



ORDENANZA No. 0341

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2012-313 de 19 de noviembre de 2012 e IC-O-2012-336 de 17 de diciembre del mismo año, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República (Constitución) establece que son competencias exclusivas de los gobiernos municipales: *"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. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)"*;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución dispone que: *"Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)"*;
- Que,** los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias 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; (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*.
- Que,** el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

u



ORDENANZA No. 0341

- Que,** el numeral 2 del artículo 26 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas verdes naturales;
- Que,** la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. 4437 de 26 de septiembre de 2012, remitió el informe técnico favorable para el desarrollo del Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial "SolQuito - Oasis"; y,
- Que** la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio expediente No. 2012-05649 de 7 de noviembre de 2012, emitió criterio legal favorable para la aprobación del referido proyecto Urbano Arquitectónico Especial.

En ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República; 54, 57, 84 y 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SOLQUITO - OASIS

Capítulo I

De las Condiciones Urbanísticas

Artículo 1.- Ubicación y datos del proyecto.- El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "SolQuito - Oasis" (en adelante denominado "El Proyecto") se implantará en el predio de la antigua hacienda "El Oasis", ubicado en la Autopista Manuel Córdova Galarza, parroquia San Antonio de Pichincha, signado con el predio No. 416286, clave catastral No. 15412-01-001, el cual posee un área de 22.14 hectáreas, (221.400,00 m²) y cuya propiedad corresponde a la señora Elena Susana Granda Garcés, conforme se desprende del certificado de gravámenes No. 52178, de 15 de marzo de 2012, otorgado por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

La compañía EXTERNAL S.A es la promotora del proyecto.

ú



ORDENANZA No. 0341

Los linderos del predio sobre el cual se desarrollará El Proyecto son los siguientes:

- Norte:** Propiedad de la Hacienda Oasis.
Sur: Pasaje s/n.
Este: Río Pomasqui.
Oeste: Autopista Manuel Córdova Galarza.

Artículo 2.- Características generales del Proyecto.- Dado que la compañía promotora tiene como giro del negocio la prestación de servicios de logística automotriz para unidades terminadas, y el almacenamiento y distribución, a nivel nacional e internacional de vehículos, El Proyecto se desarrollará respetando las afectaciones viales de la trama existente, en especial las del proyecto "Corredor Vial Nor – Oriental de la Ciudad de Quito" y las áreas de protección, siendo la primera retirándose en 10 metros del borde superior del talud irregular, con una pendiente promedio de 58° (cincuenta y ocho grados); y, la segunda retirándose en 50 metros del borde del río Pomasqui.

Las instalaciones tendrán capacidad de almacenamiento para 3.000 vehículos, así como el espacio suficiente para parquear las unidades de transporte de carga pesada, eliminando la utilización de la vía pública. Los procesos de carga y descarga se realizarán internamente en la zona específica para abastecer el flujo de recepción y distribución, cumpliendo con las normas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito para el transporte de carga.

Artículo 3.- Aporte urbanístico y responsabilidades del promotor y propietaria.- Con la implantación del proyecto, el promotor incorporará un aporte urbanístico que contribuya al desarrollo de las actividades del sector y de la comunidad. En este sentido, entregará a la Municipalidad un área verde de una hectárea, ubicada de forma adyacente al área de protección del río Pomasqui, concentrada en el sector nororiental del predio, como compensación por la compatibilidad con el Uso de Suelo Residencial 1, de la actividad logística no especificada en la normativa metropolitana vigente, y que corresponde a la de "Estacionamiento Temporal de Automotores previo a la Distribución para la Venta y Taller para Remediación de Daños Producidos por el Transporte de Automotores Nuevos", con el objetivo de que se desarrolle un proyecto de parque lineal, para el cual el promotor realizará trabajos de arborización autorizados y fiscalizados por la Gerencia de Espacio Público de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, tanto en la hectárea de aporte urbanístico, así como en los retiros de cincuenta metros de protección del río

u



ORDENANZA No. 0341

Pomasqui, y los diez metros de protección de talud, elementos que los determinará la Dirección Metropolitana de Catastro.

El referido aporte no se imputará al área verde o de equipamiento comunal que por efectos de la normativa vigente tuviere que entregar por futuras subdivisiones o urbanización del lote en donde se implantará El Proyecto.

La accesibilidad tanto al área de contribución como al área de protección de río se hará factible mediante la habilitación de un sendero – escalinata peatonal, con un ancho de 3 metros, que partirá desde un acceso habilitado desde la curva de retorno del extremo oriental del pasaje público que limita el lindero sur del terreno, hasta el área de protección de río.

Artículo 4.- Afectaciones viales.- El Proyecto se desarrollará respetando las afectaciones de la Autopista Manuel Córdova Galarza y Corredor Vial Nor – Oriental, además de las áreas de protección del río Pomasqui y los taludes definidos por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Las afectaciones viales a respetar son las siguientes:

1. Oeste: Autopista Manuel Córdova Galarza:
Ancho de vía: 50 mts.
A 25.00 mts. del eje vial.
Afectación: 13.60 mts. de fondo por el frente del lote desde la cuneta existente.
2. Noreste: Autopista del Corredor Vial Nor – Oriental o proyección de la autopista Simón Bolívar:
Según especificaciones técnicas determinadas en los estudios definitivos.

Capítulo II

Del aprovechamiento urbanístico

Artículo 5.- Uso de suelo y compatibilidades.- El predio mantendrá el uso de suelo vigente (Residencial 1), categoría prevista en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Sin perjuicio de los usos permitidos y prohibidos en la normativa metropolitana vigente, para El Proyecto exclusivamente, se incluye para el Uso Residencial 1 la actividad logística: "Estacionamiento Temporal de Automotores previo a la Distribución para la Venta y Taller para Remediación de Daños Producidos por el Transporte de Automotores Nuevos" como permitida.



ORDENANZA No. 0341

Artículo 6.- Altura de edificación.- La altura de edificación no superará los dos pisos, con una altura máxima de 4,00 metros por piso, resultando un total de 8,00 metros de altura. Se exceptúa de esta disposición a la construcción de galpones para talleres, para lo cual se respetará la altura máxima de ocho metros medidos en el punto más bajo de las cubiertas inclinadas.

Artículo 7.- Forma de ocupación del suelo.- El Proyecto tendrá una forma de ocupación aislada. La edificación deberá respetar retiros frontales de cinco metros, y retiros laterales y posteriores de tres metros cada uno, para lograr un mínimo aislamiento de las actividades del proyecto con el entorno urbanístico. La distancia mínima de entre bloques construidos será de seis metros, creando un conjunto urbano integrado.

Artículo 8.- Regulaciones para edificaciones.- Las edificaciones en El Proyecto se construirán respetando el Régimen Administrativo del Suelo y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito, además de la normativa nacional y, de requerir especificaciones adicionales, la normativa internacional vigente para este tipo de construcciones.

De modo general, las edificaciones se someterán a las siguientes disposiciones:

- Toda edificación guardará los retiros correspondientes hacia el espacio público.
- En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- Se dotará de un espacio de basura, cuya ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores.

Artículo 9.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima permitida para el proyecto, respecto al área total del predio, observará un coeficiente de ocupación de suelo total (COS TOTAL) de 70% y un coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) de 35%.

Capítulo III

De la infraestructura básica, espacio público, áreas verdes, paisaje y mobiliario

Artículo 10.- De los servicios públicos.- Los espacios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas emitidas por la Municipalidad y/o las empresas públicas metropolitanas, con las siguientes particularidades:

u



ORDENANZA No. 0341

- a) El Proyecto deberá acogerse a lo dispuesto en la normativa vigente sobre infraestructura de servicios básicos.
- b) Obras de servicios básicos: La propietaria y la promotora del Proyecto deberán realizar las obras de infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos que se requieran.
- c) Reciclaje de aguas: Las aguas lluvias, lavabos y duchas procurarán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines.
- d) La energía eléctrica y el alumbrado público deberá regirse a lo dispuesto en la normativa vigente. El cableado se someterá a las regulaciones vigentes referentes al ordenamiento de redes de servicios.
- e) El Proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- f) El Proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo EMASEO.

Las redes de servicios públicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y las redes internas de infraestructura propia de la actividad serán construidas por el promotor, de acuerdo con las regulaciones y especificaciones técnicas emanadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas metropolitanas.

Artículo 11.- Áreas Verdes.- La propietaria y promotora se comprometen a realizar trabajos de arborización aprobados y fiscalizados por la Gerencia de Espacio Público de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. Dichas obras abonarán al parque lineal que se incorporará al espacio público de la ciudad, con énfasis en la dotación de áreas verdes, ciclo vías y conexiones peatonales que mantendrán fluidez visual y funcional.

El Proyecto deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Espacio Público: El promotor deberá arborizar aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, entre otros. El tipo, cantidad y variedad de especies dependerá de los diseños específicos y estudios de bio-adaptabilidad.

W



ORDENANZA No. 0341

b) Especies Vegetales: El Proyecto deberá contemplar, entre otras, las especies vegetales para arborizar recomendadas por la Secretaría de Ambiente.

El Proyecto incorporará en el retiro perimetral, una franja de arborización, jardinería y espacios verdes en las zonas exteriores, entre la vía de desaceleración y el parterre que dividirá con la vía ampliada.

El Proyecto deberá prever la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano, respetando mayoritariamente la vegetación existente. Fomentará la diversidad de especies vegetales y privilegiará el uso de árboles y plantas nativas.

Las áreas verdes que el promotor y propietario se comprometen a arborizar y dar mantenimiento a perpetuidad son las siguientes:

1. La hectárea que cederá a la Municipalidad como aporte urbanístico.
2. La franja de protección del río Pomasqui.
3. La franja de protección de talud interno del terreno.
4. Los retiros perimetrales.
5. Los parterres y jardinerías resultantes por carriles de aceleración y desaceleración.
6. Los parterres de la Autopista Manuel Córdova Galarza, en la extensión frente al lote del proyecto.

Artículo 12.- Aceras.- Las aceras cumplirán con todo lo establecido en la normativa metropolitana. Adicionalmente observarán, para su ejecución los siguientes criterios:

- a) Tendrán una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.
- b) Emplearán materiales antideslizantes que no involucren ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- c) Brindarán todas las facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruce de calles.
- d) Los cables de redes eléctricas y de telecomunicaciones obedecerán las regulaciones de la normativa vigente respecto del ordenamiento de redes de servicios.

u



ORDENANZA No. 0341

Artículo 13.- Mobiliario Urbano.- La ubicación de mobiliario urbano deberá cumplir con lo establecido en la sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito. Adicionalmente deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características determinadas por los entes correspondientes reguladores de la gestión integral de residuos sólidos.

Las aceras deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente sobre aceras y deberán referirse a los respectivos manuales de espacio público vigentes.

Artículo 14.- Imagen y paisaje de la zona.- Siendo la Av. Manuel Córdova Galarza una vía de acceso hacia uno de los íconos turísticos del Distrito Metropolitano de Quito, El Proyecto contribuirá con el paisaje e imagen de la zona, incorporando espacios verdes, jardinería frontal y jardinería de parterres, tanto de la vía de desaceleración como de la vía principal, según lo especificado anteriormente.

Capítulo IV

De la movilidad y mitigación de los impactos

Artículo 15.- Accesos peatonales y vehiculares.- El acceso principal peatonal y vehicular al Proyecto se desarrollará respetando la trama vial y la afectación del Corredor Vial Nor – Oriental de la ciudad. El Proyecto brindará seguridad de acceso y tránsito libre a las instalaciones, para lo cual se construirán vías de aceleración y desaceleración a partir de la ampliación de la vía principal, según las especificaciones de los entes reguladores de la movilidad en el Distrito.

Los accesos peatonales se deberán habilitar tanto por la autopista Manuel Córdova Galarza, así como por el pasaje s/n, que está ubicado junto al lindero sur del predio, particularmente en la curva de retorno del mismo pasaje.

Artículo 16.- Medidas de calma y mitigación de impacto del tráfico.- El Proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a generar un tráfico ordenado en su entorno, tomando en cuenta la prohibición de utilizar la vía pública para estacionamiento de carga y descarga.

Por cuanto las normas para el transporte de carga obligan a las industrias y comercios a mantener dentro de sus instalaciones espacios definidos para la actividad y las regulaciones del Distrito Metropolitano prohíben la utilización de vías para el parqueo

u



ORDENANZA No. 0341

del transporte de carga pesada, el promotor deberá implementar dentro del proyecto, el espacio necesario de estacionamiento, carga y descarga de los vehículos de carga pesada.

En todos los casos, El Proyecto se someterá a las disposiciones establecidas por el ente municipal regulador de la movilidad, luego del estudio de impacto a la movilidad presentado por la promotora y la propietaria.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Primera.- Para dar cumplimiento a las obligaciones de la promotora y propietaria, derivadas de esta ordenanza, la Administración Zonal La Delicia realizará la verificación del cumplimiento de las mismas.

En caso de que no se entreguen a la Municipalidad las áreas relativas al aporte urbanístico, protección del río Pomasqui y acceso a estas áreas en el plazo de 360 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Concejo Metropolitano revocará la misma.

En caso de que no se cumpla con la obligación de mantenimiento de las áreas verdes con periodicidad mensual, la Municipalidad asumirá dichos costos, los cuales se cargarán en el impuesto predial del año inmediatamente posterior. La Gerencia de Espacio Público de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas determinará los valores a recuperarse.

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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

Primera.- Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, el promotor deberá adjuntar los estudios de movilidad incluidos en El Proyecto, aprobados por el ente municipal correspondiente, así como los demás requisitos establecidos en la normativa vigente. El proyecto acatará las disposiciones del informe respectivo sobre la movilidad y los impactos.

u



ORDENANZA No. 0341

Segunda.- La obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística o su equivalente deberán realizarse en un plazo máximo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza.

Tercera.- Hasta la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística o su equivalente, se permitirá la implantación de la actividad logística descrita en la presente ordenanza en el predio del Proyecto, incluidas las instalaciones mínimas requeridas para el funcionamiento del mismo, las cuales tendrán el carácter de temporales.

Cuarta.- El acceso al área de protección del río Pomasqui especificado en el artículo 2 de la presente ordenanza será habilitado por la promotora en el plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza. La aprobación del Proyecto y su fiscalización lo realizará la Gerencia de Espacio Público de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 20 de diciembre de 2012.


Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 4 y 20 de diciembre de 2012.- Quito, **02 ENE 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ui



ORDENANZA No. 0341

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

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 10 ENE 2013
.- Distrito Metropolitano de Quito, 11 ENE 2013


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC

u