

**ORDENANZA PARA EL USO OCUPACIÓN DEL SUELO Y
RELOTIZACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ECOPARQUE
CHAULLAYACU.**

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su artículo 241 garantiza el ordenamiento territorial como norma obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, la Constitución de la República en su artículo 264 numerales 1, 2 y 3 establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales el planificar el desarrollo cantonal, formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón, planificar la vialidad urbana;

Que, es necesario garantizar un adecuado desarrollo y funcionamiento del Polígono Industrial Chaullayacu, buscando que la ocupación se realice en una forma ordenada y que cuente con servicios públicos, infraestructura y equipamientos viables y ambientalmente convenientes;

Que, a fin de coadyuvar a la sostenibilidad del sistema de asentamientos del Cantón, es necesario conservar, preservar y potenciar, los elementos valiosos o necesarios para su desarrollo equilibrado y la consecución de un ambiente de calidad;

Que, es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades a desarrollarse en el Polígono Industrial Chaullayacu, de manera tal que entre ellas se establezcan adecuadas relaciones, se optimice la utilización de los servicios, infraestructuras y equipamientos, se eliminen los problemas debidos a las incompatibilidades entre usos;

Que, es necesario enlazar las condiciones de ocupación del suelo y las características constructivas del espacio edificado del Polígono Industrial Chaullayacu;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, tiene la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer

efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano, contemplado en el Art. 3, literal e, del COOTAD;

Que, son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca en concordancia con el Art. 54, del COOTAD:

- 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;
- e. Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;
- o. Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres...

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, conforme lo establece el Art. 55 del COOTAD, tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- a. Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;
- b. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- c. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

Que, el I. Concejo Cantonal de Cuenca, en sesión de fecha 11 de noviembre de 2010, resolvió constituir la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO – EDEC EP, cuyo ámbito se basa en criterios de eficiencia, racionalidad y rentabilidad social, preservando el ambiente, promoviendo el desarrollo

sustentable, integral y descentralizado de las actividades económicas de acuerdo con la Constitución, siendo su objeto social entre otros el siguiente:

- a. Participar activamente en la construcción de un sistema económico, justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, de los medios de producción y en la generación de trabajo digno y estable;
- b. Crear infraestructura y servicios complementarios que faciliten la óptima operación de unidades empresariales, contribuyendo al adecuado uso del suelo y el ordenamiento territorial de la ciudad, en observancia de la normativa y planificación municipal;

EXPIDE:

La siguiente: ORDENANZA PARA EL USO OCUPACIÓN DEL SUELO Y RELOTIZACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ECOPARQUE CHAULLAYACU.

CAPÍTULO 1

OBJETO Y DELIMITACIÓN

Art. 1.- El objeto de esta ordenanza es establecer el régimen de uso y ocupación del suelo y la relotización, del polígono industrial Ecoparque Chaullayacu.

Art. 2.- El polígono industrial Ecoparque Chaullayacu es la unidad de territorio conformada por la ex Zona Franca de Cuenca, ZOFRAF, misma que fue creada por el Reglamento para el Uso, Ocupación y División del Suelo en la Zona Franca de Cuenca, conocido y aprobado por el I. Concejo Cantonal en sesión de fecha 06 de junio de 2001 y publicado en la imprenta municipal el 14 de junio del mismo año, unidad territorial que fue adquirida por la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico EDEC EP, mediante escritura pública de compraventa celebrada con la Corporación Financiera Nacional, otorgada ante el Notario Cuarto del Cantón Cuenca, Dr. Alfonso Andrade Ormaza, el treinta de noviembre del año dos mil once, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca el veintinueve de diciembre del mismo año bajo el número 18090.

La unidad de territorio antes detallada tiene los siguientes límites georeferenciados de acuerdo al sistema UTM WGS84 zona 17 sur:

Al NORTE con la línea que une los siguientes puntos:

PUNTO	ESTE	NORTE
1	718100,48	9669416,59
2	718399,96	9669339,64
3	718703,32	9669264,43
4	718870,19	9669226,21
5	719221,63	9669138,63

Al ESTE con la línea que une los siguientes puntos:

PUNTO	ESTE	NORTE
6	719133,13	9669061,64
7	719078,22	9668958,57
8	718970,38	9668747,24
9	718923,75	9668706,36
10	718850,65	9668677,67
11	718821,47	9668648,95
12	718751,51	9668555,81
13	718659,31	9668461,37

Al SUR con la línea que une los siguientes puntos:

PUNTO	ESTE	NORTE
14	718560,64	9668435,03

15	718380,13	9668553,73
16	718314,53	9668619,59
17	718228,87	9668744,44
18	718056,67	9668949,04
19	718013,76	9668986,89
20	717916,41	9669035,99
21	717876,12	9669109,93

Al OESTE con la línea que une los siguientes puntos:

PUNTO	ESTE	NORTE
22	717786,99	9669255,16
23	717842,22	9669255,72
24	718051,14	9669402,08

Estos límites y sus coordenadas constan en el Plano No. 1.: Delimitación Territorial del polígono industrial Ecoparque Chaullayacu, que forma parte de esta Ordenanza.

CAPÍTULO 2

DE LA RELOTIZACIÓN, Y SECTORIZACIÓN

Art. 3.- Con fines de planificación, optimización del uso y actuación en el territorio, el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu se divide en sectores, manzanas y lotes que se describen a continuación y que constan en el Plano No. 2: Relotización del Polígono industrial Ecoparque Chaullayacu que forma parte de la presente Ordenanza.

a. SECTORES:

Sector 1.

Área consolidada con edificaciones;

Sector 2.

Áreas verdes, bosques;

Sector 3.

Área en proceso de consolidación:

Sector 4.

Bosque protector, área de uso público de propiedad municipal, correspondiente al lote No. 090 de la ex Zona Franca.

b. MANZANAS Y LOTES: Los Sectores se dividen en manzanas y lotes de la siguiente manera:

Sector 1:

Manzana A: Lotes 001,002 y 076

Manzana B: Lote 003

Manzana C: Lotes del 009 al 014

Manzana D: Lote 004

Manzana E: Lotes 005,006,007,008,015,016,017,028,, 036. Forman parte de esta manzana los lotes 028-049ZF,028-042ZF,029ZF y030ZF, que son de propiedad particular.

Sector 2:

Áreas verdes y bosques, de propiedad municipal.

Sector 3:

Manzana F: Lotes del 018 al 020

Manzana G: Lotes del 021 al 025

Manzana H: Lotes 026,027,029,030,032,033

Manzana I: Lote 034

Manzana J: Lotes 035,037,038,039

Manzana K: Lotes del 040 al 043

Manzana L: Lotes del 044 al 051

Manzana M: Lotes 052 y 053

Manzana N: Lotes 054 y 055

Manzana O: Lotes del 056 al 070

Manzana P: Lotes del 071 al 073

Manzana Q: Lotes 074 y 075

Sector 4:

Bosque protector, área de uso público de propiedad municipal, correspondiente al lote No. 090 del plano de la ex Zona Franca.

Cuadro No 1

Superficie de lotes y localización según manzanas y sectores

Denominación	Superficie (m²)	Manzana	Sector
Lote 001	1,276.68	A	1
Lote 002	2,211.91	A	1
Lote 003	2,476.35	B	1
Lote 004	2,593.19	D	1
Lote 005	1,197.63	E	1



Lote 006	1,248.72	E	1
Lote 007	1,483.07	E	1
Lote 008	1,489.07	E	1
Lote 009	1,357.92	C	1
Lote 010	1,257.14	C	1
Lote 011	1,346.15	C	1
Lote 012	1,346.48	C	1
Lote 013	1,149.65	C	1
Lote 014	1,149.73	C	1
Lote 015	2,208.67	E	1
Lote 016	2,064.52	E	1
Lote 017	1,000.81	E	1
Lote 018	4,289.31	F	3
Lote 019	1,486.86	F	3
Lote 020	1,663.18	F	3
Lote 021	996.15	G	3
Lote 022	1,046.24	G	3
Lote 023	790.00	G	3
Lote 024	1,013.91	G	3
Lote 025	1,008.10	G	3
Lote 026	1,135.63	H	3
Lote 027	1,000.00	H	3
Lote 028	32,313.08	E	1
Lote 029	1,000.00	H	3



Lote 030	1,000.00	H	3
Lote 031	4,175.75	E	1
Lote 032	1,000.00	H	3
Lote 033	2,140.44	H	3
Lote 034	20,986.49	I	3
Lote 035	1,966.68	J	3
Lote 036	4,844.92	E	3
Lote 037	1,102.03	J	3
Lote 038	995.89	J	3
Lote 039	1,552.77	J	3
Lote 040	1,121.97	K	3
Lote 041	1,001.00	K	3
Lote 042	1,001.00	K	3
Lote 043	1,207.16	K	3
Lote 044	1,620.16	K	3
Lote 045	1,000.00	K	3
Lote 046	1,000.00	K	3
Lote 047	1,000.00	K	3
Lote 048	1,000.00	K	3
Lote 049	1,000.00	K	3
Lote 050	1,000.00	K	3
Lote 051	1,000.00	K	3
Lote 052	1,368.61	M	3
Lote 053	1,366.20	M	3



Lote 054	1,200.00	N	3
Lote 055	1,200.00	N	3
Lote 056	1,081.30	O	3
Lote 057	1,039.08	O	3
Lote 058	1,039.13	O	3
Lote 059	1,039.19	O	3
Lote 060	1,042.04	O	3
Lote 061	1,066.90	O	3
Lote 062	997.32	O	3
Lote 063	1,067.90	O	3
Lote 064	1,176.09	O	3
Lote 065	1,165.48	O	3
Lote 066	1,081.01	O	3
Lote 067	9,800.47	O	3
Lote 068	969.00	O	3
Lote 069	1,151.97	O	3
Lote 070	6,967.02	O	3
Lote 071	1,000.00	P	3
Lote 072	1,000.00	P	3
Lote 073	1,000.00	P	3
Lote 074	1,754.62	Q	3
Lote 075	1,283.57	Q	3
Lote 076	1,242.37	A	1
Lote 028-042ZF, 028-049ZF	907.00	E	1



Lote 029ZF	245.72	E	1
Lote 030ZF	192.99	E	1
Áreas verdes y bosques	182.061.05		2
Área municipal, bosque protector	309,288.87		4
Área de vías, veredas y parqueaderos	61.288.69		

Área total polígono industrial Ecoparque Chaullayacu	724,400.00
---	-------------------

Art. 4.- La denominación de los lotes reestructurados, sus superficies y localización será de conformidad con el Cuadro No 1 que a continuación se indica:

CAPÍTULO 3

USO DEL SUELO

Art. 5.- Los usos de suelo generales permitidos en el polígono industrial Ecoparque Chaullayacu, son los siguientes:

- a. Industrial,** que se destinará al procesamiento, transformación y perfeccionamiento de bienes y servicios de acuerdo con el artículo 7 de esta ordenanza;
- b. De equipamientos,** que se encargarán de prestar los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del polígono industrial Ecoparque Chaullayacu en el marco de un modelo de gestión de las actividades productivas con responsabilidad social.
- c. De protección ambiental,** destinada a brindar servicios ambientales que mitiguen los impactos propios de las actividades productivas y aporten a la preservación de las condiciones paisajísticas y naturales del entorno del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu.

Art. 6.- Los usos de suelo generales, asignados a cada uno de los sectores del polígono industrial Ecoparque Chaullayacu, constan en el **Plano No.3.: Uso de suelo** que forma parte de la presente ordenanza, según el siguiente detalle:

Usos generales asignados por sectores:

Uso general asignado	Sector
Industrial	1-3
Equipamientos	1-3
Protección ambiental	2-4

Art. 7.- En las zonas en las que se implante el uso industrial, solamente podrán funcionar los tipos de industria que se detallan a continuación:

Industrias Tipo A, son industrias pequeñas y de procesos productivos que no requieren de grandes cantidades de agua:

1. Productos de molinerías (CIU: 3116)
2. Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (CIU: 3220)
3. Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado, moldeado o de plástico (CIU: 3240)
4. Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña (CIU: 3312)
5. Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (CIU: 3311)
6. Fabricación de productos de madera (CIU: 3319)
7. Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos (CIU: 3320)
8. Imprentas, editoriales e industriales conexas (CIU: 3420)
9. Fabricación de productos plásticos, no especificados en otra parte (CIU: 3560)
10. Fabricación de productos de arcilla para construcción (CIU: 3691)
11. Fabricación de productos minerales no metálicos, no especificados en otra parte (CIU: 3699)
12. Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería (CIU: 3811)

13. Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos (CIU: 3812)
14. Fabricación de productos metálicos estructurales (CIU: 3813)
15. Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo (CIU: 3819)
16. Construcción de motores y turbinas (CIU: 3821)
17. Construcción de maquinaria de oficina, cálculo y contabilidad (CIU: 3825)
18. Construcción de maquinaria y equipo no especificados en otra parte exceptuando la maquinaria eléctrica (CIU: 3829)
19. Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos (CIU: 3831)
20. Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones (CIU: 3832)
21. Construcción de aparatos y accesorio eléctricos de uso doméstico (CIU: 3833)
22. Construcción de aparatos y suministros eléctricos, no especificados en otra parte (CIU: 3839)
23. Fabricación de vehículos automóviles (CIU: 3843)
24. Fabricación de motocicletas y bicicletas (CIU: 3844)
25. Construcción de material de transporte no especificados en otra parte (CIU: 3849)
26. Fabricación de relojes (CIU: 3853)
27. Fabricación de joyas y artículos conexos (CIU: 3901)
28. Fabricación de artículos de deportes y atletismo (CIU: 3903)

Industrias Tipo B, Industrias en general, con excepción de las calificadas como peligrosas:

1. Matanza de animales para el consumo humano, preparación y conservación de carnes. Con excepción de los servicios de matanza que presta la empresa pública municipal EMURPLAG EP.
2. Fabricación de productos lácteos (CIU: 3112).
3. Envasado y conservación de frutas y legumbres (CIU: 3113).
4. Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales (CIU: 3115).
5. Fabricación de productos de panadería (CIU: 3117).
6. Elaboración de productos alimenticios diversos (CIU: 3121).
7. Elaboración de alimentos preparados para animales (CIU: 3122).
8. Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas (CIU: 3131).
9. Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas (CIU: 3134).
10. Hilado, tejido y acabado de textiles (CIU: 3211).
11. Fábrica de tejidos de punto (CIU: 3213).

12. Fabricación de tapices y alfombras (CIIU: 3214).
13. Fabricación de textiles, no especificados en otra parte (CIIU: 3219).
14. Curtidurías y talleres de acabado (CIIU: 3231).
15. Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón (CIIU: 3412).
16. Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio (CIIU: 3513).
17. Fabricación de pinturas, barnices y lacas (CIIU: 3521).
18. Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos (CIIU: 3522).
19. Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador (CIIU: 3523).
20. Fabricación de productos químicos, no especificados en otra parte, con excepción de la producción de ceras, velas de alumbrar, explosivos y municiones. (CIIU: 3529).
21. Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (CIIU: 3540).
22. Industrias dedicadas a la reparación, reconstrucción y reencauchado de llantas y cámaras. Fabricación de productos de caucho, no especificados en otra parte (CIIU: 3559).
23. Fabricación de objetos de barro, losa y porcelana (CIIU: 3610).
24. Fabricación de vidrio y productos de vidrio (CIIU: 3620).
25. Industrias básicas de hierro y acero (CIIU: 3710).
Fundidoras

Art. 8.- Para la instalación de las industrias que no se encuentran explícitamente incluidas en los artículos precedentes en el polígono industrial Ecoparque Chaullayacu deberán contar con la calificación y autorización expresa del I. Concejo Municipal, previo informe favorable de la Dirección de Planificación y de la Comisión de Gestión Ambiental y a petición de la entidad Administradora, siempre que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a. Que sea susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos industriales permitidos;
- b. Que cumpla con los requerimientos de espacios construidos y de consumo de servicios básicos similares a los demandados por los usos asignados; y,
- c. Que no genere impactos ambientales negativos o riesgos que molesten o interfieran con las actividades de los usos permitidos.

Art. 9.- Cada parcela o lote industrial deberá disponer el área suficiente para el estacionamiento de vehículos entre livianos, medianos y pesados equivalente a un estacionamiento, por cada 200 m² de construcción.

Art. 10.- La entidad Administradora fomentará sistemas de movilidad alternativa en el interior del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu. Cada parcela o lote industrial, incluidos los de equipamiento, deberán contar con espacios para estacionamientos de bicicletas, equivalente como mínimo al 25% del número de trabajadores que laboran en cada empresa

Art. 11.- Se prohíbe estacionar vehículos en la vía pública, áreas verdes y lotes vecinos.

El movimiento de carga y descarga de materias primas, producción en proceso o producción terminada se realizará dentro del predio de cada empresa.

Art. 12.- Para el ingreso al polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu de productos químicos y de mercaderías en general que requieran manipulación o tratamientos especiales o considerados peligrosos, se requerirá autorización expresa de la Comisión de Gestión Ambiental y de la entidad Administradora del Polígono Industrial, de conformidad con el Reglamento de Gestión y Administración del polígono. Dicha autorización incluirá la aprobación previa de las medidas de seguridad que se requieran. No se permitirá el ingreso de sustancias radioactivas ni desechos radioactivos.

Art. 13.- Los usos correspondientes a equipamientos son:

- a. Estacionamientos: Asignados para el aparcamiento de vehículos livianos y pesados tanto de los usuarios del polígono industrial Ecoparque Chaullayacu como de los visitantes;
- b. Locales administrativos, culturales y afines (administración general, guardería, comedores, servicios bancarios, comisariato, dispensario médico, entre otros afines a la actividad del polígono.)
- c. Área para dotación de servicio eléctrico.
- d. Área para tratamiento de aguas residuales.

CAPÍTULO 4

OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 14.- Las características de ocupación del suelo que registrarán para cada uno de los sectores, manzanas y lotes al interior del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu se registran en las fichas que constan en el Anexo No. 1 que incluyen las características de ocupación para:

- a) Lotes de uso industrial.
- b) Areas de equipamientos.

Art. 15.- Para la construcción de las plantas superiores, sin perjuicio de las normas específicas establecidas para cada manzana o lote, deberán cumplir simultáneamente los siguientes requisitos:

- a) Que la construcción a realizar no interfiera con la ventilación e iluminación de los espacios inferiores.
- b) Que se ejecute independientemente de la estructura o elementos de cierre de la nave principal cuando se trate de locales o espacios al interior de las edificaciones que actualmente existen. No podrá por ningún motivo o circunstancia utilizar la estructura principal como elemento de soporte, de apoyo u otro mecanismo tendiente a la ampliación o adecuación de los espacios o locales.

La apertura de vanos (ventanas o puertas) o la modificación en los elementos de cierre de las edificaciones existentes será autorizado por la Dirección de Control Municipal a solicitud de la entidad Administradora, previo estudio técnico que justifique dicha actuación.

Adicionalmente, para precautelar la seguridad del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, de las personas y de los bienes, se mantendrá el cerramiento perimetral actualmente existente, así como el acceso y circulación controlados a través de las puertas de ingreso construidas para el efecto.

Los cerramientos frontales de cada lote serán obligatoriamente vegetales y de hasta una altura máxima de 2 metros.

CAPÍTULO 5

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- La gestión y administración del polígono industrial Ecoparque Chaullayacu es responsabilidad de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico EDEC EP en calidad de entidad ADMINISTRADORA. Sus atribuciones y competencias, así

como las obligaciones de los dueños de los Lotes que forman parte del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu se detallarán en el reglamento que para el efecto elaborará la EDEC EP, en calidad de promotora del Proyecto, reglamento que deberá ser aprobado por el Directorio de la Empresa.

Art. 17.- La gestión y administración del Polígono se podrá transferir o delegar a otra entidad, previa resolución del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico EDEC EP, para lo cual deberá notificarse a los propietarios de los lotes, de conformidad con el Reglamento de Gestión y Administración del polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu que se expida.

Art. 18.- La entidad administradora tiene principalmente las siguientes responsabilidades, sin perjuicio de las que se establezcan en el Reglamento de Gestión y Administración:

- a. Dotar al polígono industrial de un sistema concertado de Seguridad y Vigilancia;
- b. Controlar el estacionamiento vehicular y gestión del patio de maniobras;
- c. Gestionar el mantenimiento de infraestructuras;
- d. Gestión y administración de equipamientos.
- e. Velar por el cumplimiento ambiental de las actividades productivas tanto individuales como en su conjunto.

Art. 19.- Los gastos de administración del polígono industrial Ecoparque Chaullayacu 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 Ecoparque Chaullayacu, serán cancelados por cada propietario, o arrendatario a prorrata de los metros cuadrados que aquél posea en el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, de conformidad con el Reglamento de Gestión y Administración que para el efecto elaborará la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico EDEC EP.

CAPÍTULO 6

RÉGIMEN DE PROPIEDAD

Art. 20.- Son de propiedad pública las áreas verdes y de servicio ambiental, las vías, veredas, estacionamientos y redes de servicios existentes en el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu.

Art. 21.- Son de propiedad individual los lotes a los cuales las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, podrán hacer uso mediante arriendo o compra – venta, comodato u otras formas legales. La empresa pública municipal de Desarrollo Económico EDEC EP, como propietaria del inmueble en el que se asienta el polígono industrial Ecoparque Chaullayacu establecerá los precios de venta o el canon de arrendamiento iniciales para los lotes y bienes. La entidad ADMINISTRADORA, controlará el buen uso de estos espacios de acuerdo a la presente ordenanza y el Reglamento de Gestión y Administración del polígono.

CAPÍTULO 7

DEFINICIONES

Art. 22.- Para la aplicación de la presente ordenanza se utilizarán las siguientes definiciones:

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

INDUSTRIA: 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.

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

ALTURA DE LA 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 edificaciones de tipo alguno.

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 del inmueble.

CUS: Coeficiente de Uso del 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 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 en la actualidad en el polígono industrial Chaullayacu.

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

CAPÍTULO 8

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. Todas las actuaciones urbanísticas en el territorio del polígono industrial Ecoparque Chaullayacu, serán objeto de autorización previa por parte de la Dirección de Control Municipal, con excepción de las intervenciones menores que no necesitan autorización municipal, según dispone el Reglamento para las intervenciones constructivas que no requieren permiso municipal.

En todo caso, las actuaciones de cualquier tipo deberán observar las Normas de Arquitectura constantes en el Anexo 11 de la reforma, actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano.

Segunda. Dentro del área regida por el presente cuerpo normativo, además de las normas aquí constantes, toda actuación, construcción, edificación, o similar, obedecerá a las normas de arquitectura vigentes para el Cantón Cuenca.

Tercera. Las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo, aprobadas en esta Ordenanza, podrán variar, previa resolución del I. Concejo Municipal.

Cuarta. El lote de propiedad Municipal No. 090, definido para protección ambiental o natural, se mantendrá como tal.

Quinta. Todas las actuaciones municipales de Control y sanciones se establecerán a los titulares de los lotes del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, cuando la infracción sea en su propiedad privada. Las sanciones recaerán sobre la entidad administradora cuando las irregularidades sucedan en espacios que estén bajo responsabilidad de la misma.

Sexta. La declaración de conocimiento y aceptación de esta Ordenanza es cláusula sustancial de todos los contratos que suscriba el polígono industrial Ecoparque Chaullayacu y los distintos propietarios o usuarios de bienes del mismo.

Séptima: Todas las actividades productivas o de servicios deberán disponer de la respectiva evaluación de impactos ambientales. Con el fin de gestionar los impactos acumulativos producto de la suma de los impactos de cada actividad, la entidad ADMINISTRADORA, fomentará el monitoreo de variables ambientales en la zona de influencia directa del polígono y gestionará una evaluación de impacto ambiental estratégica –EAE- de todo el polígono industrial y sus respectivas auditorías. La primera EAE se realizará una vez que el polígono industrial se encuentre funcionando en al menos un 50%.

Octava: Es de responsabilidad de la EDEC EP, promotora del polígono industrial Chaullayacu, ejecutar todas las obras de infraestructura y la provisión de servicios básicos indispensables para el cabal desarrollo de las actividades previstas en esta Ordenanza. Las obras se ejecutarán con Fiscalización Municipal y de los entes de control correspondientes. Los costos de ejecución, reparación y mantenimiento de servicios y obras públicas, especialmente vías, serán consideradas como obras de carácter local, debiendo ser pagadas las mismas por los propietarios de los lotes de propiedad individual, conforme lo referido en el Art. 21 de la presente Ordenanza, a prorrata de su área.

Novena: Todas las operaciones y actividades realizadas dentro del Polígono Industrial están sujetas a las leyes, normas oficiales de la República del Ecuador y ordenanzas y reglamentos municipales vigentes; es responsabilidad de las empresas dar el cumplimiento a estos requerimientos para su correcto funcionamiento.

Décima.- La Administración municipal desarrollará una herramienta electrónica para garantizar que los trámites o el procedimiento para la aplicabilidad de esta ordenanza se ejecute de manera ágil.

CAPÍTULO 9

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Primera. Con la aprobación de la presente Ordenanza, quedan sin efecto las declaratorias de propiedad horizontal sobre las unidades territoriales SECTOR 1. Manzana E: lotes 28 y 36; y, SECTOR 4. Manzana M: Lote 67, del “Reglamento para el uso, ocupación y división del suelo en la Zona Franca de Cuenca” aprobado por el I. Concejo Cantonal en sesión ordinaria el 6 de junio de 2001.

Segunda. Por la presente ordenanza, se deja sin efecto íntegramente el “Reglamento para el uso, ocupación y división del suelo en la Zona Franca de Cuenca”, aprobado por el I. Concejo Cantonal en sesión ordinaria el 6 de junio de 2001.

Tercera: La Empresa Pública Municipal de Desarrollo EDEC EP, en el término de ciento veinte días, elaborará el Reglamento de Gestión y Administración a que se refiere la presente Ordenanza. El plazo se contará desde la fecha de su vigencia.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal, el día jueves cinco de septiembre de dos mil trece.

Paúl Granda López
ALCALDE DE CUENCA

Ricardo Darquea Córdova,
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certificamos que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo cantonal en primer debate en sesión ordinaria del 22 de agosto y en segundo debate, en sesión extraordinaria del 5 de septiembre de 2013.- Cuenca, 6 de septiembre de 2013.

Ricardo Darquea Córdova,
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 9 de septiembre de 2013.

Paúl Granda López,
ALCALDE DE CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Paúl Granda López, Alcalde de Cuenca, a los nueve días del mes de septiembre de dos mil trece.- Cuenca, 9 de septiembre de 2013.

Ricardo Darquea Córdova,
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**