

San Francisco de Quito, DM, 27 de agosto de 2021

Señor Concejal

Omar Cevallos

Presidente

COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho. -

Señor Concejal

Rene Bedón

Presidente

COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho. -

ASUNTO: Observaciones CIP a la propuesta de Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de la Cámara de Industrias y Producción (CIP), entidad gremial privada que representa el 85% del PIB No Petrolero del Distrito Metropolitano de Quito, que agrupa a empresas de más de 62 sectores productivos.

Por medio de la presente remitimos para su análisis las observaciones del gremio al Proyecto de Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Confiamos en su oportuna intervención para que nuestros comentarios sean considerados en el proceso de debate de dichas Ordenanzas.

Atentamente,



Pablo Zambrano Albuja

Presidente Ejecutivo

1707216220

pzambrano@cip.org.ec

0991464025

En copia:

Arquitecto

Vladimir Tapia Guijarro

Secretario

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
GADDMQ-SGCM-2021-
RECEPCIÓN
Fecha: **30 AGO 2021** Hora **15:32**
Nº. Hojas: **13**
Recibido por: **Bedón**

Anexo Único. Observaciones CIP al Borrador del Plan de Uso y Gestión del Suelo y Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial de Quito

1. Plan de Uso y Gestión del Suelo

1.1. Vocación de ciudad

No se entiende cuál será la visión a largo plazo de la ciudad. No se evidencia una estrategia ni reglas claras para conservar a la industria en Quito y atraer nuevas inversiones. Hay zonas que son predominantemente industriales y que luego de su implantación se ubicaron residencias a su alrededor.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PMDOT, busca organizar el funcionamiento del suelo rural y urbano, asegurando una dinámica sostenible los diferentes usos. Si el propósito es la sostenibilidad, no se especifica cómo se pretende permitir la continuidad de las industrias que ya están asentadas y evitar que el uso de suelo cambie constantemente.

Son mínimas las áreas que se han determinado como polígonos industriales en el Gráfico 1.08 del PUGS, no se especifica qué zonas y qué porcentaje de áreas estará destinado para uso industrial en los próximos 4, 8 y 12 años.

El numeral 3.8 del PUGS (página 8 y páginas 220 hasta 224 del Apéndice C3_3.8_01 Estándar de Industrias), establecen una serie de requisitos para las actividades industriales, tales como reducción de acústica, muros ciegos, percepción de inseguridad, entre otros.

Propuesta CIP:

Considerar que la norma no es retroactiva, por tanto, las nuevas Ordenanzas deben respetar la permanencia de las industrias formales pre-existentes (antes de la aprobación de las Ordenanzas del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial y Régimen Administrativo del Suelo en Quito, sancionadas a finales de 2011), que por los constantes cambios a la normativa actualmente presentan incompatibilidad del uso del suelo, de manera que puedan contar con seguridad jurídica a largo plazo en su actual ubicación. Por tanto, las nuevas condiciones de implantación deberían aplicar únicamente a las actividades nuevas.

Que se facilite la obtención automática de la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE) para las industrias formales pre-existentes con incompatibilidad de uso del suelo, mediante un proceso simplificado u ordinario, sujeto a control posterior de la autoridad. Con ello, se eliminará el procedimiento especial de licenciamiento.

Los mapas del Uso del Suelo deben delimitar claramente cuáles serán las zonas que se destinarán a uso industrial (en los próximos, 4, 8 y 12 años), y planificar que estos cuenten con infraestructura y servicios necesarios para nuevas inversiones.

1.2. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.1 Uso General (página 16)

La definición de uso de suelo industrial señala únicamente a los polígonos de intervención territorial urbanos pero no menciona a los rurales.

Propuesta CIP:

Se debe complementar la definición así: Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales.

Cabe indicar que, el artículo 32 de la Ley de Ordenamiento Territorial señala como objetivo de los planes parciales tienen la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

1.3. Componente urbanístico, Usos Específicos Industriales (página 23)

En el documento se indica que las actividades de mediano y alto impacto, no son compatibles con la residencia, y, que su localización deberá ser particularizada.

La clasificación industrial no está definida acorde al impacto real (al ambiente e incendios) de las actividades económicas del DMQ, no considera criterios como su naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas de mitigación o riesgos potenciales, que sirva como referencia para definir la compatibilidad o incompatibilidad del uso del suelo.

Propuesta CIP:

Debe aclararse que las condiciones de compatibilidad deberán aplicarse únicamente para las actividades industriales nuevas.

Considerando que esta clasificación estará vigente por 12 años, solicitamos incluir una disposición transitoria en la Ordenanza que otorgue un plazo de un año o mayor para que la Secretaría de Territorio en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Productivo, elaboren una clasificación de actividades económicas real en Quito.

Su reclasificación no solo debe considerar los impactos que ocasionen sino también las medidas implementadas para la mitigación de sus impactos.

Debe especificarse el tratamiento que se dará a las empresas que anteriormente ya tenían uso de suelo incompatible.

1.4. Componente urbanístico. Condiciones de implantación general para usos industriales (página 24)

El borrador propone condiciones adicionales para las edificaciones para uso industrial como retiros especiales. Preocupa que la propuesta no haga una distinción entre las actividades industriales existentes y las actividades nuevas.

Propuesta CIP:

Deben eliminarse condiciones adicionales de implantación para actividades existentes o en tal caso deberán aplicarse únicamente para las actividades industriales nuevas, en tanto que, las condiciones para las actividades existentes debe ser el cumplimiento del marco jurídico vigente.

1.5. Componente Estructurante, numeral IV. Polígonos Industriales, Zonas Productivas y Agrícolas (página 25)

La propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo señala algunos requisitos y condiciones para la ubicación de polígonos industriales y plantea que de acuerdo al impacto de la actividad industrial podrán asignarse polígonos industriales con algunas condiciones como: ubicarse en polígonos alejados de asentamientos humanos, de manera que eviten la consolidación de zonas aledañas.

Propuesta CIP:

Se debe complementar el texto aclarando que estos nuevos requisitos aplicarán únicamente para actividades industriales nuevas y no para aquellas industrias formales preexistentes cuya regularización fue aprobada por el Municipio de Quito hace ya varios años.

La Ordenanza del PUGS debe propiciar el trato igualitario para las empresas formales sean estas compatibles e incompatibles con su uso del suelo, sin la necesidad de fijar requisitos adicionales para el regulado, de manera que todas cumplan con las normas que mitigan sus posibles impactos (bomberos, arquitectura, movilidad, etc); y, aquellas que no cumplan con la normativa municipal acaten las sanciones administrativas establecidas en el marco jurídico vigente.

1.6. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.3. Compatibilidad de usos del suelo (página 42)

El inciso 3 propone de manera equívoca y discriminatoria que las actividades que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades CIU, la entidad responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, emitirá el informe correspondiente e incorporará la actividad en los respectivos polígonos siempre y cuando se justifique la actividad económica como compatible.

Propuesta CIP:

Debería especificarse que este párrafo solo se refiere a "actividades nuevas" no a las que ya se encuentra operando desde hace décadas en Quito, y con relación a las actividades que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades CIU, la entidad responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, emitirá el informe correspondiente e incorporará la actividad en los respectivos polígonos.

1.7. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.3. Compatibilidad de usos del suelo (página 42)

El borrador indica que el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

Propuesta CIP:

Se debe eliminar este párrafo, el ICUS no es un requisito para la emisión de la LUAE. Por tanto, es imperante que se acate lo que el establece artículo IV.1.145 del Código Municipal, que señala: Las industrias cuya tipología sea II1, II2, II3 y comercios zonales CZ4, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan con las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas. Se exceptúa lo atinente al Informe de Compatibilidad de Uso y Ocupación del Suelo - ICUS -, debiendo cumplir con las condiciones generales de implantación correspondientes previstas en el PUOS.

1.8. Componente urbanístico, 2.3.1.3. Compatibilidad de usos del suelo (página 42). Apéndice de clasificación de actividades económicas del CIU

La propuesta sigue sin contar con una clasificación industrial efectiva acorde al impacto real (al ambiente e incendios) de las actividades económicas del DMQ, que considere criterios como su naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas de mitigación o riesgos potenciales, que sirva como referencia para definir la compatibilidad o incompatibilidad del uso del suelo.

Esta observación la planteamos en varias ocasiones, la última fue en la reunión del 19 de abril de 2021 con el Secretario de Territorio.

Se debe considerar que las empresas formales incompatibles (a diferencia del sector informal) realizan fuertes inversiones para el cumplimiento de la normativa y así mitigar los impactos ambientales y el riesgo de incendios que generan sus operaciones.

No es correcto que se mencione en las socializaciones que hay zonas de Quito en que hay empresas altamente peligrosas y altamente contaminantes, pues es una calificación que compete únicamente a aquellas que no reducen sus impactos, es decir, las informales.

Propuesta CIP:

Considerando que esta clasificación estará vigente por 12 años, solicitamos incluir una disposición transitoria en la Ordenanza que otorgue un plazo de un año o mayor para que la Secretaría de Territorio en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Productivo, elaboren una clasificación de actividades económicas y compatibilidad real en Quito.

1.9. Componente urbanístico, Tabla 2.04 Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad con Actividades Económicas y/o Equipamiento (página 43).

El borrador propone que las actividades de mediano y alto impacto sean restringidas para varios usos, por ejemplo: residencial y múltiple.

Propuesta CIP:

Considerando que el cuadro de compatibilidad y la clasificación acorde al CIIU estará vigente por 12 años, solicitamos incluir una disposición transitoria en la Ordenanza que otorgue un plazo de un año o mayor para que la Secretaría de Territorio en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Productivo, elaboren una clasificación de actividades económicas y compatibilidades real en Quito.

1.10. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.5 Condiciones de Implantación para Usos Restringidos. Tabla 2.06 Restricciones por grupo (página 50).

Respecto al cuadro 2.06, no se entiende qué sucederá con las actividades económicas que no están descritas en la tabla del acápite "Restricción por grupo de actividades económicas".

Propuesta CIP:

Considerando que el cuadro de compatibilidad y la clasificación acorde al CIIU estará vigente por 12 años, solicitamos incluir una disposición transitoria en la Ordenanza que otorgue un plazo de un año o mayor para que la Secretaría de Territorio en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Productivo, elaboren una clasificación de actividades económicas y compatibilidades en Quito que permita contar con un cuadro de restricción por grupo de actividades económicas acorde a la realidad.

1.11. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.5 Condiciones de Implantación para Usos Restringidos. Condiciones de implantación (página 51).

El borrador indica que los grupos de actividades económicas restringidas cumplirán obligatoriamente con condiciones específicas de implantación adicionales, que se han determinado con el objetivo de que la actividad restringida y el entorno inmediato no entren en conflicto, entre estas, el apéndice C2_2.3_06_Lineamientos de imagen urbana, propone: lineamientos técnicos para retiro frontal como fachadas activas que permitan el 60% de visibilidad o transparencia en planta baja; cerramientos verdes; incluir comercios y/o servicios en planta baja a nivel de acera; cobertura vegetal del 20% del área del lote.

Propuesta CIP:

Deben eliminarse condiciones adicionales de implantación para actividades existentes o en tal caso deberán aplicarse únicamente para las actividades nuevas, en tanto que, las condiciones para las actividades existentes debe ser el cumplimiento del marco jurídico vigente.

1.12. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.5 Condiciones de Implantación para Usos Restringidos. Condiciones generales de implantación (página 51).

El documento plantea que todo grupo de actividades económicas restringidas cumplen obligatoriamente con las condiciones generales aplicables para cada caso (Apéndice C2_2.3_04).

Preocupa que el Apéndice C1_1.1_01, se quieran transformar predios industriales en residenciales en las zonas de San Bartolo, Quitumbe y no se otorgue seguridad jurídica de permanencia a las industrias.

En la página 222 del apéndice C3_3.8_01 Estándar de Industrias, se indica que los lotes industriales ubicados en suelo de clasificación urbano y rural deben colocar como mínimo, en el 60% del área del retiro frontal, arbolado de por lo menos 5 diferentes tipos de especies nativas, según las especificaciones de los manuales de arbolado emitidos por la entidad encargada del ambiente en el Distrito Metropolitano de Quito. Además, en la página 223 se pide la compensación y reintegración en su totalidad de la cobertura perdida tal como lo disponga la autoridad distrital competente; y en la 224 estándares de edificabilidad para cerramientos de lotes industriales como balcones y terrazas, compensación del área de ductos de evacuación, redistribución del COS total.

Propuesta CIP:

Deben eliminarse condiciones adicionales de implantación a lotes industriales existentes tanto en suelo urbano como en suelo rural, o en tal caso deberán aplicarse únicamente para las actividades nuevas, en tanto que, las condiciones para las actividades existentes debe ser el cumplimiento del marco jurídico vigente.

Los nuevos requisitos a lotes industriales en suelo urbano y rural de la página 222, 223 y 224, deben excluirse y aplicar solo para lotes industriales nuevos.

2. Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial de Quito del DMQ:

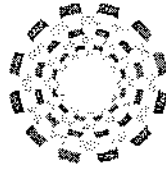
2.1. Modelo Territorial Actual al 2021 (página 14)

Ante la problemática en torno a la gestión de residuos, que evidencia una cobertura ineficiente, una carencia de un sistema de transporte integrado y multimodal y la falta de estrategias para el manejo sostenible de residuos sólidos.



Actualmente las tasas de recolección de residuos en Quito continúan atadas al consumo de energía eléctrica (que no son directamente proporcionales), la tasa de recolección de basura para el sector industrial en Quito es la más alta del Ecuador, este año, la tasa supera el 20% del costo por consumo de energía eléctrica que dista de la vigente en otras ciudades.

Propuesta CIP: Reiteramos que la planificación de la ciudad en su numeral 2.9.3.1. Fortalecimiento de la Infraestructura y Servicios Básicos y su Modelo de Gestión, debe aplicar y dar cumplimiento a la Ley de Servicio de Energía Eléctrica (Art. 60, inciso 3), que obliga a los Municipios a desvincular la tarifa del consumo de energía eléctrica para el cálculo de la tasa, y a caracterizar los residuos del cantón para definir un costo con base al servicio real.



CÁMARA DE
INDUSTRIAS Y
PRODUCCIÓN

San Francisco de Quito, DM, 27 de agosto de 2021

Señor Concejal

Omar Cevallos

Presidente

COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho. -

Señor Concejal

Rene Bedón

Presidente

COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho. -

ASUNTO: Observaciones CIP a la propuesta de
Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de la Cámara de Industrias y Producción (CIP), entidad gremial privada que representa el 85% del PIB No Petrolero del Distrito Metropolitano de Quito, que agrupa a empresas de más de 62 sectores productivos.

Por medio de la presente remitimos para su análisis las observaciones del gremio al Proyecto de Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Confiamos en su oportuna intervención para que nuestros comentarios sean considerados en el proceso de debate de dichas Ordenanzas.

Atentamente,

Pablo Zambrano Albuja

Presidente Ejecutivo

1707216220

pzambrano@cip.org.ec

En copia:

Arquitecto

Vladimir Tapia Gujjarro

Secretario

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo Único. Observaciones CIP al Borrador del Plan de Uso y Gestión del Suelo y Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial de Quito

1. Plan de Uso y Gestión del Suelo

1.1. Vocación de ciudad

No se entiende cuál será la visión a largo plazo de la ciudad. No se evidencia una estrategia ni reglas claras para conservar a la industria en Quito y atraer nuevas inversiones. Hay zonas que son predominantemente industriales y que luego de su implantación se ubicaron residencias a su alrededor.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PMDOT, busca organizar el funcionamiento del suelo rural y urbano, asegurando una dinámica sostenible los diferentes usos. Si el propósito es la sostenibilidad, no se especifica cómo se pretende permitir la continuidad de las industrias que ya están asentadas y evitar que el uso de suelo cambie constantemente.

Son mínimas las áreas que se han determinado como polígonos industriales en el Gráfico 1.08 del PUGS, no se especifica qué zonas y qué porcentaje de áreas estará destinado para uso industrial en los próximos 4, 8 y 12 años.

El numeral 3.8 del PUGS (página 8 y páginas 220 hasta 224 del Apéndice C3_3.8_01 Estándar de Industrias), establecen una serie de requisitos para las actividades industriales, tales como reducción de acústica, muros ciegos, percepción de inseguridad, entre otros.

Propuesta CIP:

Considerar que la norma no es retroactiva, por tanto, las nuevas Ordenanzas deben respetar la permanencia de las industrias formales pre-existentes (antes de la aprobación de las Ordenanzas del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial y Régimen Administrativo del Suelo en Quito, sancionadas a finales de 2011), que por los constantes cambios a la normativa actualmente presentan incompatibilidad del uso del suelo, de manera que puedan contar con seguridad jurídica a largo plazo en su actual ubicación. Por tanto, las nuevas condiciones de implantación deberían aplicar únicamente a las actividades nuevas.

Que se facilite la obtención automática de la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE) para las industrias formales pre-existentes con incompatibilidad de uso del suelo, mediante un proceso simplificado u ordinario, sujeto a control posterior de la autoridad. Con ello, se eliminará el procedimiento especial de licenciamiento.

Los mapas del Uso del Suelo deben delimitar claramente cuáles serán las zonas que se destinarán a uso industrial (en los próximos, 4, 8 y 12 años), y planificar que estos cuenten con infraestructura y servicios necesarios para nuevas inversiones.



1.2. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.1 Uso General (página 16)

La definición de uso de suelo industrial señala únicamente a los polígonos de intervención territorial urbanos pero no menciona a los rurales.

Propuesta CIP:

Se debe complementar la definición así: Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales.

Cabe indicar que, el artículo 32 de la Ley de Ordenamiento Territorial señala como objetivo de los planes parciales tienen la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

1.3. Componente urbanístico, Usos Específicos Industriales (página 23)

En el documento se indica que las actividades de mediano y alto impacto, no son compatibles con la residencia, y, que su localización deberá ser particularizada.

La clasificación industrial no está definida acorde al impacto real (al ambiente e incendios) de las actividades económicas del DMQ, no considera criterios como su naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas de mitigación o riesgos potenciales, que sirva como referencia para definir la compatibilidad o incompatibilidad del uso del suelo.

Propuesta CIP:

Debe aclararse que las condiciones de compatibilidad deberán aplicarse únicamente para las actividades industriales nuevas.

Considerando que esta clasificación estará vigente por 12 años, solicitamos incluir una disposición transitoria en la Ordenanza que otorgue un plazo de un año o mayor para que la Secretaría de Territorio en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Productivo, elaboren una clasificación de actividades económicas real en Quito.

Su reclasificación no solo debe considerar los impactos que ocasionen sino también las medidas implementadas para la mitigación de sus impactos.

Debe especificarse el tratamiento que se dará a las empresas que anteriormente ya tenían uso de suelo incompatible.

1.4. Componente urbanístico. Condiciones de implantación general para usos industriales (página 24)

El borrador propone condiciones adicionales para las edificaciones para uso industrial como retiros especiales. Preocupa que la propuesta no haga una distinción entre las actividades industriales existentes y las actividades nuevas.



Propuesta CIP:

Deben eliminarse condiciones adicionales de implantación para actividades existentes o en tal caso deberán aplicarse únicamente para las actividades industriales nuevas, en tanto que, las condiciones para las actividades existentes debe ser el cumplimiento del marco jurídico vigente.

1.5. Componente Estructurante, numeral IV. Polígonos Industriales, Zonas Productivas y Agrícolas (página 25)

La propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo señala algunos requisitos y condiciones para la ubicación de polígonos industriales y plantea que de acuerdo al impacto de la actividad industrial podrán asignarse polígonos industriales con algunas condiciones como: ubicarse en polígonos alejados de asentamientos humanos, de manera que eviten la consolidación de zonas aledañas.

Propuesta CIP:

Se debe complementar el texto aclarando que estos nuevos requisitos aplicarán únicamente para actividades industriales nuevas y no para aquellas industrias formales preexistentes cuya regularización fue aprobada por el Municipio de Quito hace ya varios años.

La Ordenanza del PUGS debe propiciar el trato igualitario para las empresas formales sean estas compatibles e incompatibles con su uso del suelo, sin la necesidad de fijar requisitos adicionales para el regulado, de manera que todas cumplan con las normas que mitigan sus posibles impactos (bomberos, arquitectura, movilidad, etc); y, aquellas que no cumplan con la normativa municipal acaten las sanciones administrativas establecidas en el marco jurídico vigente.

1.6. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.3. Compatibilidad de usos del suelo (página 42)

El inciso 3 propone de manera equívoca y discriminatoria que las actividades que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades CIU, la entidad responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, emitirá el informe correspondiente e incorporará la actividad en los respectivos polígonos siempre y cuando se justifique la actividad económica como compatible.

Propuesta CIP:

Debería especificarse que este párrafo solo se refiere a "actividades nuevas" no a las que ya se encuentra operando desde hace décadas en Quito, y con relación a las actividades que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades CIU, la entidad responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, emitirá el informe correspondiente e incorporará la actividad en los respectivos polígonos.



1.7. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.3. Compatibilidad de usos del suelo (página 42)

El borrador indica que el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

Propuesta CIP:

Se debe eliminar este párrafo, el ICUS no es un requisito para la emisión de la LUAE. Por tanto, es imperante que se acate lo que el establece artículo IV.1.145 del Código Municipal, que señala: Las industrias cuya tipología sea II1, II2, II3 y comercios zonales CZ4, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan con las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas. Se exceptúa lo atinente al Informe de Compatibilidad de Uso y Ocupación del Suelo - ICUS -, debiendo cumplir con las condiciones generales de implantación correspondientes previstas en el PUOS.

1.8. Componente urbanístico, 2.3.1.3. Compatibilidad de usos del suelo (página 42). Apéndice de clasificación de actividades económicas del CIIU

La propuesta sigue sin contar con una clasificación industrial efectiva acorde al impacto real (al ambiente e incendios) de las actividades económicas del DMQ, que considere criterios como su naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas de mitigación o riesgos potenciales, que sirva como referencia para definir la compatibilidad o incompatibilidad del uso del suelo.

Esta observación la planteamos en varias ocasiones, la última fue en la reunión del 19 de abril de 2021 con el Secretario de Territorio.

Se debe considerar que las empresas formales incompatibles (a diferencia del sector informal) realizan fuertes inversiones para el cumplimiento de la normativa y así mitigar los impactos ambientales y el riesgo de incendios que generan sus operaciones.

No es correcto que se mencione en las socializaciones que hay zonas de Quito en que hay empresas altamente peligrosas y altamente contaminantes, pues es una calificación que compete únicamente a aquellas que no reducen sus impactos, es decir, las informales.

Propuesta CIP:

Considerando que esta clasificación estará vigente por 12 años, solicitamos incluir una disposición transitoria en la Ordenanza que otorgue un plazo de un año o mayor para que la Secretaría de Territorio en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Productivo, elaboren una clasificación de actividades económicas y compatibilidad real en Quito.

1.9. Componente urbanístico, Tabla 2.04 Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad con Actividades Económicas y/o Equipamiento (página 43).

El borrador propone que las actividades de mediano y alto impacto sean restringidas para varios usos, por ejemplo: residencial y múltiple.

Propuesta CIP:

Considerando que el cuadro de compatibilidad y la clasificación acorde al CIU estará vigente por 12 años, solicitamos incluir una disposición transitoria en la Ordenanza que otorgue un plazo de un año o mayor para que la Secretaría de Territorio en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Productivo, elaboren una clasificación de actividades económicas y compatibilidades real en Quito.

1.10. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.5 Condiciones de Implantación para Usos Restringidos. Tabla 2.06 Restricciones por grupo (página 50).

Respecto al cuadro 2.06, no se entiende qué sucederá con las actividades económicas que no están descritas en la tabla del acápite "Restricción por grupo de actividades económicas".

Propuesta CIP:

Considerando que el cuadro de compatibilidad y la clasificación acorde al CIU estará vigente por 12 años, solicitamos incluir una disposición transitoria en la Ordenanza que otorgue un plazo de un año o mayor para que la Secretaría de Territorio en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Productivo, elaboren una clasificación de actividades económicas y compatibilidades en Quito que permita contar con un cuadro de restricción por grupo de actividades económicas acorde a la realidad.

1.11. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.5 Condiciones de Implantación para Usos Restringidos. Condiciones de implantación (página 51).

El borrador indica que los grupos de actividades económicas restringidas cumplirán obligatoriamente con condiciones específicas de implantación adicionales, que se han determinado con el objetivo de que la actividad restringida y el entorno inmediato no entren en conflicto, entre estas, el apéndice C2_2.3_06_Lineamientos de imagen urbana, propone: lineamientos técnicos para retiro frontal como fachadas activas que permitan el 60% de visibilidad o transparencia en planta baja; cerramientos verdes; incluir comercios y/o servicios en planta baja a nivel de acera; cobertura vegetal del 20% del área del lote.



Propuesta CIP:

Deben eliminarse condiciones adicionales de implantación para actividades existentes o en tal caso deberán aplicarse únicamente para las actividades nuevas, en tanto que, las condiciones para las actividades existentes debe ser el cumplimiento del marco jurídico vigente.

1.12. Componente urbanístico, numeral 2.3.1.5 Condiciones de Implantación para Usos Restringidos. Condiciones generales de implantación (página 51).

El documento plantea que todo grupo de actividades económicas restringidas cumplen obligatoriamente con las condiciones generales aplicables para cada caso (Apéndice C2_2.3_04).

Preocupa que el Apéndice C1_1.1_01, se quieran transformar predios industriales en residenciales en las zonas de San Bartolo, Quitumbe y no se otorgue seguridad jurídica de permanencia a las industrias.

En la página 222 del apéndice C3_3.8_01 Estándar de Industrias, se indica que los lotes industriales ubicados en suelo de clasificación urbano y rural deben colocar como mínimo, en el 60% del área del retiro frontal, arbolado de por lo menos 5 diferentes tipos de especies nativas, según las especificaciones de los manuales de arbolado emitidos por la entidad encargada del ambiente en el Distrito Metropolitano de Quito. Además, en la página 223 se pide la compensación y reintegración en su totalidad de la cobertura perdida tal como lo disponga la autoridad distrital competente; y en la 224 estándares de edificabilidad para cerramientos de lotes industriales como balcones y terrazas, compensación del área de ductos de evacuación, redistribución del COS total.

Propuesta CIP:

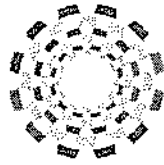
Deben eliminarse condiciones adicionales de implantación a lotes industriales existentes tanto en suelo urbano como en suelo rural, o en tal caso deberán aplicarse únicamente para las actividades nuevas, en tanto que, las condiciones para las actividades existentes debe ser el cumplimiento del marco jurídico vigente.

Los nuevos requisitos a lotes industriales en suelo urbano y rural de la página 222, 223 y 224, deben excluirse y aplicar solo para lotes industriales nuevos.

2. Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial de Quito del DMQ:

2.1. Modelo Territorial Actual al 2021 (página 14)

Ante la problemática en torno a la gestión de residuos, que evidencia una cobertura ineficiente, una carencia de un sistema de transporte integrado y multimodal y la falta de estrategias para el manejo sostenible de residuos sólidos.



CÁMARA DE
INDUSTRIAS Y
PRODUCCIÓN

Actualmente las tasas de recolección de residuos en Quito continúan atadas al consumo de energía eléctrica (que no son directamente proporcionales), la tasa de recolección de basura para el sector industrial en Quito es la más alta del Ecuador, este año, la tasa supera el 20% del costo por consumo de energía eléctrica que dista de la vigente en otras ciudades.

Propuesta CIP: Reiteramos que la planificación de la ciudad en su numeral 2.9.3.1. Fortalecimiento de la Infraestructura y Servicios Básicos y su Modelo de Gestión, debe aplicar y dar cumplimiento a la Ley de Servicio de Energía Eléctrica (Art. 60, inciso 3), que obliga a los Municipios a desvincular la tarifa del consumo de energía eléctrica para el cálculo de la tasa, y a caracterizar los residuos del cantón para definir un costo con base al servicio real.