

**2012**

**ORDENANZA No. 0281**

**ANTECEDENTES**



M0280



ORDENANZA No. 0281

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2012-179 de 18 de junio de 2012; e, IC-O-2012-204 de 16 de julio del mismo año, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

**Que,** el numeral 1 del artículo 264, de la Constitución de la República del Ecuador (Constitución), en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo legal, 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, 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. (...)”;*

**Que,** el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la de: *“(...) f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y 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,** los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...); y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra. (...)”;*

**Que,** el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

u



## ORDENANZA No. 0281

- Que,** el proyecto Urbano Arquitectónico Especial denominado "Parque Industrial Quito – PIQ" se acoge a la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 156, sancionada el 16 de diciembre de 2011, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas;
- Que,** el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, señala que los proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada, susceptibles de implantarse en predios que reúnan ciertas características específicas, y que se desarrollarán en concertación con la municipalidad;
- Que,** la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio número SOT-PT-2298 de 7 de junio de 2012 emitió informe técnico favorable para la aprobación del proyecto Urbano Arquitectónico Especial denominado "Parque Industrial Quito – PIQ"; y,
- Que,** la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente No. 3556-2012 de 15 de junio de 2012, emitió criterio legal favorable para la aprobación del referido proyecto.

**En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 57, literales a) y x) y 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.**

### EXPIDE:

#### LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO "PARQUE INDUSTRIAL DE QUITO - PIQ"

#### CAPÍTULO 1 NORMAS GENERALES

**Artículo 1.- Finalidad.-** El proyecto Urbano Arquitectónico Especial denominado "Parque Industrial de Quito – PIQ" (en adelante El Proyecto) tiene como finalidad impulsar la

u



## ORDENANZA No. 0281

política de ordenamiento territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que busca la generación de condiciones territoriales adecuadas para incentivar y promover el desarrollo del territorio del Distrito, a través de la delimitación y regulación de áreas prioritarias para la generación de una oferta de suelo orientados a constituir parques y zonas industriales, en los que se requiere incorporar criterios de compatibilidad con otros usos aledaños y promover la relocalización programada de empresas que actualmente están ubicadas en zonas cuyo uso de suelo no es compatible.

**Artículo 2.- Ámbito.-** Las disposiciones de la presente ordenanza regirán la ejecución y funcionamiento del Proyecto.

**Artículo 3.- Instrumentos.-** Constituyen instrumentos habilitantes de la presente ordenanza los siguientes documentos: Planos del proyecto; memoria técnica; informes emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas; e, informe legal de la Procuraduría Metropolitana.

Constituyen instrumentos complementarios de esta ordenanza: El informe con el plan de evacuación del Parque Industrial de Quito en caso de emergencia, el estudio de impacto de tráfico del Parque Industrial de Quito, informe técnico catastral y certificado ambiental emitido por la Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los mismos que constan en el expediente del presente instrumento normativo.

**Artículo 4.- Administración.-** La administración del Parque Industrial de Quito se regirá a través de un reglamento interno, el mismo que será de estricto cumplimiento.

### CAPÍTULO 2 DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

**Artículo 5.- Ubicación, límites y área.-** El Proyecto se implantará en el predio No. 5559480, clave catastral No. 21533-01-001, ubicado en el Km. 17 de la vía denominada Troncal Distrital E-35, barrio Palugo, sector Itulcachi, parroquia Pifo.

El predio tiene una superficie de 375.700,00 metros cuadrados, con un frente de 537 metros hacia la Troncal Distrital E-35, al norte.

La delimitación y linderos del predio, según el levantamiento topográfico, constan en el Plano 1 de este instrumento, y son los siguientes:

W



ORDENANZA No. 0281

**LINDEROS:**

<b>Norte:</b>	537,99 m con la vía Pifo – Sangolquí (E-35)
<b>Sur:</b>	771,33 m con Novopan
<b>Este:</b>	744,15 m con la quebrada Huaranga Loma
<b>Oeste:</b>	789,40 m con Novopan

Las especificaciones técnicas del predio son las siguientes:

<b>Zonificación:</b>	A16 (A2504i-60) y A31 (A50000-0)
<b>Uso de Suelo:</b>	Industrial de alto impacto (I3) y Protección Ecológica/Áreas Naturales (PE)
<b>Número de lotes:</b>	18
<b>Área útil de lotes:</b>	332.308,68 m <sup>2</sup>
<b>Área de calles y aceras:</b>	30.429,62 m <sup>2</sup>
<b>Área verde:</b>	33.230,87 m <sup>2</sup>
<b>Área comunal:</b>	9.969,26 m <sup>2</sup>
<b>Área de afectación vial:</b>	9.238,1 m <sup>2</sup>
<b>Área total del predio:</b>	372.750,61 m <sup>2</sup>

**ÁREA VERDE COMUNAL:**

<b>Ubicación:</b>	Calle s/n. del proyecto
<b>Referencia:</b>	Hoja Catastral 21533
<b>Superficie:</b>	33.230,82 m <sup>2</sup>
<b>Pendiente:</b>	20° según el plano, con contenido de cortes.

**LINDEROS:**

<b>Noreste:</b>	Calle s/n en 380,38 m
<b>Noroeste:</b>	Lote 10 en 100,93 m
<b>Sureste:</b>	Propiedad particular y lote 18 en 85,18 m
<b>Suroeste:</b>	Lotes 5, 6, 7 y 8 en 376,21 m

**ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL**

<b>Ubicación:</b>	Vía Pifo-Sangolquí y calle s/n del proyecto.
<b>Referencia:</b>	Hoja Catastral 21433
<b>Superficie:</b>	9.969,26 m <sup>2</sup>
<b>Pendiente:</b>	14° según plano, con contenido de cortes.

*W*



## ORDENANZA No. 0281

### LINDEROS:

<b>Norte:</b>	Vía Pifo - Sangolquí en 103,78 m
<b>Sur:</b>	Lote 14 en 98,36 m
<b>Este:</b>	Calle s/n en 78,48 m
<b>Oeste:</b>	Lote No. 13 en 145,27 m

**Artículo 6.- Condiciones generales: Estructura urbana.-** El Proyecto deberá promover la gestión territorial para las zonas industriales; mantenerse bajo esquemas de corresponsabilidad público privada y reparto de cargas y beneficios; y, garantizar espacios públicos de calidad, dotados de equipamientos complementarios comerciales y de servicios, bajo una óptica de ordenamiento territorial para una ciudad productiva, eficiente y sustentable.

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

**Artículo 7.- Condiciones específicas.-** El proyecto deberá contemplar las siguientes condiciones específicas:

- Se estructurará con usos industriales II3 (Industrial alto impacto), equipamientos complementarios, comerciales y de servicios.
- El promotor deberá prever las redes de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como las redes internas de infraestructura propia de la actividad, las mismas que se regirán de acuerdo con las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas, y de ser necesario con normas técnicas internacionales en la materia.
- Todos los lotes de la propuesta deben estar dimensionados y numerados de forma ordinal. Los lotes que se entreguen a la Municipalidad no deberán ser numerados.
- En el 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 Cultural mediante oficio No. 114-201 de 2 de diciembre de 2010.
- Deberá incorporar tratamientos sustentables (ahorro energético, reciclaje de aguas lluvias, etc.)

u



## ORDENANZA No. 0281

**Artículo 8.- 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 Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. El costo de las obras o acciones resultantes del estudio deberán ser asumidas por el promotor.

**Artículo 9.- 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.

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 del tráfico que mitiguen dicho impacto. Para ello, el promotor deberá coordinar los estudios y medidas de mitigación con el Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Secretaria de Movilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- 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 la Secretaría de Movilidad y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, respectivamente.

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, entidad rectora del sistema vial nacional.

La estructura vial interna se compondrá de tres ejes interconectados. Los tipos y características de las vías vehiculares constan en el Plano 3 de la presente ordenanza. El detalle de radios de curvatura vial, diseños geométricos y análisis del volumen de tráfico calculado para el PIQ se establecen en el Estudio de Impacto de Tráfico, que consta en el expediente de la presente ordenanza.

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

u

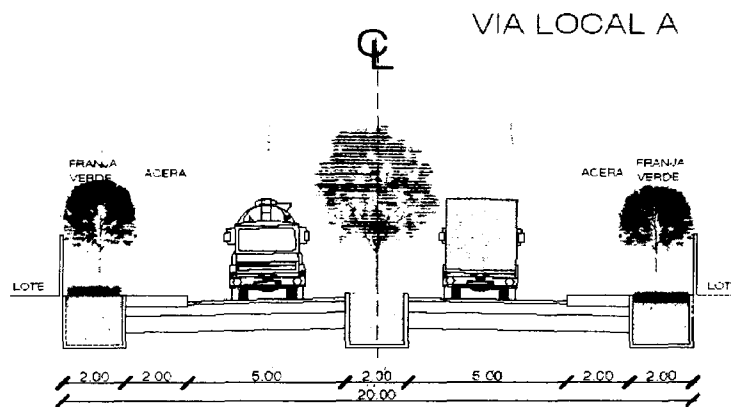


## ORDENANZA No. 0281

Las vías serán de dos tipos:

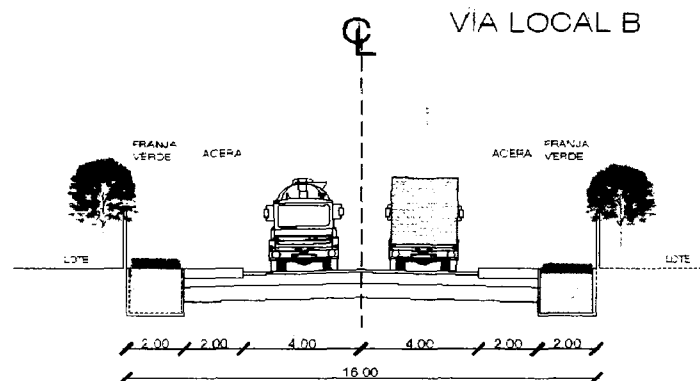
1. **Vía Tipo A:** Conformada por la vía de acceso al Proyecto, que se construirá con un ancho de 20,0 metros de doble sentido de circulación, con parterre central.

- Dos carriles de 5,0 metros de ancho cada una.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Parterre central con un ancho de 2,0 metros.



2. **Vía tipo B:** Conformada por las vías internas. Se construirán con un ancho de 16,0 metros de doble circulación.

- Dos carriles de 4,0 metros de ancho cada uno.
- Aceras a ambos lados de la calzada, de 2,0 metros de ancho cada una.
- Zonas verdes junto a las aceras, de 2,0 metros de ancho cada una.



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.





## ORDENANZA No. 0281

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

**Artículo 11.- Estacionamientos.-** El Proyecto contará con un área de estacionamientos centralizada para camiones con una capacidad de 57 unidades, la cual se detalla en el Plano 6 de la presente ordenanza.

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 10,00 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 12.- 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, los cuales se detallan en Plano 4 de la presente ordenanza. El Estudio de Impacto de Tráfico contiene las características de la señalización.

### CAPÍTULO 3

#### TRAMA VERDE, INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 13.- Trama verde.-** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) **Espacio público:** Las aceras, parterres, áreas de equipamiento y espacios verdes serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, entre otras características dependerán de los diseños específicos y estudios de bio-adaptabilidad.
- b) En áreas verdes públicas como parques, veredas y eje peatonal, se deberán contemplar las siguientes especies vegetales sugeridas: Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholán, 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 al Parque Industrial.

W



ORDENANZA No. 0281

- d) Los diseños de las áreas verdes y de equipamiento comunal deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente.
- e) El proyecto deberá prever 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 14.- Cerco natural de protección ambiental.-** El Proyecto conformará en su perímetro un área de protección con arborización, bajo las siguientes consideraciones:

- a) En la parte sur del Proyecto, correspondiente a los límites externos de los lotes Nos. 2, 3 y 4, se mantendrá el cerco verde con un ancho de 2,0 metros con cultivo de árboles.
- b) En la parte frontal del Proyecto se incluirán 5 metros de cerco de áreas verdes de protección ambiental en los límites externos, en las zonas definidas por el lote No. 16.
- c) En los lotes Nos. 11, 12 y 13 se implantarán 2,0 metros de cerco verde arborizado de protección ambiental.
- d) En la parte posterior de los lotes Nos. 4 y 5 se destinará un espacio con un ancho de 4,0 metros para la conformación del cerco verde arborizado.
- e) El lote No. 18 deberá mantener, en sus extremos lateral y posterior, un cerco verde de 2,0 metros.

Los árboles que se implanten en el cerco de área verde de protección ambiental deben contar con follaje perenne.

El cerco verde no será transferido al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pero su mantenimiento y cuidado será de estricta responsabilidad de la persona jurídica o natural que adquiera cada lote.

**Artículo 15.- Área verde y equipamiento comunal.-** El promotor transferirá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el 10% del área útil de los lotes, correspondiente al área verde y el 3% de la misma que corresponde a equipamiento comunal, áreas que han sido calculadas sobre el área útil.

En el área verde se desarrollarán caminerías con un ancho de 2,0 metros para recreación pasiva, y deberán sembrarse con árboles nativos y encespado. El detalle de los tipos de vegetación a colocarse se especifican en la Memoria Técnica.

u



## ORDENANZA No. 0281

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 el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Administración del Parque Industrial de Quito.

**Artículo 16.- Infraestructura.-** La construcción de la infraestructura de servicios básicos cumplirá con las especificaciones técnicas vigentes en el ordenamiento jurídico metropolitano, y se desarrollará en base a los planos correspondientes aprobados por cada entidad responsable.

Los servicios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas de la Municipalidad y las empresas públicas competentes, con las siguientes particularidades:

- 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 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 construyan la o las plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales, previo a su desecho a la red de alcantarillado del Proyecto. Esta disposición será de obligatorio cumplimiento y con base en lo establecido por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento mediante oficio No. GTIS-267-2012 de 19 de marzo de 2011.
- 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 deberán 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 Empresa Pública Metropolitana de Aseo. Adicionalmente, cada industria está obligada a clasificar su basura y la entregará directamente a la empresa pública competente y a los gestores calificados.



## ORDENANZA No. 0281

La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será de responsabilidad del promotor.

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 del Distrito Metropolitano de Quito frente al cambio climático.

Los armarios o 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 17.- 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 del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con las siguientes características:

- Diseños cómodos y eficientes; y,
- Uso de materiales amigables con el medio ambiente.

### CAPÍTULO 4

#### USOS DE SUELO, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

**Artículo 18.- Usos de Suelo.-** El Proyecto tendrá como uso principal el Industrial de Alto Impacto II3 y podrá albergar únicamente actividades y establecimientos considerados en el cuadro correspondiente de la Clasificación del Uso Industrial, establecido en el Anexo No. 11, Plan de Uso y Ocupación del Suelo, de la Ordenanza Metropolitana No. 171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, mediante la cual se aprobó el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito.



ORDENANZA No. 0281

Cuadro No. 1.- Actividades y establecimientos de la tipología Industria de alto impacto  
II3 PIQ

TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Alto impacto I3	II3	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas 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.</p> <p>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, tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.</p>

u



ORDENANZA No. 0281

En el cuadro No. 2 de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad se detallan los usos permitidos y prohibidos que se aplican para el funcionamiento del Proyecto.

Cuadro No. 2.- Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad en el Parque Industrial de Quito

USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD		
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 3	<p>Industrial II1, II2, II3</p> <p>-Equipamiento: EEZ1*, ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, ETB, ETS, ETZ, EI.</p> <p>- Comercial: CS6, CZ1B*, CZ2*, CZ4, CZ5, CM3*, CM2, CM4</p>	<p>- Residencial: R</p> <p>- Protección Ecológica: PE</p> <p>- Patrimonio Cultural: H</p> <p>- Recursos Naturales Renovables: RNR</p> <p>- Agrícola Residencial: AR</p> <p>- Industrial: II4</p> <p>-Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEM, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, ER, EGZ, EGM, EA, EFS, EFZ, EFM, EPM, ETM, EPZ.</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>- Comercial: CB, CZ1A, CZ1B, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS7, CS8, CZ2, CZ3, CZ6, CM1, CM2, CM3.</p>

\* Se permite de forma parcial.

Artículo 19.- Usos permitidos.- Por cuanto en el predio se desarrollará un proyecto industrial de alto impacto II3, 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 laboral industrial.

u



## ORDENANZA No. 0281

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

**CZ1B:** Cafés y salones de banquetes.

**CM3:** Insumos para la industria.

Si por cambios de procesos 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 20.- Usos no permitidos.-** Para efecto del mejor funcionamiento del Proyecto, 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 de suelo del predio.

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

**Artículo 21.- 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 del parque.
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 necesarios.

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.

u



ORDENANZA No. 0281

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 Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 22.- Formas de ocupación y edificabilidad.-** El Proyecto deberá cumplir con la asignación de zonificación establecida en el cuadro No. 3, detallado a continuación:

Cuadro N° 3

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO		
	Zona	Altura Máxima		Retiros				Distancia entre bloques	COS-PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente
		Pisos	m	f	l	p						
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 pareada en la zona II3, debiendo cumplir con la construcción de muros cortafuegos, en concordancia con la normativa vigente.

El coeficiente máximo de ocupación del suelo COS, PB es de 70%, y se deberá cumplir con la relación frente – fondo reglamentaria.

Las edificaciones en los lotes respetarán los retiros de construcción de 10,0 metros de frente, 5,0 metros laterales y 5,0 metros posterior.

u





## ORDENANZA No. 0281

En los lotes Nos. 1 y 15, destinados a servicios generales, zona administrativa y comercial, se respetarán los retiros de construcción de 5,0 metros de frente, 3,0 metros laterales y 3,0 metros posterior.

Cuando se plantee la ubicación de estacionamientos perpendiculares, el retiro frontal obligatorio de construcción será de 18,0 metros, hasta en un máximo del 50% de ocupación del frente del lote.

En los portones de ingreso se respetará un retiro de 18,0 metros, medidos desde el filo del lote de terreno colindante con la zona verde de la acera.

En ningún caso se autoriza ningún tipo de edificación en los retiros reglamentarios.

**Artículo 23.- Altura de edificación.-** La altura máxima de edificación será la contemplada en el Cuadro N° 3 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, estas deberán ser técnicamente justificadas por el proyectista y aprobadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

### CAPÍTULO 5 GARANTÍAS Y BENEFICIOS

**Artículo 24.- Garantía del uso de suelo industrial.-** Se garantiza a los propietarios, promotores, operadores, administradores y usuarios del Proyecto, al amparo de la presente ordenanza, por un plazo no menor a noventa y nueve años, la invariabilidad de la clasificación o la zonificación del uso de suelo en los espacios en los que se ubica este proyecto, plazo que podrá ser ampliado por el Concejo Metropolitano. 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 del Proyecto que se acoge a la presente ordenanza para su funcionamiento.

**Artículo 25.- Estímulos tributarios.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo industrial, los propietarios, promotores, administradores y usuarios del Proyecto, al amparo de la presente ordenanza, serán beneficiarios por un plazo de diez años, y sin perjuicio de las demás exoneraciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y seccional, de una disminución del 50% del valor que les corresponda pagar por los siguientes tributos:

ur



ORDENANZA No. 0281

- Impuesto Predial
- Impuesto a la Patente Municipal
- Impuesto del 1,5 por mil sobre los activos totales.

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 correrán a partir del inicio de las actividades económicas, para lo cual se deberá notificar a la Dirección Metropolitana Tributaria.

**Artículo 26.- Beneficios no tributarios.** Todos los trámites relacionados con la autorización, implementación, construcción, modificación, lotización, fraccionamiento o propiedad horizontal del Proyecto, son considerados parte de la Política de Desarrollo de las Zonas Industriales del Municipio, y por tanto gozarán de la atención y celeridad que tal calidad implica.

El Concejo Metropolitano, mediante ordenanza, podrá conceder beneficios especiales de carácter no tributario, que fomenten e incentiven la instalación de industrias en el área establecida en la presente ordenanza.

**Artículo 27.- Garantía para subdivisión.-** Para las garantías de habilitaciones establecidas en la normativa vigente, se aplicará el siguiente cuadro de 4 etapas y porcentaje de avance obras:

ETAPA	TIEMPO	% DE AVANCE
1	5 meses	25,15%
2	5 meses	24,85%
3	5 meses	25,15%
4	5 meses	24,85%

El monto de cada etapa se regirá 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

u



## ORDENANZA No. 0281

levantada y se procederá a entregar una nueva garantía por la etapa siguiente, sin que las garantías sean simultáneas. Durante la ejecución de las obras de urbanización, siempre existirá una garantía vigente.

### DISPOSICIONES GENERALES.-

**Primera.- Circunstancias reglamentarias no previstas.-** Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Segunda.- Habilitación de suelo.-** La habilitación de suelo seguirá el procedimiento establecido en la normativa metropolitana vigente, con especial atención a la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 156, sancionada el 16 de diciembre de 2011, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.


### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

**Primera.- Estudios para el Centro de Desarrollo Industrial.-** Cuando se encuentren instaladas al menos el 40% de las industrias del Proyecto, se iniciarán los eventos de capacitación del Centro de Desarrollo Industrial en una actividad corresponsable del promotor y la entidad municipal competente, para mantener vigente y en funcionamiento planes anuales de capacitación.

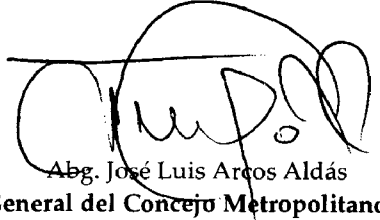
**Segunda.- Registro de Proyectos arquitectónicos.-** Para la presentación de los proyectos arquitectónicos y su registro, el proponente deberá adjuntar estudios de movilidad, que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación al impacto de tráfico.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 23 de agosto de 2012.

  
Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

  
Abg. José Luis Arcoz Aldás

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E)



ORDENANZA No. 0281

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito encargado, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 21 de junio y 23 de agosto del año dos mil doce.- Quito,

05 SEP 2012

Abg. José Luis Arcos Aldás

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, 07 SEP 2012

**EJECÚTESE:**

Dr. Augusto Barrera Guarderas

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

07 SEP 2012

- Distrito Metropolitano de Quito, 10 SEP 2012

Abg. José Luis Arcos Aldás

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**