



Secretaría
**General del
Concejo**

SG 0859

12 ABR 2013

Señores

**ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE ASEO
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
SECRETARÍA DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD
SECRETARÍA DE MOVILIDAD
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE**


Presente

De mis consideraciones:

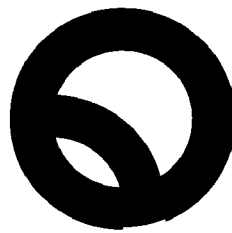
Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 0385**, sancionada el 10 de abril de 2013, que aprueba el Plan Especial para el Parque Industrial Turubamba (PIT), sustitutiva de las ordenanzas Metropolitanas Nos. 245 y 310, sancionadas el 9 de febrero de 2008 y 19 de abril de 2010, respectivamente.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano

XAS.

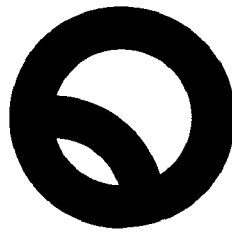


Secretaría
**General del
Concejo**

**OBSERVACIONES RECIBIDAS EN SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE
ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE INDUSTRIAL
TURUBAMBA PIT**

- La redacción del Art. 2 es enredada, se propone el siguiente texto: "Las industrias emplazadas en el PIT que cumplan con las condiciones urbanísticas ambientales y de seguridad especificadas en esta Ordenanza y la normativa metropolitana vigente, incluidas las áreas de borde del Parque Industrial, tendrán una garantía de implantación de su actividad por un período no menor de 90 años" y continúa. *(Sr. Jorge Albán)*
- Incluir una norma que reconozca además de los estímulos tributarios, el incentivo a las buenas prácticas ambientales. *(Alonso Moreno)*
- En el Art. de las exoneraciones, ser explícitos de que quedan fuera de esas exoneraciones lo que se paga por servicios, básicamente agua potable y recolección de residuos y la tasa por contribución especial de mejoras. *(Sr. Alcalde)*

9 PAB/Abril 3 de 2013



Secretaría
**General del
Concejo**

Informe N° IC-O-2013-071

**COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:	28. 03. 2013	F
OBSERVACIONES: 28. 03. 2013: Aprobado en segundo debate con observaciones f		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante ordenanza No. 0245 de 9 de febrero de 2008, conforme consta del expediente 2013-197 a fojas 18-24, se aprobó la instalación y funcionamiento del Parque Industrial de Turubamba (PIT), del Distrito Metropolitano de Quito.

1.2.- Mediante ordenanza No. 0310 de 19 de abril de 2010, a fojas 15-17, se reformó la ordenanza metropolitana para la instalación y funcionamiento del Parque Industrial de Turubamba (PIT), del Distrito Metropolitano de Quito, referida en el numeral anterior.

1.3.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 28 de febrero de 2013, conoció en primer debate el proyecto de ordenanza del Plan Especial del Parque Industrial de Turubamba PIT, sustitutiva de las ordenanzas Nos. 0245 y 0310, antes referidas.

1.4.- En sesión ordinaria realizada el 25 de marzo de 2013, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó las observaciones formuladas al proyecto de ordenanza antes indicado, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

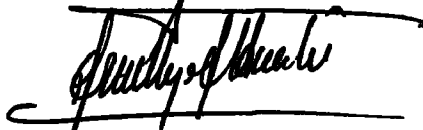
2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 25 de marzo de 2013, acoge los criterios técnicos y legal, y con fundamento en los artículos 57, literal x, y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca, en segundo debate, el proyecto de

ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT, sustitutiva de las ordenanzas No. 0245 y 0310.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

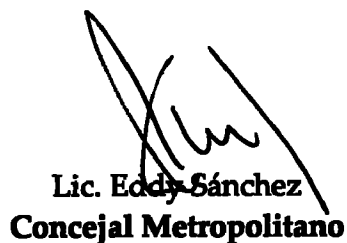
Atentamente,



Lic. Freddy Heredia
Presidente (E) de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial



Dr. Fabricio Villamar
Concejal Metropolitano



Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

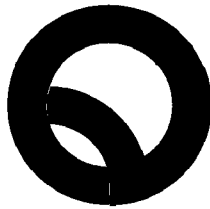


Dr. Manuel Badillo
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación; además del proyecto de ordenanza.

Ab. Diego Cevallos S.

(2013-197)



Suelo pl
89

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

2013

Quito
Oficio STHV-DP-

001246

Economista
Elizabeth Cabezas

CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Presente

Señora Concejala:

En atención al oficio No. 148-EC del 12 de marzo del 2013 ingresado en esta dependencia con ticket 2013-034738 y al oficio No. 172-EC del 19 de marzo del 2013 ingresado con ticket 2013-038117, en que se detallan las observaciones al proyecto de Ordenanza que aprueba **el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 0310.**

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa que se han realizado las correcciones solicitadas al texto y a los planos de la Propuesta de Ordenanza que se presentan en el documento adjunto y archivo digital correspondiente.

Reciba un cordial saludo.

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Adjunto: lo indicado.

	NOMBRES	CARGO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	Funcionaria Técnica	22-03-2013	
Revisado por:	Arq. Fernando Puente S.	Director de Planeamiento	22-03-2013	



**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 25 MAR 2013

HORA: 11:00

FIRMA RECEPCIÓN:

NUMERO HOJA: 23 de 150



**PROPUESTA DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL
PLAN ESPECIAL DEL PIT Y SUSTITUTIVA DE LAS
ORDENANZAS 0245 Y 0310.**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Marzo 2013

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No..... de fecha....., de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

- Que la Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 57 establece como atribuciones del Concejo Municipal “ 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 de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.
- Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 295 dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planifiquen 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 498 establece que con la finalidad de estimular 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 dicho Código por un máximo de tiempo de 10 años.
- Que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el Artículo 2 *Finalidad*, numeral 1, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá con la finalidad de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia

26

exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.

Que en la Ordenanza No. 170 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito se considera como un *Eje Estratégico* a Quito Productivo y Solidario y una de sus políticas es la consolidación de los parques industriales para promover y fortalecer la actividad industrial, su desarrollo y competitividad.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 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 PIT y su accesibilidad así como cambiar y actualizar las condiciones reglamentarias constantes en las Ordenanzas 245 y Modificatoria 310.

Que, el Anexo 11 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza 171 del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial PMOT del DMQ, asigna al PIT uso Industrial de Alto Impacto I3 y que la infraestructura vial y de servicios deben estar acorde a las demandas correspondientes y a los objetivos del Ordenamiento del Territorio.

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, las Empresas Metropolitanas de Servicios y la Administración Zonal Quitumbe, han realizado las acciones pertinentes de coordinación con los representantes de las industrias así como con la comunidad vecina al PIT 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 STHV-DP-00542-2012 del 13 de noviembre del 2012 y la Procuraduría Metropolitana a través del oficio Expediente No. 5718-2012 de noviembre 28 del 2012, emiten informe técnico y criterio legal favorables para la aprobación del proyecto de Ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 310.

85

En ejercicio de la atribución constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54 y 57 literal a) y x), y 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL PARA EL
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA P I T
SUSTITUTIVA DE LAS ORDENANZAS 245 Y 310.**

Art. 1.- UBICACIÓN, LÍMITES Y ÁMBITO.- El Parque Industrial Turubamba PIT se ubica en el sur de Quito urbano, en la parroquia Turubamba y se encuentra delimitada de acuerdo con el mapa No. 1-PIT LÍMITE DEL PIT de esta Ordenanza. Anexo 1, ocupando un área aproximada de 152 ha.

Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán exclusivamente en los predios localizados dentro del límite establecido para el Parque Industrial Turubamba PIT.

Art. 2.- GARANTIA DE IMPLANTACION.- Las industrias emplazadas en el PIT, que cumplan con las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad especificadas en esta Ordenanza y la Normativa Metropolitana pertinente, localizadas hacia el borde del parque industrial no podrán ser objeto de relocalización por presiones externas al complejo industrial, derivadas de usos incompatibles desarrollados fuera del perímetro que confina al PIT.

La Municipalidad garantiza al PIT y por un período no menor a 99 años, a partir de la sanción de esta Ordenanza, la asignación de uso de suelo exclusivamente Industrial de acuerdo con la regulación general vigente y las compatibilidades de usos de suelo establecidas en esta Ordenanza Especial.

Esta disposición solamente podrá ser modificada con la aprobación de las tres cuartas partes del Concejo Metropolitano.

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 esta Ordenanza Especial, por el período de garantía, al igual que las relaciones de compatibilidad.

84

Art. 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 DMQ, así como centros logísticos, de servicios y de recreación complementarios a la actividad industrial. Las asignaciones de uso de suelo constan en el mapa No. 2-PIT USOS DE SUELO. Anexo 2 de esta 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.

Cuadro No. 1-PIT Usos de Suelo y Relaciones de Compatibilidad

USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
<p align="center">Industrial 3 I3</p>	<p>Industrial: II2, II3 - Equipamiento: BEZ1 (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.</p>	<p>- 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.</p>

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

Las industrias calificadas como I4 que previa a la vigencia de esta Ordenanza Especial se encuentren en el interior del PIT, podrán seguir funcionando previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la reglamentación y normativa vigente.

Si por cambios 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 que el referido cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

Art. 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	m			frontal	laterales	posterior	
AG04i -60	600	15	4	16	60	240	5	3	3	6
AB04i -60	800	20	4	16	60	240	5	3	3	6
AS004i -75	5.000	40	4	16	75	300	10	5	5	6
AI0004i -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 ZONIFICACION Anexo 3 de esta Ordenanza.

Art. 5.- CERCA VIVA.- Los predios que se localicen en el límite del PIT, deberán de manera obligatoria respetar un retiro de 10,0 m. 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 de la Ordenanza 172 de Régimen de Suelo. Se aplicará para los retiros de todos los predios ubicados hacia el límite del PIT, a pesar de ser inferiores a 10,0 m.

Art. 6.- VIALIDAD.- El PIT observará el trazado del mapa No. 4-PIT VIALIDAD Anexo 4, que contiene los anchos viales así como las conexiones con el contexto inmediato, y cumplirá con el detalle de las características viales establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para vía local "E" 12,0 m.

El uso de la trama vial pública para estacionamientos responderá a las regulaciones determinadas por la Secretaría de Movilidad y la autorización de 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 m. correspondiente al retiro especial de la línea de alta tensión, 15,0 m. a cada lado; desarrollo de un par vial de 6,0 m. hacia los extremos externos del retiro, con aceras de 2,0 metros y calzadas de 4,0 metros, con sentido de circulación vehicular unidireccional, Gráfico 1-PIT.

82

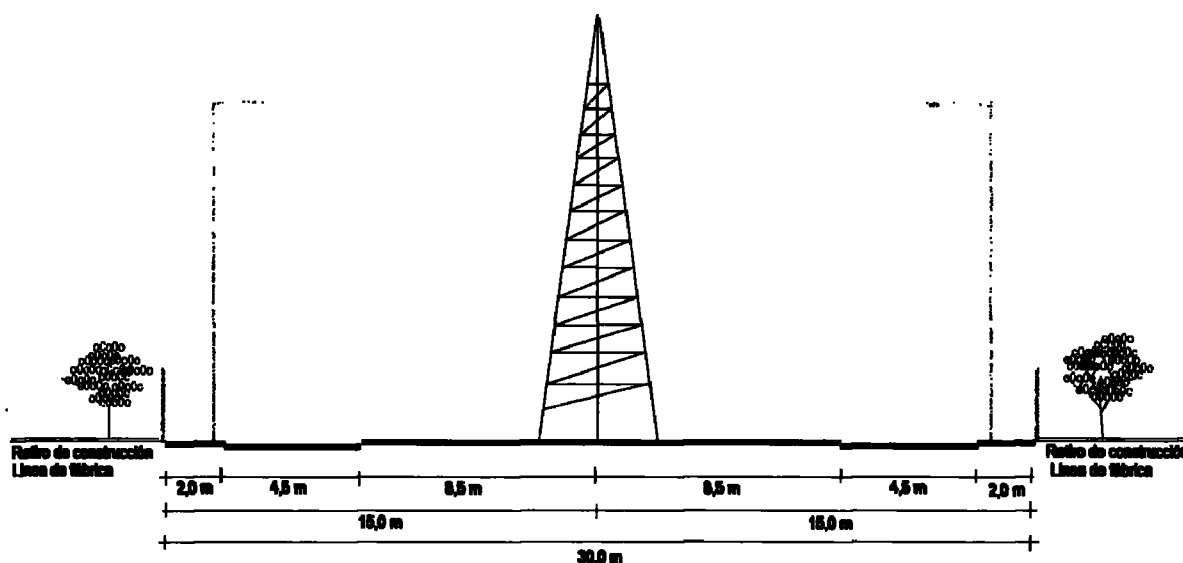


Gráfico 1-PIT Detalle de la sección de la vía "F"

Art. 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 son 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 EPMAPS.

- Sistema de prevención y control de incendios que será responsabilidad exclusiva de cada empresa.
- Unidad de policía y seguridad del parque.

|Art. 8.- CARACTERISTICAS DE LA 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 que 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 y contar con el informe favorable de la EPMAPS.

Art. 9.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS

Con el fin de estimular la industria y las actividades productivas que se llevarán a cabo dentro del Parque Industrial de Turubamba 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 y/o se instalen a futuro en el PIT, gozarán de una exención del 50% en todas las tasas y tributos municipales por un plazo de diez (10) años improrrogables de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 498 del COOTAD y la Constitución de la República del Ecuador.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las edificaciones localizadas dentro del PIT con usos diferentes al industrial deberán relocalizarse en un tiempo no mayor a tres (3) años contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

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

SEGUNDA.- 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 PIT.

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 PUOS vigente, sin 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 previa su aprobación en el Concejo Metropolitano.

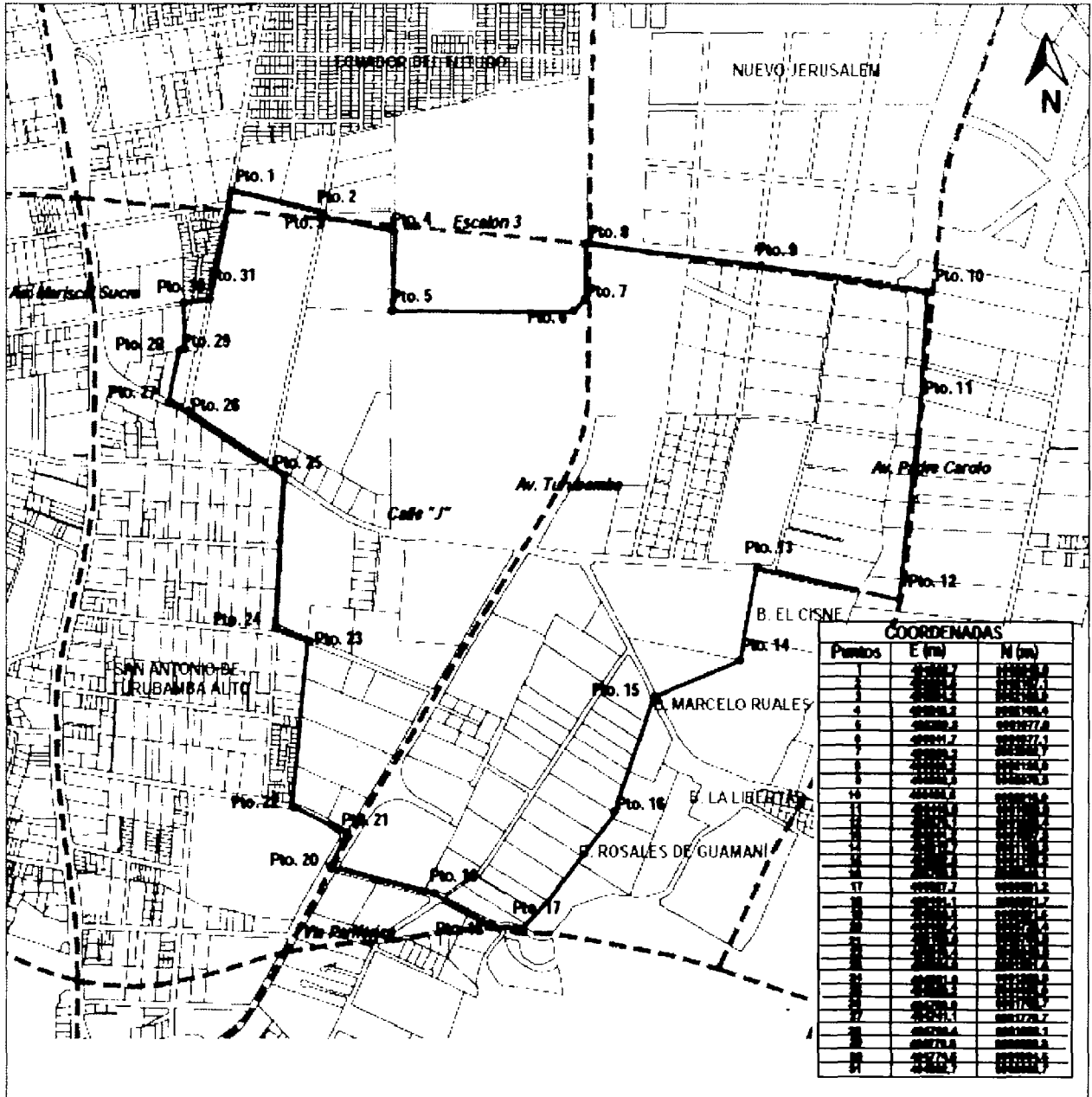
CUARTA.- Se levanta la afectación con uso equipamiento en el predio de propiedad de CNT constante en la Ordenanza 310.

QUINTA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

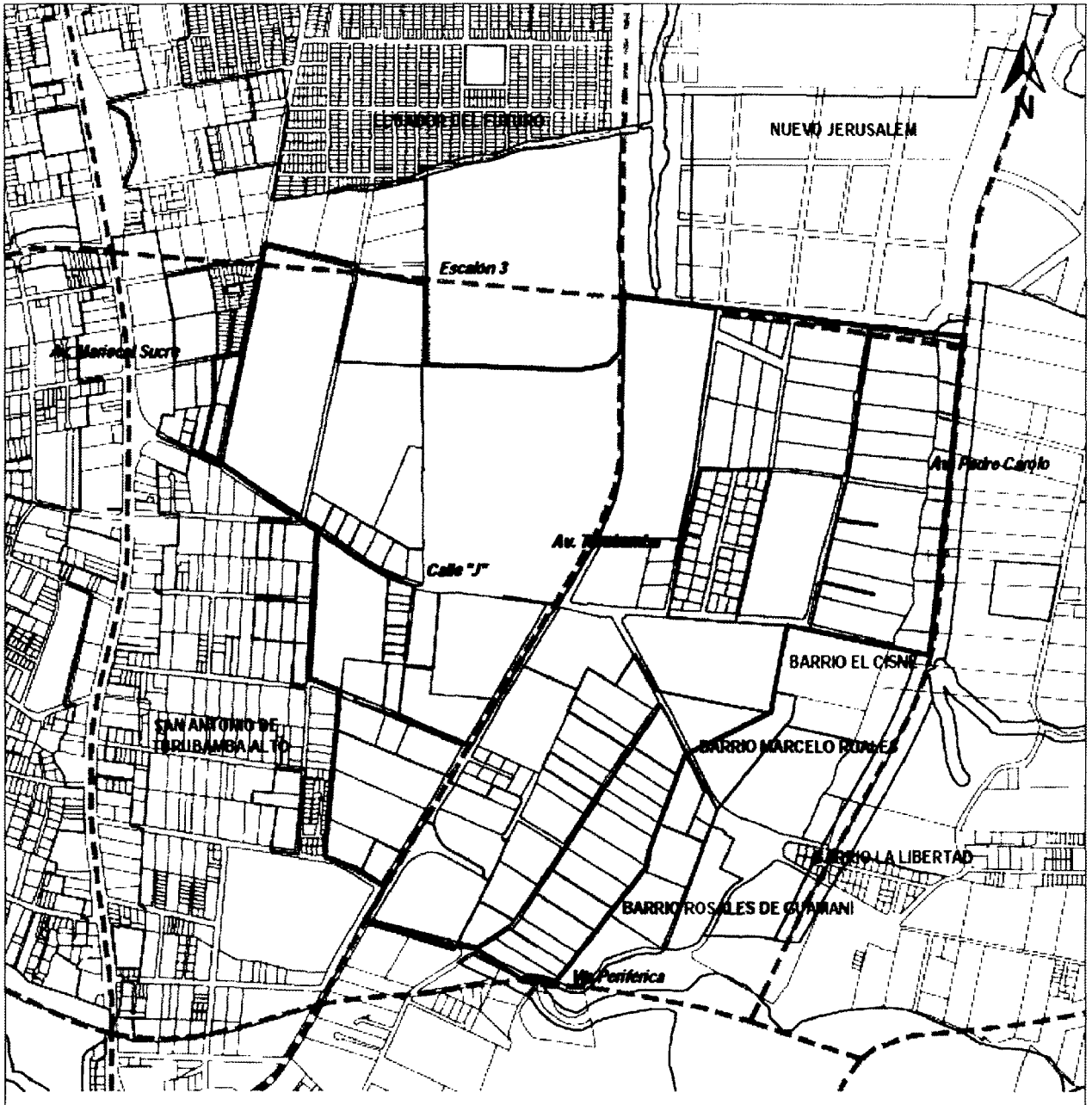
DISPOSICION DEROGATORIA

La presente Ordenanza deroga expresamente las Ordenanzas 245 y 310 Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana para la instalación y Funcionamiento del Parque Industrial Turubamba (PIT) del Distrito Metropolitano de Quito, reformatoria de la anterior.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el dedel 2013

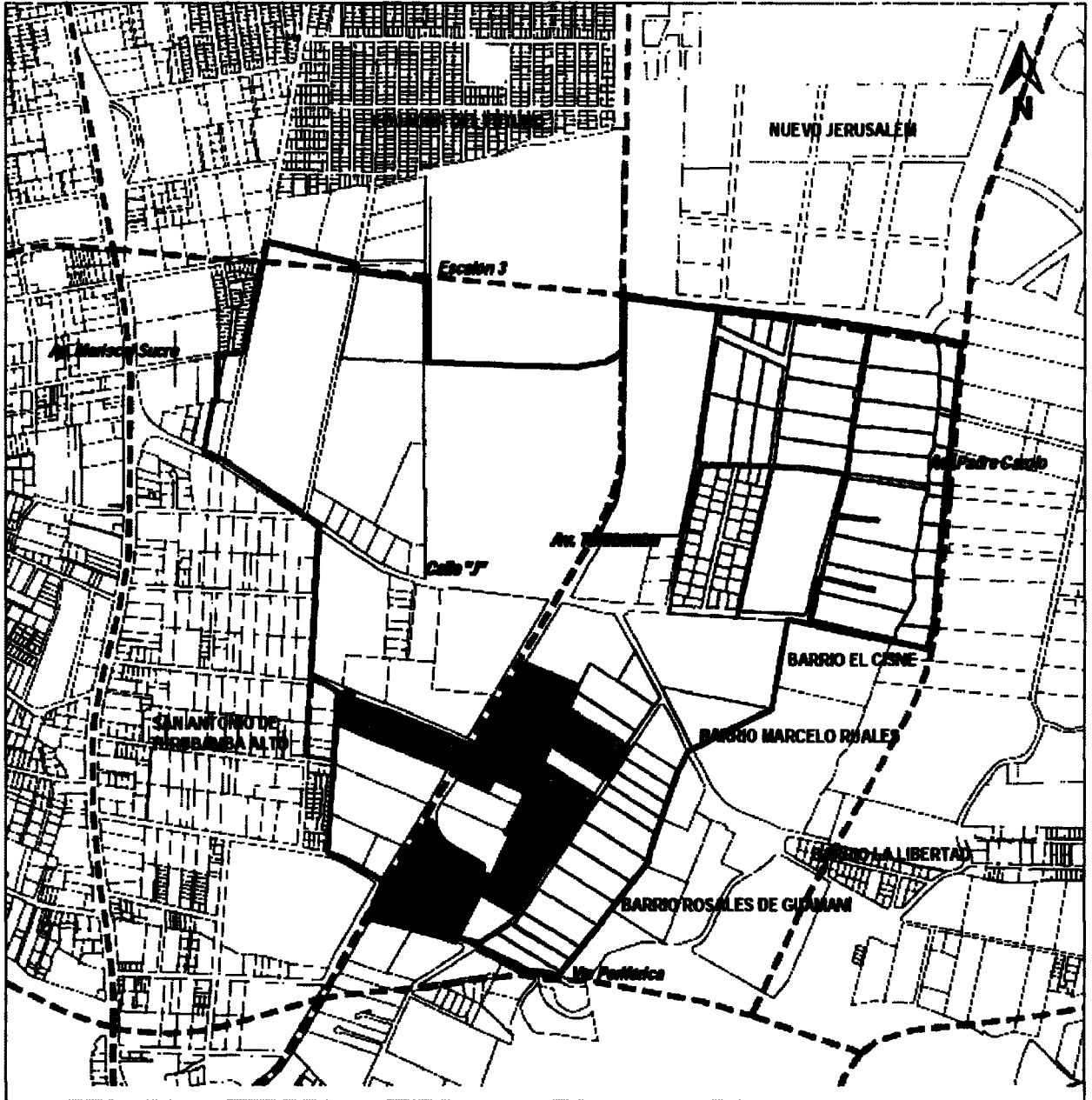


MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		<p>—— Límite del PIT</p> <p>● Coordenadas delimitación del PIT</p> <p>- - - - Vías propuestas en el PUOS</p>	
Mapa No.	LIMITE DEL PIT		
1 - PIT			
Elaboración:		Escala:	Fecha:
SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		0 200 m	marzo 2013
		Aprobado por:	
		<p>Arq. René Valfredo A.</p> <p>SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</p>	

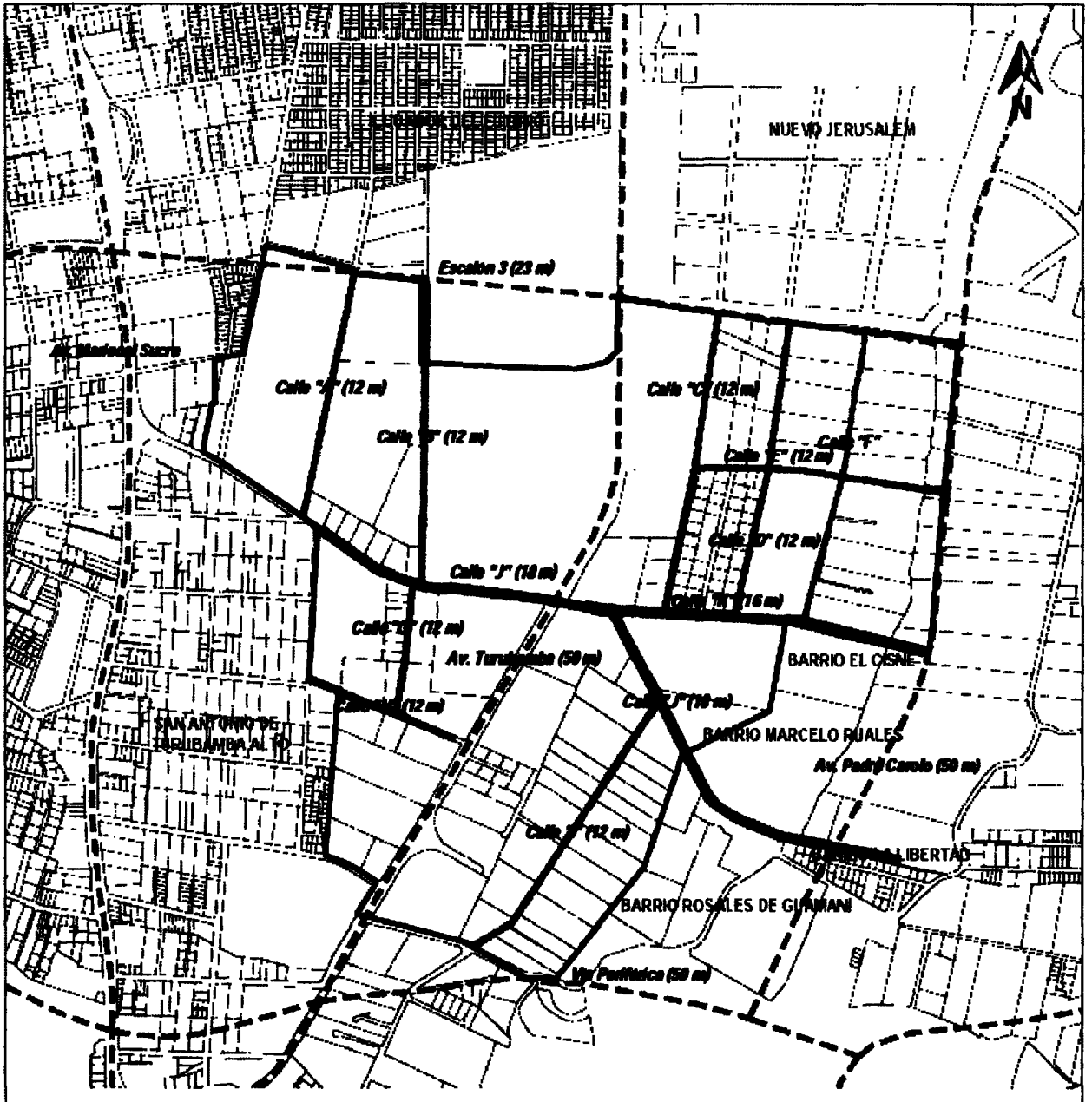


MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		<div style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> Equipamiento	<div style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> Protección Ecológica
Mapa No. 2 - PIT		<div style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> Ind. Mediano Impacto I2	<div style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> Residencial 2
USOS DE SUELO		<div style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> Ind. Alto Impacto I3	<div style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> Residencial 3
		<div style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> Múltiple	<div style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> Zona de Concertación Z
Elaboración: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		Escala: 0 200 m 	Fecha: marzo 2013
		Aprobado por: <i>Arg. René Vallejo A.</i> SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	

↑



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		A10004-75	A5004-75
Mapa No.	ZONIFICACIÓN	A20004-75	A604-80
3 - PIT		A804-80	ZC
Elaboración:		Límite del PIT	Vías propuestas en el PUOS
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		Escala:	Fecha:
		0 200 m	marzo 2013
		Aprobado por:	



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		<p>——— Límite del PIT</p> <p>- - - - - Vías propuestas en el PUOS</p> <p>——— Vías propuestas PIT</p>	
Mapa No. 4 - PIT	VIALIDAD		
Elaboración: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL	Escala: 0 200 m	Fecha: marzo 2013	Aprobado por: Arq. René Vallejo A. SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

CD



Comisión de Suelo y
Ordenamiento Territorial

Econ. Elizabeth Cabezas
Presidenta

20K: Agregar espte.
Dugoc: ESTAR pendiente
en debate de Com. Hoja
15 7
S-2013-036829

Quito, 19 de marzo de 2013

Oficio No. 172-EC

Arquitecto

René Vallejo A.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

Presente.-

De mi consideración:

Adjunto remito a usted carta suscrita por el Gerente General de CNT en la cual solicita se considere una reforma para segundo debate de la Propuesta de Ordenanza que aprueba el Plan Especial del Pit y sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 0310, referente al último párrafo del art. 7, en el que hace constar, "Instituto de Capacitación de aproximadamente 3 ha. en convenio con la SENESCYT que beneficiará a la comunidad y a la zona Industrial a ubicarse en el predio de CNT".

Dicha información deberá ser tomada en cuenta para su eliminación en segundo debate, toda vez que la CNT ya mantiene un diseño arquitectónico que se va a realizar en dichos predios, la misma que está relacionada con la actividad de telefonía que ellos vienen desarrollando (diseño de implementación adjunta), y dentro de su propuesta no se considera el Instituto de Capacitación.

Por ello que acogiendo el pedido de CNT se elimine dicho texto.

Con un atento y cordial saludo,

Econ. Elizabeth Cabezas G.
CONCEJALA
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

C.c. Abg. Patricia Andrade B. Secretaria General del Concejo

Adj. Documentación

labrado		Revisado
Cded.		Luis Torres



**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 19 MAR 2013 0126

HORA: 15:52

FIRMA RECEPCIÓN: *Quintero*

NUMERO HOJA:



74
310

20130410

Economista
Elizabeth Cabezas
**PRESIDENTA DE LA COMISION DE SUELO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Ciudad

ASUNTO: Proyecto de ordenanza sustitutiva de las
Ordenanzas Metropolitanas Nos. 245 y 310.

De mi consideración:

Es de mi conocimiento que el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión del 28 de febrero de 2013 conoció y aprobó en primer debate el proyecto de ordenanza sustitutiva de las ordenanzas Nos. 245 y 310, que norman la instalación y funcionamiento del Parque Industrial de Turubamba.

La CNT EP es propietaria de un terreno ubicado dentro del Parque Industrial Turubamba, donde ha previsto construir en el corto plazo un moderno centro de distribución de bienes y materiales a nivel nacional, en vista de que el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito expropió el predio conocido como "El Beaterio" donde mi representada mantiene sus bodegas, por lo que estamos a punto de quedarnos sin un sitio de acopio y distribución hacia nuestras bodegas provinciales, zonales y puntos de venta a nivel nacional.

La Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT EP considera positiva y apoya la aprobación de la nueva ordenanza, pero no está de acuerdo con el último inciso del Artículo 7 del proyecto que dice: "**Art. 7.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO.- El PIT contará con la siguiente infraestructura:... – Instituto de Capacitación de aproximadamente 3 ha. en convenio con la SENESCYT que beneficiará a la comunidad y a la zona industrial a ubicarse en el predio de CNT**". Lo señalado en negrita me pertenece.

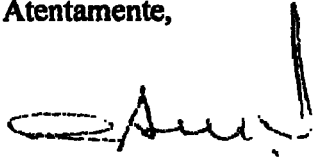
En vista de que es imperativo que mi representada cuente con el predio de Turubamba libre de obstáculos para emprender de inmediato la construcción del referido nuevo centro de distribución, solicito a usted que en su calidad de Presidenta, ponga a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial la eliminación del último inciso del Artículo 7 del Proyecto de Ordenanza Sustitutiva de las Ordenanzas Nos. 245 y 310,

C

73

Para mayor ilustración, adjunto sírvase encontrar el anteproyecto de lo que será el nuevo Centro de Acopio y Distribución a construirse en el predio de propiedad de la CNT EP.

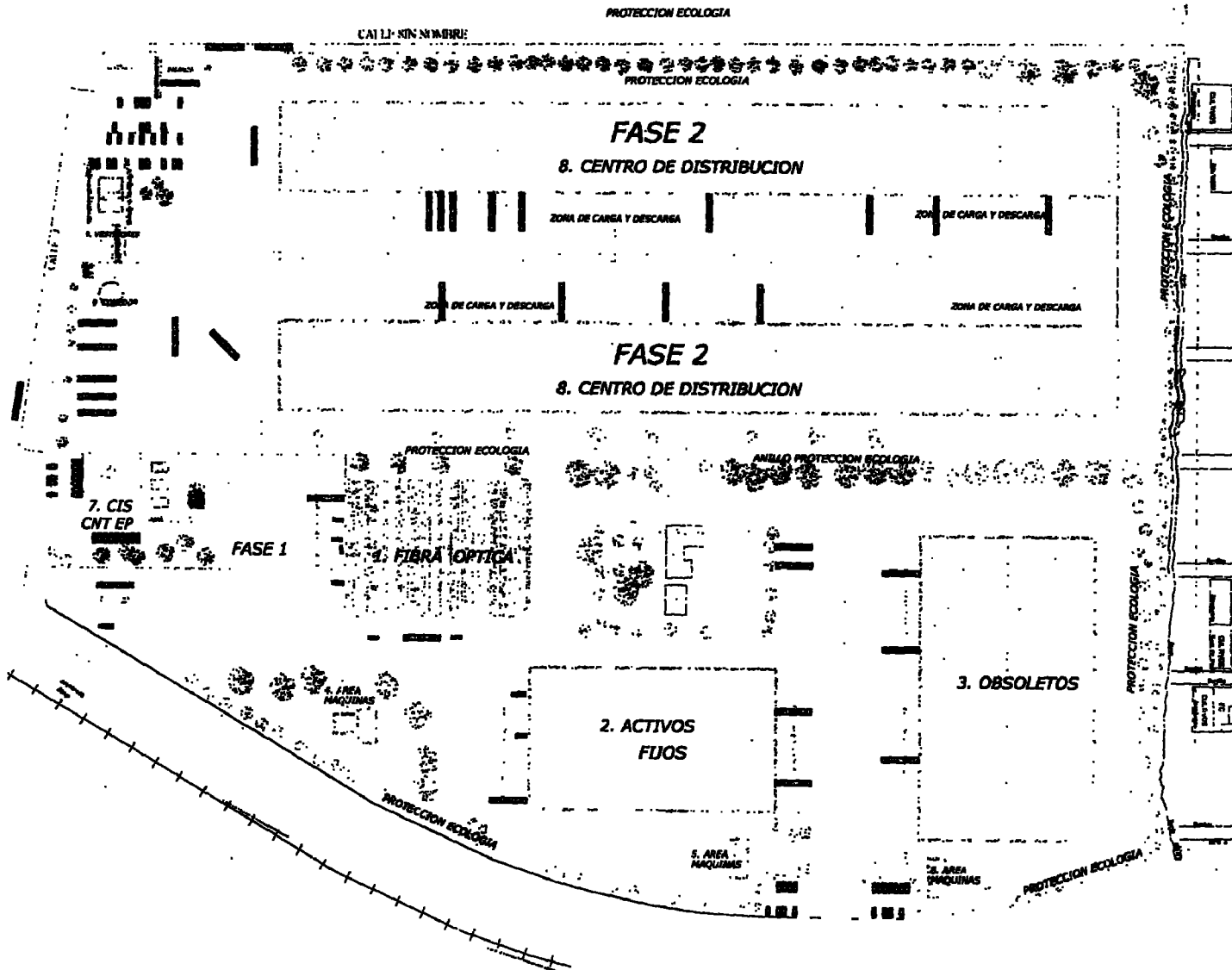
Atentamente,



César Regalado Iglesias
GERENTE GENERAL CNT EP

IMPLANTACION

ESC:1-----1000



- 1. FIBRA OPTICA
- 2. ACTIVOS FIJOS
- 3. OBSOLETOS
- 4. AREA DE MAQUINAS F. O.
- 5. AREA DE MAQUINAS A. F.
- 6. AREA DE MAQUINAS OBST.
- 7. CIS. CNT EP.
- 8. CENTRO DE DISTRIBUCION
- 9. COMEDOR Y VESTIDORES
- 10. AREA DE MAQUINAS C.D.

CUADRO DE AREAS	M2
1. FIBRA OPTICA	5.250
2. ACTIVOS FIJOS	7.100
3. OBSOLETOS	10.800
4. AREA DE MAQUINAS F.O.	150
5. AREA DE MAQUINAS A.F.	150
6. AREA DE MAQUINAS OBST.	140
7. CIS. CNT EP.	990
8. CENTRO DE DISTRIBUCION	30.730
9. COMEDOR Y VESTIDORES	1.100
10. AREA DE MAQUINAS C.D.	400
TOTAL	55.820

ESTE DISEÑO Y PLANO SON PROPIEDAD DE LA CORPORACION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES. SE PROHIBE SU REPRODUCCION O DISTRIBUCION SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO DE LA CORPORACION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES.

GERENCIA DE ABASTECIMIENTO		
CORPORACION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES		
GERENTE GENERAL CESAR REGALADO IGLESIAS		
GERENTE NACIONAL PYA		GERENTE PROVINCIAL
REG. GLADYS ALAY		
DIBUJO:		GERENTE ABAST.
ING. GENERAL ABAST.		ING. GENERAL ABAST.
REGION	PROVINCIA	CANTON
PICHINCHA	QUITO	QUITO
UBICACION		
TUMBARRA		
CODIGO PROYECTO	CLAVE CATASTRAL	DIBUJO
CONTIENE		FECHA
OCTUBRO/2012		OCTUBRO/2012
ESCALA		A-1

3

AYUDA MEMORIA

1. ANTECEDENTES

- La **CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES CNT EP** es propietaria de un terreno en el Parque Industrial Turubamba.
- En el terreno antes mencionado la CNT EP tiene previsto la construcción de un Centro de Distribución Moderno, que servirá de acopio a nivel nacional.

2. SITUACIÓN PROPUESTA POR EL MUNICIPIO

- En el proyecto de Ordenanza Metropolitana aprobada en primer debate, se eliminan los trazados viales previstos al interior del predio y se levanta la afectación por equipamiento sectorial, sobre una parte del predio de propiedad de CNT EP.
- Sin embargo en el proyecto de ordenanza del Plan Especial del Parque Industrial de Turubamba (PIT), sustitutiva de las ordenanzas No. 245 y 310, consta en el último inciso del artículo 7 que se destinará una extensión de aproximadamente 3has, para la construcción de un Centro de Capacitación para la Senescyt.

3. REFORMAS -NORMATIVA MUNICIPAL

- Mediante Ordenanza No. 245 de 9 de febrero de 2008, se aprobó la instalación y funcionamiento del Parque Industrial de Turubamba (PIT) del Distrito Metropolitano de Quito.
- Con fecha 19 de abril de 2010 mediante Ordenanza No. 310, se reformó la Ordenanza Metropolitana para la instalación y funcionamiento del Parque Industrial de Turubamba (PIT) del Distrito Metropolitano de Quito.
- Con fecha 18 de febrero de 2013, se reúne la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y analiza la solicitud formulada por el Arq. René Vallejo, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, para la aprobación del proyecto de ordenanza del Plan Especial del Parque Industrial de Turubamba (PIT), sustitutiva de las ordenanzas No. 245 y 310 referidas en líneas anteriores; emitiendo dictamen favorable a fin de que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate.
- En sesión de 28 de febrero de 2013, el Concejo Metropolitano de Quito conoce y aprueba en primer debate el proyecto de ordenanza en mención.

Dicho proyecto de ordenanza, considera una afectación en el predio de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT EP de aproximadamente 3 hectáreas a favor de la SENESCYT, para la construcción de un centro de capacitación para el sector industrial, constante en el último inciso del artículo 7 que trata sobre: *"Infraestructura de Servicios y Equipamiento"*, del mencionado proyecto.

4. SITUACION ACTUAL

- **La CNT EP tiene previsto la construcción de un Centro de Distribución Moderno que receptorá, almacenará y despachará los bienes y materiales incrementando la capacidad de respuesta para lograr una cadena logística y de abastecimientos más eficiente, flexible y dinámica hacia las bodegas provinciales, zonales y puntos de venta a nivel nacional.**
- **Esta Infraestructura permitirá a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT EP, como empresa pública y que forma parte de los sectores estratégicos lograr altos índices de eficiencia y competitividad, y no paralizar sus operaciones por el cierre de Bodegas ubicadas actualmente en el terreno conocido como "Beaterio" y que fue expropiado por el Municipio.**

5. PETICION

- **Al no estar de acuerdo con la afectación al predio de la CNT EP, lo primero sería solicitar a la Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, ponga a consideración del Pleno de la Comisión descartar la afectación constante en la propuesta de ordenanza. Caso contrario y de existir presiones, la CNT EP mantendrá en su patrimonio la mejor parte para el levantamiento del Centro de Distribución.**
- **Solicitar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, preste las facilidades para la construcción del mencionado Centro, mientras decurre la aprobación del mencionado proyecto de ordenanza en segundo debate.**

IMPLANTACION

ESC:1-----1000

30750 M2

PROTECCION ECOLOGIA

CALLE SIN NOMBRE

PROTECCION ECOLOGIA

FASE 2

8. CENTRO DE DISTRIBUCION

ZONA DE CARGA Y DESCARGA

ZONA DE CARGA Y DESCARGA

FASE 2

8. CENTRO DE DISTRIBUCION

PROTECCION ECOLOGIA

ANTILAO PROTECCION ECOLOGIA

1. FIBRA OPTICA

FASE 1

7. CIS
CNT EP

2. ACTIVOS
FIJOS

4. AREA
MAQUINAS

5. AREA
MAQUINAS

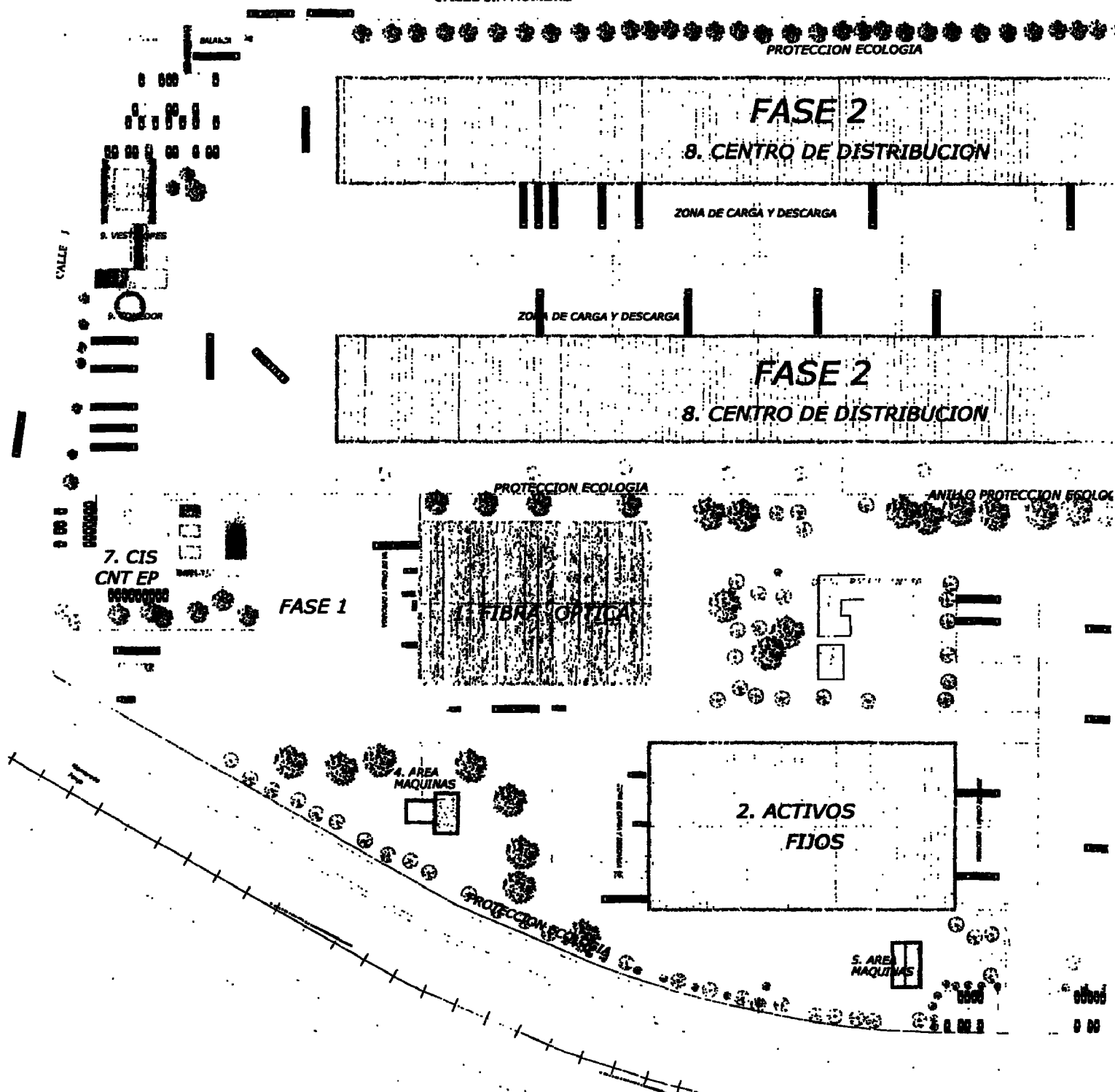
PROTECCION ECOLOGIA

1. FIBRA OPTICA
 2. ACTIVOS FIJOS
 3. OBSOLETOS

4. AREA DE MAQUINAS F. O.
 5. AREA DE MAQUINAS A. F.
 6. AREA DE MAQUINAS OBST.

7. CIS. CNT EP.
 8. CENTRO DE DISTRIBUCION
 9. COMEDOR Y VESTIDORES

10. AREA DE MAQUIN



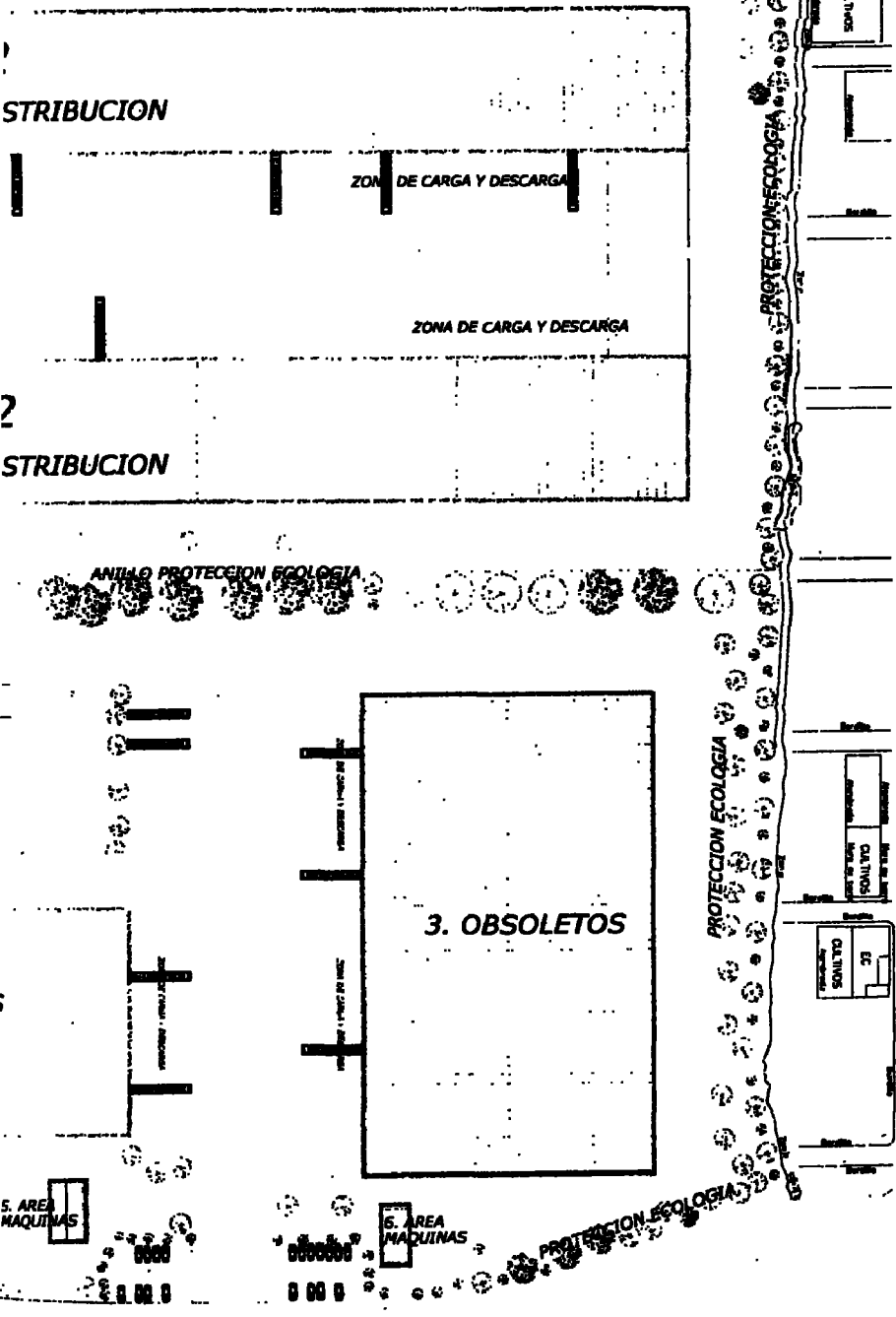
I
68

ACION

1000

OGIA

COLOGIA



CUADRO DE AREAS	M2
1. FIBRA OPTICA	5.250
2. ACTIVOS FIJOS	7.100
3. OBSOLETOS	10.800
4. AREA DE MAQUINAS F.O.	150
5. AREA DE MAQUINAS A.F.	160
6. AREA DE MAQUINAS OBST.	140
7. CIS. CNT EP.	990
8. CENTRO DE DISTRIBUCION	30.730
9. COMEDOR Y VESTIDORES	1.100
10. AREA DE MAQUINAS C.D.	400
TOTAL	56.820

GERENCIA DE ABASTECIMIENTO

CORPORACION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES

GERENTE GENERAL			
ING. CESAR REGALADO			
GERENTE NACIONAL FYA		GERENTE PROVINCIAL	
ECO. GLADYS PALAN T.			
DIBUJO:		GERENTE ABAST.	
ABO. JOSE SALLARDO		ING. PAMELA RODAS	
REGION	PROVINCIA	CANTON	CIUDAD
	PICHINCHA	QUITO	QUITO

UBICACION		
TURBAMBA		
CODIGO PROYECTO	CLAVE CATASTRAL	DIBUJO

CONTIENE:	FECHA:	A - 1
LECTURA ORIENTADA POR LA BARRA	OCTUBRE/ 2012	
	ESCALA: INDICADAS	

10. AREA DE MAQUINAS C.D.



Secretaría
**General del
Concejo**

67

**OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN
ESPECIAL DEL PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA PIT**

- Incluir como uso permitido a las industrias I1. (*Dr. Pablo Ponce*)
- Incluir disposición que involucre en la capacitación a los universitarios. (*Lcdo. Freddy Heredia*)

PAB/ Marzo 5 de 2013.

7



Secretaría
General del
Concejo

66

Informe N° IC-O-2013-041

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	28.02.2013	f
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES: 28.02.2013: se aprueba con observaciones f		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante ordenanza No. 0245 de 9 de febrero de 2008, conforme consta del expediente 2013-197 a fojas 18-24, se aprobó la instalación y funcionamiento del Parque Industrial de Turubamba (PIT), del Distrito Metropolitano de Quito.

1.2.- Mediante ordenanza No. 0310 de 19 de abril de 2010, a fojas 15-17, se reformó la ordenanza metropolitana para la instalación y funcionamiento del Parque Industrial de Turubamba (PIT), del Distrito Metropolitano de Quito, referida en el numeral anterior.

1.3.- En sesión realizada el 18 de febrero de 2013, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó el pedido formulado por el Arq. René Vallejo, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. SOT-PT-4384 de 24 de septiembre de 2012, a fojas 12, por el cual solicita la aprobación del proyecto de ordenanza del Plan Especial del Parque Industrial de Turubamba PIT, sustitutiva de las ordenanzas Nos. 0245 y 0310, antes referidas.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. STHV-DP-5421 de 13 de noviembre de 2012, a fojas 17-19 del expediente, el Arq. Patricio Montalvo, Director Metropolitano de Gestión del Suelo y el Espacio Público, emite su informe técnico, en el cual expone los motivos que por los cuales se requiere la expedición de la ordenanza especial del Parque Industrial de Turubamba PIT, sustitutiva de las ordenanzas Nos. 0245 y 0310.

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente No. 0767-2013 de 1 de febrero de 2013, a fojas 9-12 del expediente, el Abg. Salim Zaidán, Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

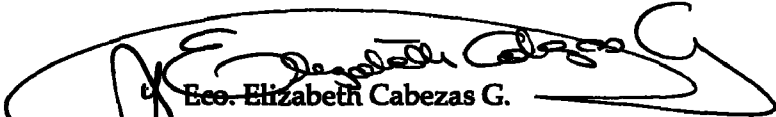
"(...) Con fundamento en la normativa citada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en el oficio No. 373 de 29 de enero de 2013, Procuraduría Metropolitana emite INFORME FAVORABLE para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la aprobación mediante Ordenanza del Plan Especial del PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA PIT SUSTITUTIVA DE LAS ORDENANZAS 0245 Y 0310. (...)"

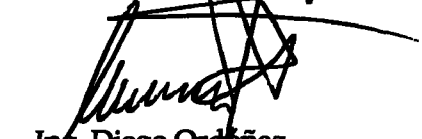
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 18 de febrero de 2013, acoge los criterios técnicos y legal, y con fundamento en los artículos 57, literal x, y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca, en primer debate, el proyecto de ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT, sustitutiva de las ordenanzas No. 0245 y 0310.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


Eco. Elizabeth Cabezas G.
Presidenta de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial


Ing. Diego Ordoñez
Concejal Metropolitano


Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en ciento veinte y cuatro fojas; además del proyecto de ordenanza.

Ab. Diego Cevallos S.
(2013-197)

5

**PROPUESTA DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL
PLAN ESPECIAL DEL PIT Y SUSTITUTIVA DE LAS
ORDENANZAS 0245 Y 0310.**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

febrero 2013

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No..... de fecha....., de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

- Que la Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 57 establece como atribuciones del Concejo Municipal “ 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 de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.
- Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 295 dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planifiquen 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, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el Artículo 2 *Finalidad*, numeral 1, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá con la finalidad de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.
- Que en la Ordenanza No. 170 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito se considera como un *Eje Estratégico* a Quito Productivo y Solidario y una de sus políticas es la consolidación de los parques

et

industriales para promover y fortalecer la actividad industrial, su desarrollo y competitividad.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 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 PIT y su accesibilidad así como cambiar y actualizar las condiciones reglamentarias constantes en las Ordenanzas 245 y Modificatoria 310.

Que, el Anexo 11 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza 171 del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial PMOT del DMQ, asigna al PIT uso Industrial de Alto Impacto I3 y que la infraestructura vial y de servicios deben estar acorde a las demandas correspondientes y a los objetivos del Ordenamiento del Territorio.

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, las Empresas Metropolitanas de Servicios y la Administración Zonal Quitumbe, han realizado las acciones pertinentes de coordinación con los representantes de las industrias así como con la comunidad vecina al PIT 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 STHV-DP-00542-2012 del 13 de noviembre del 2012 y la Procuraduría Metropolitana a través del oficio Expediente No. 5718-2012 de noviembre 28 del 2012, emiten informe técnico y criterio legal favorables para la aprobación del proyecto de Ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 310.

En ejercicio de la atribución constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54 y 57 literal a) y x), y 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL PARA EL
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA P I T
SUSTITUTIVA DE LAS ORDENANZAS 245 Y 310.**

Art. 1.- UBICACIÓN, LÍMITES Y ÁMBITO.- El Parque Industrial Turubamba PIT se ubica en el sur de Quito urbano, en la parroquia Turubamba y se encuentra delimitada de acuerdo con el mapa No. 1-PIT LÍMITE DEL PIT de esta Ordenanza. Anexo 1, ocupando un área aproximada de 152 ha.

Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán exclusivamente en los predios localizados dentro del límite establecido para el Parque Industrial Turubamba PIT.

Art. 2.- GARANTIA DE IMPLANTACION.- Las industrias emplazadas en el PIT, que cumplan con las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad especificadas en esta Ordenanza y la Normativa Municipal pertinente, localizadas hacia el borde del parque industrial no podrán ser objeto de relocalización por presiones externas al complejo industrial, derivadas de usos incompatibles desarrollados fuera del perímetro que confina al PIT.

La Municipalidad garantiza al PIT y por un período no menor a 99 años, a partir de la sanción de esta Ordenanza, la asignación de uso de suelo exclusivamente Industrial de acuerdo con la regulación general vigente y las compatibilidades de usos de suelo establecidas en esta Ordenanza Especial.

Esta disposición solamente podrá ser modificada con la aprobación de las tres cuartas partes del Concejo Metropolitano.

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 esta Ordenanza Especial, por el período de garantía, al igual que las relaciones de compatibilidad.

Art. 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 DMQ, así como centros logísticos, de servicios y de recreación complementarios a la actividad industrial. Las asignaciones de uso de suelo constan en el mapa No. 2-PIT USOS DE SUELO. Anexo 2 de esta 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.

6

Cuadro No. 1-PIT Usos de Suelo y Relaciones de Compatibilidad

USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
Industrial 3 I3	Industrial: I12, I13 - 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.	- Residencial: R - Industrial: I11, I14 - 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 I4 que previa a la vigencia de esta Ordenanza Especial se encuentren en el interior del PIT, podrán seguir funcionando previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la reglamentación y normativa vigente.

Si por cambios 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 que el referido cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

Art. 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	m			frontal	laterales	posterior	
A6041-80	600	15	4	16	60	240	5	3	3	6
A8041-80	800	20	4	16	60	240	5	3	3	6
A50041-75	5.000	40	4	16	75	300	10	5	5	6
A100041-75	10.000	50	4	16	75	300	10	5	5	6
A200041-75	20.000	50	4	16	75	300	10	5	5	6

Las asignaciones de zonificación se establecen en el mapa No. 3- PIT ZONIFICACION Anexo 3 de esta Ordenanza.

Art. 5.- CERCA VIVA.- Los predios que se localicen en el límite del PIT, deberán de manera obligatoria respetar un retiro de 10,0 m. 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 de la Ordenanza 172 de Régimen de Suelo. Se aplicará para los retiros de todos los predios ubicados hacia el límite del PIT, a pesar de ser inferiores a 10,0 m.

Art. 6.- VIALIDAD.- El PIT observará el trazado del mapa No. 4-PIT VIALIDAD Anexo 4, que contiene los anchos viales así como las conexiones con el contexto inmediato, y cumplirá con el detalle de las características viales establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para vía local "E" 12,0 m.

El uso de la trama vial pública para estacionamientos responderá a las regulaciones determinadas por la Secretaría de Movilidad y la autorización de 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 m. correspondiente al retiro especial de la línea de alta tensión, 15,0 m. a cada lado; desarrollo de un par vial de 6,0 m. hacia los extremos externos del retiro, con aceras de 2,0 metros y calzadas de 4,0 metros, con sentido de circulación vehicular unidireccional, Gráfico 1-PIT.

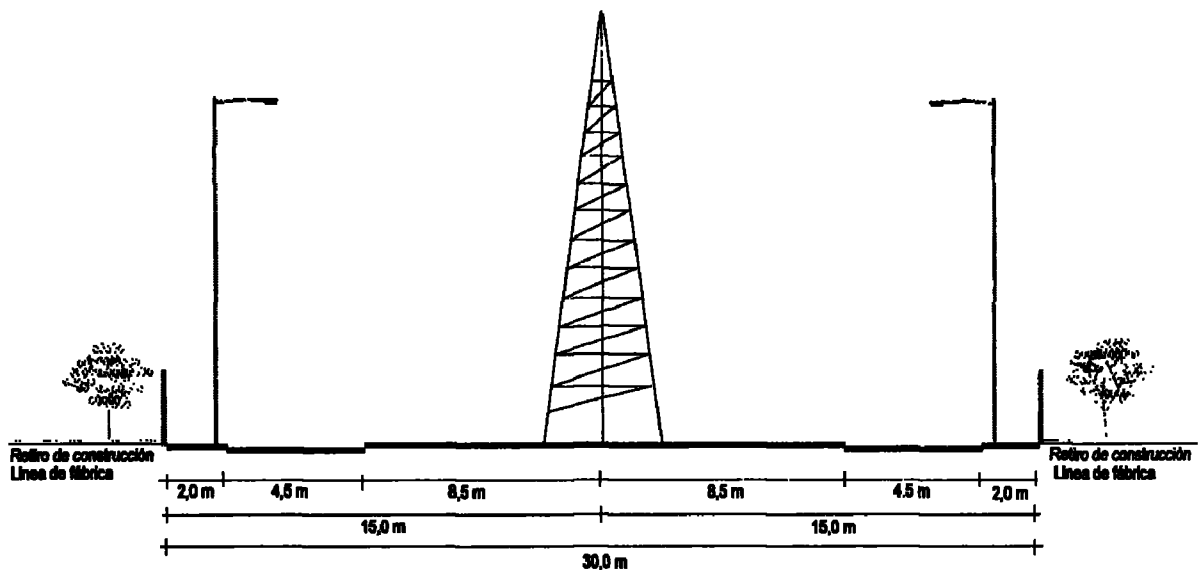


Gráfico 1-PIT Detalle de la sección de la vía "F"

Art. 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 son 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 EPMAPS.

- Sistema de prevención y control de incendios que será responsabilidad exclusiva de cada empresa.
- Unidad de policía y seguridad del parque. /
- Instituto de Capacitación de aproximadamente 3 ha. en convenio con la SENESCYT que beneficiará a la comunidad y a la zona industrial a ubicarse en el predio de CNT. /

Art. 8.- CARACTERISTICAS DE LA 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 que 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 y contar con el informe favorable de la EPMAPS.

Art. 9.- INCENTIVOS

Con el fin de estimular la industria y las actividades productivas que se llevarán a cabo dentro del Parque Industrial de Turubamba 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 y/o se instalen a futuro en el PIT, gozarán de una exención del 50% en todas las tasas y tributos municipales por un plazo de diez (10) años improrrogables de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 498 del COOTAD y la Constitución de la República del Ecuador.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las edificaciones localizadas dentro del PIT con usos diferentes al industrial deberán relocalizarse en un tiempo no mayor a tres (3) años contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

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

SEGUNDA.- 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 PIT.

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 PUOS vigente, sin 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 previa su aprobación en el Concejo Metropolitano.

CUARTA.- Se levanta la afectación con uso equipamiento en el predio de propiedad de CNT constante en la Ordenanza 310.

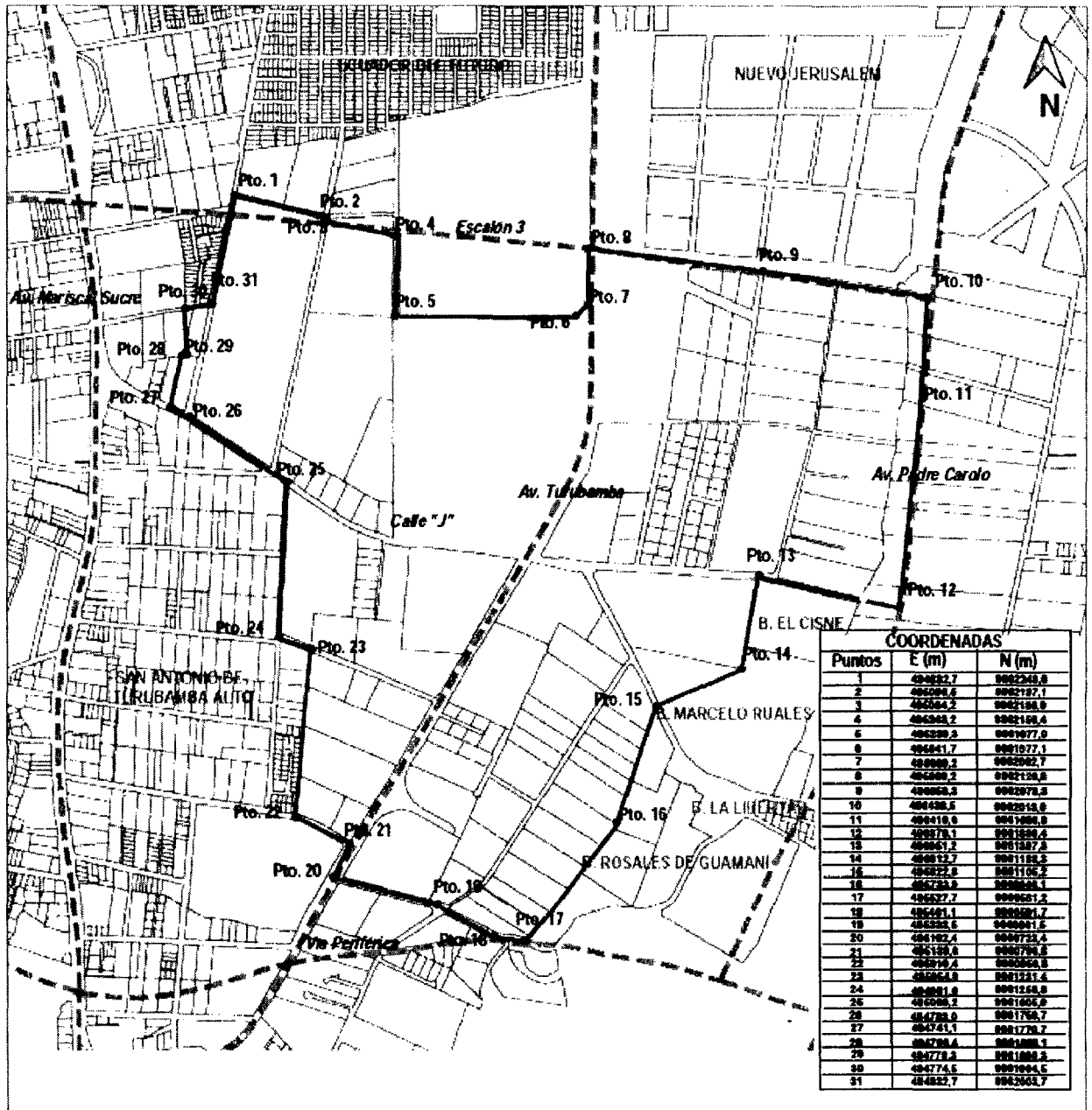
61

QUINTA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

DISPOSICION DEROGATORIA

La presente Ordenanza deroga expresamente las Ordenanzas 245 y 310 Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana para la instalación y Funcionamiento del Parque Industrial Turubamba (PIT) del Distrito Metropolitano de Quito, reformatoria de la anterior.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el dedel 2013



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA

Mapa No.
1 - PIT

LIMITE DEL PIT

Simbología:

- Límite del PIT
- Coordenadas delimitación del PIT
- Vias propuestas en el PUOS

Elaboración:

SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Escala:

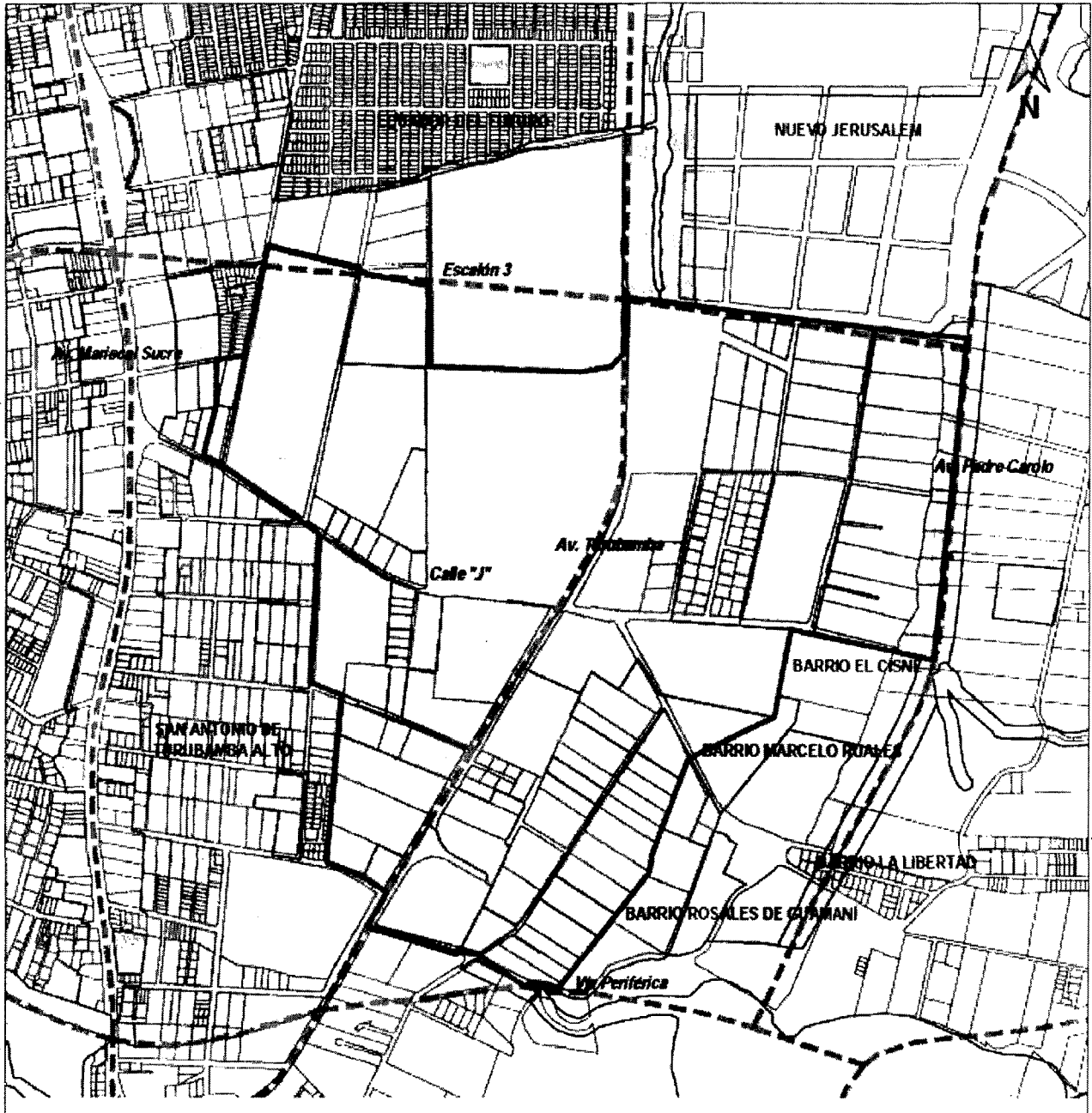
0 200 m

Fecha:

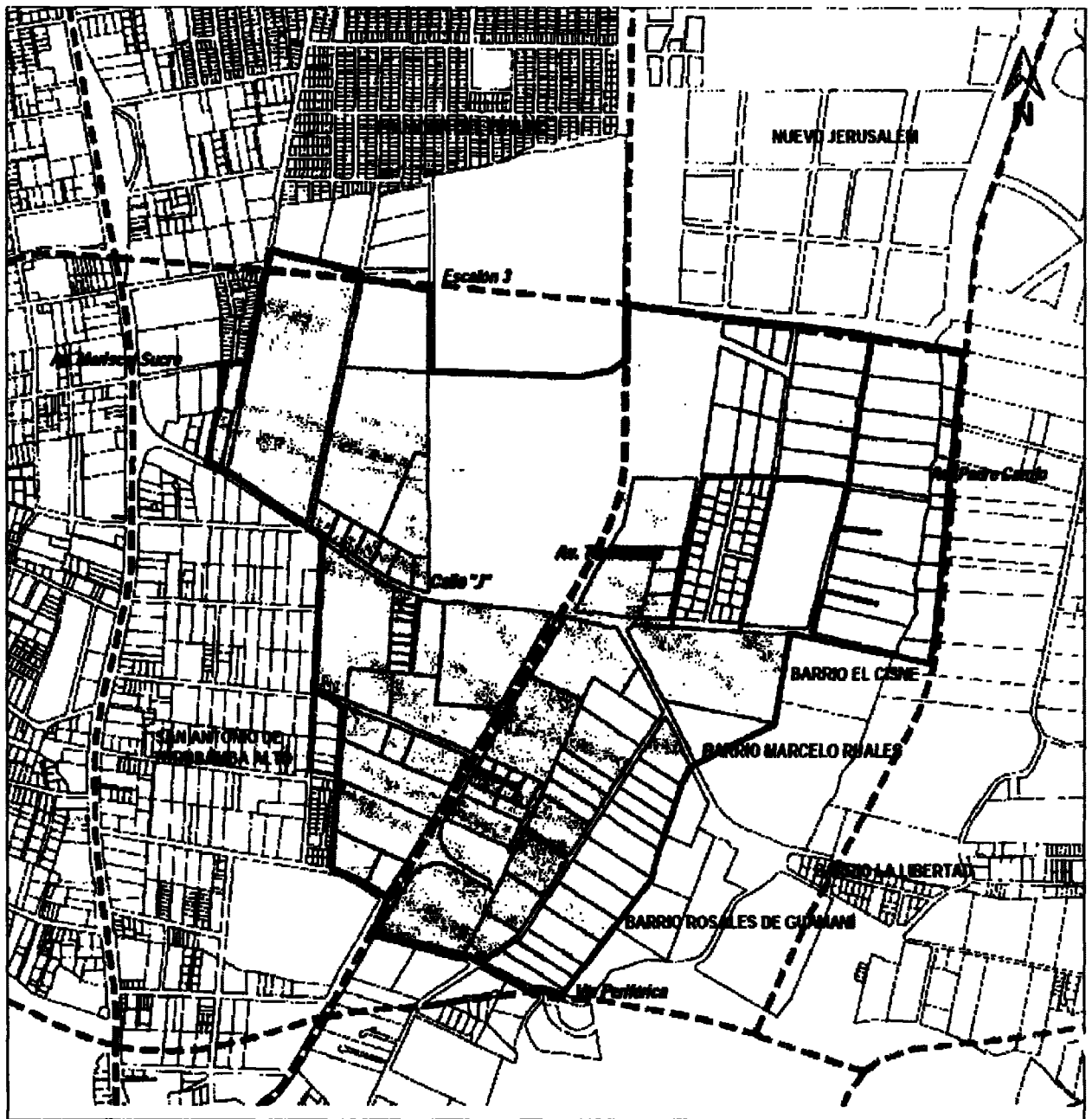
enero 2013

Aprobado por:

Arg. René Vallejo A.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

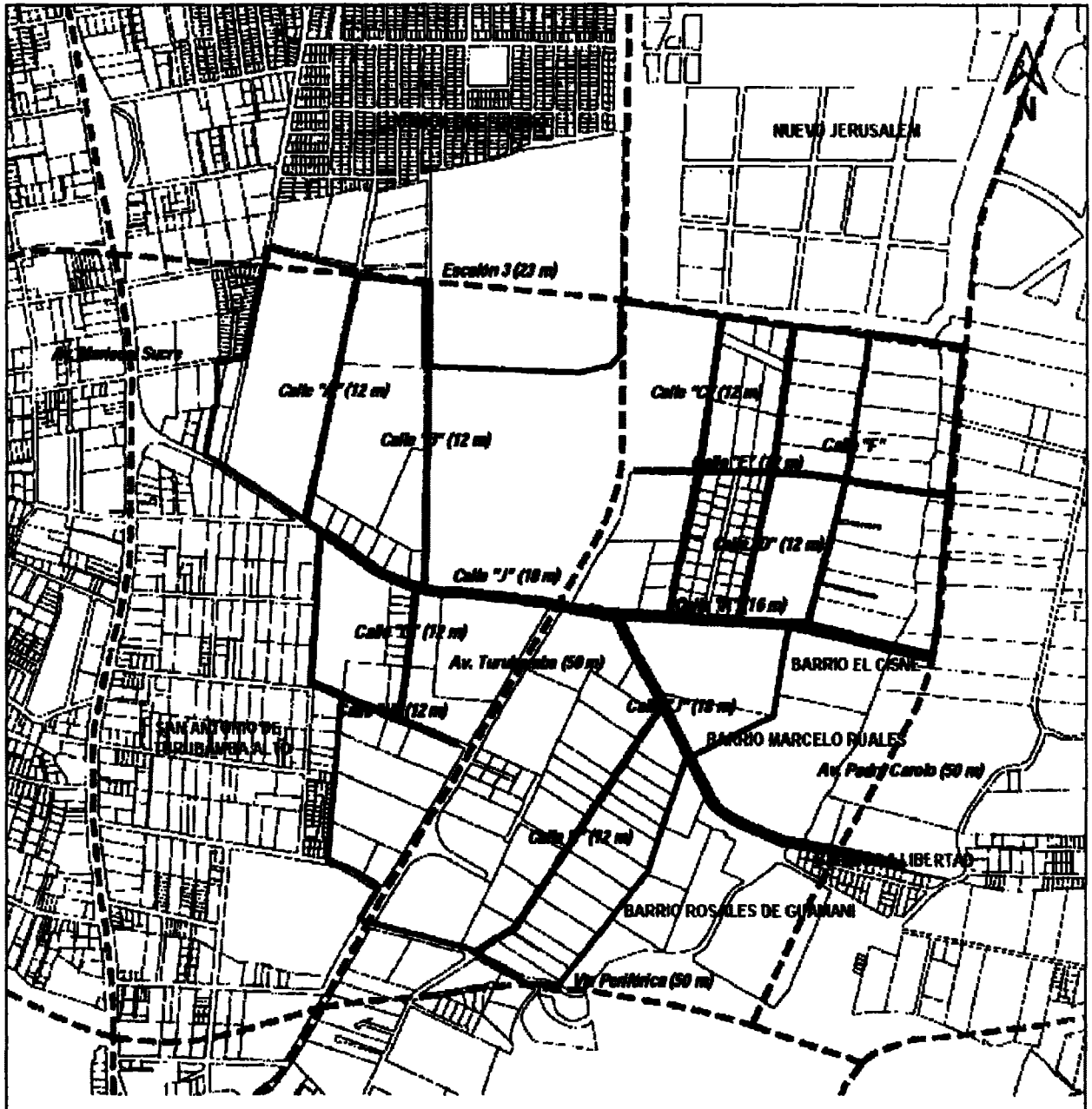


MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		Equipamiento	Protección Ecológica
Mapa No.	USOS DE SUELO	Ind. Mediano Impacto I2	Residencial 2
2 - PIT		Ind. Alto Impacto I3	Residencial 3
		Múltiple	Zona de Concertación Z
Elaboración: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		Escala: 0 200 m 	Fecha: enero 2013
		Aprobado por: Arq. René Vallejo A. SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		A10004-75	A5004-75
Mapa No.	ZONIFICACIÓN	A20004-75	A804-80
3 - PIT		Límite del PIT	Vías propuestas en el PUOS
Elaboración: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		Escala: 0 200 m	Fecha: enero 2013
		Aprobado por: <i>Arg. René Vallejo A.</i> SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	

159



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		<p>—— Límite del PIT</p> <p>- - - - Vías propuestas en el PUOS</p> <p>—— Vías propuestas PIT</p>	
Mapa No. 4 - PIT	VIALIDAD	Escala: 0 200 m	Fecha: enero 2013
Elaboración: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		Aprobado por: <i>Arg. René Vallejo A.</i> SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0245

SA
S

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 TURBAMBA (PII), 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:

8
7



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

87



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0245

23
51

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:

5



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:

CODIGO	ZONA	CANTIDAD DE LOTES	ANCHO DE CALLE	ANCHO DE CALLE	ANCHO DE CALLE	ANCHO DE CALLE	ANCHO DE CALLE	RETTOS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES
								1	2	3	
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

8
7



Handwritten signature and the number 56.

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.

Handwritten number 8 over 7.



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.

8
7



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.



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0245

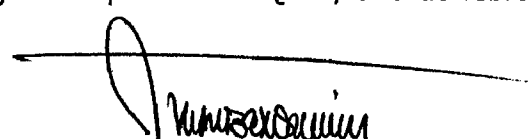
Art. II. 97.15 .- Las sanciones a aplicar por violación a sus disposiciones, las Ordenanzas serán las que establezcan, las Ordenanzas o Decretos Municipales aplicables por establecer concretamente obligaciones a los particulares.

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



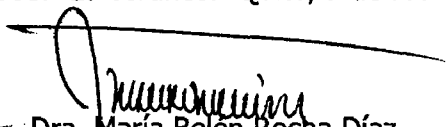
ORDENANZA METROPOLITANA N°

0245

31.20

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.

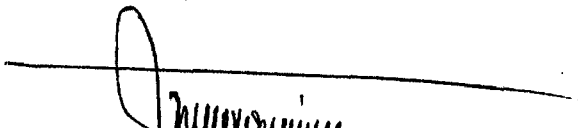

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

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.

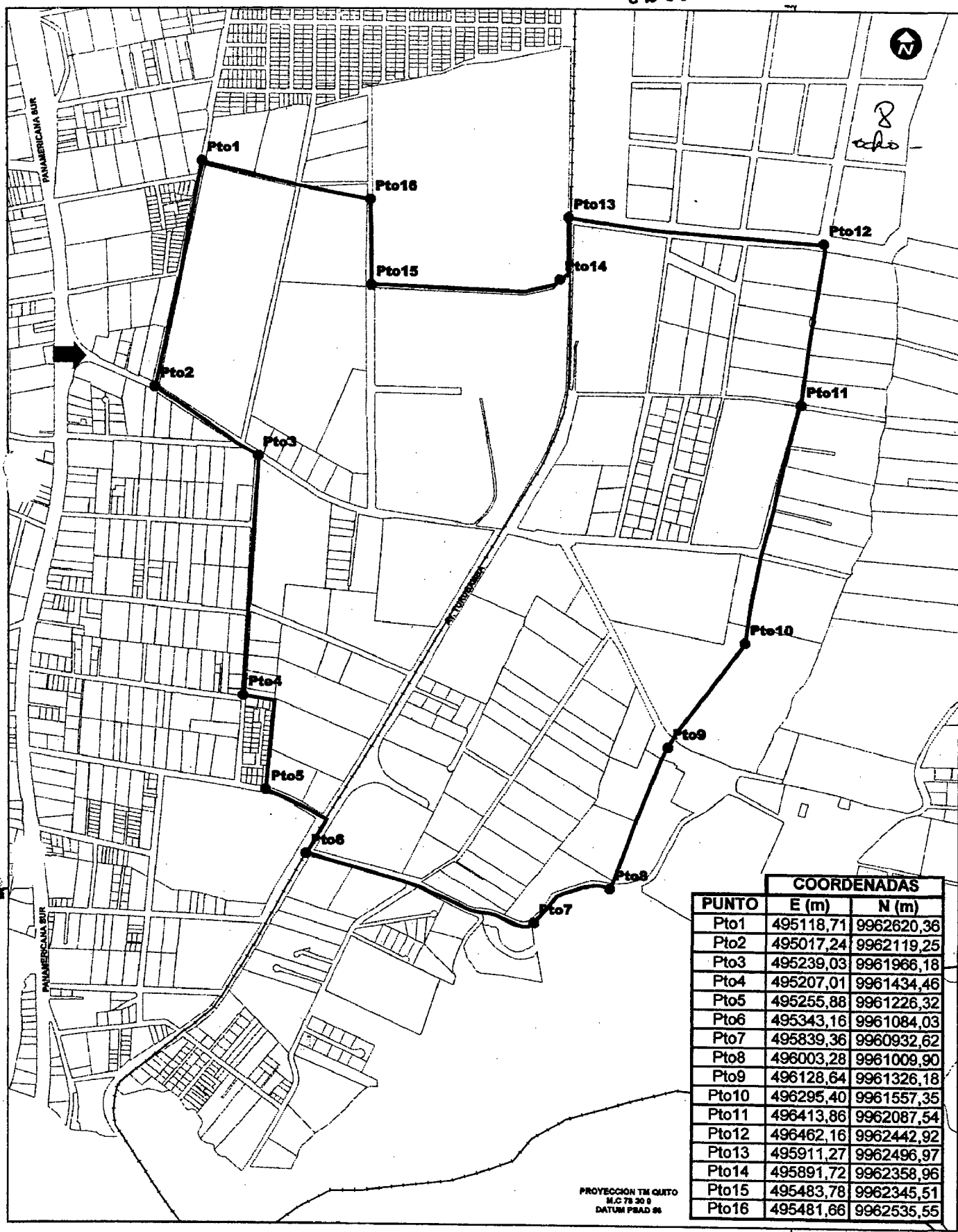


ORDENANZA METROPOLITANA N° 0245

A N E X O S

8

88

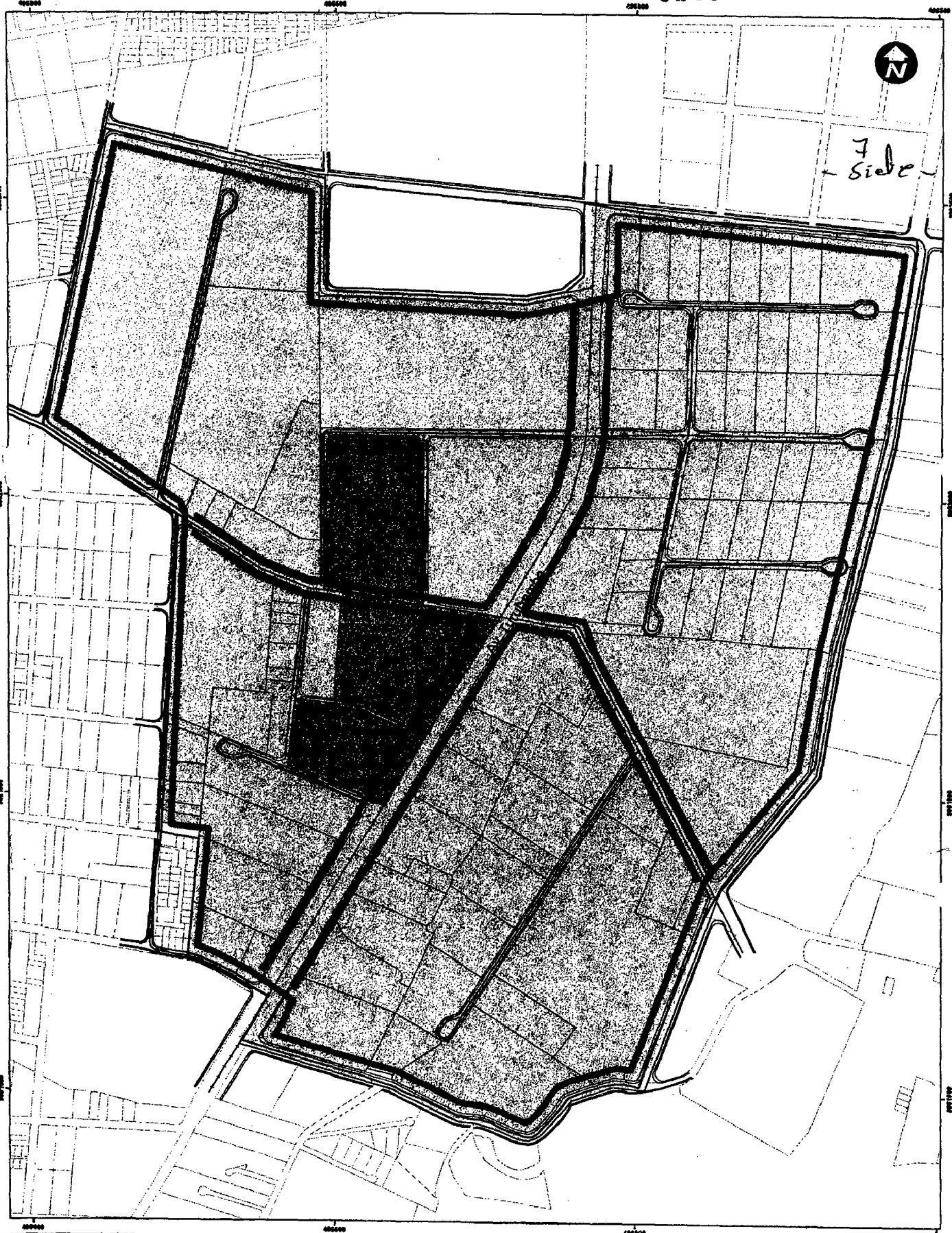


MAPA 1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		SIMBOLOGÍA:	
	PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		LIMITE PROPUESTA COORDENADAS DELIMITACION ZONA INDUSTRIAL	
MAPA DE UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN		ELABORACIÓN: DMT - CONQUITO		REVISIÓN: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ESCALA: 0 100 m FECHA: 8 SEPTIEMBRE 2017 OBSERVACIÓN:				

0245



7
Siete



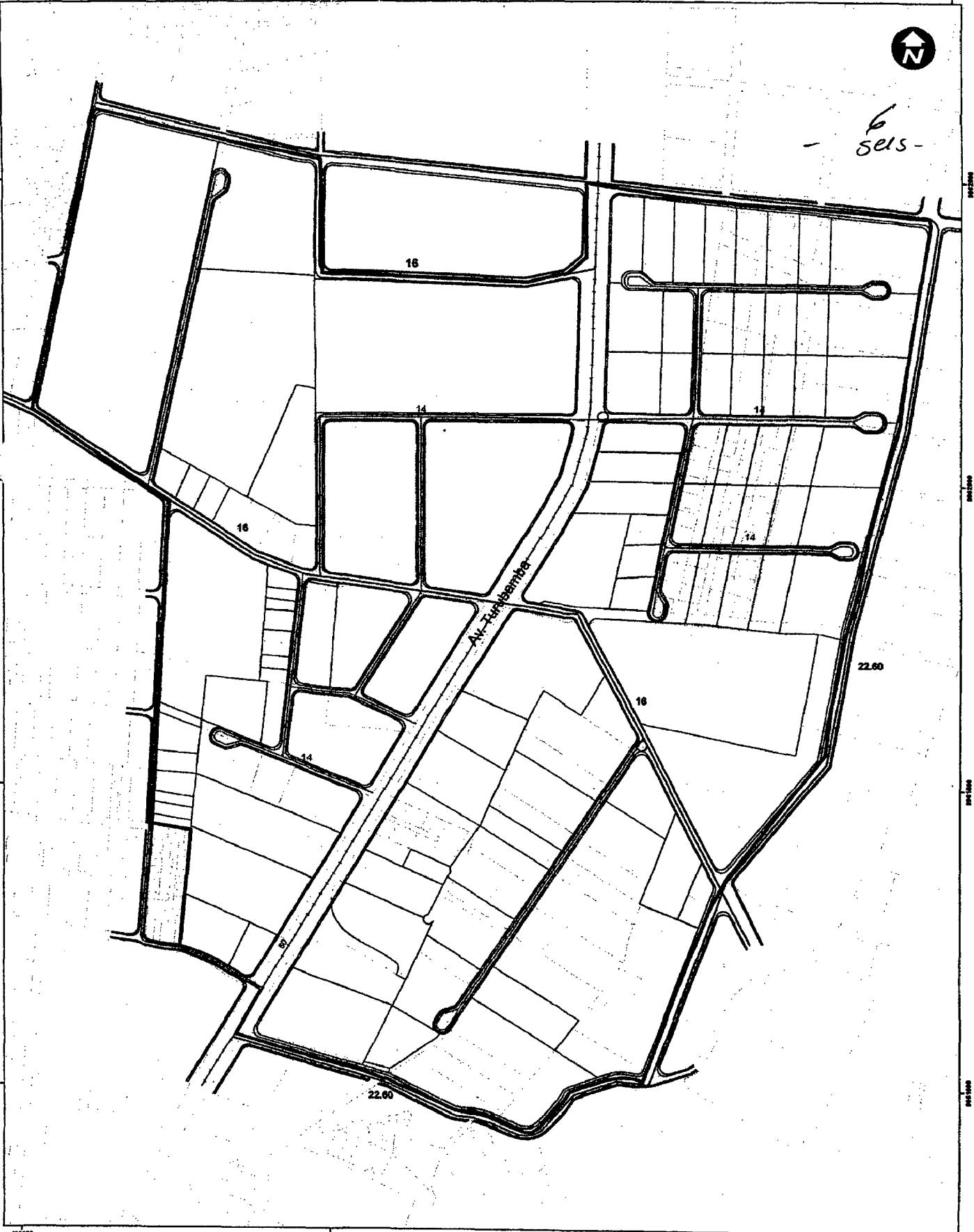
MAPA 2	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		SIMBOLOGIA: [Stippled Box] Zona Industrial [Dashed Line] FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO [Double Line] 10m	PROPUESTA ZONIFICACION [Stippled Box] ZONE EC [Dotted Box] INDUSTRIAL	RED VIAL [Solid Line] VIA
	PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA MAPA DE USO GENERAL DEL SUELO		ELABORACION: ZMPT - 2002 REVISION: DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL ESCALA: 0 50 100 m FECHA: 8 SEPTIEMBRE 2007 OBSERVACION:		

0245

Handwritten initials



- seis -



MAPA 3

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

SIMBOLOGIA:
 [Symbol] Zona Industrial
 [Symbol] LOTIZACION PROPUESTA

Categorización y Dimensionamiento Vial
 [Symbol] Local A
 [Symbol] Calzada Tipo B
 [Symbol] Local C
 [Symbol] Línea Férrea

ELABORACION: DMPT - COMPLETO

REVISION: DIRECCION METROPOLITANA DE PLANEACION TERRITORIAL

ESCALA: 0 50 m

FECHA: 6 SEPTIEMBRE 2007

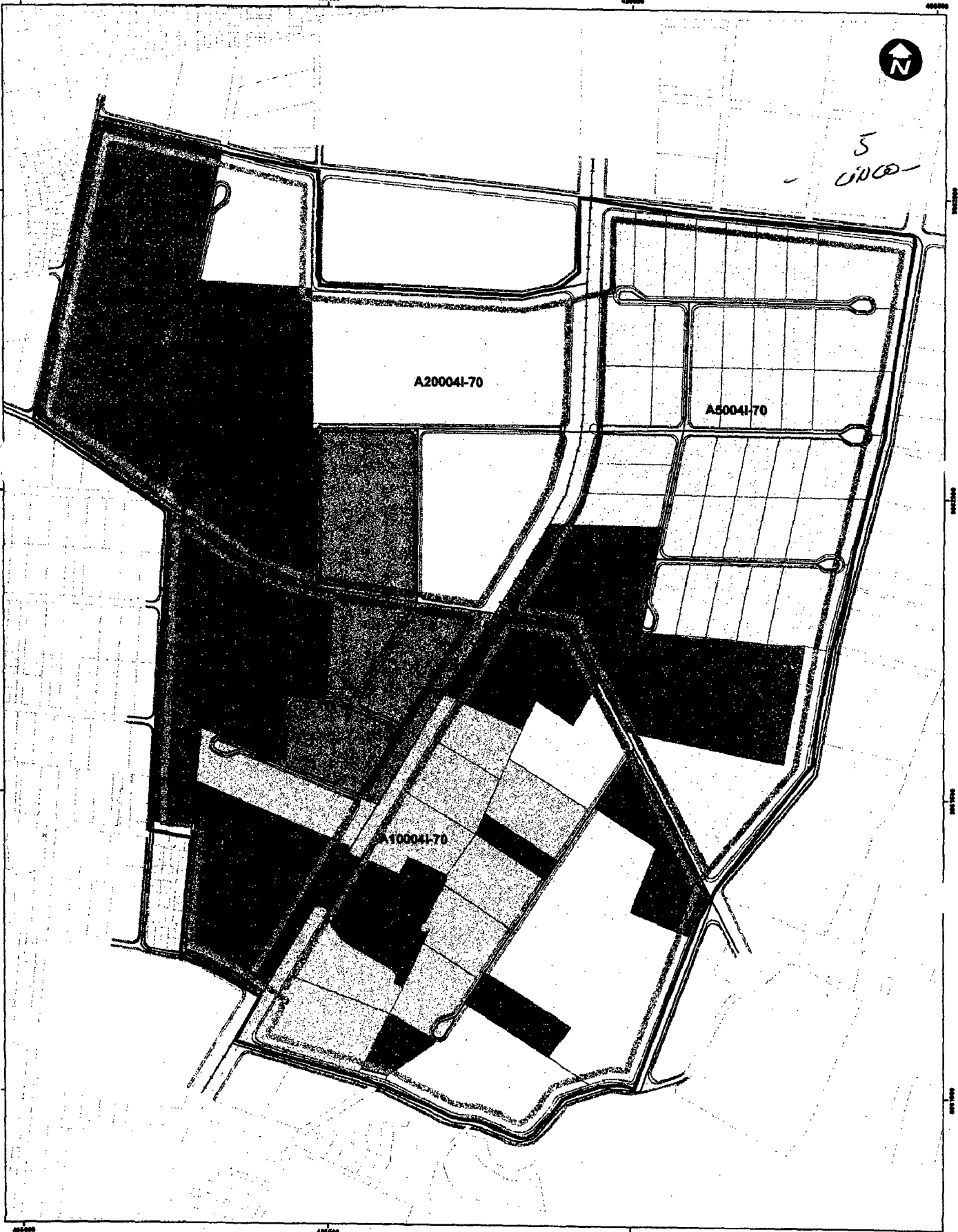
OBSERVACIONES

Handwritten signature

6245



5
UNCO



MAPA 4	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		SIMBOLOGIA:	PROPIUESTA ZONIFICACION	RED VIAL
	PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		Zona Industrial	A100041-70	VIAL
MAPA DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD		FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO		A200041-70	
ELABORACION: DMPT - COMPLETO		REVISION: DIRECCION METROPOLITANA DE PLANEACION TERRITORIAL		A50041-70	
		ESCALA: 1:10000		SEÑAS ARG-70	
		FECHA: 5 SEPTIEMBRE 2007		SEÑAS	
		OBSERVACIONES:			



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0310

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-2010-56, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que, de acuerdo al Plan General de Ordenamiento 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 tal efecto ubicaciones adecuadas para el desarrollo de actividades industriales en forma eficiente, sustentable y en un entorno de seguridad jurídica;
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, establece la formulación de Planes Especiales como instrumentos de planeamiento de la Administración Municipal, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, núcleos urbanos o sectores de planificación, barrios o manzanas que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente;
- Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza No. 0245, publicada en el Registro Oficial No. 300 del 24 de marzo de 2008, aprobó la Ordenanza Metropolitana para la instalación y funcionamiento del Parque Industrial Turubamba (PIT) del Distrito Metropolitano de Quito;
- y,
- Que, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con la finalidad de consolidar y promover las inversiones de las actividades industriales a desarrollarse al interior del Parque Industrial Turubamba, es necesario modificar ciertos usos y trazados viales al interior del mismo.

QU



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0310

En ejercicio de sus atribuciones legales previstas en los numerales 1 y 4 del artículo 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, el numeral 1 del artículo 2 y numerales 1 y 2 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

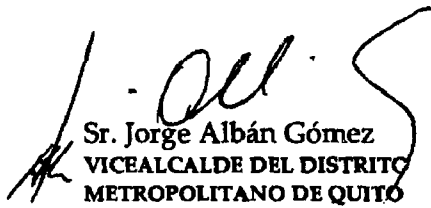
LA ORDENANZA MODIFICATORIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA PARA LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA (PIT) DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.


Artículo 1.- Sustitúyase parcialmente el Mapa 2 de uso General de Suelo de las áreas destinadas para subestación eléctrica, planta de tratamiento y zona de servicios, que se reubican en el área recreativa del PIT., a Uso Industrial de Alto Impacto (I3), de acuerdo al detalle de nuevo Mapa 2-A adjunto a la presente Ordenanza.

Artículo 2.- Sustitúyase parcialmente el Mapa 3 de Categorización y Dimensionamiento Vial, con la eliminación de 2 vías propuestas en el área en la cual se modifica el uso de suelo, además de la eliminación de la curva de retorno de la calle G, con un ancho de 14.00 metros de acuerdo al detalle del nuevo Mapa 3-A adjunto a la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Sustitúyase parcialmente el Mapa 4 de Ocupación y Edificabilidad, con la zonificación de A 804-i70 en las áreas destinadas para subestación eléctrica, planta de tratamiento y zona de servicios de acuerdo al detalle del nuevo Mapa 4-A adjunto a la presente Ordenanza.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de abril de 2010.


Sr. Jorge Albán Gómez
VICEALCALDE DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO


Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0310

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 del 1 y 15 de abril de 2010.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, 15 de abril de 2010.



Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Distrito Metropolitano de Quito, 19 de abril de 2010.

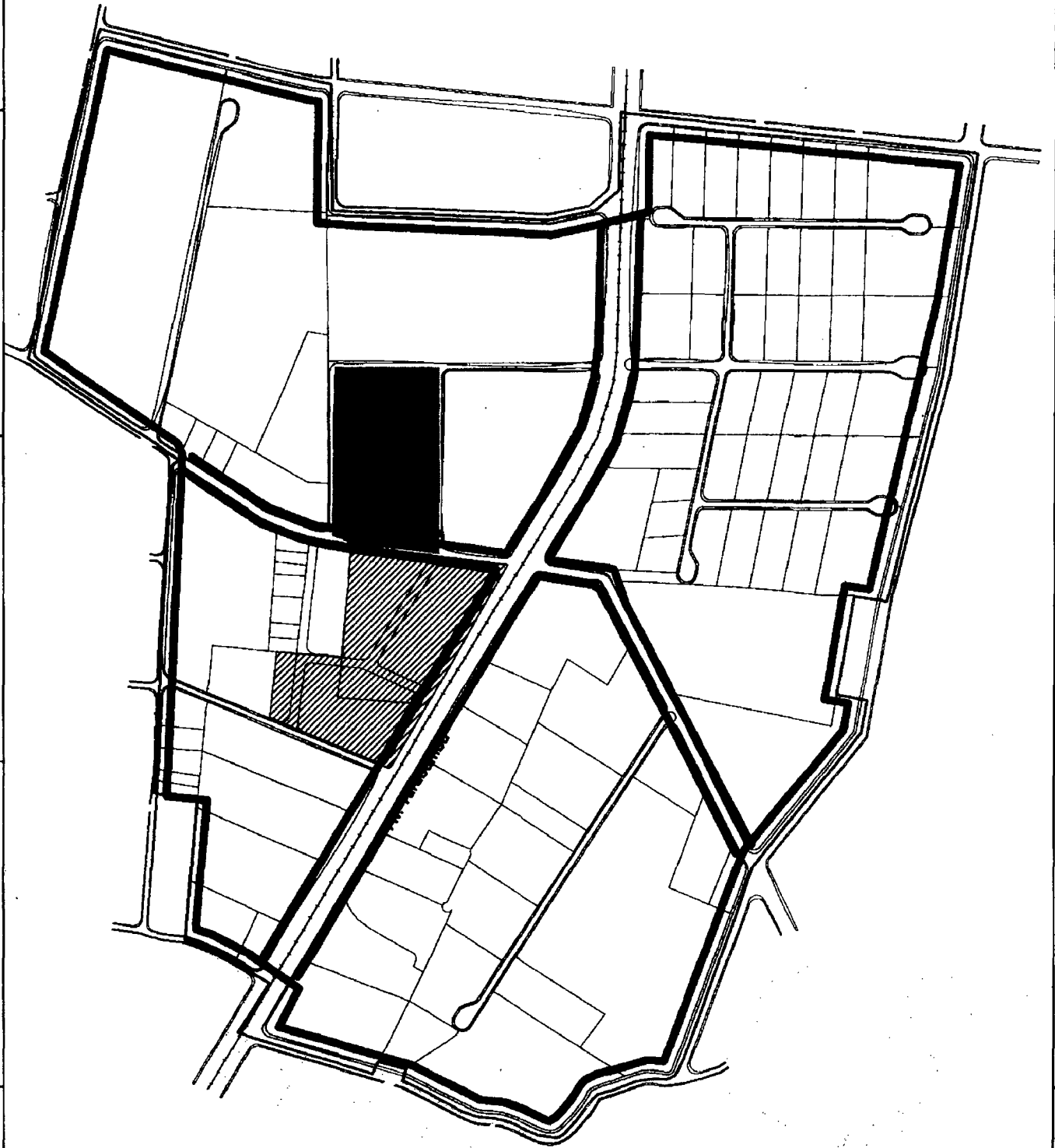
EJECÚTESE


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde Metropolitano, a los diecinueve días del mes de abril de dos mil diez.- Distrito Metropolitano de Quito, 20 ABR 2010

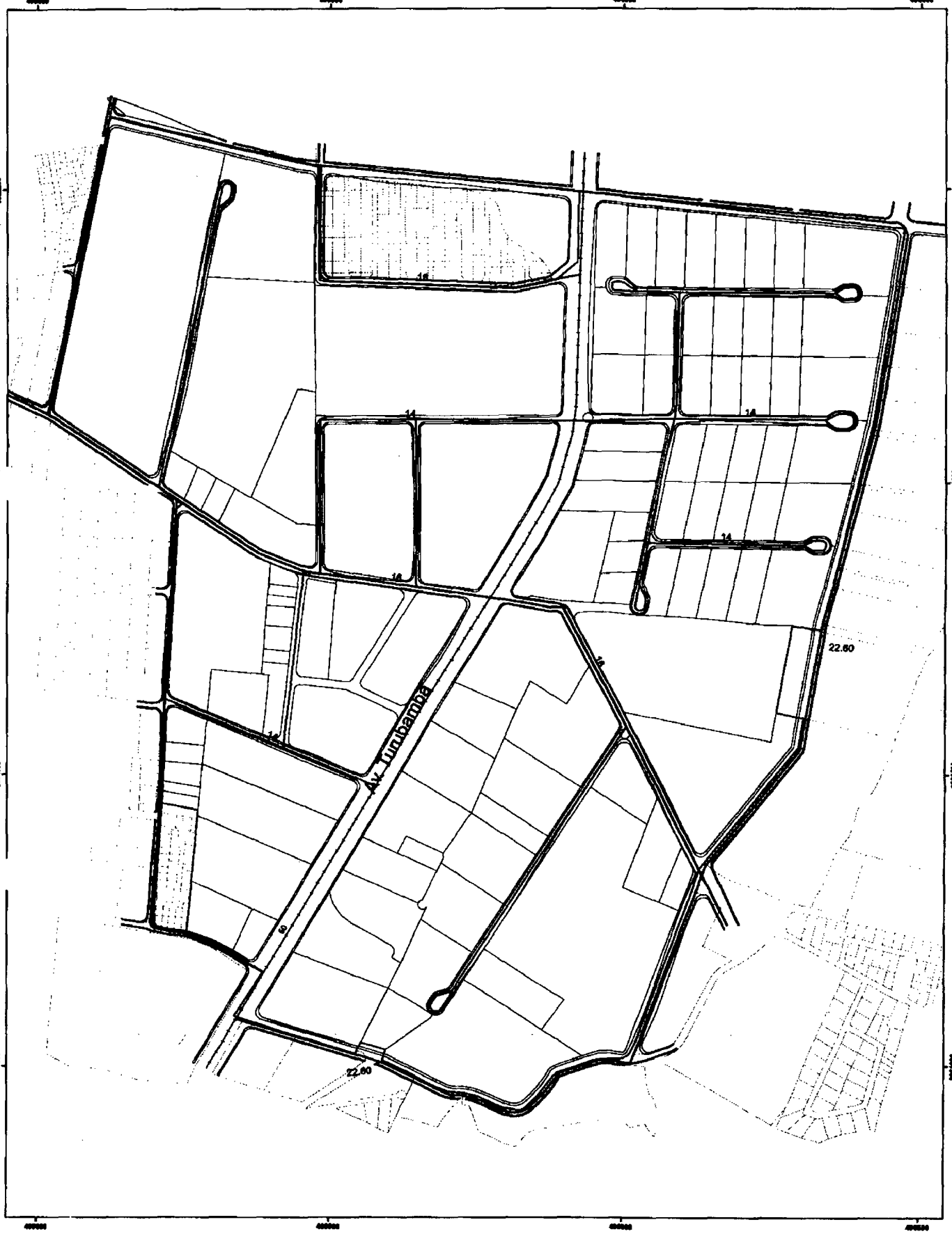

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

99



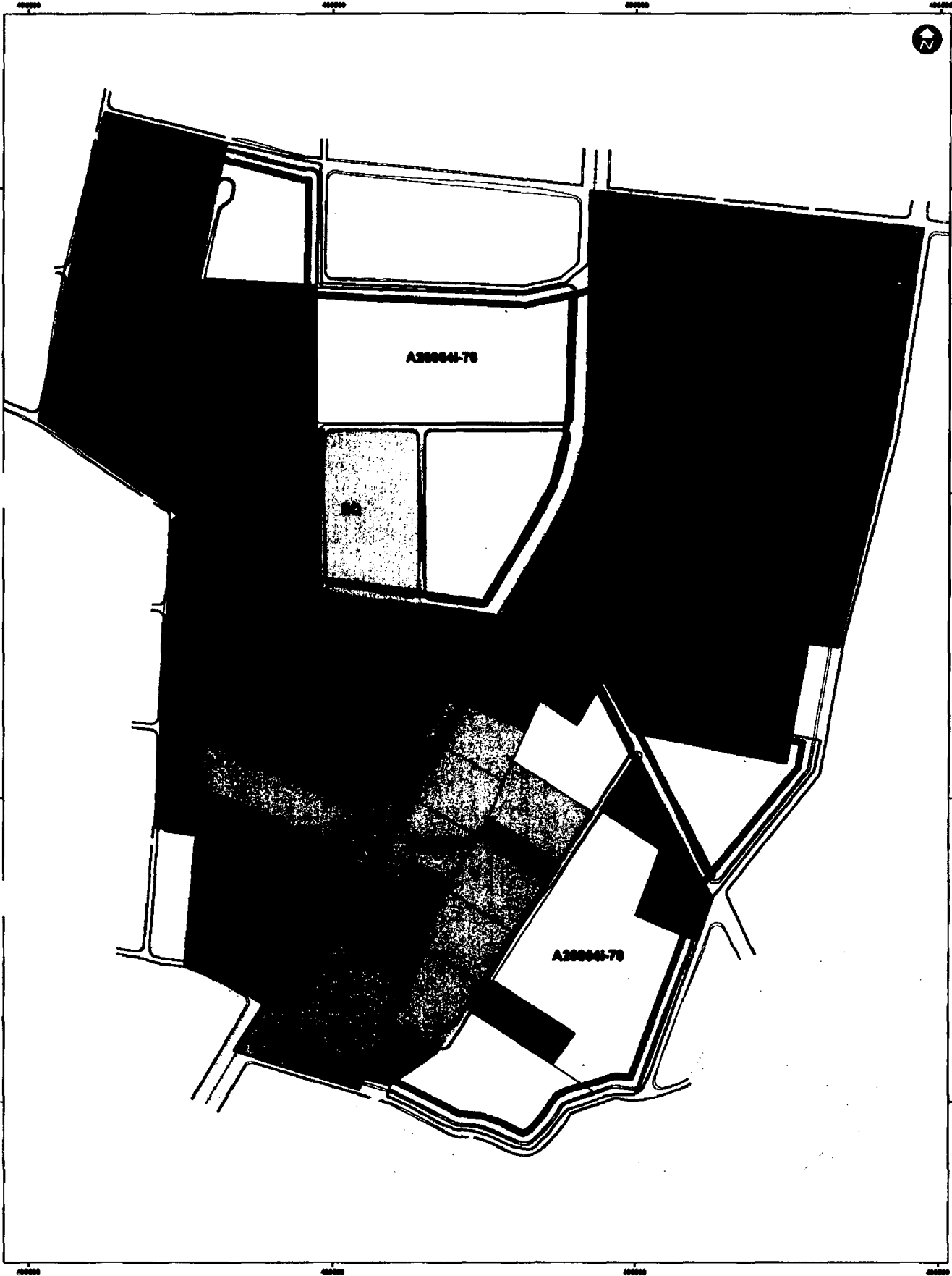
MAPA 2 - A	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA (Reforma) MAPA DE USO GENERAL DEL SUELO		Uso de Suelo Equipamiento Industrial 3 Reforma	Simbología Límite Parque Industrial Propuesta de lotización Proceso Franja de Amortiguamiento
	Elaboración: MPT - 2008	Versión: ORDENANZA METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL	ESCALA: 0 50 m	FECHA: 2013/08/26 OBSERVACIÓN:

28 49



MAPA 3 - A	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA (Reforma) MAPA DE CATEGORIZACION Y DIMENSIONAMIENTO VIAL	Categorización y Dimensionamiento Vial Línea A Línea C Calles Tipo B Línea Avda	Simbología <input type="checkbox"/> Límite Parque Industrial <input type="checkbox"/> Propuesta de Lotización <input type="checkbox"/> Predios
	ELABORADOR: SIPT - CONICITO	INSTITUCIÓN: DEPARTAMENTO METROPOLITANO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL	ESCALA: 0 100 M

27



MAPA 4 - A	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Parque Industrial Turubamba (Reforma)		MAPA DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD	
	ELABORACION MPT - 2004		REVISOR DIRECCION METROPOLITANA DE PLANEACION TERRITORIAL		ESCALA 1:50 000	
					FECHA Diciembre 2004	
			Ocupación y Edificabilidad ■ A2004-70 ■ A2004-70 ■ A804-70 ■ C24 ■ B0 ■ A1004-70 ■ Reforma		Simbología ■ Límite Parque Industrial ■ Franja de amortiguamiento ■ Propuesta de Lotización ■ Puntos	



Administración
General

Dirección
Metropolitana
Financiera

Unidad de
Control y Gestión

Paúlola:
Seguimiento

14

2013-197

48

Oficio DMF-DIR-0366-2013
Quito, 05 de febrero de 2013

Ingeniero
Edwin Palma Echeverría
DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO
Presente

De mi consideración:

Por tratarse de un tema de competencia de la Dirección Metropolitana Tributaria, adjunto se corre traslado a usted el oficio SG 0342 de febrero 05 de 2013 suscrito por el Secretario General del Concejo Metropolitano (E), quien solicita se emita un informe y criterio técnico respecto del contenido del artículo 9 INCENTIVOS, del proyecto de Ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba (PIT), sustitutiva de las ordenanzas Nos. 0245 y 310; cuyo texto también acompaño.

Por su atención, suscribo.

Atentamente,

Lic. Rita Fernández Catalán
DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA (E)

Adjunto: lo indicado

c.c. Abg. José Luis Arcos, Secretario General del Concejo Metropolitano (E)

Elaborado | Hernán MEDINA V.



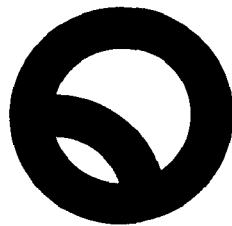
CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARÍA GENERAL

FECHA: 06 FEB 2013

HORA: 15:10

FIRMA RECEPCIÓN:

NÚMERO HOJA:



Secretaría
**General del
Concejo**

2013-197

13

47

Licenciada
Rita Fernández Catalán
Directora Metropolitana Financiera (E)
Presente

SG 0342

05 FEB 2013

De mi consideración:

De conformidad con el criterio jurídico emitido por la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. 017-13-PMSZ de 1 de febrero de 2013, y conforme lo establecido en el Art. I ... (30), Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que, para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, de manera urgente emita un informe y criterio técnico respecto del contenido del artículo 9 del proyecto de ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba (PIT), sustitutiva de las ordenanzas Nos. 0245 y 0310, cuyo texto se adjunta.

Atentamente,

Abg. José Luis Arcos Aldas
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

Adjunto con cargo devolutivo 12 hojas.

2013-197
Pamela A.

PROCESADO



**Procuraduría
Metropolitana**

Dir: no observacion
por tener en cuenta
la Comisión
Suolo
12
2013-197
4/5

Expediente PM: 0767-2013
Referencia: Oficio No. SG-0288, de 30 de enero de 2013
Asunto: Proyecto de Ordenanza Plan Especial PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA

Quito, 01 FEB 2013

Oficio No. 017-13-PMSZ

Abogada
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-

De mis consideraciones:

De conformidad con la delegación que me ha notificado el señor Procurador Metropolitano, mediante oficio No. 528 de 03 de octubre de 2012, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano, para emitir informes o dictámenes jurídicos, sean estos preceptivos o facultativos, en ejercicio de la asesoría interna a cargo de esta Procuraduría.

Sobre la base de esta delegación y en referencia a su oficio No. SG 288 de 30 de enero de 2013, mediante el cual solicita criterio legal respecto de la propuesta de ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT, sustitutiva de las Ordenanzas No. 0245 y 0310, manifiesto lo siguiente:

INFORME TÉCNICO.-

Mediante Oficio No. STHV 0373 de 29 de enero de 2013, el arquitecto René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, remite la propuesta de ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 0310, incluyendo las observaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana contenidas en oficio No. 5718-2012 de 28 de noviembre de 2012.

RECIBIDO
01 FEB 2013
JA. SA.
DUCONE
FHC



**Procuraduría
Metropolitana**

11
45

BASE NORMATIVA.-

1. El artículo 264 (1) de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán la siguiente competencia exclusiva:

"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.

2. El artículo 57 ibídem, en su letra x), en concordancia con el artículo 87, letra v) del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde *"Regular y controlar, mediante la normativa municipal 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."*

3. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 25, sobre los planes especiales señala:

"Art. ... (25).- Planes especiales.-

1. Son los 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.

2. Pueden tener otras finalidades específicas en otras circunscripciones territoriales del Distrito Metropolitano de Quito, tales como:

a) La planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica y de recreación paisajística.

b) La planificación del uso y la conservación de elementos de ordenamiento como el vial, el de saneamiento y el de recuperación ambiental.

3. Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el PMOT.



**Procuraduría
Metropolitana**

10
44

4. Estos planes se realizarán por iniciativa metropolitana, a través de la Administración Zonal correspondiente y la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda; o, por iniciativa privada. La Secretaría sectorial realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano”.

CRITERIO JURÍDICO.-

Con fundamento en la normativa citada y considerando el informe de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en el oficio No. 373 de 29 de enero de 2013, Procuraduría Metropolitana emite **INFORME FAVORABLE** para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la aprobación mediante Ordenanza del Plan Especial del PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA PIT SUSTITUTIVA DE LAS ORDENANZAS 0245 Y 0310.

Se adjunta el proyecto de ordenanza propuesto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuya revisión jurídica ha sido realizada por Procuraduría Metropolitana, con las siguientes observaciones:

1. Luego del considerando tercero del proyecto se incluirá uno que contenga lo dispuesto por el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, respecto a la competencia del Municipio para regular el uso y la ocupación del suelo en el Distrito.
2. A continuación del considerando cuarto del proyecto se incluirá uno que contenga lo dispuesto por el artículo 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que es el fundamento para la aprobación de los planes especiales.
3. En el párrafo que se encuentra a continuación del último considerando del proyecto, se sustituirá el artículo 26 por el 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.
4. Se solicitará el informe de la Dirección Metropolitana Financiera respecto al contenido del artículo 9 del proyecto, referente a los incentivos tributarios.
5. Se recomienda eliminar el artículo 10 respecto a las sanciones, pues constituye una norma de remisión que en aplicación a los preceptos constitucionales y a los principios del derecho, inobserva el principio de legalidad, pues toda infracción debe estar tipificada en el ordenamiento jurídico.



**Procuraduría
Metropolitana**

9
43

6. Se sustituirá el título "*disposiciones finales*" por "*disposiciones generales*".
7. Se incluirá la disposición final con el siguiente texto:

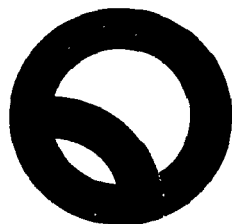
"La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción."

La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de gestión incorporada en el proyecto, son de competencia de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Salim Zaidán
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Adj. expediente completo



Secretaría
**General del
Concejo**

767-2013

42

8

SG 0288

30 ENE 2013

Doctor
Ernesto Guarderas
Procurador Metropolitano
Presente

De mi consideración:

Conforme lo establecido en el Art. I (30), Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, emita de manera urgente un informe y criterio legal respecto de la propuesta de ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT, sustitutiva de las ordenanzas 0245 y 0310, presentada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Cabe señalar que dicha propuesta será conocida en sesión de la Comisión en referencia, el lunes 4 de febrero de 2013.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

Adjunto 7 hojas.
2013-197

Pamela A.

MUNICIPALIDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO PROCURADURÍA METROPOLITANA	
Fecha:	30 ENE 2013
Hora:	12:44
Firma de recepción:	

CCCCC
31-01-13
2:00



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Chase Cobente
Suelo / Informe /
Legal
41
2013-197

29 ENE 2013

Quito
Oficio STHV-DP-

000373

Economista
Elizabeth Cabezas

CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Presente

Señora Concejala:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad en coordinación con la Administración Zonal Quitumbe, las Empresas metropolitanas de servicios EPMAPS y EPMOP; y la Asociación de Empresarios del Parque Industrial Turubamba, han mantenido reuniones y visitas a la zona para definir cambios necesarios a las Ordenanzas del PIT vigentes: 0245 sancionada el 9 de febrero del 2008; y Modificatoria 0310 sancionada el 20 de abril del 2010; la propuesta incluye las últimas observaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana y la Secretaría de Movilidad.

Remito en documento adjunto la **Propuesta de Ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 0310** para su análisis y revisión previa a la aprobación del Concejo Metropolitano.

Reciba un cordial saludo.

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Adjunto: lo indicado.

	NOMBRES	CARGO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	Funcionaria Técnica	2013-01-28	
Revisado por:	Arq. Fernando Puente S.	Director de Planeamiento	2013-01-28	



CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARÍA GENERAL
DEL FONDO DE DOCUMENTOS

RECIBO: 29 ENE 2013

HORA: 11:00

FIRMA RECEPCIÓN:

NUMERO HOJA: 23h.

**PROPUESTA DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL
PLAN ESPECIAL DEL PIT Y SUSTITUTIVA DE LAS
ORDENANZAS 0245 Y 0310.**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Enero 2013

#2
10
6

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No..... de fecha....., de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

- Que la Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas: "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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 57 establece como atribuciones del Concejo Municipal " 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 de ~~suelo en el territorio del cantón~~, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".
- Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 295 dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planifiquen 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 en la Ordenanza No. 170 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito se considera como un *Eje Estratégico* a Quito Productivo y Solidario y una de sus políticas es la consolidación de los parques industriales para promover y fortalecer la actividad industrial, su desarrollo y competitividad.
- Que en función de las condiciones actuales es necesario realizar un ajuste al área ocupada por el PIT y su accesibilidad así como cambiar y actualizar las condiciones reglamentarias constantes en las Ordenanzas 245 y Modificatoria 310.
- Que, el Anexo 11 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza 171 del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial PMOT del DMQ, asigna al PIT

uso Industrial de Alto Impacto I3 y que la infraestructura vial y de servicios deben estar acorde a las demandas correspondientes y a los objetivos del Ordenamiento del Territorio.

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, las Empresas Metropolitanas de Servicios y la Administración Zonal Quitumbe, han realizado las acciones pertinentes de coordinación con los representantes de las industrias así como con la comunidad vecina al PIT 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 STHV-DP-00542-2012 del 13 de noviembre del 2012 y la Procuraduría Metropolitana a través del oficio Expediente No. 5718-2012 de noviembre 28 del 2012, emiten informe técnico y criterio legal favorables para la aprobación del proyecto de Ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 310.

En ejercicio de la atribución constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54 y 57 literal a) y x), y 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL PARA EL
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA P I T
SUSTITUTIVA DE LAS ORDENANZAS 245 Y 310.**

Art. 1.- UBICACIÓN, LÍMITES Y ÁMBITO.- El Parque Industrial Turubamba PIT se ubica en el sur de Quito urbano, en la parroquia Turubamba y se encuentra delimitada de acuerdo con el mapa No. 1-PIT LÍMITE DEL PIT de esta Ordenanza. Anexo 1, ocupando un área aproximada de 152 ha.

Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán exclusivamente en los predios localizados dentro del límite establecido para el Parque Industrial Turubamba PIT.

Art. 2.- GARANTIA DE IMPLANTACION.- Las industrias emplazadas en el PIT, que cumplan con las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad especificadas en esta Ordenanza y la Normativa Municipal pertinente, localizadas hacia el borde del parque

31 (16/5)

industrial no podrán ser objeto de relocalización por presiones externas al complejo industrial, derivadas de usos incompatibles desarrollados fuera del perímetro que confina al PIT.

La Municipalidad garantiza al PIT y por un período no menor a 99 años, a partir de la sanción de esta Ordenanza, la asignación de uso de suelo exclusivamente Industrial de acuerdo con la regulación general vigente y las compatibilidades de usos de suelo establecidas en esta Ordenanza Especial.

Esta disposición solamente podrá ser modificada con la aprobación de las tres cuartas partes del Concejo Metropolitano.

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 esta Ordenanza Especial, por el período de garantía, al igual que las relaciones de compatibilidad.

Art. 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 DMQ, así como centros logísticos, de servicios y de recreación complementarios a la actividad industrial. Las asignaciones de uso de suelo constan en el mapa No. 2-PIT USOS DE SUELO. Anexo 2 de esta 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.

Cuadro No. 1-PIT Usos de Suelo y Relaciones de Compatibilidad

USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
Industrial 3 I3	Industrial: I2, I3 - Equipamiento: EEZ1 (Centros de capacitación laboral), EGB, EGS, ETB (parada de taxis y parada de buses), EI, EPZ. - Comercial y de servicios: CS3, CZ2, CZ4, CM2, CM3, CM5.	- Residencial: R - Industrial: I1, I4 - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGM, EGZ, ETB (parqueaderos públicos motorizados y no motorizados) EA, EF, ETS, ETZ, ETM 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 I4 que previa a la vigencia de esta Ordenanza Especial se encuentren en el interior del PIT, podrán seguir funcionando previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la reglamentación y normativa vigente.

Si por cambios 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 que el referido cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

Art. 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	m			frontal	laterales	posterior	
AB04i-60	600	15	4	16	60	240	5	3	3	6
AB04i-60	800	20	4	16	60	240	5	3	3	6
AS004i-75	5.000	40	4	16	75	300	10	5	5	6
AI0004i-75	10.000	50	4	16	75	300	10	5	5	6
AZ0004i-75	20.000	50	4	16	75	300	10	5	5	6

Las asignaciones de zonificación se establecen en el mapa No. 3- PIT ZONIFICACION Anexo 3 de esta Ordenanza.

Art. 5.- CERCA VIVA.- Los predios que se localicen en el límite del PIT, deberán de manera obligatoria respetar un retiro de 10,0 m. 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 de la Ordenanza 172 de Régimen de Suelo. Se aplicará para los retiros de todos los predios ubicados hacia el límite del PIT, a pesar de ser inferiores a 10,0 m.

Art. 6.- VIALIDAD.- El PIT observará el trazado del mapa No. 4-PIT VIALIDAD Anexo 4, que contiene los anchos viales así como las conexiones con el contexto inmediato, y cumplirá con el detalle de las características viales establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para vía local "E" 12,0 m.

8
u

33

El uso de la trama vial pública para estacionamientos responderá a las regulaciones determinadas por la Secretaría de Movilidad y la autorización de 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 m. correspondiente al retiro especial de la línea de alta tensión, 15,0 m. a cada lado; desarrollo de un par vial de 6,0 m. hacia los extremos externos del retiro, con aceras de 2,0 metros y calzadas de 4,0 metros, con sentido de circulación vehicular unidireccional, Gráfico 1-PIT.

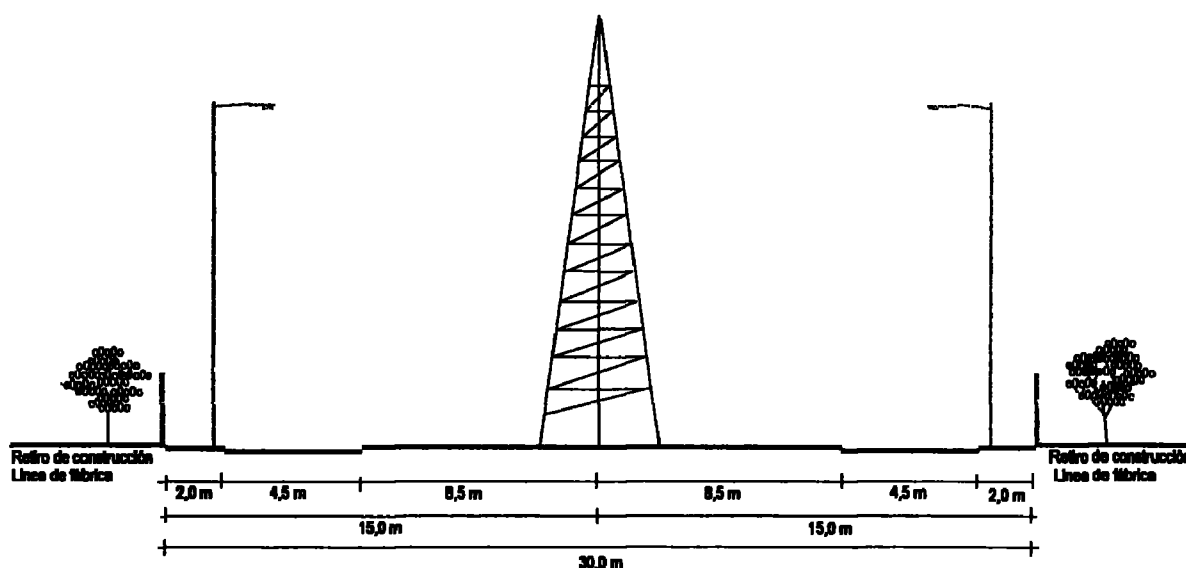


Gráfico 1-PIT Detalle de la sección de la vía "F"

Art. 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 son 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 EPMAPS.

- Sistema de prevención y control de incendios que será responsabilidad exclusiva de cada empresa.
- Unidad de policía y seguridad del parque.
- Instituto de Capacitación de aproximadamente 3 ha. en convenio con la SENESCYT que beneficiará a la comunidad y a la zona industrial a ubicarse en el predio de CNT.

Art. 8.- CARACTERISTICAS DE LA 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 que 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 y contar con el informe favorable de la EPMAPS.

Art. 9.- INCENTIVOS

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 PIT, gozarán de una exención del 50% 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 diez (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.

31

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. 10.- SANCIONES.- Las sanciones serán las tipificadas en la Reglamentación Vigente local y nacional según corresponda el caso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las edificaciones localizadas dentro del PIT con usos diferentes al industrial deberán relocalizarse en un tiempo no mayor a tres (3) años contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

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

SEGUNDA.- 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 PIT.

DISPOSICIONES FINALES

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 PUOS vigente, sin 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 previa su aprobación en el Concejo Metropolitano.

CUARTA.- Se levanta la afectación con uso equipamiento en el predio de propiedad de CNT constante en la Ordenanza 310.

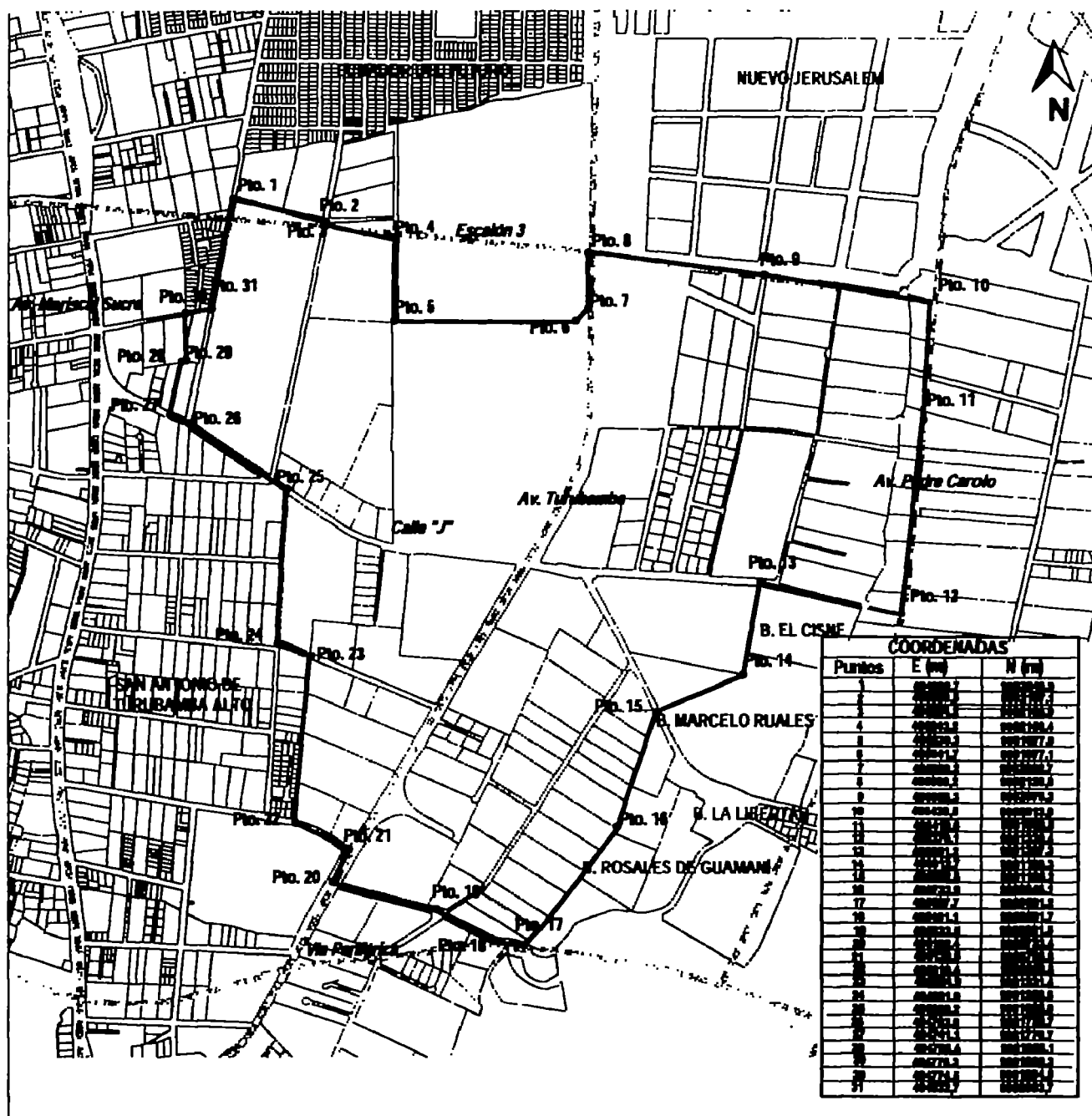
5

DISPOSICION DEROGATORIA

La presente Ordenanza deroga expresamente las Ordenanzas 245 y 310 Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana para la instalación y Funcionamiento del Parque Industrial Turubamba (PIT) del Distrito Metropolitano de Quito, reformatoria de la anterior.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el dedel 2013

30



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA

Mapa No. **1 - PIT**

LIMITE DEL PIT

Simbología:

— Límite del PIT

● Coordenadas delimitación del PIT

--- Vías propuestas en el PUOS

Elaboración:

SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Escala:

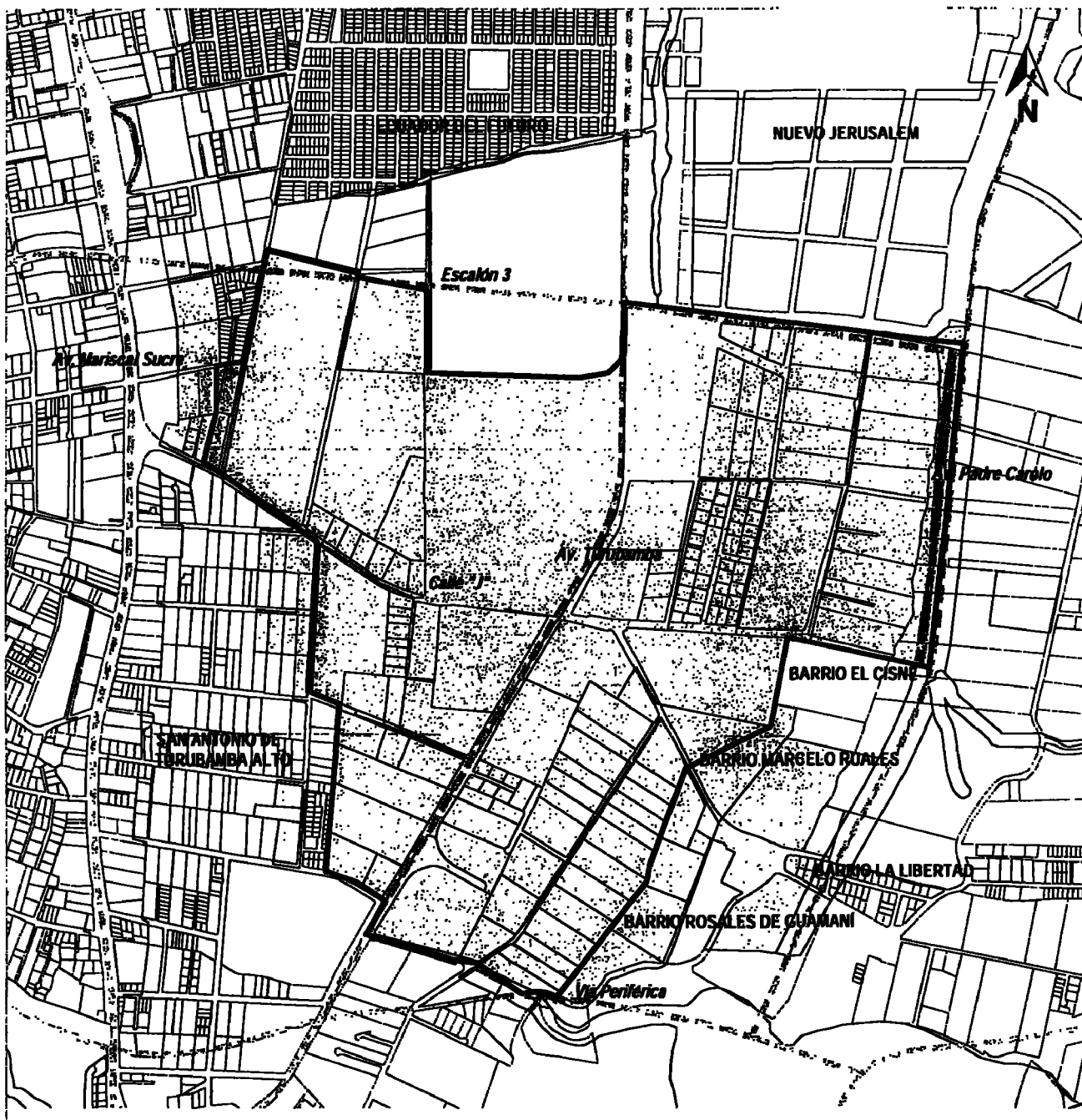
0 200 m

Fecha:

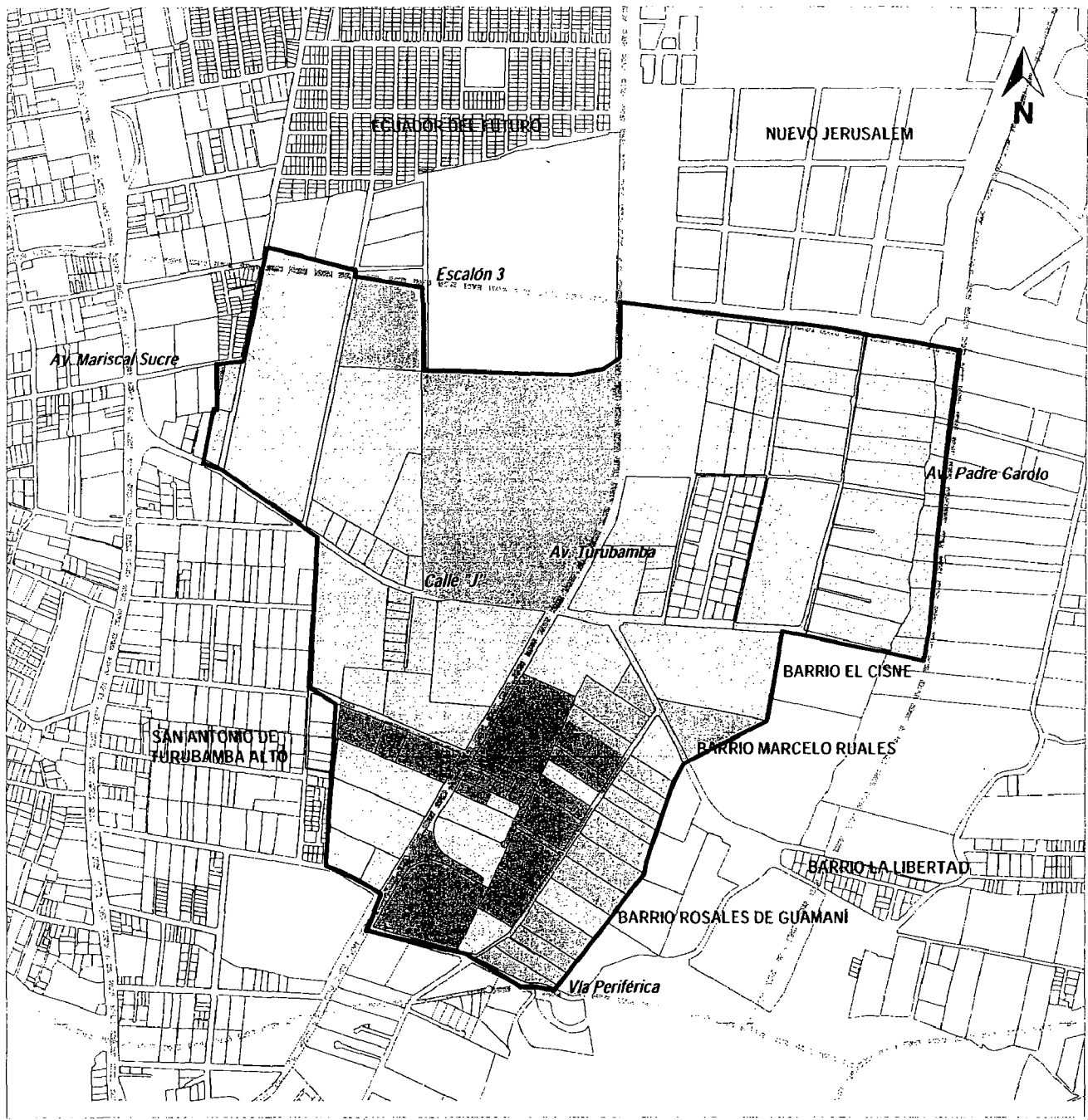
enero 2013

Aprobado por:

Arq. René Vallejo A.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		Equipamiento	Protección Ecológica
Mapa No.	USOS DE SUELO	Ind. Mediano Impacto I2	Residencial 2
2 - PIT		Ind. Alto Impacto I3	Residencial 3
		Múltiple	Zona de Concertación Z
Elaboración:		Escala:	Fecha:
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		0 200 m	enero 2013
		Aprobado por:	
		Arq. René Vallejo A. SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA

Mapa No.
3 - PIT

ZONIFICACIÓN

Simbología:

	A10004i-75		A5004i-75		A804i-60
	A20004i-75		A604i-60		

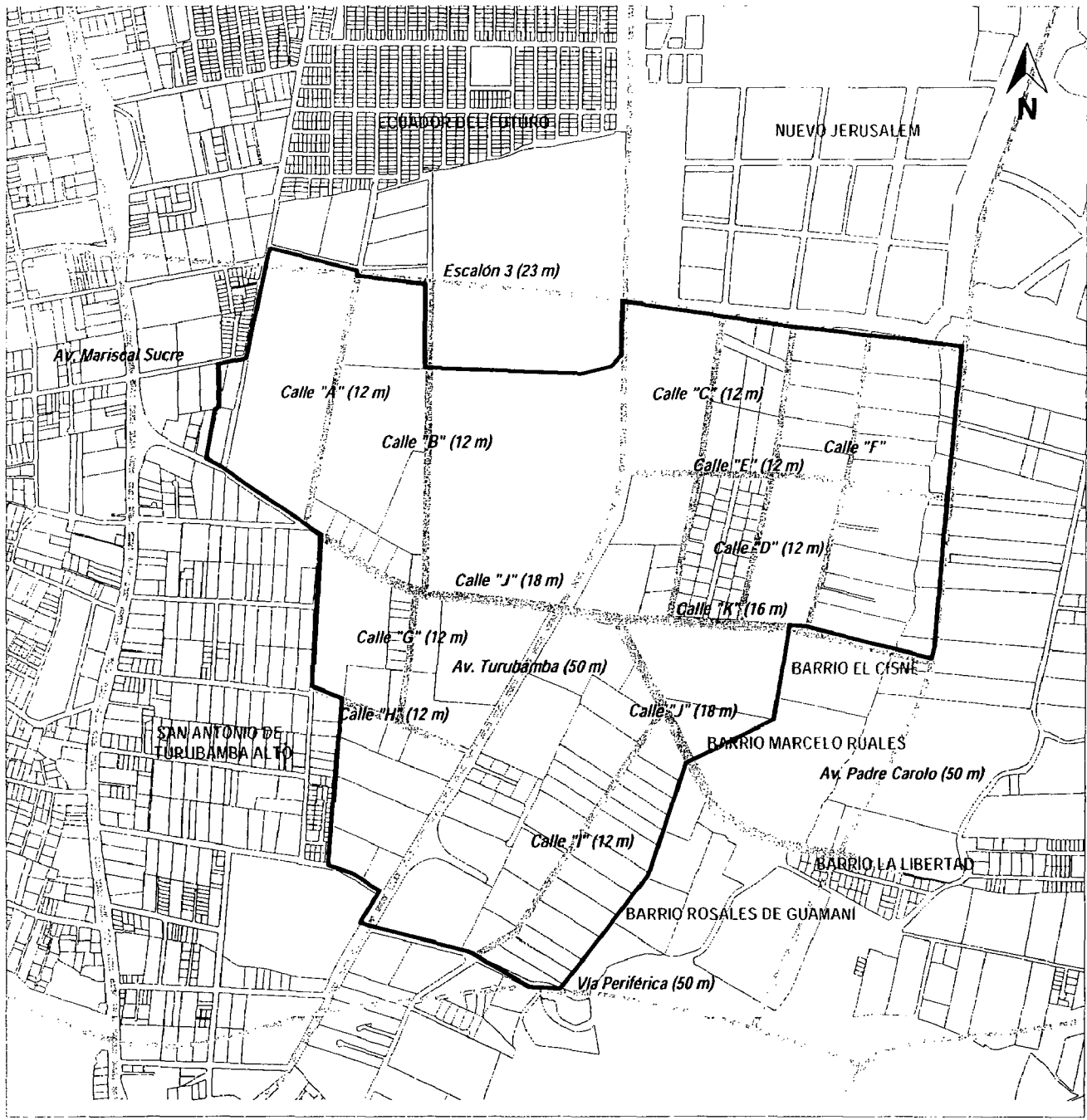
— Limite del PIT
- - - - - Vías propuestas en el PUOS



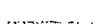

Elaboración:
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

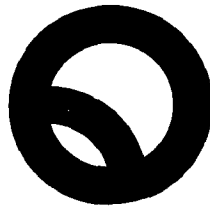
Escala:
0 200 m

Fecha:
enero 2013

Aprobado por:
Arq. René Vallejo A.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		 Límite del PIT  Vías propuestas en el PUOS  Vías propuestas PIT	
Mapa No.	VIALIDAD	Escala:	
4 - PIT		0 200 m 	
Elaboración:		Fecha:	Aprobado por:
SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		enero 2013	<i>Arq. René Vallejo A.</i> SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Chae Cabezas
Srelo / Informe /
Legal
2013-197
29

29 ENE 2013

Quito
Oficio STHV-DP-

000373

Economista
Elizabeth Cabezas

CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Presente

Señora Concejala:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad en coordinación con la Administración Zonal Quitumbe, las Empresas metropolitanas de servicios EPMAPS y EPMOP; y la Asociación de Empresarios del Parque Industrial Turubamba, han mantenido reuniones y visitas a la zona para definir cambios necesarios a las Ordenanzas del PIT vigentes: 0245 sancionada el 9 de febrero del 2008; y Modificatoria 0310 sancionada el 20 de abril del 2010; la propuesta incluye las últimas observaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana y la Secretaría de Movilidad.

Remito en documento adjunto la **Propuesta de Ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 0310** para su análisis y revisión previa a la aprobación del Concejo Metropolitano.

Reciba un cordial saludo.

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Adjunto: lo indicado.

	NOMBRES	CARGO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	Funcionaria Técnica	2013-01-28	
Revisado por:	Arq. Fernando Puente S.	Director de Planeamiento	2013-01-28	



RECIBO: 29 ENE 2013

HORA: 11:00

FIRMA RECEPCION:

REVISADO POR:

**PROPUESTA DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL
PLAN ESPECIAL DEL PIT Y SUSTITUTIVA DE LAS
ORDENANZAS 0245 Y 0310.**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Enero 2013

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No..... de fecha....., de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

- Que la Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 57 establece como atribuciones del Concejo Municipal “ 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 de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.
- Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 295 dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planifiquen 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 en la Ordenanza No. 170 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito se considera como un *Eje Estratégico* a Quito Productivo y Solidario y una de sus políticas es la consolidación de los **parques industriales** para promover y fortalecer la actividad industrial, su desarrollo y competitividad.
- Que en función de las condiciones actuales es necesario realizar un ajuste al área ocupada por el PIT y su accesibilidad así como cambiar y actualizar las condiciones reglamentarias constantes en las Ordenanzas 245 y Modificatoria 310.
- Que, el Anexo 11 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza 171 del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial PMOT del DMQ, asigna al PIT

11
9

uso Industrial de Alto Impacto I3 y que la infraestructura vial y de servicios deben estar acorde a las demandas correspondientes y a los objetivos del Ordenamiento del Territorio.

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, las Empresas Metropolitanas de Servicios y la Administración Zonal Quitumbe, han realizado las acciones pertinentes de coordinación con los representantes de las industrias así como con la comunidad vecina al PIT 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 STHV-DP-00542-2012 del 13 de noviembre del 2012 y la Procuraduría Metropolitana a través del oficio Expediente No. 5718-2012 de noviembre 28 del 2012, emiten informe técnico y criterio legal favorables para la aprobación del proyecto de Ordenanza que aprueba el Plan Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 310.

En ejercicio de la atribución constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54 y 57 literal a) y x), y 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL PARA EL
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA P I T
SUSTITUTIVA DE LAS ORDENANZAS 245 Y 310.**

Art. 1.- UBICACIÓN, LÍMITES Y ÁMBITO.- El Parque Industrial Turubamba PIT se ubica en el sur de Quito urbano, en la parroquia Turubamba y se encuentra delimitada de acuerdo con el mapa No. 1-PIT LÍMITE DEL PIT de esta Ordenanza. Anexo 1, ocupando un área aproximada de 152 ha.

Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán exclusivamente en los predios localizados dentro del límite establecido para el Parque Industrial Turubamba PIT.

Art. 2.- GARANTIA DE IMPLANTACION.- Las industrias emplazadas en el PIT, que cumplan con las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad especificadas en esta Ordenanza y la Normativa Municipal pertinente, localizadas hacia el borde del parque

10

20

industrial no podrán ser objeto de relocalización por presiones externas al complejo industrial, derivadas de usos incompatibles desarrollados fuera del perímetro que confina al PIT.

La Municipalidad garantiza al PIT y por un período no menor a 99 años, a partir de la sanción de esta Ordenanza, la asignación de uso de suelo exclusivamente Industrial de acuerdo con la regulación general vigente y las compatibilidades de usos de suelo establecidas en esta Ordenanza Especial.

Esta disposición solamente podrá ser modificada con la aprobación de las tres cuartas partes del Concejo Metropolitano.

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 esta Ordenanza Especial, por el período de garantía, al igual que las relaciones de compatibilidad.

Art. 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 DMQ, así como centros logísticos, de servicios y de recreación complementarios a la actividad industrial. Las asignaciones de uso de suelo constan en el mapa No. 2-PIT USOS DE SUELO. Anexo 2 de esta 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.

Cuadro No. 1-PIT Usos de Suelo y Relaciones de Compatibilidad

USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
Industrial 3 I3	Industrial: II2, II3 - Equipamiento: EEZ1 (Centros de capacitación laboral), EGB, EGS, ETB (parada de taxis y parada de buses), EI, EPZ. - Comercial y de servicios: CS3, CZ2, CZ4, CM2, CM3, CM5.	- 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, ETM 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.

DA

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

Las industrias calificadas como I4 que previa a la vigencia de esta Ordenanza Especial se encuentren en el interior del PIT, podrán seguir funcionando previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la reglamentación y normativa vigente.

Si por cambios 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 que el referido cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

Art. 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
			Plano	m			frontal	laterales	posterior	
ABD4-60	600	15	4	16	60	240	5	3	3	6
ABD4-60	800	20	4	16	60	240	5	3	3	6
ASD4-75	5.000	40	4	16	75	300	10	5	5	6
A10D4-75	10.000	50	4	16	75	300	10	5	5	6
A20D4-75	20.000	50	4	16	75	300	10	5	5	6

Las asignaciones de zonificación se establecen en el mapa No. 3- PIT ZONIFICACION Anexo 3 de esta Ordenanza.

Art. 5.- CERCA VIVA.- Los predios que se localicen en el límite del PIT, deberán de manera obligatoria respetar un retiro de 10,0 m. 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 de la Ordenanza 172 de Régimen de Suelo. Se aplicará para los retiros de todos los predios ubicados hacia el límite del PIT, a pesar de ser inferiores a 10,0 m.

Art. 6.- VIALIDAD.- El PIT observará el trazado del mapa No. 4-PIT VIALIDAD Anexo 4, que contiene los anchos viales así como las conexiones con el contexto inmediato, y cumplirá con el detalle de las características viales establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para vía local "E" 12,0 m.

El uso de la trama vial pública para estacionamientos responderá a las regulaciones determinadas por la Secretaría de Movilidad y la autorización de 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 m. correspondiente al retiro especial de la línea de alta tensión, 15,0 m. a cada lado; desarrollo de un par vial de 6,0 m. hacia los extremos externos del retiro, con aceras de 2,0 metros y calzadas de 4,0 metros, con sentido de circulación vehicular unidireccional, Gráfico 1-PIT.

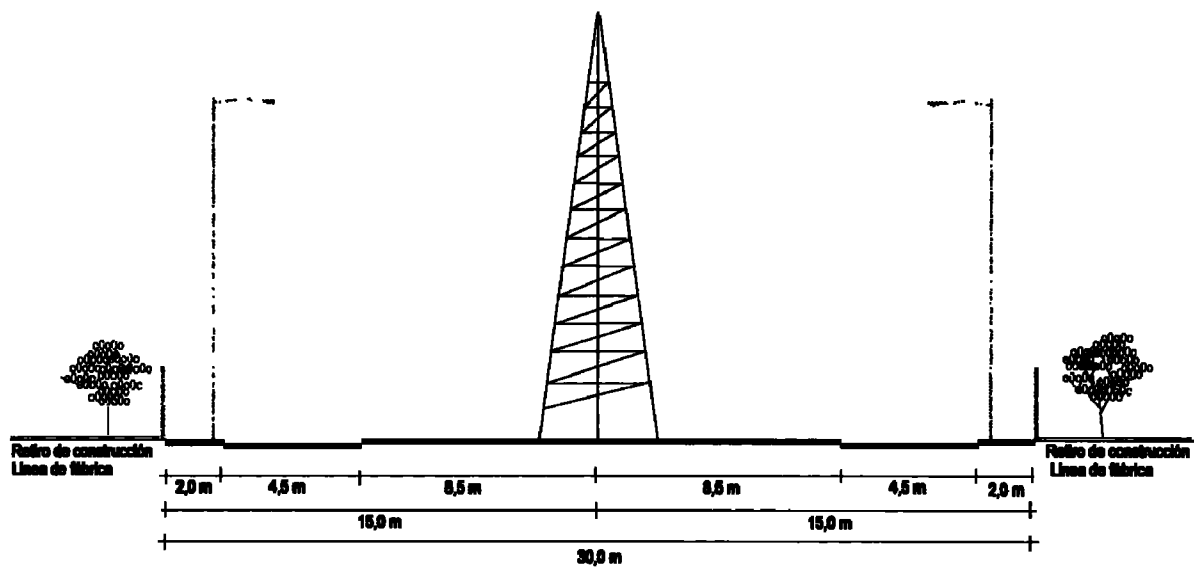


Gráfico 1-PIT Detalle de la sección de la vía "F"

Art. 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 son 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 EPMAPS.

- Sistema de prevención y control de incendios que será responsabilidad exclusiva de cada empresa.
- Unidad de policía y seguridad del parque.
- Instituto de Capacitación de aproximadamente 3 ha. en convenio con la SENESCYT que beneficiará a la comunidad y a la zona industrial a ubicarse en el predio de CNT.

Art. 8.- CARACTERISTICAS DE LA 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 que 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 y contar con el informe favorable de la EPMAPS.

Art. 9.- INCENTIVOS

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 PIT, gozarán de una exención del 50% 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 diez (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. 10.- SANCIONES.- Las sanciones serán las tipificadas en la Reglamentación Vigente local y nacional según corresponda el caso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las edificaciones localizadas dentro del PIT con usos diferentes al industrial deberán relocalizarse en un tiempo no mayor a tres (3) años contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

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

SEGUNDA.- 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 PIT.

DISPOSICIONES FINALES

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 PUOS vigente, sin 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 previa su aprobación en el Concejo Metropolitano.

CUARTA.- Se levanta la afectación con uso equipamiento en el predio de propiedad de CNT constante en la Ordenanza 310.

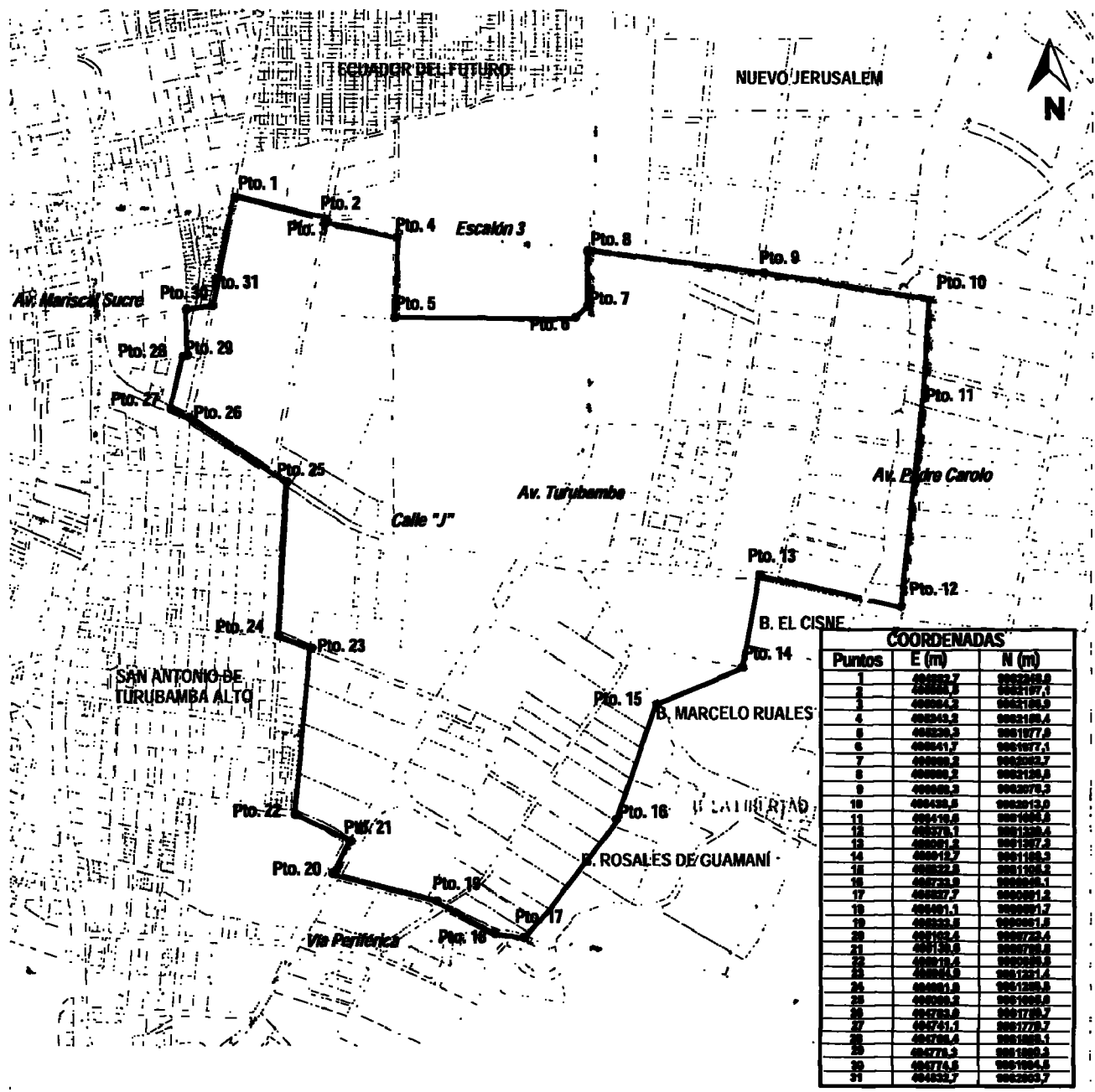
5

D

DISPOSICION DEROGATORIA

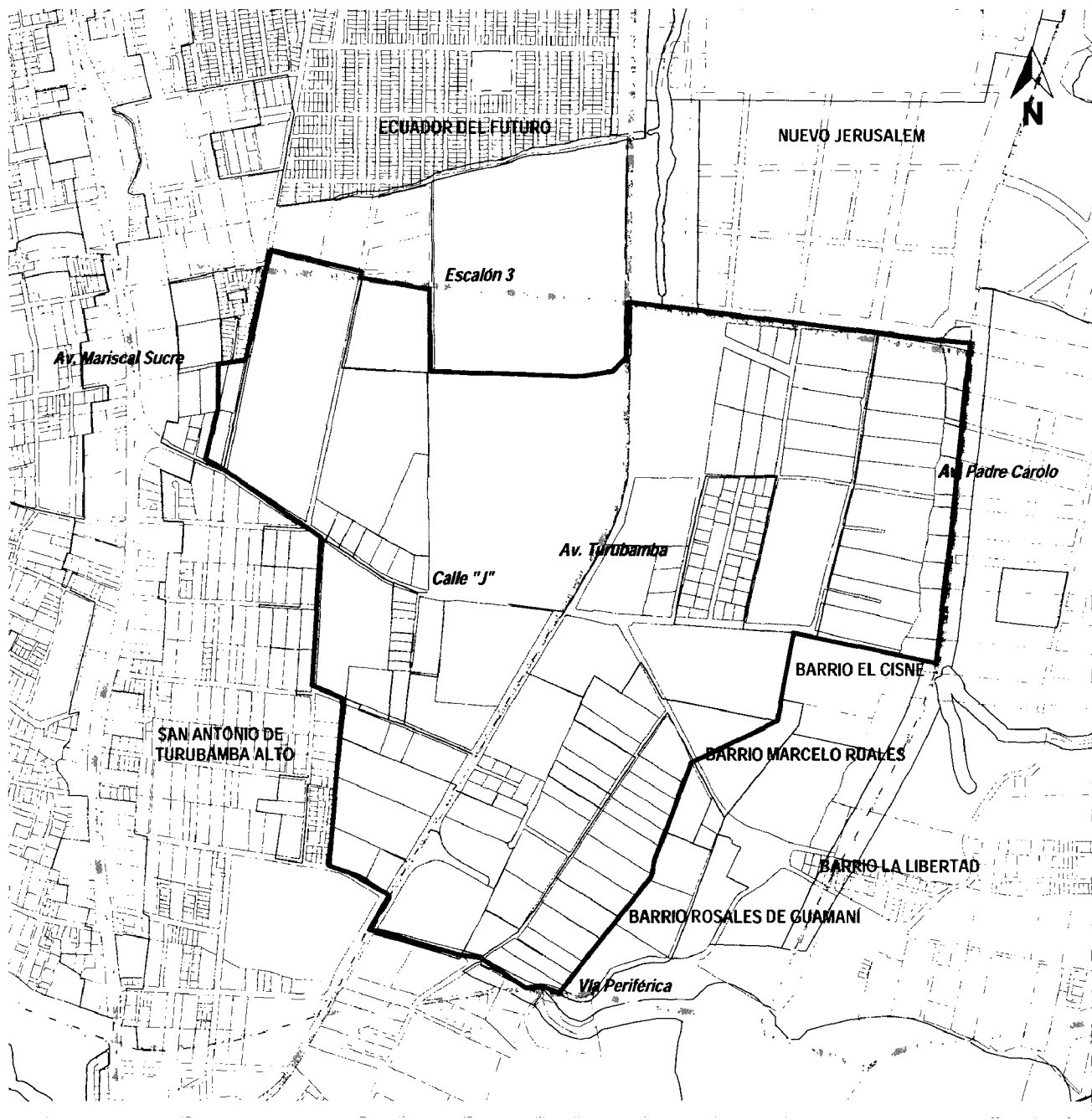
La presente Ordenanza deroga expresamente las Ordenanzas 245 y 310 Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana para la instalación y Funcionamiento del Parque Industrial Turubamba (PIT) del Distrito Metropolitano de Quito, reformatoria de la anterior.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el dedel 2013

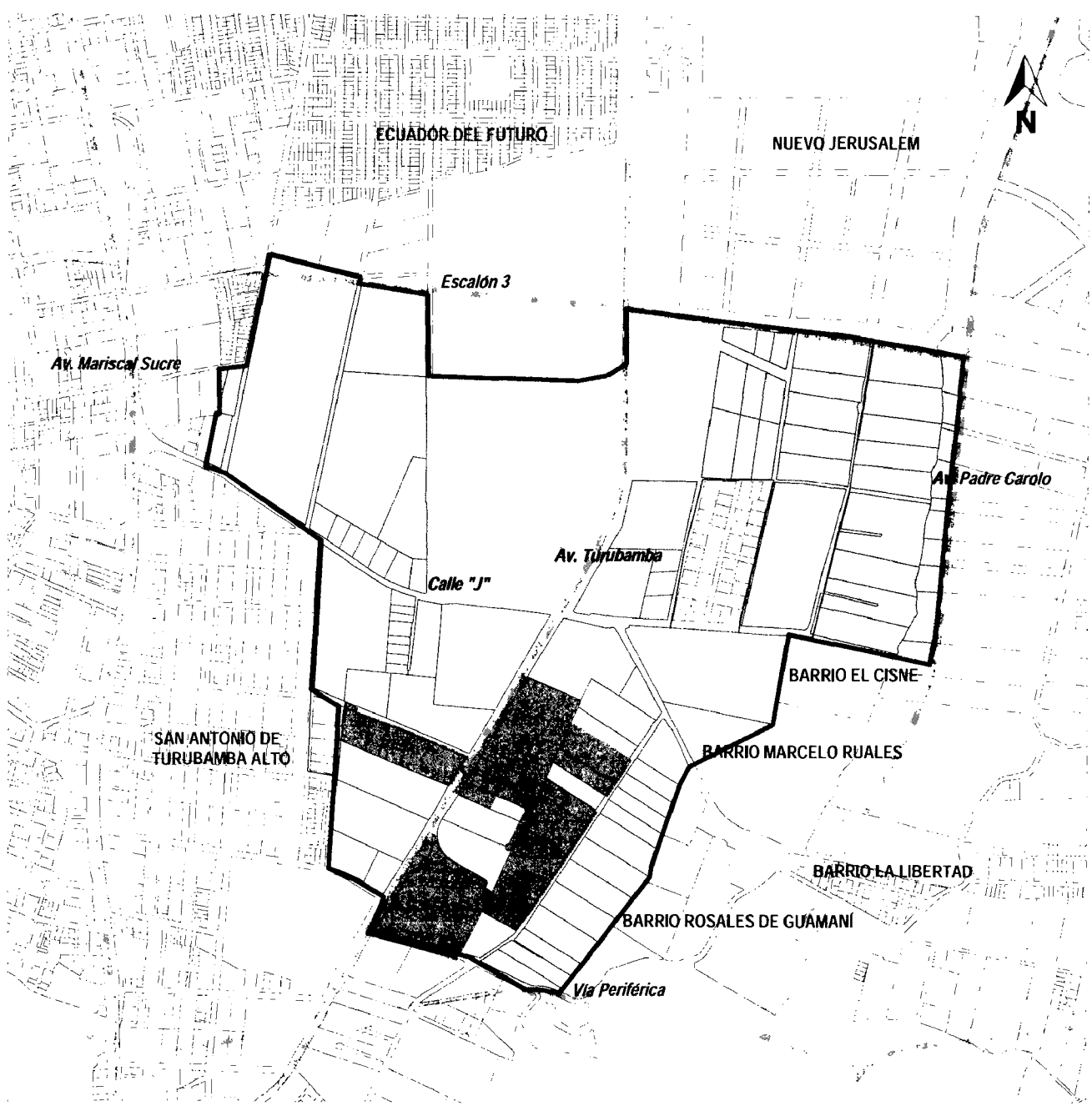


COORDENADAS		
Puntos	E (m)	N (m)
1	494332.7	992197.1
2	494332.7	992197.1
3	494343.2	992197.1
4	494343.2	992197.1
5	494343.2	992197.1
6	494343.2	992197.1
7	494343.2	992197.1
8	494343.2	992197.1
9	494343.2	992197.1
10	494343.2	992197.1
11	494343.2	992197.1
12	494343.2	992197.1
13	494343.2	992197.1
14	494343.2	992197.1
15	494343.2	992197.1
16	494343.2	992197.1
17	494343.2	992197.1
18	494343.2	992197.1
19	494343.2	992197.1
20	494343.2	992197.1
21	494343.2	992197.1
22	494343.2	992197.1
23	494343.2	992197.1
24	494343.2	992197.1
25	494343.2	992197.1
26	494343.2	992197.1
27	494343.2	992197.1
28	494343.2	992197.1
29	494343.2	992197.1
30	494343.2	992197.1
31	494332.7	992197.1

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		<p>— Límite del PIT</p> <p>● Coordenadas delimitación del PIT</p> <p>--- Vías propuestas en el PUOS</p>	
Mapa No.	LIMITE DEL PIT	Escala:	Fecha:
1 - PIT		0 200 m	enero 2013
Elaboración:		Aprobado por:	
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		<p><i>Arq. René Vallejo A.</i></p> <p>SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA</p>	



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		Equipamiento	Protección Ecológica
Mapa No.	USOS DE SUELO	Ind. Mediano Impacto I2	Residencial 2
2 - PIT		Ind. Alto Impacto I3	Residencial 3
Elaboración:		Múltiple	Zona de Concertación Z
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		Escala: 0 200 m 	Fecha: enero 2013
		Aprobado por: <i>Arq. René Vallejo A.</i> SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA

Mapa No.
3 - PIT

ZONIFICACIÓN

Simbología:

	A10004i-75		A5004i-75		A804i-60
	A20004i-75		A604i-60		

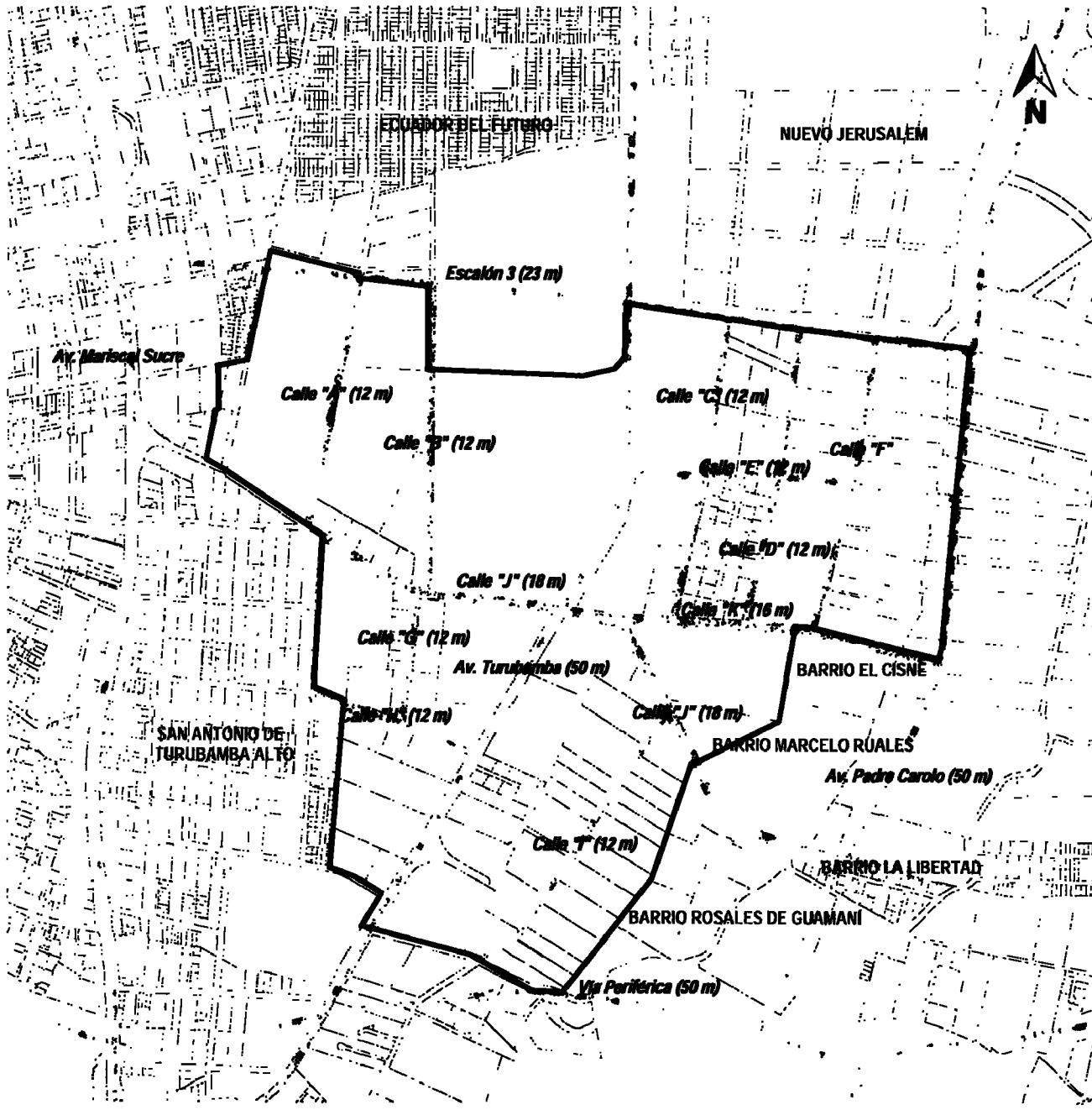
— Limite del PIT
 · Vías propuestas en el PUOS

Elaboración:
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Escala:
0 200 m

Fecha:
enero 2013

Aprobado por:
Arq. René Vallejo A.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA

Mapa No.
4 - PIT

VIALIDAD

Simbología:

- Límite del PIT
- Vías propuestas en el PUOS
- Vías propuestas PIT

Elaboración:
**SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL**

Escala:
0 200 m

Fecha:
enero 2013

Aprobado por:
Arq. René Vallejo A.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA



Procuraduría
Metropolitana

Encls f 21

2012-569

Expediente Procuraduría Metropolitana No. 5718-2012

Asunto: Proyecto de Ordenanza
Parque Industrial Turubamba

Economista
Elizabeth Cabezas
**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE
SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
Presente.-

28 NOV 2012

De mi consideración:

Para conocimiento de la Comisión que usted preside y posterior resolución del Concejo
Metropolitano, Procuraduría Metropolitana emite el siguiente informe legal:

PETICIÓN:

En atención al Oficio No. SG 3272, de 26 de septiembre de 2012, mediante el cual se
solicita informe y criterio legal referente al proyecto de ordenanza especial del Parque
Industrial de Turubamba "PIT", sustitutiva de las ordenanzas Nos. 0245 y 0310,
informo a usted lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Mediante Oficio SOT-PT-004384, recibido en la Secretaría General del Concejo
Metropolitano, el Arquitecto René Vallejo Aguirre, remitió a la Economista Elizabeth
Cabezas, Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, para revisión
previa a la aprobación del Concejo Metropolitano, la Propuesta de Ordenanza Especial
del Parque Industrial Turubamba "PIT" sustitutiva de las ordenanzas 0245 y 0310.

INFORMES TÉCNICOS:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio STHV-DP- 005421,
recibido en esta Dependencia el 13 de noviembre de 2012, emitió un informe favorable
para el Proyecto de Ordenanza Especial del Parque Industrial de Turubamba PTI,
sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 0310.

ESTADO DE EJECUCIÓN DE LA PRESUPUESTA
ANEXO 1
FECHA: 28 de Nov 2012
MORA: 11,25.
SUSCRITO: J. POLO
FIRMADO: J. POLO

BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas:

“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.

2. El artículo 57 ibídem, en su letra x), en concordancia con el artículo 87, letra v) dispone que al Concejo Municipal le corresponde *“Regular y controlar, mediante la normativa municipal 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.*

CRITERIO JURIDICO:

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contenido en Oficio No. STHV 005421-2012, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial alcance del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto de Ordenanza Especial del Parque Industrial Turubamba PIT, sustitutiva de las Ordenanzas Nos. 245 y 310 en el predio detallado en el proyecto de ordenanza.

Se adjunta el proyecto de ordenanza especial sustitutiva propuesto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuya revisión legal ha sido realizada por Procuraduría Metropolitana, con las siguientes observaciones:

1. Se debería incluir en los considerandos la referencia a los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el cual constan la facultad normativa del Concejo Municipal y la facultad normativa con respecto al uso del suelo en el territorio del cantón.
2. Antes del último considerando se deberían incluir considerandos para citar el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y el informe legal de Procuraduría Metropolitana.
3. Luego del último considerando, se debería sustituir la frase *“En ejercicio de la atribución que le confiere los artículos 57 letra a), 87 letra a), 295 y 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas ”* por la siguiente:

“En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54, 57 literales a) y x), y 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la

Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito".

90

4. Se podría incluir una disposición general con el siguiente texto:

“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”.

5. La disposición final segunda podría contener un texto redactado de la siguiente forma:

“DISPOSICION DEROGATORIA: *La presente Ordenanza deroga expresamente la Ordenanza No. 245 y la Ordenanza No. 310 Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana para la instalación y Funcionamiento del Parque Industrial Turubamba (PIT) del Distrito Metropolitano de Quito, reformatoria de la anterior”.*

La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones de gestión son de competencia de las autoridades de gobierno, legislativas y de administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,





Paúl Romero Osorio

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

CC. Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General de Concejo Metropolitano

ADJUNTO: 19 FOJAS .

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Ab. Diana Encalada A.	15/11/2012	
Revisado por:	Ab. Numa Galindo C.	15/11/2012	



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

19

5718-12

Quito
Oficio STHV-DP-005421

Doctor
Ernesto Guarderas
PROCURADOR METROPOLITANO
Distrito Metropolitano de Quito
Presente.

Doctor Guarderas:

Con oficio de la Procuraduría Metropolitana referencia al expediente 5718-2012 e ingresado a esta dependencia con ticket 2012-118556 el doctor Paúl Romero Osorio, Subprocurador Metropolitano solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita la aprobación técnica del instrumento a través del **informe preceptivo y obligatorio**. Se refiere a la propuesta de Ordenanza Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanza 0245 y 0310.

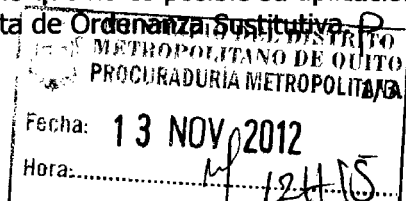
A manera de alcance al oficio STHV-DP 005270 emitido por esta dependencia en que se considera no procedente la emisión del Informe solicitado, y luego de la conversación mantenida con la delegada de la Procuraduría Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el siguiente informe en que se explican las razones que motivaron la elaboración de la propuesta de Ordenanza Sustitutiva y las características de los cambios propuestos más importantes:

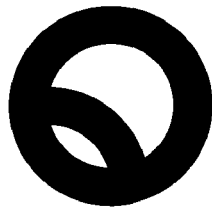
En la Ordenanza No. 170 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito se considera como un *Eje Estratégico* a Quito Productivo y Solidario y una de sus políticas es la consolidación de los **parques industriales** para promover y fortalecer la actividad industrial, su desarrollo y competitividad.

Las Ordenanzas 171 y 172 sancionadas en diciembre del 2011 contienen nuevas regulaciones técnicas de Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito que determinan la necesidad de actualización de Ordenanzas Especiales existentes como el caso de las Ordenanzas 245 y Modificatoria 310 correspondientes al Parque Industrial Turubamba.

En la Ordenanza 245 el límite del PIT incorpora dentro del parque los predios ocupados por la iglesia de San Juan y un área comunal barrial además de algunas construcciones de vivienda de los barrios 11 de Mayo y El Cisne así como una parte de terrenos de propiedad del barrio Marcelo Ruales. La propuesta modifica el límite del PIT dejando fuera en gran parte a los terrenos referidos e incorpora a otros cuyos propietarios han manifestado su voluntad de ser parte del PIT ubicados entre el límite noreste anterior y el trazado de la línea de intención de la avenida Padre Carollo.

En el artículo II:97.5 de Usos de Suelo de la Ordenanza 245 se considera la calificación de *Usos Condicionados* en que la implantación industrial dentro del parque está sujeta al cumplimiento de condiciones de seguridad, ambientales y sanitarias y al informe favorable de la Administración del parque, esta calificación fue eliminada en el nuevo PUOS Anexo 11 de la Ordenanza 171, cuadro No. 11 de Usos de Suelo y sus relaciones de Compatibilidad, por lo que no es posible su aplicación lo que obliga a un cambio necesario contemplando en la propuesta de Ordenanza Sustitutiva P





**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

18

En cuanto a la forma de Ocupación del Suelo y la Edificabilidad en el cuadro correspondiente la propuesta incorpora la Asignación A604i-60 para un sector al interior del PIT y en las otras asignaciones se incrementan los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS).

El modelo vial que consta en el Mapa 3 de Categorización y dimensionamiento vial de la Ordenanza 245 presenta una estructura con curvas de retorno (inadecuado para la movilidad y maniobrabilidad de transporte pesado) y rompe además con la conformación del loteo existente, tema de reclamo permanente de los propietarios afectados. La propuesta modifica este modelo estableciendo una continuidad en la estructura vial que respeta la actual conformación de lotes.

La Ordenanza modificatoria 310 estableció un cambio en el área destinada para equipamiento del parque industrial. La nueva propuesta elimina el área en tanto se afecta al lote de propiedad de CNT E.P. y que se planea ocupar en su totalidad con un proyecto especial.

El estudio de la zona realizado por la consultoría del Plan Especial Turubamba Sur (aún no aprobado) determinó la conveniencia de conformar un gran área para equipamiento en un sector cercano al PIT lo que generó la idea de habilitarlo como un gran equipamiento que beneficie no solo al área industrial, sino a los sectores residenciales vecinos, con la contribución económica de la Asociación de Industriales.

La Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad se encuentra coordinando con la Secretaría Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación (SENESCYT) a través de Inmobiliar, la construcción de un Instituto Dual de Capacitación en una porción de terreno de la CNT E.P. con la participación de las empresas que se encuentran en el PIT y al mismo tiempo que preste servicios a la comunidad.

En la propuesta se ha incorporado la habilitación de una "Cerca Viva" de vegetación alrededor del parque industrial en particular ocupando parte del retiro correspondiente a los predios ubicados hacia el límite del PIT y consistente en un cerramiento externo de material transparente y el 50% del retiro conformado por vegetación arbórea con especies de follaje perenne.

Para las obras de infraestructura se han realizado los estudios correspondientes en las Empresas responsables y existe el compromiso de la Asociación de Industriales del PIT para cubrir los costos que demande la ejecución.

En la propuesta de Ordenanza se elimina el capítulo II de la Administración y sus artículos referentes a la Administración y manejo del PIT en tanto existe una regulación para este fin y no es necesario incluirla en este cuerpo normativo.

En el artículo II.97.13 se establece que: *"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, transferencias 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 de 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".* La propuesta en su artículo 9 mantiene lo establecido en los mismos términos. P

2/3...

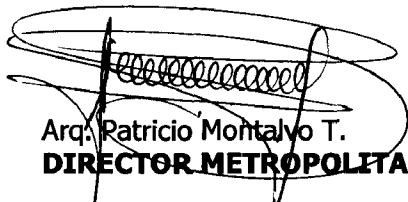


**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

17


Es el interés de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, al margen de la emisión de un Informe preceptivo y obligatorio, que la Procuraduría Metropolitana conozca las razones que motivaron la elaboración de la propuesta de Ordenanza Sustitutiva presentada, en la que se integran los criterios de varios actores involucrados, y requiere el pronunciamiento legal correspondiente.

Reciba un cordial saludo,



Arq. Patricio Montalvo T.

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION TERRITORIAL

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	12-11-2012	

Adjunto: copia del oficio 005270 del 7 de noviembre 2012.



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito
Oficio ST-IV-DP-

7 NOV 2012

005270

5718-12

16

Doctor
Ernesto Guarderas
PROCURADOR METROPOLITANO
Distrito Metropolitano de Quito
Presente.

Doctor Guarderas:

Con oficio de la Procuraduría Metropolitana referencia al expediente 5718-2012 e ingresado a esta dependencia con ticket 2012-118556 el doctor Paul Romero Osorio, Subprocurador Metropolitano solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita la aprobación técnica del instrumento a través del informe preceptivo y obligatorio. Se refiere a la propuesta de Ordenanza Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanza 0245 y 0310.

En su oficio el doctor Romero hace referencia al artículo 25 de la Ordenanza 172 del Régimen Administrativo del Suelo acerca de los Planes Especiales, debo señalar que el documento que se envió no corresponde a un Plan Especial sino a una propuesta sustitutiva de Ordenanza existente sobre el Parque Industrial Turubamba que tuvo la participación de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, la Administración Zonal Quitumbe, la EPMMP, las Empresas de servicios básicos y la Asociación de Industriales del PIT.

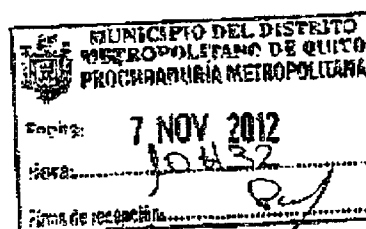
El abogado José Luis Arcos Aldás en calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano (E), por medio del oficio SG 3272 del 27 de septiembre de 2012 solicitó a la Procuraduría Metropolitana emita un informe y criterio legal referente al proyecto de Ordenanza sustitutiva.



La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda considera no pertinente la emisión de un Informe preceptivo y obligatorio en tanto se trata de una propuesta planteada por esta dependencia de la que se entiende es responsable y está a favor de lo propuesto por ser la que la elaboró.

Se adjunta una copia de la propuesta en mención para que se atienda el requerimiento realizado por el Secretario General.

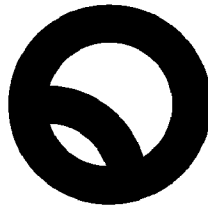
Reciba un cordial saludo,


Afo. Fabricio Montaño
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL



	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	06-11-2012	
Revisado por:	Dra. Natalia Recalde.	06-11-2012	

Adjunto: Lo indicado.



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

5718-12

15

7 NOV 2012

Quito
Oficio STHV-DP-

005270

Doctor
Ernesto Guarderas
PROCURADOR METROPOLITANO
Distrito Metropolitano de Quito
Presente.

Doctor Guarderas:

Con oficio de la Procuraduría Metropolitana referencia al expediente 5718-2012 e ingresado a esta dependencia con ticket 2012-118556 el doctor Paúl Romero Osorio, Subprocurador Metropolitano solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita la aprobación técnica del instrumento a través del **informe preceptivo y obligatorio**. Se refiere a la propuesta de Ordenanza Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanza 0245 y 0310.

En su oficio el doctor Romero hace referencia al artículo 25 de la Ordenanza 172 del Régimen Administrativo del Suelo acerca de los Planes Especiales, debo señalar que el documento que se envió no corresponde a un Plan Especial sino a una propuesta sustitutiva de Ordenanza existente sobre el Parque Industrial Turubamba que tuvo la participación de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, la Administración Zonal Quitumbe, la EPMOP, las Empresas de servicios básicos y la Asociación de Industriales del PIT.

El abogado José Luis Arcos Aldás en calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano (E), por medio del oficio SG 3272 del 27 de septiembre de 2012 solicitó a la Procuraduría Metropolitana emita un **informe y criterio legal** referente al proyecto de Ordenanza sustitutiva.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda considera no pertinente la emisión de un Informe preceptivo y obligatorio en tanto se trata de una propuesta planteada por esta dependencia de la que se entiende es responsable y está a favor de lo propuesto por ser la que la elaboró.

Se adjunta una copia de la propuesta en mención para que se atienda el requerimiento realizado por el Secretario General.

Reciba un cordial saludo,

Arq. Patricio Montálvo
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION TERRITORIAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
PROCURADURÍA METROPOLITANA	
Fecha:	7 NOV 2012
Hora:	10:32
Firma de recepción:	<i>[Signature]</i>

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	06-11-2012	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Dra. Natalia Recalde.	06-11-2012	<i>[Signature]</i>

Adjunto: Lo indicado.



**Procuraduría
Metropolitana**

REFERENCIA EXPEDIENTE 5718-2012.

Arquitecto
René Vallejo Aguirre
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

22 OCT 2012

De mi consideración:

La secretaría a su cargo, mediante Oficio SOT-PT-004384 de 24 de septiembre de 2012 remitió a la Economista Elizabeth Cabezas, Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, la **“Propuesta de Ordenanza Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 0310”** con el objeto de que la misma sea revisada previa a la aprobación del Concejo Metropolitano.

El Abg. José Luis Arcos Aldás en calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por medio del oficio SG 3272 de 27 de septiembre de 2012, solicitó a la Procuraduría Metropolitana emita un informe y criterio legal referente al proyecto de ordenanza especial del Parque Industrial de Turubamba PIT, sustitutiva de las ordenanzas Nos. 0245 y 0310.

De conformidad con la delegación efectuada por el señor Alcalde Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según consta en el artículo 5 de la Resolución N° A0003, de 18 de agosto de 2009, en concordancia con el numeral 1, ordinal 1.1, literal e) del Oficio N° 0000528 de 03 de octubre de 2012, del Señor Procurador Metropolitano, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano, para atender la solicitud realizada por Abg. José Luis Arcos Aldás, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

De acuerdo a lo establecido en artículo innumerado (...) 25 de la Ordenanza Metropolitana 172 denominada, “Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito” señala:



Secretaría
**General del
Concejo**

5718-2012

13

**Doctor
Ernesto Guarderas
Procurador Metropolitano
Presente**

SG 3272

26 SEP 2012

De mi consideración:

Conforme lo establecido en el Art. I. (30), Libro I, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, emita en un plazo máximo de 15 días, un informe y criterio legal referente al proyecto de ordenanza especial del Parque Industrial de Turubamba PIT, sustitutiva de las ordenanzas Nos. 0245 y 0310.

Adjunto con cargo devolutivo documentación constante en 12 hojas.

Seguro de contar con su gentil atención, anticipo mi sincero agradecimiento.

Atentamente,

- Abg. José Luis Arcos Aldás

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

C.C. Eco. Elizabeth Cabezas
MVT 25/09/2012
(2012-569)

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURÍA METROPOLITANA	
Fecha	27 SEP 2012
Hora	9:40
Firma de recepción	<i>Rald</i>



Procuraduría
C.E. Elizabeth Cabezas

2012-589 12

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito
Oficio SOT-PT-

004384

Economista
Elizabeth Cabezas
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Distrito Metropolitano de Quito
Presente

Señora Concejala:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad en coordinación con la Administración Zonal Quitumbe y la Asociación de Empresarios del Parque Industrial Turubamba, han mantenido reuniones y visitas a la zona para definir cambios necesarios a las Ordenanzas del PIT vigentes: 0245 sancionada el 9 de febrero del 2008; y Modificatoria 0310 sancionada el 20 de abril del 2010; los que se incluyen en la presente **Propuesta de Ordenanza Especial del Parque Industrial Turubamba PIT Sustitutiva de las Ordenanzas 0245 y 0310**, que remito para su revisión previa a la aprobación del Concejo Metropolitano.

Reciba un cordial saludo.

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
Adjunto: lo indicado.

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	2012-09-21	
Revisado por:	Arq. Fernando Puente S.		



**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 24 SEP 2012

HORA: 9:15:30

FIRMA RECEPCIÓN:

NUMERO HOJA: 11 - Cabezas

**PROPUESTA DE ORDENANZA ESPECIAL DEL PIT
Y SUSTITUTIVA DE LAS ORDENANZAS 0245 Y
0310.**

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Agosto 2012

PROPUESTA DE ORDENANZA ESPECIAL DEL PIT Y SUSTITUTIVA DE LAS ORDENANZAS 0245 Y 0310.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No..... de fecha....., de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

- Que la Constitución de la República en el artículo 264 dispone que los gobiernos municipales tengan la competencia exclusiva de planificar el desarrollo cantonal, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 295 dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planifiquen 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 en la Ordenanza No. 170 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito se considera como un *Eje Estratégico* a Quito Productivo y Solidario y una de sus políticas es la consolidación de los **parques industriales** para promover y fortalecer la actividad industrial, su desarrollo y competitividad.
- Que es necesario realizar un ajuste al área ocupada por el PIT y su accesibilidad así como cambiar y actualizar las condiciones reglamentarias constantes en las Ordenanzas 245 y Modificatoria 310.
- Que, el Anexo 11 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza 171 del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial PMOT del DMQ, asigna al PIT uso Industrial de Alto Impacto I3 y que la infraestructura vial y de servicios deben estar acorde a las demandas correspondientes.
- Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad y la Administración Zonal Quitumbe han mantenido varias reuniones con los representantes de los industriales así como con la comunidad vecina al PIT para lograr acuerdos que mejoren las condiciones de funcionamiento y habitabilidad del parque industrial y su entorno inmediato.

En ejercicio de la atribución que le confiere los artículos 57 letra a), 87 letra a), 295 y 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL PARA EL PARQUE INDUSTRIAL
TURUBAMBA P I T
SUSTITUTIVA DE LAS ORDENANZAS 245 Y 310.**

Art. 1.- UBICACIÓN Y LÍMITES.- El Parque Industrial Turubamba PIT se ubica en el sur de Quito urbano, en la parroquia Turubamba y se encuentra delimitada de acuerdo con el mapa No. 1-PIT LÍMITE DEL PIT de esta Ordenanza. Anexo 1.

Art. 2.- GARANTIA DE IMPLANTACION.- Las industrias emplazadas en el PIT, que cumplan con las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad localizadas hacia el borde del parque industrial no podrán ser objeto de relocalización por presiones externas al complejo industrial, derivadas de usos incompatibles desarrollados en el perímetro inmediato que colinda con el PIT.

La Municipalidad garantiza al PIT y por un período no menor a 99 años la asignación de uso de suelo exclusivamente Industrial de acuerdo con la regulación general vigente y las compatibilidades de usos de suelo establecidas en esta Ordenanza Especial.

Esta disposición solamente podrá ser modificada con la aprobación de las tres cuartas partes del Concejo Metropolitano.

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 esta Ordenanza Especial.

Art. 3.- USOS DE SUELO.- El PIT tendrá asignación de uso de suelo principal Industrial de Alto Impacto I3 y podrá albergar industrias de tipología I1, I2 e I3 categorías contempladas en la Regulación General de usos de suelo para el DMQ, así como centros logísticos, de servicios y de recreación.

Cumplirá además con lo establecido en el siguiente cuadro No.1-PIT Usos de Suelo y relaciones de Compatibilidad donde se determinan los usos de suelo permitidos y prohibidos.

Cuadro No. 1-PIT Usos de Suelo y Relaciones de Compatibilidad

USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS
Industrial 3 I3	Industrial: II2, II3 - Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM.	- Residencial: R - Industrial: III1, II4 - Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB4, CS6, CS7, CZ6.

Las asignaciones de uso de suelo constan en el mapa No. 2-PIT USOS DE SUELO (Anexo 2).

Quedan expresamente prohibida la instalación y funcionamiento de nuevas industrial calificadas como de alto impacto I4.

Las industrias calificadas como I4 que previa a la vigencia de esta Ordenanza Especial se encuentren en el interior del PIT, podrán seguir funcionando previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la reglamentación y normativa vigente.

Si por cambios 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 que el referido cambio no signifique una alteración al objeto principal de producción.

Las edificaciones localizadas dentro del PIT con usos diferentes al industrial deberán relocalizarse en un tiempo no mayor a tres (3) años contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

Art. 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	m			frontal	laterales	posterior	
AG04i -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 ZONIFICACION (Anexo 3).

Art. 5.- CERCA VIVA.- Los predios que se localicen en el límite del PIT de acuerdo con el mapa 1-PIT de Límite, deberán contar con un cerramiento transparente de cualquier material que a la vez que garantice la seguridad de las empresas brinde la posibilidad de definir una imagen verde hacia el exterior que identifique al PIT.

Estos predios deberán de manera obligatoria arborizarse en el 50% de su retiro posterior en una franja que ocupe un área de 2,50 metros de profundidad en aquellos que tienen 5,00 metros de retiro y 1,00 metro en los que tienen 3,00 metros de retiro, por todo el largo correspondiente. La cerca viva así conformada tendrá en lo posible árboles de follaje denso perenne y deberá definirse en un máximo de un (1) año a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

Se recomienda la plantación de especies de preferencia nativas, que no tengan sistema radicular superficial y en lo posible sean decorativos. Entre las especies nativas recomendadas están el aliso y el ciprés piramidal y entre las exóticas el tilo amarillo, el álamo verde y el fresno. La especie escogida deberá responder a las características bioclimáticas del sector según la zona de vida en donde se ubica.

Art. 6.- VIALIDAD.- El PIT observará el trazado y las características del mapa No. 4- PIT VIALIDAD (Anexo 4), que contiene los anchos viales así como las conexiones con el contexto inmediato. El empleo de la trama vial para estacionamientos responderá a un análisis de factibilidad emitido por la Secretaría de Movilidad y autorizado por la Administración Zonal Quitumbe.

Art. 7.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.- El PIT contará con la siguiente infraestructura instalada:

- 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 son de responsabilidad exclusiva de cada empresa.

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

- Unidad de policía y seguridad del parque.

Art. 8.- CARACTERISTICAS DE LA 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 que 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.

Art. 9.- INCENTIVOS

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 PIT, gozarán de una exención del 50% 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 diez (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 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. 10.- SANCIONES.- Las sanciones serán las tipificadas en la Reglamentación Vigente local y nacional según corresponda el caso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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.

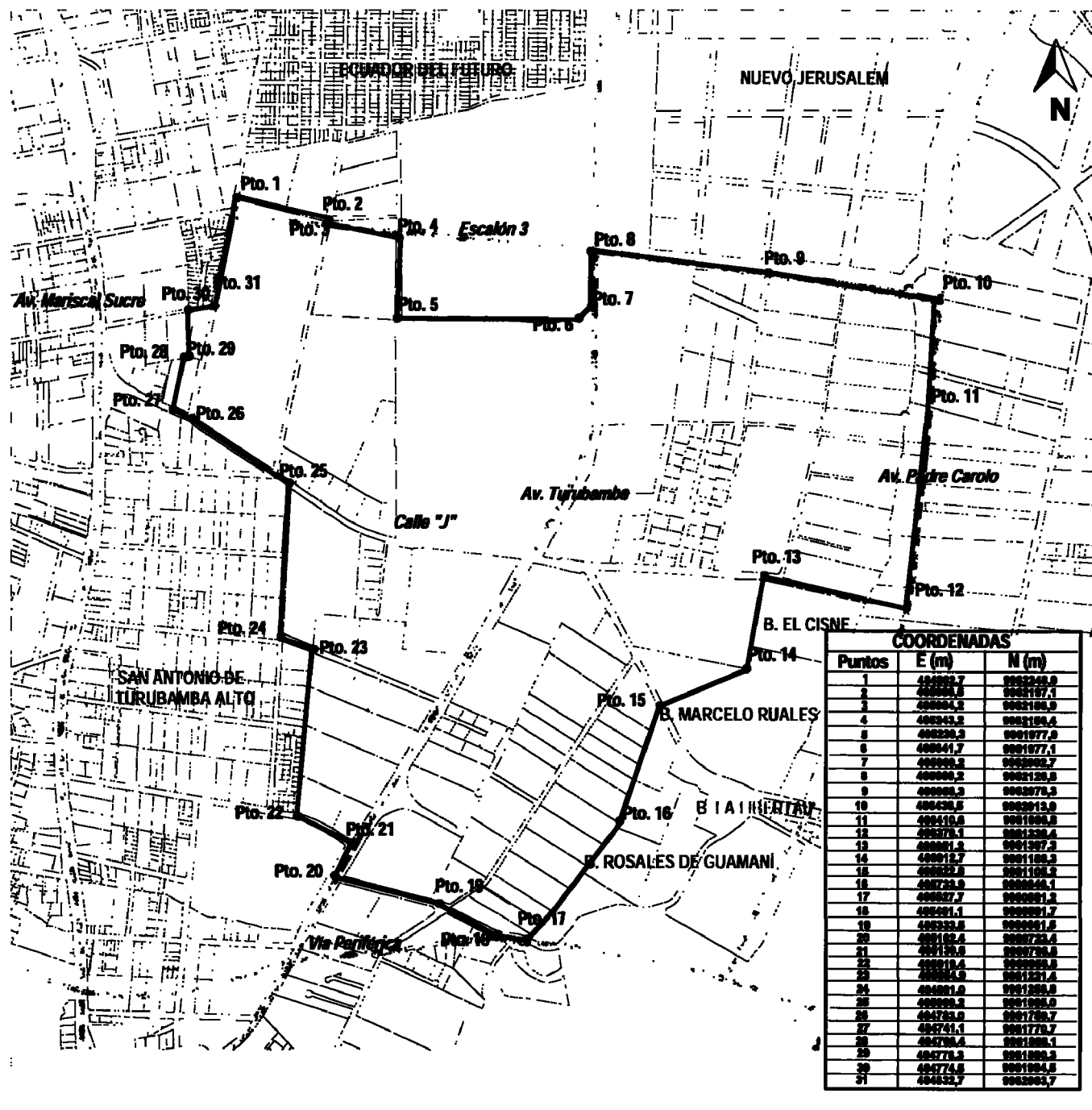
Las restantes vías del PIT podrán contar con acceso y circulación restringida controlada por la Administración del parque industrial, las condiciones de esta Disposición se detallarán en el Reglamento de Funcionamiento y Administración del PIT.

DISPOSICIONES FINALES

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 PUOS vigente, sin otro trámite que obligue a la emisión de una Resolución exclusiva para el efecto.

SEGUNDA.- Se derogan las Ordenanza 245 y Modificatoria 310 del Parque Industrial Turubamba PIT.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el dedel 2012



COORDENADAS		
Puntos	E (m)	N (m)
1	488249.7	9882249.9
2	488250.2	9882197.1
3	488254.2	9882188.9
4	488243.2	9882184.4
5	488236.2	9882177.9
6	488241.7	9882177.1
7	488232.2	9882202.7
8	488226.2	9882126.9
9	488225.2	9882073.3
10	488226.2	9882013.9
11	488210.6	9881988.8
12	488276.1	9881236.4
13	488261.2	9881207.2
14	488215.7	9881189.2
15	488222.2	9881182.2
16	488223.9	9881182.1
17	488227.7	9882081.2
18	488221.1	9882091.7
19	488232.2	9882061.2
20	488182.4	9882224.4
21	488195.6	9882236.8
22	488218.4	9882255.8
23	488225.9	9882221.4
24	488221.2	9882225.8
25	488226.2	9882188.8
26	488226.2	9882188.8
27	488232.9	9882236.7
28	488241.1	9882273.7
29	488256.4	9882288.1
30	488273.2	9882289.2
31	488274.6	9882283.7

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA

Mapa No. **1 - PIT**

LIMITE DEL PIT

Simbología:

— Limite del PIT

● Coordenadas delimitación del PIT

... Vías propuestas en el PUOS

Elaboración:

SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Escala:

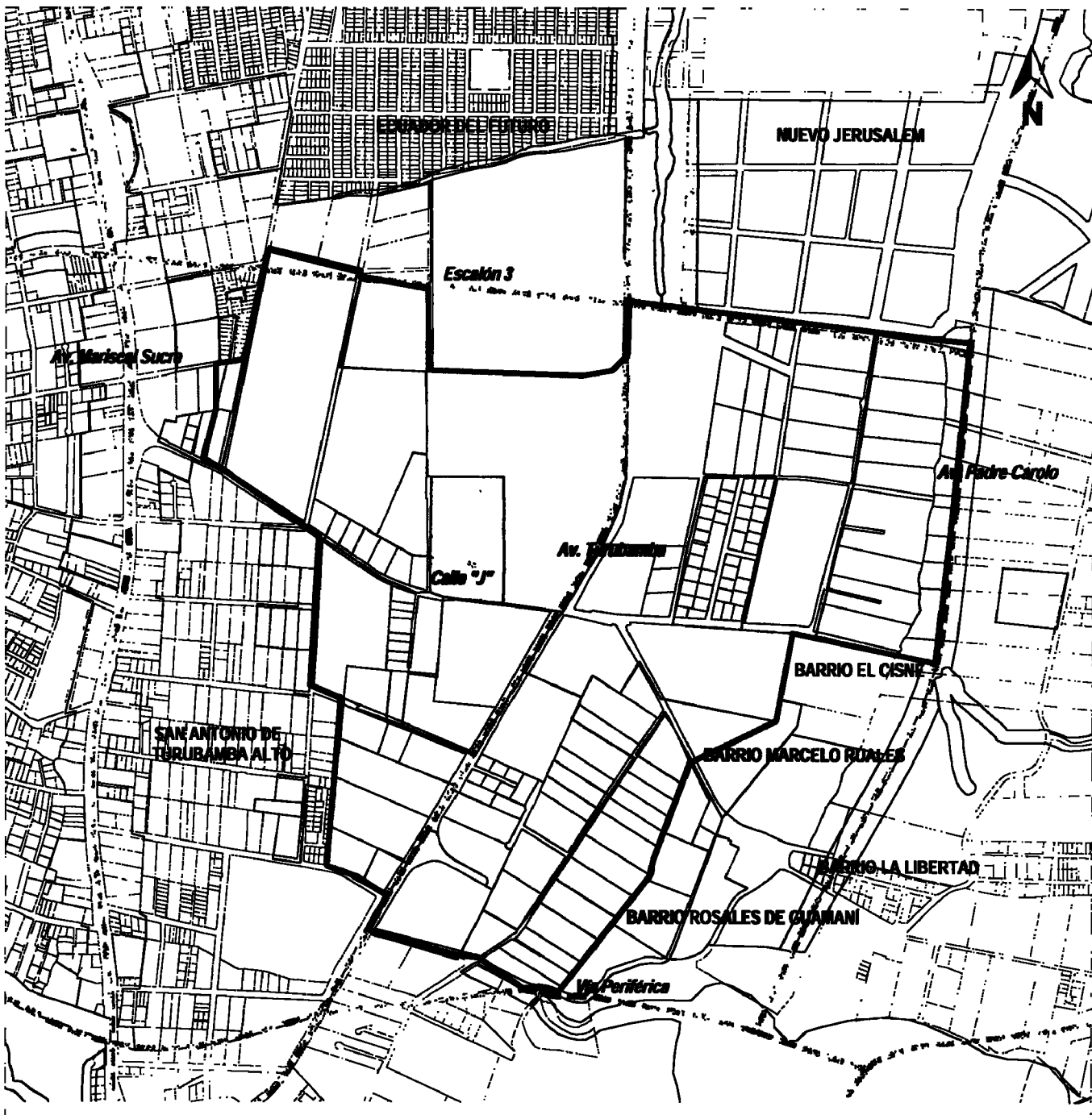
0 200 m

Fecha:

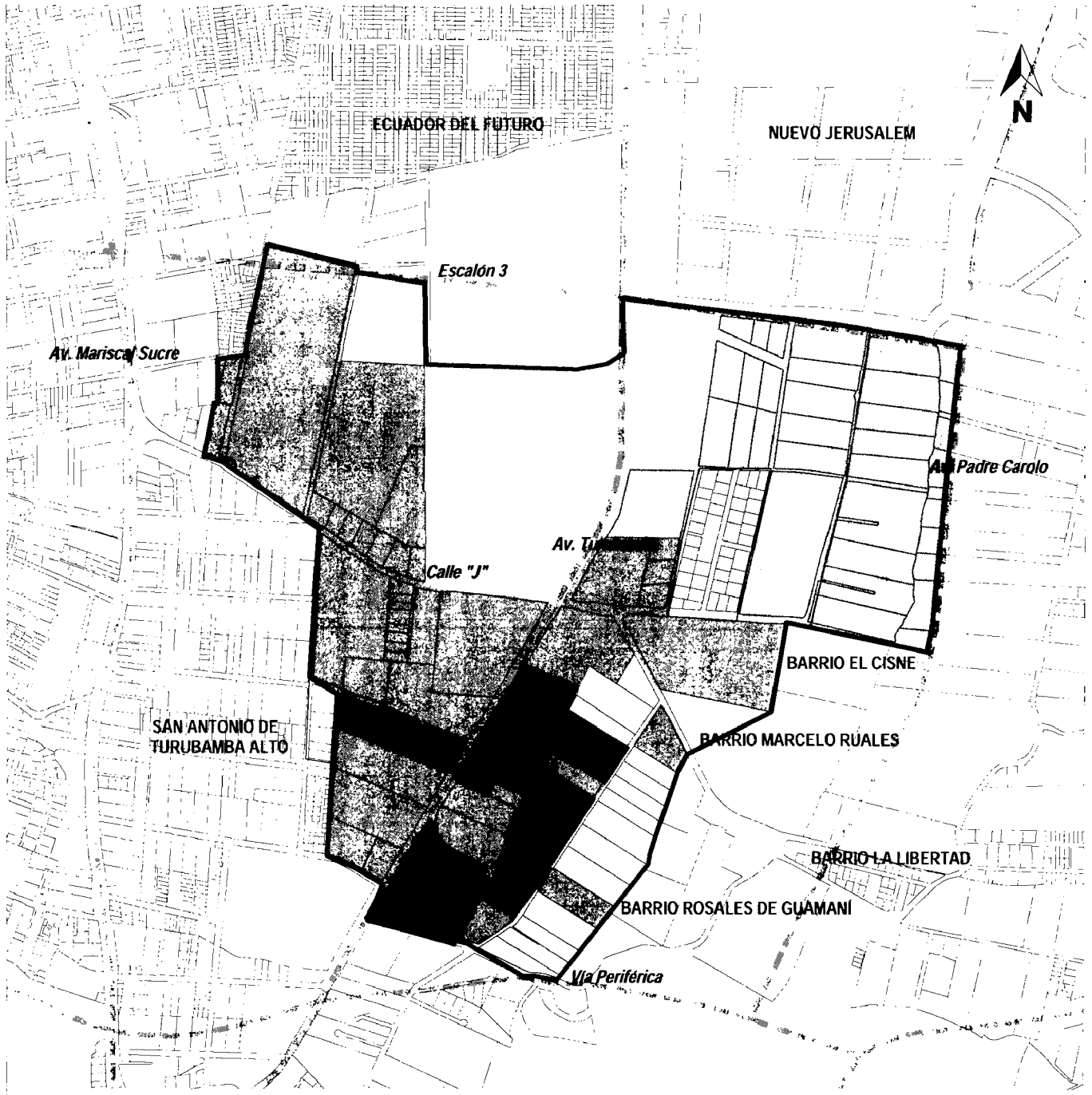
agosto 2012

Aprobado por:

Arg. René Vallejo A.
SECRETARIO TERRITORIAL



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		Equipamiento	Protección Ecológica
Mapa No.	USOS DE SUELO	Ind. Mediano Impacto I2	Residencial 2
2 - PIT		Ind. Alto Impacto I3	Residencial 3
Elaboración:		Zona de Concertación Z	
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		Escala: 0 200 m 	Fecha: agosto 2012
		Aprobado por: <i>Arq. René Vallejo A.</i> SECRETARIO TERRITORIAL	



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA

Mapa No.
3 - PIT

ZONIFICACIÓN

Simbología:

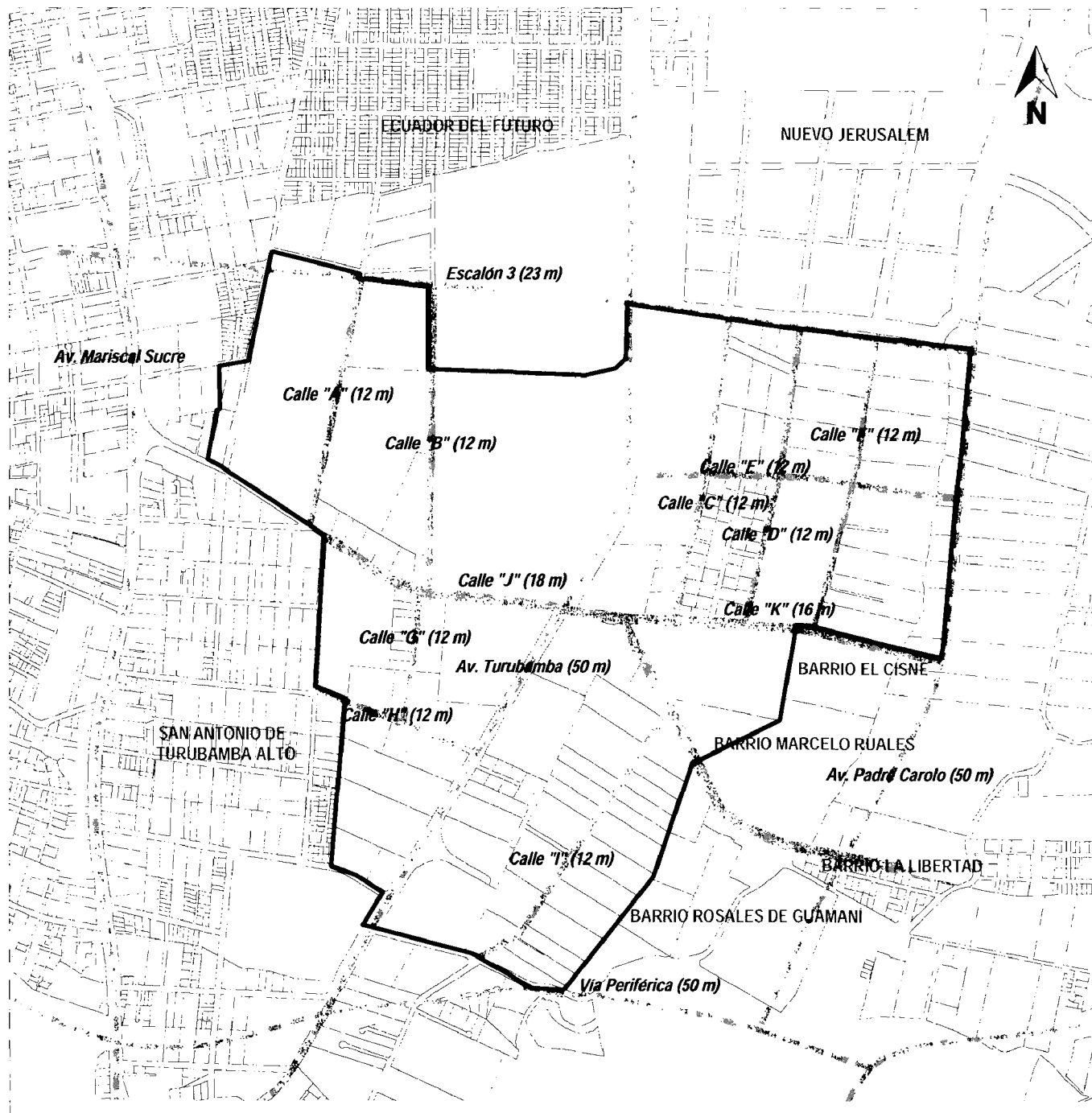
- A10004i-75
- A20004i-75
- A5004i-75
- A604i-60
- A804i-60
- Límite del PIT
- Vías propuestas en el PUOS

Elaboración:
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Escala:
0 200 m

Fecha:
agosto 2012

Aprobado por:
Arq. René Vallejo A.
SECRETARIO TERRITORIAL



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA

Mapa No.
4 - PIT

VIALIDAD

Simbología:

- Límite del PIT
- Vías propuestas en el PUOS
- Vías propuestas PIT

Elaboración:
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Escala:
0 200 m

Fecha:
agosto 2012

Aprobado por:
Arq. René Vallejo A.
SECRETARIO TERRITORIAL