento de residuos sólidos (Industriales, peligrosos, según sea el caso), deberán cumplir con toda la legislación vigente y asegurar su correcta articulación y conexión a los sistemas vigentes en el Cantón Tulcán, sin causar en ningún caso distorsión o efectos negativos por su manejo a la situación regular de manejo de la ciudad y la población circundante.

Los estudios de factibilidad serán aprobados por EMAPA-T (Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Tulcán), Código Orgánico Ambiental (COA) y ordenanzas Municipales.

Artículo 34.- Toda actividad que produzca vibraciones, deberá respetar lo establecido en el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Relaciones Laborales.

Artículo 35.- Las edificaciones industriales donde se realicen actividades cuyos procesos originen emisión de gases, vapores humos, partículas de materias y olores, se deberá contar con sistemas depuradores que reduzcan los niveles de las emisiones a los niveles permitidos en el Código Orgánico Ambiental (COA) y ordenanzas Municipales, sujetos a inspección y aprobación técnica por parte de la autoridad competente a la fecha de elaboración del proyecto.

Artículo 36.- Las edificaciones industriales donde realicen actividades cuyos procesos originen residuos sólidos peligrosos, éstos deberán ser dispuestos con gestores calificados por el Ministerio de Ambiente, deberán guardar registro de cadena y custodia, según lo establecido en el Código Orgánico Ambiental (COA) y ordenanzas Municipales, sujetos a inspección y aprobación técnica por parte de la autoridad competente a la fecha de



elaboración del proyecto.

Artículo 37.- El promotor interesado en emprender una actividad, proyecto u obra o que a su vez requiera ampliarse dentro de la zona industrial logística, deberá someterse obligatoriamente a un proceso de Evaluación de Impactos Ambientales – EIA, en la instancia competente, a través además del Certificado de Intersección emitido por el Ministerio del Ambiente, que faculte para la ejecución.

Artículo 38.- Para la determinación de la necesidad de lo dispuesto en el artículo anterior se establece se siga la categorización dispuesta en el catálogo ambiental CCAM que determina los procesos requeridos en función de las actividades.

CAPÍTULO VIII SALUBRIDAD Y SEVICIOS GENERALES

Artículo 39.- Las normas relacionadas con la limpieza de los locales, comedores, cocinas, abastecimiento de agua, vestuarios, baterías sanitarias, duchas, lavabos, deben ser concordantes con el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Relaciones Laborales.

CAPÍTULO IX SERVICIOS DE EMERGENCIAS

Artículo 40.- Las normas relacionadas con servicios de primeros auxilios, empresas con servicio médico, traslado de accidentes y enfermos, debe ser concordante con el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Relaciones Laborales.

CAPÍTULO X MULTAS Y SANCIONES

Artículo 41.- Las sanciones a aplicar por la Municipalidad serán las que establezcan, por violación a sus disposiciones, ordenanzas o resoluciones municipales que fueran aplicables por establecer concretamente obligaciones a los particulares.

Las cuáles serán aplicables por las diversas comisarías municipales, en concordancia con la ordenanza de calidad ambiental y demás normativas recurrentes que regulan el tema ambiental y el uso de suelo.

DISPOSICIONES GENERALES

Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Municipalidad, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Las industrias que se instalen a futuro en la zona industrial logística, podrán gozar de los estímulos tributarios establecidos en el artículo 498 del Código Orgánico de



Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

DISPOSICION FINAL

Única. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su Sanción, sin perjuicio de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en el salón máximo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, a los quince días del mes de enero de 2021.

Msc. Guillermo Cadena
ALCALDE (S) DEL GAD-M. TULCÁN

Msc. Narciza Vivas
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que, ORDENANZA QUE DECLARA LA ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DEL PROYECTO “POLO DE DESARROLLO” DEL CANTÓN TULCÁN, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, en sesiones extraordinarias de fechas 11 y 15 de enero de 2021, en primero y segundo debate respectivamente.

Tulcán, 15 de enero de 2021

Msc. Narciza Vivas
SECRETARIA GENERAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 89 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, **ORDENANZA QUE DECLARA LA ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DEL PROYECTO “POLO DE DESARROLLO” DEL CANTÓN TULCÁN**, ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el registro Oficial, la Gaceta Municipal y el dominio Web de la institución.

Tulcán a, 15 de enero de 2021

Msc. Guillermo Cadena
ALCALDE (S) DEL GADM TULCÁN



Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y el dominio web de la institución, la **presente ORDENANZA QUE DECLARA LA ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DEL PROYECTO “POLO DE DESARROLLO” DEL CANTÓN TULCÁN**, el Magíster Guillermo Cadena Alcalde Subrogante del cantón Tulcán, quince días del mes de enero de dos mil veintiuno.

Tulcán, 15 de enero de 2021

Msc. Narciza Vivas
SECRETARIA GENERAL