

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-2007-757 de 26 de noviembre del 2007, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

**CONSIDERANDO:**

**Que** de conformidad con el Plan Equinoccio 21, es necesario que el Concejo Metropolitano facilite la creación de condiciones y oportunidades para el desarrollo económico local, a fin de consolidar un territorio que potencie sus capacidades productivas, genere empleo y distribuya la riqueza con equidad;

**Que** en el marco de aplicación del Plan Bicentenario se realiza un importante esfuerzo de concertación público privada, tendiente a la constitución de parques industriales para la ciudad, dando paso a la desconcentración de actividades productivas; y,

**Que** de acuerdo al Plan General de Desarrollo Territorial, es necesario regular la implantación de industrias que debido al crecimiento de la ciudad observan en la actualidad condiciones de incompatibilidad con otros usos, especialmente residenciales, garantizando para el efecto ubicaciones adecuadas para el desarrollo de las actividades industriales en forma eficiente, sustentable y en un entorno de seguridad jurídica.

**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES****EXPIDE:**

**LA ORDENANZA METROPOLITANA PARA LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE INDUSTRIAL DE TURUBAMBA (PIT), DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**

**Art. 1.-** Inclúyese un párrafo a continuación del párrafo I de la Sección 1era, del Capítulo IV, que trata de los Usos del Suelo y la Edificación, del Título I, Libro Segundo del Código Municipal, con el siguiente texto:



**Parágrafo 2do.**

**De la Instalación y Funcionamiento del  
Parque Industrial de Turubamba**

**Art. II. 97.1.- Ubicación y delimitación.-** El Parque Industrial de Turubamba (PIT), se ubica en la parroquia Turubamba y se halla delimitado de acuerdo al detalle constante en el mapa de ubicación y delimitación No. 1, que forma parte de esta Ordenanza.

**Art. II. 97.2- Características para el funcionamiento.-** El PIT contará con la siguiente infraestructura instalada:

- a) Vías y veredas internas y externas aptas para facilitar un tránsito seguro y fluido de vehículos y personas. El mobiliario urbano y la infraestructura a instalarse en áreas públicas deberá cumplir con lo establecido en las normas de arquitectura y urbanismo;
- b) Infraestructura de energía, agua potable, alcantarillado y telecomunicaciones que atienda a las necesidades de las industrias instaladas y las que se instalen en el parque;
- c) Sistema de oxigenación de aguas industriales, complementario a las medidas de prevención y control de contaminación en la fuente, que son de responsabilidad exclusiva de cada usuario;
- d) Sistema de prevención y combate de incendios;
- e) Centro de salud y asistencia médica inmediata;
- f) Unidad de policía que garantice la seguridad en el parque;
- g) Centro de servicios comunales que ocupe cuando más el 1 % del área total del parque; y,
- i) Áreas verdes recreativas correspondientes al 5% del área útil.

**Art. II. 97.3.- Adecuaciones urbanísticas.-** Se establece el plazo obligatorio de 5 años, contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, a fin de que las



industrias ubicadas actualmente en el interior del PIT realicen las adecuaciones urbanísticas que fueren necesarias para cumplir con la normativa de uso y ocupación del suelo vigente.

**Art. II. 97.4.- Garantía de implantación.-** Las industrias emplazadas al interior del PIT, que cumplan con las disposiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad, no podrán ser objeto de re-localizaciones por presiones externas al complejo industrial, derivadas de actividades incompatibles con el desarrollo de procesos industriales que ocurran en el perímetro inmediato, aún cuando el uso de suelo de estas zonas circundantes lo permita.

La Municipalidad garantiza un período mínimo de 99 años de uso de suelo industrial de la zona PIT, de acuerdo a la tipología indicada en el artículo 97.5 sobre "Usos de Suelo" de esta ordenanza.

Los cambios de zonificación o de tipologías de los usos de las industrias que se realicen en el PUOS, con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, no afectarán los usos permitidos y compatibles establecidos en este cuerpo normativo.

## I

### De la conformación Física

#### **Art. II. 97. 5.- Usos del suelo:**

**Uso Principal.-** El PIT albergará a industrias cuyo uso de suelo principal esté considerado en el Plan de Uso de Suelo (PUOS) como I1, I2, y I3, así como centros logísticos, de servicios y de recreación conforme a lo estipulado en el Mapa No.2 que se anexa como parte de este instrumento.

**Uso Prohibido.-** Queda expresamente prohibida la instalación y funcionamiento de nuevas industrias consideradas como I4 en el PUOS.

**Usos Condicionados.-** Los usos específicos y/o compatibles, así como las actividades en zonas destinadas a lotes industriales serán otorgados siempre y cuando cumplan con las condiciones de seguridad, ambientales y sanitarias, y previo el informe favorable de la administración del Parque, observando que la utilización en este carácter produzca un beneficio de interés general que sea compatible con el uso general del parque y son:



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0245

- CM3 Talleres, servicios y venta especializada de insumos para la industria, centros ferreteros, materiales de construcción;
- EIZ Plantas potabilizadoras, y subestaciones eléctricas, antenas centrales de recepción de telecomunicaciones;
- ETM Terminales de carga, helipuertos, estaciones de buses y ferrocarril de carga y pasajeros; y,
- EIM Plantas de tratamiento y energía eléctrica, plantas termoeléctricas.

Las industrias que previa a la vigencia de esta ordenanza se encuentren en el interior de la zona industrial y que tengan tipologías I- 4 podrán seguir funcionando con uso condicionado dentro del parque, previo el cumplimiento de los requisitos municipales contemplados en la normativa vigente.

Si por cambios de procesos, una industria existente en el parque y catalogada como I-3 tiene que cambiar su tipología a I-4 se permitirá su permanencia en el parque siempre y cuando no colinde con el perímetro determinado en el PIT, y que el referido cambio no signifique alteración al objeto principal de producción.

**Art. II. 97.6 .- Vialidad.-** El PIT observará el trazado y las características viales detallados en el Mapa No. 3 y sus respectivos gráficos basados en los requerimientos operacionales, logísticos y de flujos de tráfico proyectados para las industrias del PIT. La utilización parcial de la trama vial para estacionamientos deberá responder a las normas que se establezcan en el Reglamento del Parque.

**Art. II. 97. 7.- Ocupación del suelo y edificabilidad.-** Los lotes destinados a la localización de establecimientos industriales cumplirán las siguientes normas básicas:

CÓDIGO	ZONA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA		COS PB	COS TOTAL	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				PISOS	M			F	I	P	
PIT 1	A8041-70	800	20	4	16	70	280	5	3	3	6
PIT 2	A5004-70	5.000	40	4	16	70	280	10	5	5	6
PIT 3	A10004-70	10.000	50	4	16	70	280	10	5	5	6
PIT 4	A20004-70	20.000	50	4	16	70	280	10	5	5	6



**Procesos de Subdivisión.-** En el PIT se observará el loteamiento previsto en el Mapa No. 4, sin embargo se podrá autorizar la subdivisión de lotes de diferente tamaño que los asignados, en los casos siguientes:

- a) Con el propósito de servir de asiento a elementos necesarios para la prestación de servicios comunales para el PIT, ya sean éstos de tipo público o privado;
- b) Cuando se creen zonas definidas como asiento de incubadoras de empresas o programas similares de asesoramiento o asistencia técnica; y,
- c) Cuando se creen como producto del trazado de calles y se las destine a espacio de uso común.

**Ocupación.**

- a) La superficie cubierta máxima será del 70% de la superficie del lote;
- b) De los espacios descubiertos podrán utilizarse para caminería, estacionamientos y almacenamiento a cielo abierto;
- c) El área de los edificios destinados a dependencias de porterías, no podrán ser destinadas a unidades de vivienda;
- d) Las industrias que colinden con el perímetro del parque deberán observar un retiro mínimo de diez metros que será ajardinado, arborizado y no tendrán acceso por el mismo, excepto a los accesos establecidos por el PIT de acuerdo a sus necesidades;
- e) Las instalaciones y viviendas existentes al interior del PIT a la fecha de la vigencia de la presente ordenanza que no cumplan con los usos de suelo principales o condicionados establecidos en el artículo innumerado de "Vialidad" de la presente Ordenanza, deberán ser notificadas por la Municipalidad para su reubicación o posterior declaratoria de interés público y expropiación conforme normas vigentes.

Las construcciones e instalaciones a realizarse en los lotes deberán efectuarse atendiendo a las exigencias contenidas en las normas municipales vigentes y el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Parque. Podrán utilizarse construcciones tradicionales aprobadas, galpones abiertos o cerrados en sistema prefabricado o construcciones livianas. En ningún caso se permitirán construcciones precarias o transitorias.



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0245

**Art. II. 97.8.- Ocupación de áreas comunes.-** En las zonas destinadas a áreas y servicios comunes, la ocupación, edificación y actividad que se realice, se ajustará a las normas municipales en vigencia y a las que establezca el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Parque.

El desarrollo y mantenimiento de las áreas verdes y de uso común estarán bajo la responsabilidad de la Administración del PIT.

**Art. II. 97.9.- Modificaciones.-** Las modificaciones a la estructura de usos generales, y características de la ocupación y edificabilidad y vialidad del PIT serán requeridas por la administración del parque para que sean aprobadas por el Concejo Metropolitano con la respectiva argumentación que justifique la importancia de la decisión y siempre que preserve en forma sustancial la operatividad del parque.

En el Reglamento de Funcionamiento y Administración se implementará un sistema que trate los desechos líquidos y sólidos industriales.

## II De la Administración

**Art. II. 97.10.-** Para su administración el PIT contará con un reglamento que se lo elaborará conjuntamente con la Dirección Metropolitana de Coordinación Territorial que regulará su urbanización, administración, utilización y control, en el que se explicitarán además de las normas básicas que se establecen por esta Ordenanza, aquellas que se definan atendiendo a las características especiales del Parque.

**Art. II. 97. 11.-** La administración y dirección del Parque será ejercida por la Asociación de Empresarios del Parque Industrial del Sur -AEPIS- en el marco del Reglamento de Funcionamiento y Administración del Parque. En este Reglamento se definirá la existencia, competencia y conformación de un Órgano de Administración y otro de Control Económico Financiero.

El Órgano de Administración tendrá a su cargo la administración ordinaria del Parque, la preservación de espacios verdes, el mantenimiento y normal funcionamiento de las instalaciones y servicios comunes y toda otra función que le sea asignada por la AEPIS.



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0245

El Órgano de Control Económico - Financiero ejercerá sus funciones con las competencias que le sean asignadas en el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Parque.

**Art. II. 97. 12.-** Para el normal funcionamiento, operación y administración del Parque Industrial, la AEPIS, en base a una propuesta del órgano de Control Económico, establecerá una tasa mensual, en base a una alícuota que será determinada en el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Parque.

**Art. II. 97. 13.-** Sin perjuicio de otros beneficios que pudieren corresponderles y a lo que establezca el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Parque, las industrias que se encuentren instaladas o se instalen a futuro en el mismo, gozarán de una exención del 95% en todas las tasas y tributos municipales (predial, patentes, permisos de construcción, transferencia de dominio, permisos publicitarios) que gravaren los actos relacionados con la construcción e instalación del establecimiento por un plazo de 10 años improrrogables. El usufructo de estas exenciones estará sujeto al permanente cumplimiento de las Ordenanzas Municipales por parte del beneficiario durante el plazo que dure la exención. Las transgresiones comprobadas determinarán la caducidad del beneficio y reintegro al Municipio de las bonificaciones acumuladas, en su caso, por parte del infractor.

Adicionalmente los usuarios que se encuentren en cumplimiento de la normativa ambiental vigente podrán optar por la nominación al premio a la excelencia ambiental, incentivos de carácter económico, financiero u otros que diseñe el Municipio de Quito para fomentar la Producción Más Limpia de las Empresas (P+L), valorización de residuos sólidos urbanos y otro tipo de estímulos y reconocimientos a la producción industrial sostenible.

**Art. II. 97. 14.- Competencia Municipal:**

a) En el ámbito de sus competencias, corresponderá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dotar de servicios básicos, así como la infraestructura vial, de acuerdo a lo detallado en el Art. II.97.2 "Características para el Funcionamiento" de esta Ordenanza, para el óptimo funcionamiento del PIT.

b) Corresponderá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus entidades, facilitar y controlar el cumplimiento de la normativa vigente, que sea aplicable en el parque.



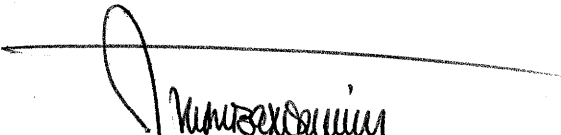
**Art. II. 97.15 .-** Las sanciones a aplicar por violación a sus disposiciones, las Ordenanzas serán las que establezcan, las Ordenanzas o Decretos Municipales aplicables por establecer concretamente obligaciones a los particulares.

**Art. 2.-** El actual Parágrafo 2do " El Espacio Público", se renumera como 3ero.

**Art. 3.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 6 de febrero del 2008.

  
Lic. Margarita Carranco  
**SEGUNDA VICEPRESIDENTA  
DEL CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO**

  
~~Dra. María Belén Rocha-Díaz~~  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO**

87





**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

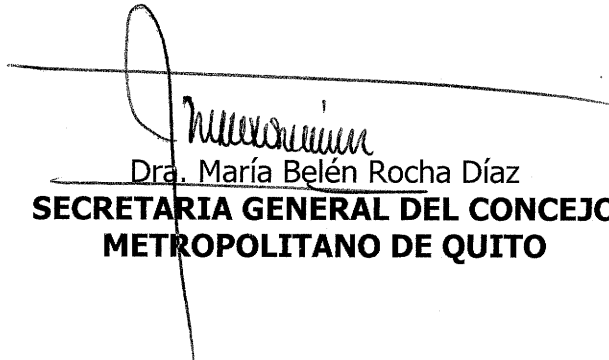
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 24 de enero y 6 de febrero del 2008.- Lo certifico.- Quito, 9 de febrero del 2008.

  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO.-** Quito, 9 de febrero del 2008

**EJECÚTESE**  
  
Paco Moncayo Gallegos  
**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito el 9 de febrero del 2008.- Quito, 9 de febrero del 2008.

  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B

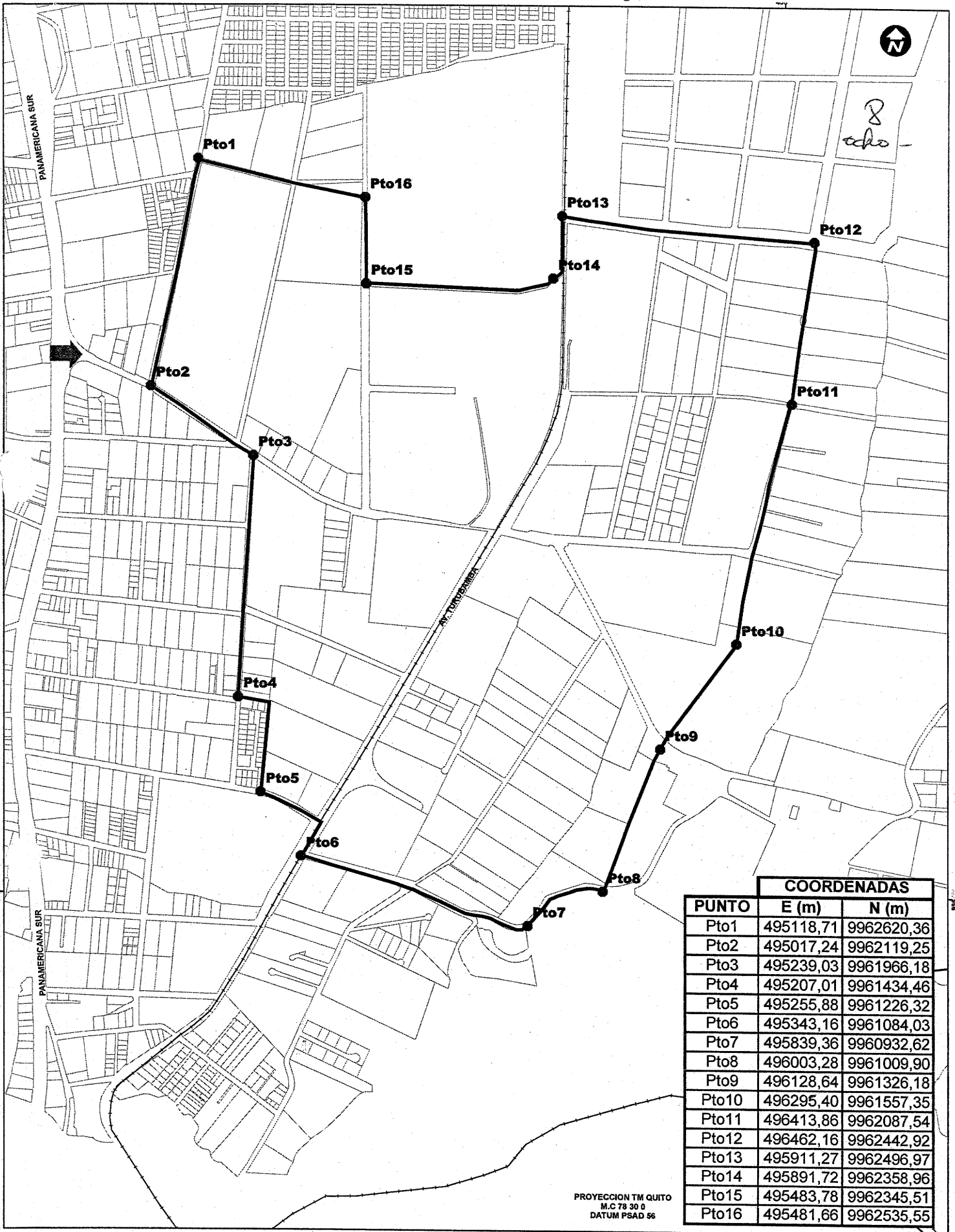
**NOTA:** Los anexos que forman parte del expediente de esta Ordenanza, podrán ser revisados en el Archivo de la Secretaría General del Concejo.



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0245

# **A N E X O S**

A small, handwritten mark or signature in the bottom left corner of the page.

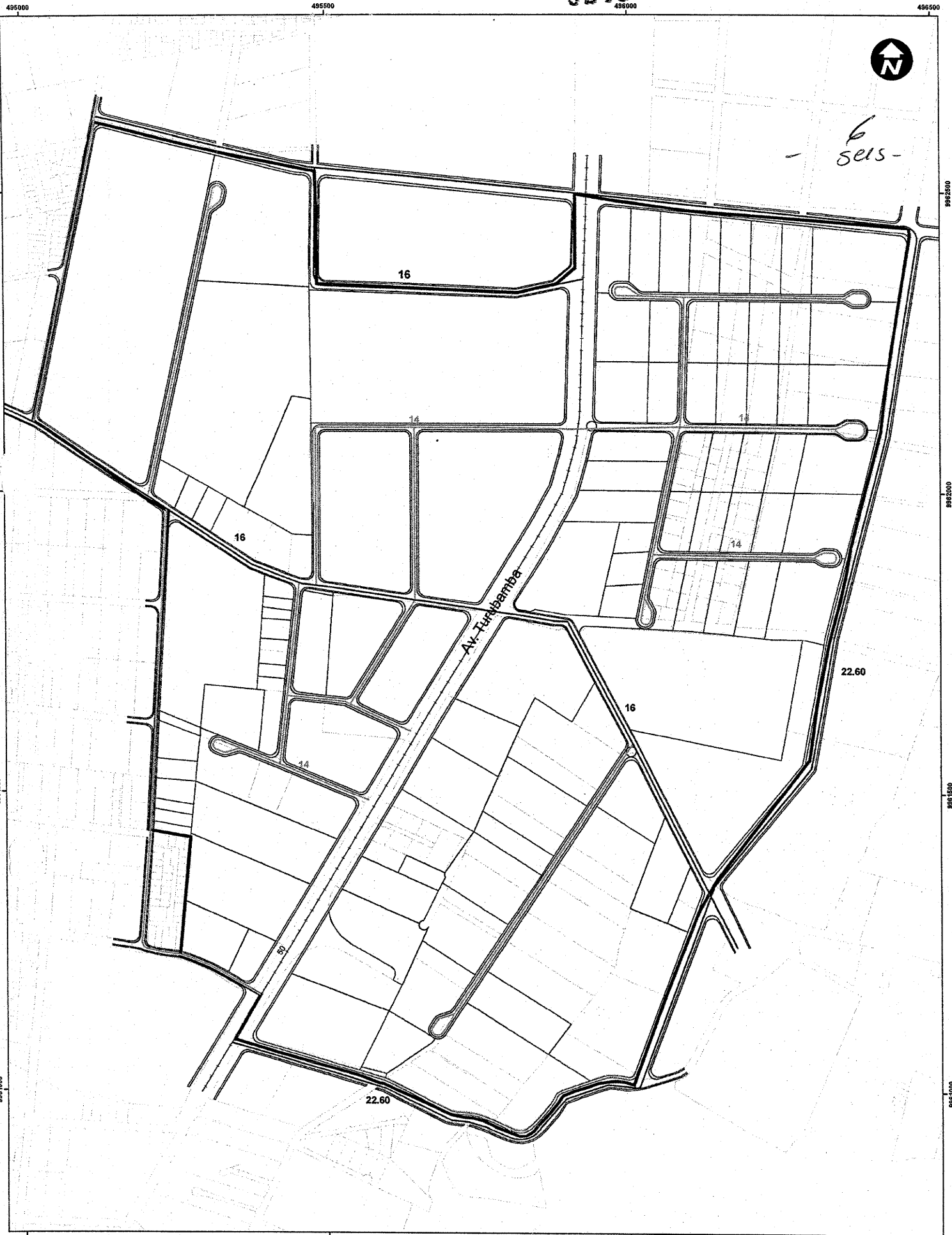


MAPA <b>1</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>		<b>SIMBOLOGÍA:</b> □ LIMITE PROPUESTA ● COORDENADAS DELIMITACION ZONA INDUSTRIAL
	<b>PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA</b>		
	<b>MAPA DE UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN</b>		
ELABORACIÓN: DMPT - CONQUITO	REVISIÓN: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	ESCALA: 0 100m	FECHA: 5 SEPTIEMBRE 2007
		OBSERVACIÓN:	

*Cuevas*



MAPA <b>2</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>			<b>SIMBOLOGIA:</b> Zona Industrial FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO 10m	<b>PROPUESTA ZONIFICACION</b> EQ INDUSTRIAL	<b>RED VIAL</b> VIAS
	<b>PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA</b>					
	<b>MAPA DE USO GENERAL DEL SUELO</b>					
ELABORACION: DMPT - DMMQ	REVISION: DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL	ESCALA: 0 50 100 m	FECHA: 6 SEPTIEMBRE 2007	OBSERVACION: 		



- 6 seis -

Av. Turubamba

16

14

16

14

16

50

14

22.60

22.60

MAPA  
3

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA**  
**MAPA DE CATEGORIZACION Y DIMENSIONAMIENTO VIAL**

ELABORACION: DMPT - CONQUITO

REVISION: DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL

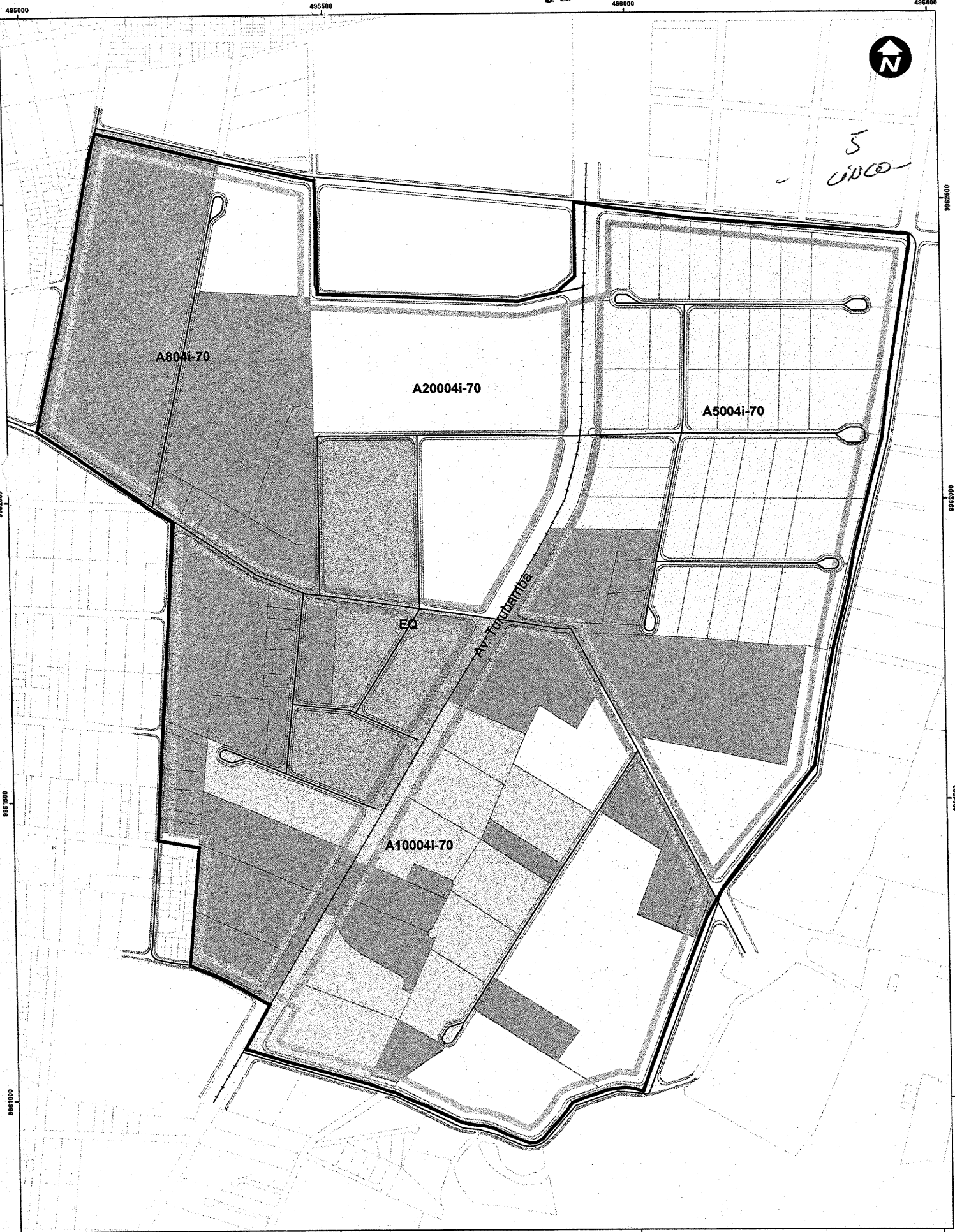
**SIMBOLOGIA:**  
 Zona Industrial  
 LOTIZACION PROPUESTA

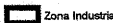







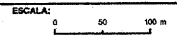
**Categorizacion y Dimensionamiento Vial**  
 Local A  
 Colectora Tipo B  
 Local C  
 Linea Fénea

ESCALA: 0 50 100 m

FECHA: 6 SEPTIEMBRE 2007

OBSERVACION:



MAPA <b>4</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>		<b>SIMBOLOGIA:</b>  Zona Industrial  Franja de Amortiguamiento 10m	<b>PROPUESTA ZONIFICACION</b>  A10004i-70  A20004i-70  A50004i-70  A8004i-70  EQ	<b>RED VIAL</b>  VIAS
	<b>PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA</b> <b>MAPA DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD</b>				
ELABORACION: DMPT - CONQUITO	REVISION: DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL	ESCALA: 	FECHA: 5 SEPTIEMBRE 2007	OBSERVACION:	