

Vento L:

2019-088637

- ① Agregar a expediente original con uso suelo
- ② Informar a PBI con VD suelo (2 días)
(Aly) 28-06115

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

FECHA: 27 JUN 2019 HORA: 8:26

Nº FOLIA 14 hojas copia y el resto original
Recibido por: Roberto
41 hojas en total. 27

Quito D.M., 24 de junio de 2019

Doctor
René Bedón
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-

De mi consideración:

Por medio de la presente, JORGE EDUARDO DELGADO RIVADENEIRA, con cédula de ciudadanía 0600842470, en mi calidad de Representante Legal de TEJIDOS PINTEX S.A., conforme al nombramiento que adjunto, propietaria de los predios No. 100150, 84986 y 3609869 que se encuentran ubicados dentro del área del Plan Especial Bicentenario, comparezco ante usted respetuosamente y solicito que en el marco de la revisión de la Ordenanza Metropolitana No. 352 que actualmente se conoce en la Comisión de Uso de Suelo, que usted preside, se considere la siguiente solicitud:

1. ANTECEDENTES

- 1.1. La Ordenanza Metropolitana No. 352 que regula el Plan Especial Bicentenario se aprobó en el año 2013 para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano.
- 1.2. La citada Ordenanza determina 4 posibles tratamientos urbanísticos que se aplican a los diferentes sectores del Plan con la finalidad de orientar la definición del uso y ocupación en cada uno de esos sectores.
- 1.3. En el caso de los predios de propiedad de TEJIDOS PINTEX S.A., el tratamiento aplicable es el de nuevo desarrollo dentro del polígono ND2 que, según el Cuadro No. 3 de la Ordenanza, se aplica a

"terrenos de grandes dimensiones, subutilizados o con usos inadecuados en relación con los objetivos de desarrollo urbanístico definidos por la ordenanza, que permiten la implementación de proyectos inmobiliarios de gran escala, de trascendencia e impacto en su entorno urbano, con potencialidad para funcionar como detonantes del redesarrollo".

- 1.4. El artículo 50 de la Ordenanza Metropolitana No. 352 determina que para el desarrollo de los polígonos de nuevo desarrollo y redesarrollo, será obligatoria la formulación de proyectos urbano – arquitectónicos que implicarán una planificación y propuesta de gestión conjunta, sin la cual no podrán expedirse autorizaciones de habilitación o construcción de forma individual a los predios incluidos dentro de dicha zona.

Ar.
1 41

Vero

- 1.5. En tal sentido, como propietarios del 83.53% del polígono ND2, en conjunto con algunos de los promotores más importantes de los sectores de vivienda y comercio de la ciudad, nos encontramos evaluando la posibilidad de desarrollar un gran proyecto arquitectónico urbanístico, capaz de provocar un impacto positivo en esta zona de la ciudad y generar un anclaje para desarrollos futuros dentro de los lineamientos urbanísticos determinados por la Ordenanza Metropolitana No. 352.
- 1.6. De la revisión de las exigencias que aplican a los proyectos dentro del tratamiento nuevo desarrollo, encontramos que la mayor parte de los parámetros son de compleja aplicación, pero posibles de cumplir. Sin embargo, para que el proyecto urbano arquitectónico que nos encontramos planificando pueda ser viable, se requieren leves ajustes en: (i) la distribución de los usos, zonificación y compatibilidad del polígono; y, (ii) el trazado vial.
- 1.7. En el marco de la revisión de la Ordenanza Metropolitana No. 352 que actualmente se conoce en la Comisión de Uso de Suelo, solicitamos que se considere la presente solicitud como un antecedente para su reforma en el sentido descrito en este documento.

2. SOBRE EL PROYECTO

- 2.1. Según las directrices generales dictadas para el polígono ND2 por la Ordenanza Metropolitana No. 352, el proyecto urbano arquitectónico que se está planificando contempla un desarrollo con usos mixtos.
- 2.2. En particular, el proyecto propone:
 - a. uso comercial a través de la construcción de un centro comercial en el frente de la avenida La Prensa para atender la necesidad de comercio de la zona y generar amplios espacios de socialización comunitaria tanto al interior, como al aire libre;
 - b. uso de residencia de alta densidad que contemplará una oferta mixta de unidades de vivienda sujetas al régimen general y vivienda de interés social, en los términos requeridos por el artículo 40, numeral 4, literal b) de la Ordenanza Metropolitana No. 352;
 - c. uso de equipamiento que habilitará áreas verdes y espacios de ocio y recreación para la ciudadanía.
- 2.3. La apuesta de los propietarios y promotores de este proyecto urbano arquitectónico es que el desarrollo propuesto para el polígono ND2, compuesto de 6 hectáreas, active la fuerzas de la aglomeración urbana y promueva la transformación de la zona del Plan Especial, según los objetivos trazados por el legislador metropolitano.
- 2.4. Se adjuntan imágenes referenciales que se hemos preparado para transmitir la visión general que tenemos para el proyecto.

3. CAMBIOS SOLICITADOS

Para poder hacer realidad este primer proyecto de gran impacto en la zona del Plan Especial Bicentenario, requerimos que se aprueben las siguientes modificaciones en la Ordenanza Metropolitana No. 352:

3.1. Usos, Zonificación y Compatibilidad:

a. Condiciones actuales:

En la actualidad, el “Plano 6: Usos de Suelo del Plan Especial Bicentenario” determina que el polígono ND2 tiene tres usos de suelo:

- Múltiple: usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles;
- Residencial 3: zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal; y,
- Equipamiento: de servicios sociales y públicos.

En el extracto del Plano 6, correspondiente al polígono ND2 que se incluye a continuación, se observa la distribución de los mencionados usos.

Gráfico No. 1. Extracto del Plano 6: Usos de Suelo



Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 352

Elaboración: propia

En el Cuadro No. 2 (Tratamiento de Nuevo Desarrollo – Usos y Áreas) del Anexo 6 se determina que estos tres usos de suelo deberían ocupar las siguientes áreas en planta baja:

Subpolígono	Usos / Hectáreas				Total
	Equipam.	Múltiple	Residen. 2	Residen.3	
ND2	1,09	0,41	--	4,63	6,13

Por otra parte, en el extracto del Plano 7 que se incluye a continuación se observa que la zonificación asignada a todo el polígono ND2 es la A5010-25.

Gráfico No. 2. Extracto del Plano 7: Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo



Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 352

Elaboración: propia

Finalmente, el Cuadro No. 3 (Tratamiento Nuevo Desarrollo – Usos, Distribución y Compatibilidad) del Anexo 6 determina que la actividad CM (aplicable para el centro comercial planificado) está prohibida tanto en el uso Múltiple como en el Residencial 3.

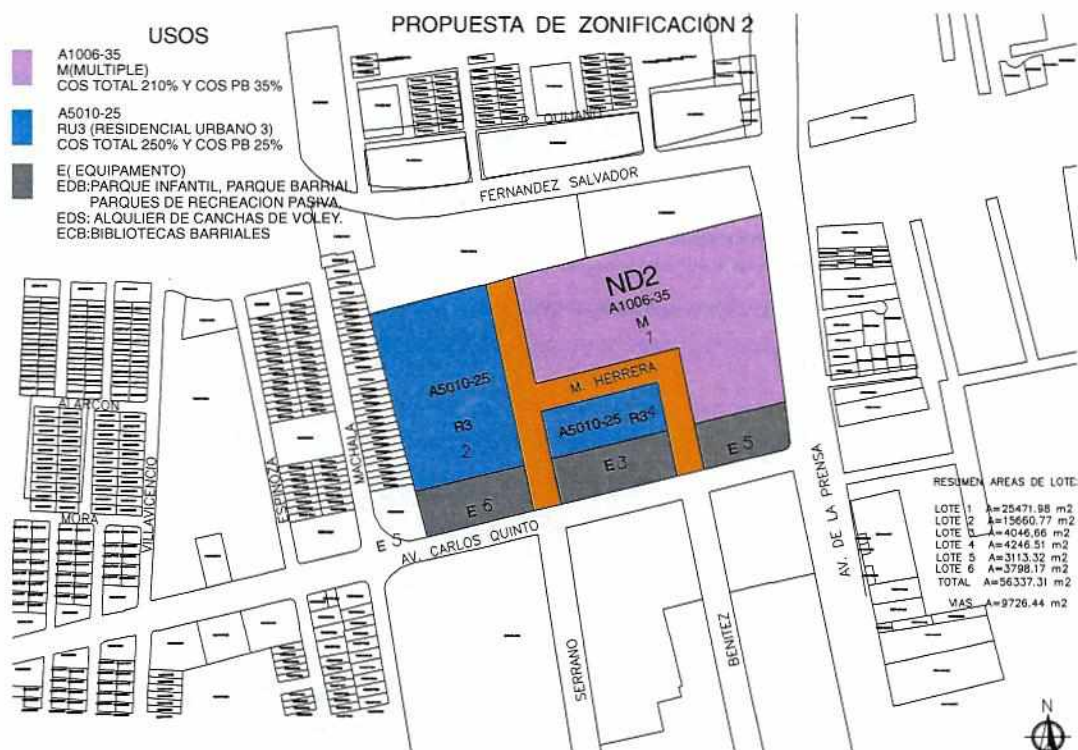
b. Condiciones solicitadas:

Para el desarrollo del proyecto que se planifica, se requieren los mismos tres usos de suelo que el Plan Especial ha asignado para el polígono ND2, pero con una distribución diferente.

En cuanto a la zonificación, se propone que se mantenga la A5010-25 para los lotes resultantes que se destinarán a un uso residencial, y que se cambie a A1006-35 la zonificación del lote que se destinará a un uso comercial. Esta petición de cambio de zonificación busca adecuar la regulación del lote a las necesidades para el desarrollo de la actividad comercial, sin incrementar los derechos de edificación debido a que la propuesta disminuye el COS Total aplicable a este lote.

En el gráfico 3 a continuación, se plantea la propuesta de uso de suelo y zonificación para el polígono ND2.

Gráfico No. 3. Propuesta de Usos de Suelo y Zonificación



Elaboración: propia

La distribución de los usos por área en planta baja que solicitamos, para sustituir lo correspondiente al polígono ND2 en el Cuadro 2 del Anexo 6, es la siguiente:

Subpolígono	Usos / Hectáreas				Total
	Equipam.	Múltiple	Residen. 2	Residen.3	
ND2	1,09	2,55	--	1,99	5,63

(Nota: La diferencia en el total de la propuesta frente al total del Cuadro No. 2 actual responde a que ya se está contabilizando el área que se destinará a las vías públicas en el proyecto urbanístico arquitectónico).

Como se puede observar en el plano y cuadro propuestos para el polígono ND2, se mantendría el tamaño del área asignada al uso de Equipamiento en planta baja, sin embargo se propone un cambio en su ubicación.

Por otra parte, se pide la disminución en el uso Residencial 3 y el incremento del uso Múltiple. Este cambio busca lograr la posibilidad de desarrollar un proyecto verdaderamente mixto que permita la coexistencia de vivienda y comercio en el mismo polígono, y que al mismo tiempo funcione como una fuerza atractora de desarrollo hacia el perímetro del Plan Especial Bicentenario.

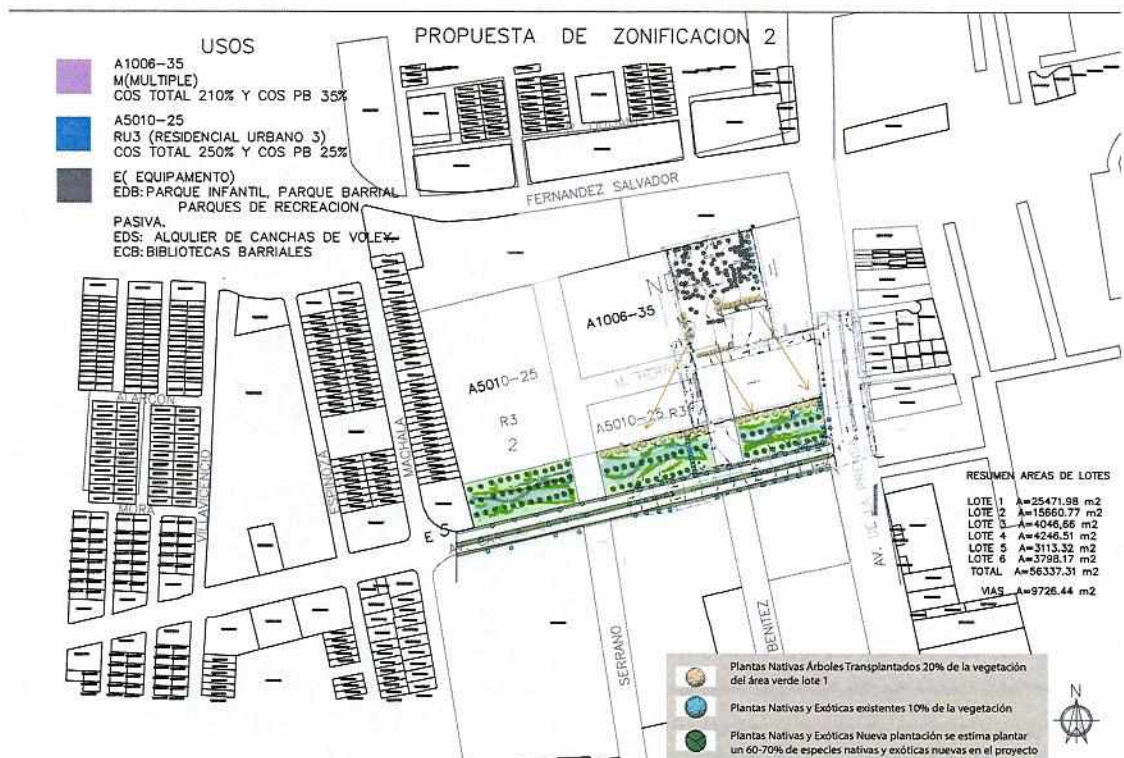
Para que esta propuesta pueda hacerse realidad, solicitamos que el Cuadro No. 3 del Anexo 6 (compatibilidad de uso de suelo) también se modifique para incluir los usos CZ4 y CM4 como permitidos en los sectores donde el uso principal es Múltiple y Residencial 3, dentro del polígono ND2.

- Propuesta de reubicación de las áreas de Equipamiento:

Resulta importante tener en cuenta que actualmente, en los sectores para los que el Plan Especial ha propuesto el uso Equipamiento en el polígono ND2, constituyen áreas de árboles que se encuentran pobladas en su mayoría por eucaliptos, una especie introducida.

Para hacer realidad nuestra propuesta de proyecto urbanístico arquitectónico, requerimos relocalizar el área de Equipamiento, agrupando toda su extensión hacia el borde de la Avenida Carlos Quinto, formando un parque lineal, de acuerdo a la distribución que se puede observar en el siguiente gráfico.

Gráfico No. 4. Propuesta Relocalización Área Equipamiento



Elaboración: propia

La Ordenanza Metropolitana No. 352 determina en su artículo 20 los parámetros de diseño para el sistema de espacio público y red verde urbana entre los que se define que se deberá utilizar especies nativas y exóticas para los elementos paisajísticos, además de considerar diferentes alturas e intensidades.

Además, en el Anexo 5 del mismo cuerpo normativo se establece textualmente que:

"El Distrito Metropolitano de Quito es tan rico en especies de plantas patrimoniales que un nuevo concepto de paisajismo debe desarrollarse, el cual debe considerar, además del valor intrínseco de las especies vegetales, y de la urgencia de su conservación, el valor histórico, cultural y de apropiación de lo nuestro.

Las especies quitensis, pichinchensis, lloensis, humboldtianum, halli, sodiroi y muchas otras especie de plantas quiteñas con diversos nombres, deben ocupar el espacio de las acacias, cepillos y eucaliptos australianos, de los nísperos japoneses, de los fresnos chinos, de los qeranios sudafricanos y de la gran cantidad de especies exóticas que se han tomado los espacios y la estética visual en parques, veredas y jardines de Quito".

En virtud de estas directrices normativas, los promotores del proyecto hemos realizado un estudio paisajístico ambiental, que nos permitimos adjuntar para su análisis como anexo a esta petición, en el que se sustenta técnicamente la viabilidad de reubicar el área de Equipamiento, salvaguardando las especies de mayor valía nativa o exótica, y creando un nuevo corredor que se conecte a la red verde urbana del Plan Especial Bicentenario y de la ciudad, con un adecuado tratamiento paisajístico y ecológico.

Finalmente, manifestamos el compromiso de cumplir con la normativa nacional y local vigente que exige la plantación de árboles en calidad de reposición, lo que permitirá disminuir el impacto que la relocalización del área de equipamiento generará.

3.2. Trazado Vial:

a. Condiciones actuales:

En la actualidad, la calle Manuel Herrera constituye un pasaje de acceso a las plantas industriales que se encuentran ubicadas en el polígono ND2 y no brinda un servicio de movilidad a la ciudadanía en general.

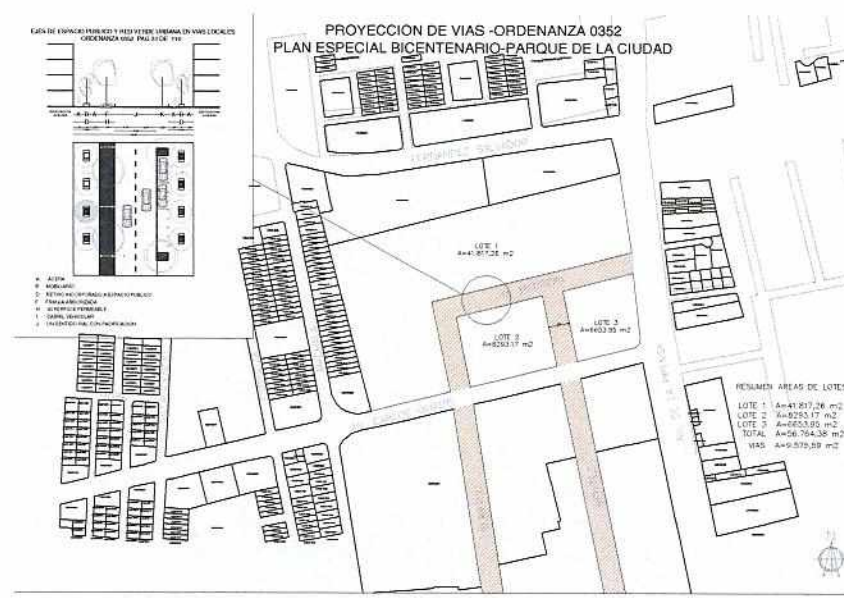
Gráfico No. 5. Trazado Vial Real



Elaboración: propia

La Ordenanza Metropolitana No. 352 definió el siguiente trazado vial para el polígono ND2:

Gráfico No. 6. Trazado Vial Ordenanza Metropolitana No. 352



b. Condiciones solicitadas:

Para la viabilidad comercial y financiera del proyecto urbano arquitectónico propuesto para este polígono, se requiere mantener el frente en la avenida La Prensa continuo. En tal sentido, nos permitimos plantear una propuesta de trazado vial para el polígono ND2 que garantiza la integración de este polígono a la trama vial general del Plan y a la vez permite que nuestro proyecto se viabilice.

Gráfico No. 7. Trazado Vial Solicitado



Elaboración: propia

Además de lo expuesto, es importante para nosotros señalar, señores miembros de la Comisión de Uso de Suelo, que el grupo de propietarios y promotores que nos encontramos planificando este desarrollo, estamos convencidos de la importancia de consolidar nuevas centralidades en el Distrito Metropolitano de Quito y en particular en la zona del Parque Bicentenario. La importancia estratégica de este sector, como zona de redesarrollo urbano, a causa de la salida del aeropuerto de Quito, así como por la posible prolongación de la Línea 1 del Metro de Quito que se extendería hacia el norte de la ciudad, constituye una oportunidad única para detonar el desarrollo de otras áreas de la capital. Consideramos que para ello es fundamental que ciertas condiciones puntuales que la Ordenanza No. 352 puedan ser ajustadas por el Concejo Metropolitano para que los proyectos se vuelvan viables no solamente desde el punto de vista urbanístico, sino también desde el punto de vista comercial y financiero. Sin embargo, es nuestro deseo enfatizar que con la planificación que estamos realizando para el polígono ND2 del Plan Especial Bicentenario buscamos cumplir con los lineamientos de la transformación urbanística que la Municipalidad ha definido para este importante sector de la ciudad y consideramos que las modificaciones que son motivo de la presente petición no constituyen un cambio de fondo en la planificación para este sector del Plan Especial.

Nos permitimos solicitar cordialmente que nos reciban en una comisión general en la Comisión de Uso de Suelo para poder exponer el proyecto y solventar todas las inquietudes que puedan existir. Así mismo, extendemos una cordial invitación a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo a conocer el área en donde se desarrollará el proyecto para que las motivaciones que hemos presentado puedan contextualizarse en el territorio.

Esperamos que la respuesta a esta petición sea favorable de tal manera que podamos seguir adelante en con el impulso de esta importante iniciativa.

Nuestros datos de contacto son:

Correo electrónico: promero@diemconsultores.com
Teléfono: 0992745659
Dirección: Salazar E10-22 y Tamayo

Firmo con la abogada Paola Romero a quien autorizo para que intervenga en cualquier instancia del presente trámite.

Seguros de contar con su pronta respuesta, anticipo nuestros agradecimientos y extendemos un cordial saludo.

Atentamente,



Marcelo Francisco Pérez Rodríguez
~~TEJIDOS~~ PINTEX S.A.



Ab. Paola Romero
Mat. Prof. 17-2009-673 F.A.

CC. Arquitecto Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Adjunto: lo indicado