

**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

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.

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.

**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
<b>Industrial 3 I3</b>	Industrial: II2, II3 - Equipamiento: EEZ1 (Centros de capacitación laboral), EGB, EGS, ETB (parada de taxis y parada de buses), EI, EPZ, ETM. - Comercial y de servicios: CS3, CZ2, CZ4, CM2, CM3, CM5.	- Residencial: R - Industrial: II1, II4 - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGM, EGZ, ETB (parqueaderos públicos motorizados y no motorizados) EA, EF, ETS, ETZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1, CZ3, CZ5, CZ6, CM1, CM4.

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

Las industrias calificadas como 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	
A604i -60	600	15	4	16	60	240	5	3	3	6
A804i -60	800	20	4	16	60	240	5	3	3	6
A5004i -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 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.

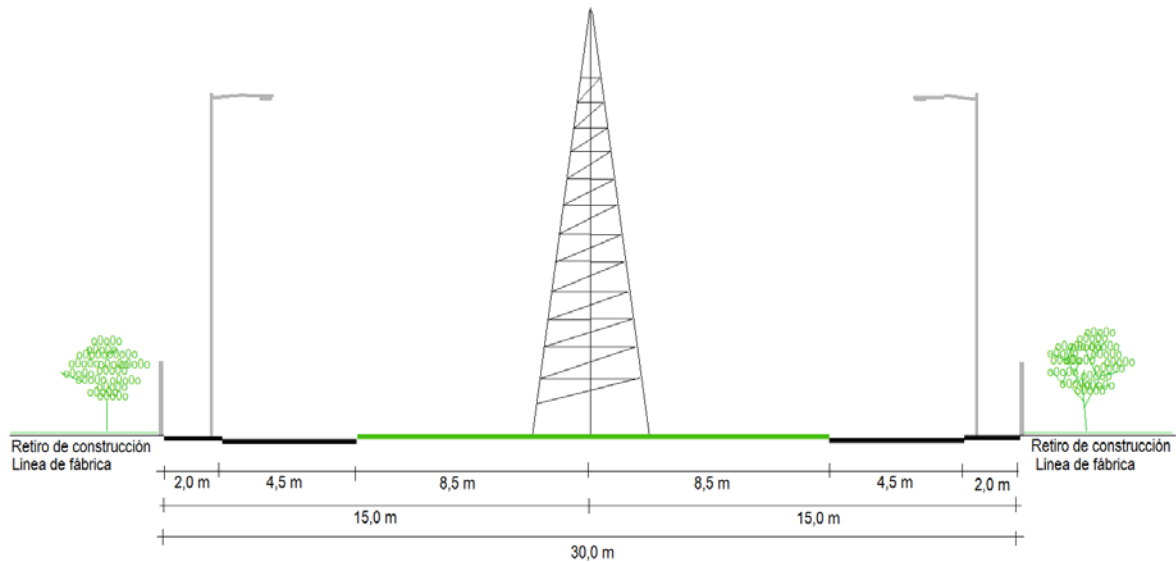


Gráfico 1-PIT Detalle de la sección de la vía “F”

**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.

**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.

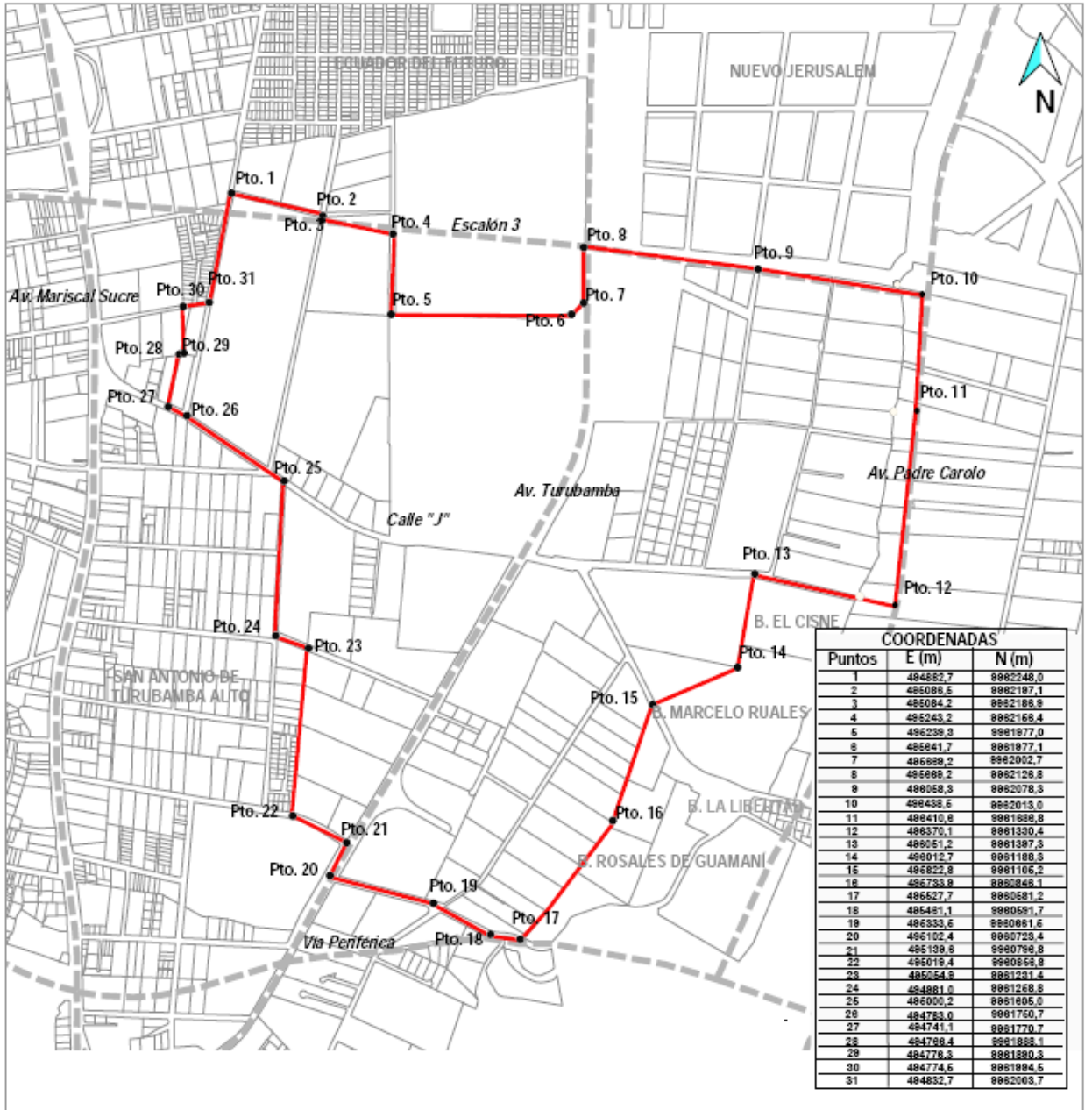
**CUARTA.-** Se levanta la afectación con uso equipamiento en el predio de propiedad de CNT constante en la Ordenanza 310.

**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 .... de .....del 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, HÁBITAT Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Escala:

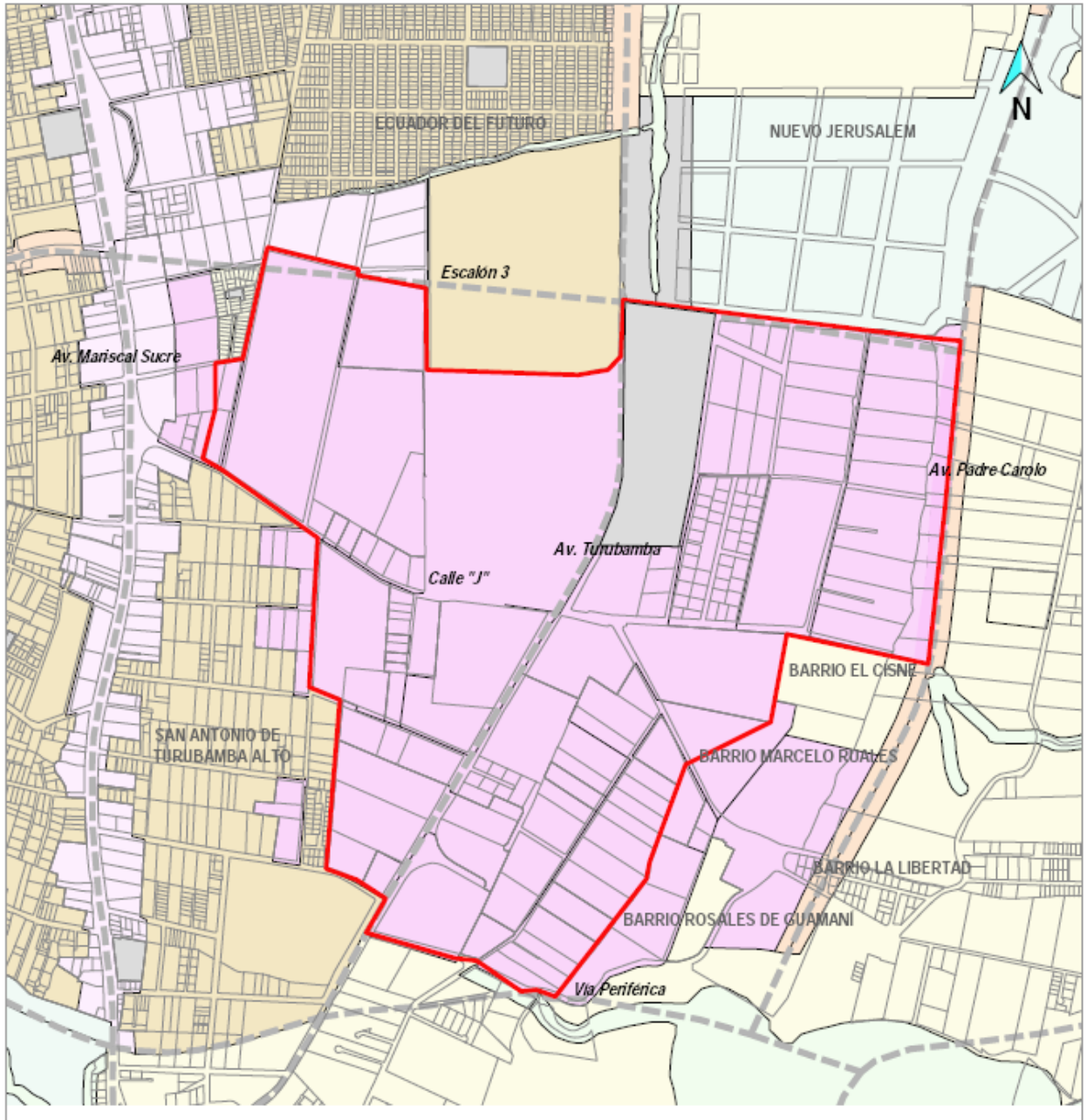
0 200 m

Fecha:

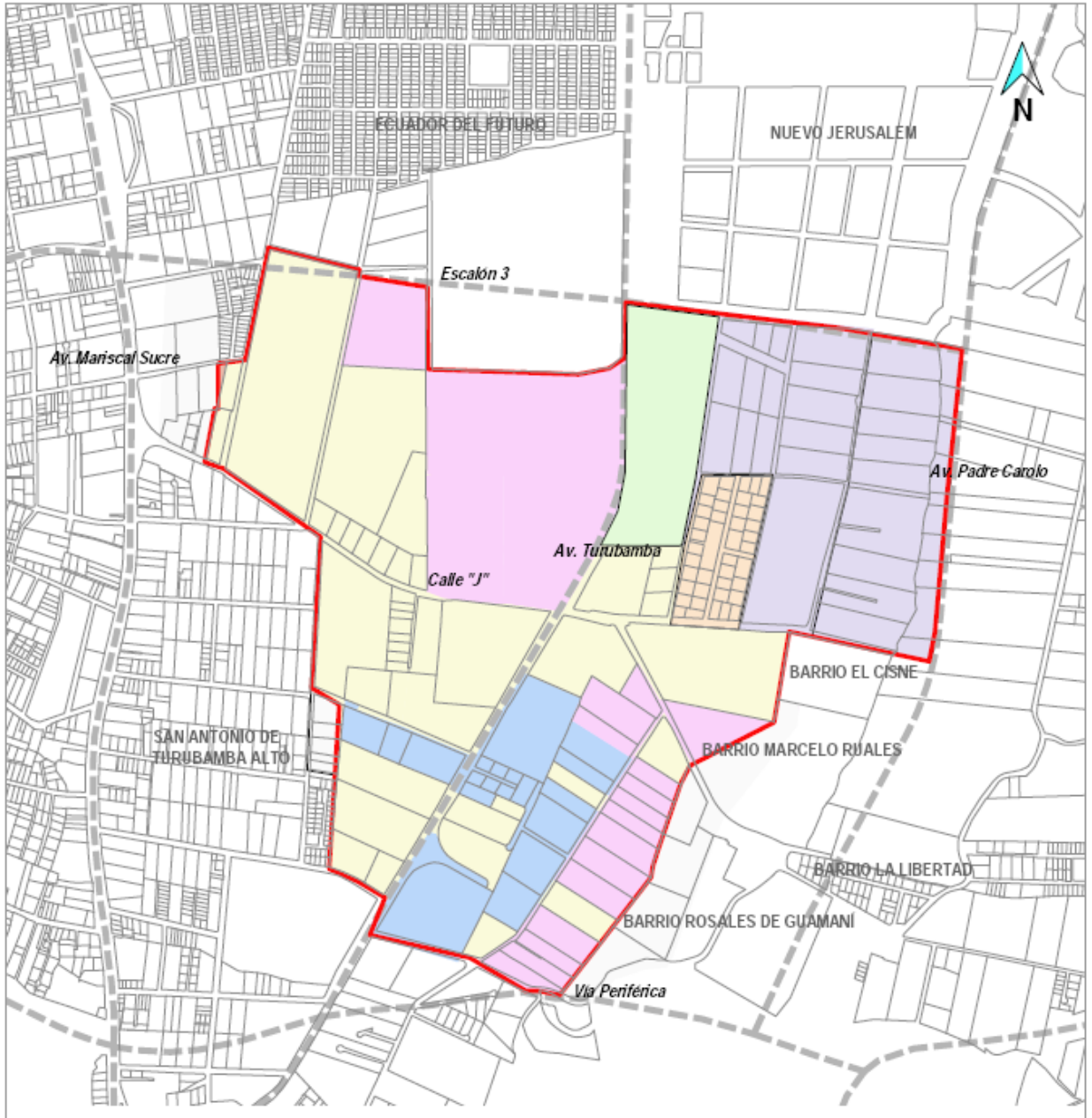
marzo 2013

Aprobado por:

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

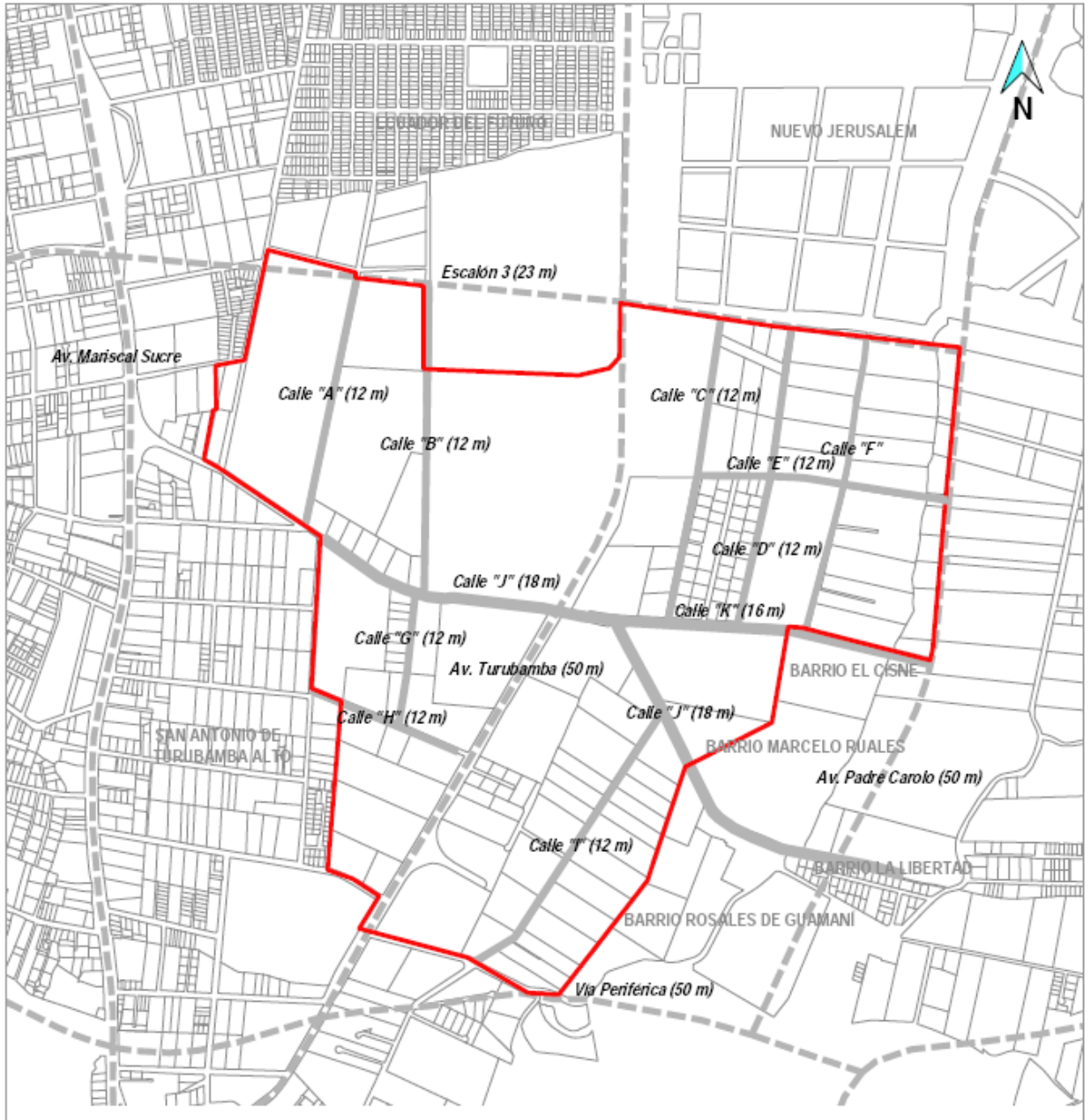



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		Simbología:	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		Equipamiento	Protección Ecológica
Mapa No.	<b>USOS DE SUELO</b>	Ind. Mediano Impacto I2	Residencial 2
<b>2 - PIT</b>		Ind. Alto Impacto I3	Residencial 3
		Múltiple	Zona de Concertación Z
Elaboración:		Escala:	Fecha: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



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		<b>Simbología:</b>	
PARQUE INDUSTRIAL TURUBAMBA		A10004i-75	A5004i-75
Mapa No.	<b>ZONIFICACIÓN</b>	A20004i-75	A604i-60
<b>3 - PIT</b>		A804i-60	ZC
Elaboración:		Límite del PIT	Vías propuestas en el PUOS
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL		Escala:	Fecha:
		0 200 m	marzo 2013
		Aprobado por:	
		Arq. René Vallejo A. SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	





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