

2013

**ORDENANZA
MUNICIPAL
ANTECEDENTES**

0385





ORDENANZA No. 0385

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2013-041 de 18 de febrero de 2013; e, IC-O-2013-071 de 25 de marzo 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,** los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 295 del COOTAD dispone que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales. (...)”*;
- Que,** el artículo 498 del COOTAD establece que con la finalidad de estimular el desarrollo de la industria, el comercio u otras actividades productivas, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el referido cuerpo normativo, hasta por un plazo máximo de 10 años;

u

ORDENANZA No. **0385**

- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá con la finalidad de regular y controlar el uso y la adecuada ocupación del suelo; y, las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;
- Que,** mediante ordenanza metropolitana No. 0254, sancionada el 9 de febrero de 2008, se aprobó la instalación y funcionamiento del Parque Industrial de Turubamba (PIT) del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** mediante ordenanza metropolitana No. 0310, sancionada el 19 de abril de 2010, se modificó la ordenanza referida en el considerando anterior, sustituyendo parcialmente sus Mapas 2, 3 y 4;
- Que,** el Plan Metropolitano de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito, aprobado mediante ordenanza metropolitana No. 170, sancionada el 30 de diciembre de 2011, considera el Eje Estratégico Quito Productivo y Solidario, siendo una de sus políticas la consolidación de los parques industriales para promover y fortalecer la actividad industrial, su desarrollo y competitividad;
- Que,** el Anexo No. 11 de la ordenanza metropolitana No. 171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que aprobó el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, asigna al Parque Industrial Turubamba (PIT) el Uso I3, Industrial de Alto Impacto, y a la vez determina que la infraestructura vial y de servicios deben estar acorde a las demandas correspondientes y a los objetivos del ordenamiento del territorio;
- Que,** el artículo 25 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los planes especiales son instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente;
- Que,** en función de las condiciones actuales, es necesario realizar un ajuste al área ocupada por el Parque Industrial Turubamba (PIT) y su accesibilidad, así como cambiar y actualizar las condiciones reglamentarias constantes en las ordenanzas

ORDENANZA No. 0385

metropolitanas Nos. 0245, sancionada el 9 de febrero de 2008 y 310, sancionada el 19 de abril de 2010;

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, las Empresas Públicas Metropolitanas correspondientes y la Administración Zonal Quitumbe, han realizado las acciones de coordinación con los representantes de las industrias y la comunidad vecina al Parque Industrial Turubamba, para lograr acuerdos que mejoren las condiciones de funcionamiento, habitabilidad y convivencia del parque industrial y su entorno inmediato;

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DP-005421 de 13 de noviembre de 2012, expone los motivos por los cuales se hace necesaria la aprobación del Plan Especial para el Parque Turubamba, que sustituya las ordenanzas anteriores sobre el tema; y,

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. 017-13-PMSZ de 1 de febrero de 2013, emite criterio legal favorable para la aprobación de la presente ordenanza.

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, 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL PARA EL PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA (PIT), SUSTITUTIVA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos. 0245, SANCIONADA EL 9 DE FEBRERO DE 2008 Y 0310, SANCIONADA EL 19 DE ABRIL DE 2010

Artículo 1.- Ubicación, límites y ámbito.- El Parque Industrial Turubamba (en adelante PIT) se ubica en la parroquia Turubamba, al sur de la ciudad de Quito, cuyas delimitaciones son las establecidas en el Mapa No. 1-PIT (Límite del PIT) adjunto a la presente ordenanza, ocupando un área aproximada de 152 hectáreas.



ORDENANZA No. 0385

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán exclusivamente en los predios localizados dentro del límite establecido para el PIT.

Artículo 2.- Garantía de implantación.- Las industrias emplazadas en el PIT que cumplan con las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad especificadas en esta ordenanza y en la normativa metropolitana vigente, incluidas las áreas de borde del Parque Industrial, tendrán una garantía de implantación de su actividad por un plazo no menor a 90 años, contados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza, de acuerdo con la regulación general vigente y las compatibilidades de usos de suelo establecidas en este instrumento.

Esta disposición podrá ser modificada por el Concejo Metropolitano con el voto favorable de las tres cuartas partes de sus miembros.

Los cambios de usos de suelo y zonificación que se realicen en la regulación general vigente para el Distrito Metropolitano de Quito no afectarán las condiciones establecidas en la presente ordenanza por el período de garantía, al igual que las relaciones de compatibilidad.

Artículo 3.- Usos de suelo.- El PIT tendrá asignación de uso de suelo principal Industrial de Alto Impacto I3 y podrá albergar industrias de tipología I2 e I3, categorías contempladas en la regulación general de usos de suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, así como centros logísticos, de servicios y de recreación complementarios a la actividad industrial. Las asignaciones de uso de suelo son las que constan en el Mapa No. 2-PIT (Usos de suelo) adjunto a la presente ordenanza, donde se remarca el límite del PIT con asignación Industrial I3.

El PIT cumplirá además con lo establecido en el Cuadro No.1-PIT (Usos de suelo y relaciones de compatibilidad), donde se determinan los usos de suelo permitidos y prohibidos.

wi



ORDENANZA No. 0385

Cuadro No. 1-PIT Usos de suelo y relaciones de compatibilidad

USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
Industrial 3 I3	<ul style="list-style-type: none">- Industrial: II2, II3- Equipamiento: EEZ1 (Centros de capacitación laboral), EGB, EGS, ETB (parada de taxis y parada de buses), EI, EPZ, ETM.- Comercial y de servicios: CS3, CZ2, CZ4, CM2, CM3, CM5.	<ul style="list-style-type: none">- Residencial: R- Industrial: II1, II4- Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGM, EGZ, ETB (parqueaderos públicos motorizados y no motorizados) EA, EF, ETS, ETZ, EPM.- Protección Ecológica: PE- Patrimonio cultural: H- Agrícola Residencial: AR- Recursos Naturales Renovables: RNR- Recursos Naturales No Renovables: RNNR- Comercial: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1, CZ3, CZ5, CZ6, CM1, CM4.

Queda expresamente prohibida la instalación y funcionamiento de nuevas industrias calificadas como de Alto Impacto I4.

Las industrias calificadas como de Alto Impacto I4 que previo a la entrada en vigencia de la presente ordenanza se encuentren dentro de los límites del PIT, podrán seguir funcionando previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la reglamentación y normativa vigente.

Si por cambio de procesos una industria debe cambiar su tipología a I4, se permitirá su permanencia en el PIT, en tanto no se localice en el borde del parque y el referido cambio no signifique una alteración del objeto principal de la producción.

W

ORDENANZA No. 0385

Artículo 4.- Ocupación del suelo y edificabilidad.- Los lotes ubicados dentro del PIT cumplirán con las condiciones del Cuadro No. 2-PIT (Ocupación y edificabilidad), donde se establecen bajo codificación las tipologías de zonificación, área de lote mínimo y dimensionamiento, altura de edificación, retiros, distancia entre bloques y coeficientes de ocupación en planta baja (PB) y total.

**Cuadro No. 2-PIT
Ocupación y Edificabilidad**

ZONIFICACIÓN	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Altura		COS PB %	COS Total %	Retiros			Distancia Entre Bloques
			Pisos	Metros			Frontal	Laterales	Posterior	
A604i -60	600	15	4	16	60	240	5	3	3	6
A804i -60	800	20	4	16	60	240	5	3	3	6
A5004 i-75	5.000	40	4	16	75	300	10	5	5	6
A10004i -75	10.000	50	4	16	75	300	10	5	5	6
A20004i -75	20.000	50	4	16	75	300	10	5	5	6

Las asignaciones de zonificación se establecen en el Mapa No. 3-PIT (Zonificación) adjunto a la presente ordenanza.

Artículo 5.- Cerca viva.- Los predios que se localicen en el límite del PIT, deberán obligatoriamente respetar un retiro de 10,00 metros para conformar un espacio verde (arbóreo con follaje perenne, arbustivo y encepado) de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 4.2 (Edificaciones para uso industrial, habilitaciones de suelo industrial) de las Normas de Arquitectura y Urbanismo anexas en la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011. Esta disposición se aplicará para los retiros de todos los predios ubicados hacia el límite del PIT, aunque sean inferiores a 10,00 metros.

Artículo 6.- Vialidad.- El PIT observará el trazado vial contemplado en el Mapa No. 4-PIT (Vialidad), que contiene los anchos viales y las conexiones con el contexto inmediato, y cumplirá con el detalle de las características viales establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para la vía local "E" de 12,00 metros.

El uso de la trama vial pública para estacionamientos responderá a las regulaciones determinadas por la Secretaría de Movilidad y la autorización otorgada por la Administración Zonal Quitumbe.

La vía "F" desarrollada sobre el eje de la línea de transmisión de alta tensión, tendrá las siguientes características: Ancho total de 30 metros, correspondiente al retiro especial de la línea de alta tensión; 15,00 metros a cada lado; desarrollo de un par vial de 6,00 metros



ORDENANZA No. 0385

hacia los extremos externos del retiro, con aceras de 2,00 metros y calzadas de 4,00 metros, con sentido de circulación vehicular unidireccional, de conformidad con el Gráfico No. 1-PIT, detallado a continuación:

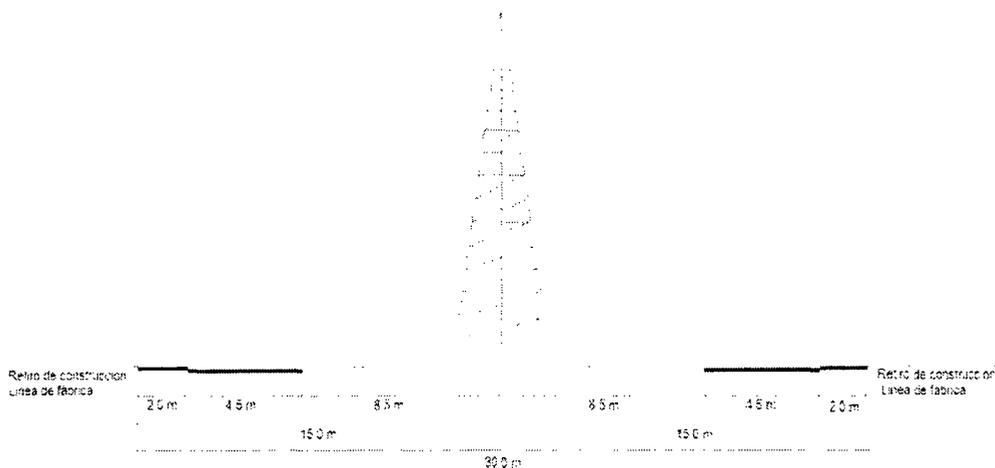


Gráfico No. 1-PIT: Detalle de la sección de la vía "F"

Artículo 7.- Infraestructura de servicios y equipamiento.- El PIT contará con la siguiente infraestructura:

- Vías y veredas adecuadas para garantizar el tránsito seguro y fluido de vehículos y personas. El mobiliario urbano y la infraestructura a instalarse en el espacio público cumplirán con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Redes de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y telecomunicaciones que cubran las demandas de las empresas instaladas y por instalarse dentro del PIT.
- Sistema de tratamiento de aguas industriales, complementario a las medidas de prevención y control de contaminación en la fuente, que serán de responsabilidad exclusiva de cada empresa.

En todo el parque industrial se deberá respetar y mantener la faja de protección de los cauces de drenaje natural abierto, con un ancho de 3,00 metros desde el borde del cauce hacia cada lado en toda su longitud, que permita realizar el mantenimiento correspondiente de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS).

- Sistema de prevención y control de incendios, que será responsabilidad exclusiva de cada empresa.

ORDENANZA No. 0385

- Unidad de policía y seguridad del parque.

Artículo 8.- Características de edificabilidad.- Se autorizan las siguientes condiciones de edificabilidad en los lotes industriales del PIT:

- Se podrán instalar casetas para control de ingreso en cada lote, las cuales no podrán destinarse para uso residencial.
- Se podrá construir una unidad mínima de vivienda en cada lote industrial para residencia de conserje o guardián.
- Las edificaciones deberán cumplir con la reglamentación vigente y podrán construirse con materiales y tecnología constructiva alternativa comprobada, que no contravenga la regulación vigente. En ningún caso se permitirán construcciones precarias o no permanentes.
- Los diseños de edificación deberán obligatoriamente considerar lo dispuesto en el artículo 7 sobre los cauces de drenaje natural, para lo cual contarán con el informe técnico favorable de la EPMAPS.

Artículo 9.- Estímulos tributarios.- Con el fin de estimular la industria y las actividades productivas que se llevarán a cabo dentro del PIT, sin perjuicio de otros beneficios que pudieren corresponder y de lo que establezca el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Parque, las industrias que se encuentren instaladas y/o se instalen a futuro en el PIT, gozarán de una exención del 50% en todos los tributos municipales por un plazo de diez (10) años improrrogables, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente.

Se exceptúan de esta disposición la contribución especial de mejoras, la tarifa de agua potable y la tasa de recolección de basura, sobre las cuales no se aplicará la referida exención.

Además, estas industrias podrán acogerse a los beneficios tributarios derivados de las buenas prácticas ambientales, contemplados en la normativa metropolitana vigente.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Primera.- Los predios que por efecto de la nueva delimitación del PIT queden fuera del polígono del Parque Industrial, se acogerán a la asignación de uso de suelo y zonificación del entorno inmediato, de acuerdo con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente, sin

W



ORDENANZA No. 0385

que se requiera otro trámite que obligue a la emisión de una resolución exclusiva para el efecto.

Segunda.- 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.

Tercera.- Los trazados viales se sujetarán a los estudios específicos de la Administración Zonal Quitumbe, previa aprobación del Concejo Metropolitano.

Cuarta.- Se levanta la afectación con uso equipamiento del predio de propiedad de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), establecida en virtud de la ordenanza metropolitana No. 310, sancionada el 19 de abril de 2010.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

Primera.- Las edificaciones localizadas dentro del PIT con usos diferentes al industrial deberán relocalizarse en un tiempo no mayor a tres años, contados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza.

Segunda.- Las industrias calificadas como I1 e I4 que se encuentren instaladas y en funcionamiento dentro del PIT, antes de la vigencia de la presente ordenanza, podrán mantener su localización y actividad, en tanto cumplan las condiciones reglamentarias vigentes.

Tercera.- En tanto no se habilite la vía denominada Escalón 3 y al constituirse la calle "J" como el único nexo de conexión este - oeste de la zona circundante al PIT, y del mismo parque industrial con la Avda. Simón Bolívar, no podrá impedirse o limitarse la libre circulación de ningún tipo de vehículo por este eje.

Las restantes vías del PIT podrán contar con acceso y circulación restringida, controlada por la administración del Parque Industrial. Las condiciones de esta disposición se detallarán en el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Parque.

Disposición derogatoria única.- Se derogan expresamente las ordenanzas metropolitanas Nos. 0245, sancionada el 9 de febrero de 2008 y 0310, sancionada el 19 de abril de 2010.

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

ú

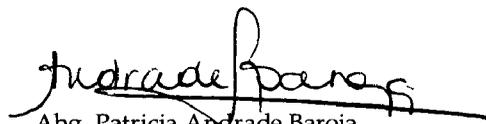
ORDENANZA No. 0385

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 28 de marzo de 2013.



Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito



Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

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 28 de febrero y 28 de marzo de 2013.- Quito, 03 ABR 2013

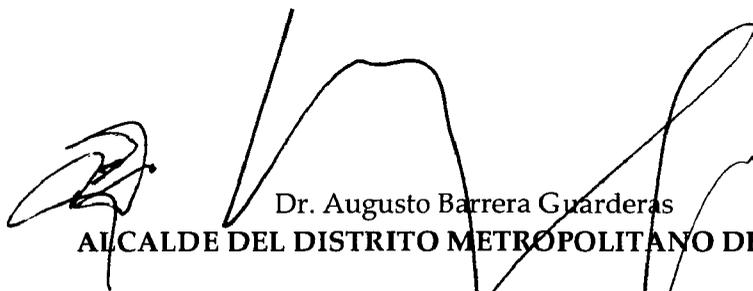


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 10 ABR 2013

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

- Distrito Metropolitano de Quito, 10 ABR 2013

10 ABR 2013



Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO