



ORDENANZA No. 0545

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2014-072, de 31 de marzo de 2014; e, IC-O-2014-123, de 21 de abril de 2014, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

**Que**, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución"), en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, en relación a las competencias de los gobiernos municipales, manifiesta: ...*"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 literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: *"... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad..."*;

**Que**, los literales a) y x) del artículo 57, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *"...a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano 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;

W

ORDENANZA No. 0545

**Que**, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No.172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada susceptibles de implementarse en predios que reúnan características específicas, 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 naturales;

**Que**, el proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado "Hotel Eurobuilding" cumple con todas las condiciones establecidas en el artículo 26 de la ordenanza metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito;

**Que**, el proyecto urbanístico objeto de regulación a través de la presente ordenanza aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la ocupación de lotes vacantes, fortaleciendo el modelo territorial de centralidades;

**Que**, mediante oficio No. DGAC-JX-2014-0109-O del 19 de febrero de 2014, la Dirección General de Aviación Civil determina la altura máxima de construcción permitida para el predio en el cual se implantará el proyecto urbanístico arquitectónico especial Hotel Eurobuilding;

**Que**, mediante oficio No. 475 del 17 de marzo de 2014, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico favorable respecto de las medidas de mitigación a la movilidad frente a la implementación del presente proyecto arquitectónico;

**Que**, mediante oficio No. STHV-01306 del 26 de marzo de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió informe técnico favorable para la aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado Hotel Eurobuilding; y;

**Que**, mediante oficio, referencia expediente No. 2014-01066, de 31 de marzo de 2014, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable a las regulaciones contenidas en la presente ordenanza.

u



ORDENANZA No. **0545**

En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 240 y 264, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57, literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la ordenanza metropolitana No. 172.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "HOTEL EUROBUILDING"**

**Capítulo I**

**Ubicación, cabidas y planteamiento urbanístico**

**Artículo 1.- Ubicación, estructura predial y delimitación del proyecto.-** El Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Hotel Eurobuilding", se ubica en la parroquia Tababela, Sector San Antonio, Calle 24 de Septiembre del Distrito Metropolitano de Quito, en el predio No. 5786046, clave catastral No. 10832-03-003 de propiedad de la compañía ZARPECA SA, el cual tiene una superficie de 27.256,02 m<sup>2</sup> (2,73 hectáreas). La ubicación e implantación general se encuentran contenidas en el Plano No. 1, anexo a la presente ordenanza.

**Artículo 2.- Características generales del planteamiento urbanístico.-** El Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Hotel Eurobuilding" se desarrollará respetando las afectaciones de la calle 24 de Septiembre y del Conector Alpachaca, así como la de altura de edificación de 16 metros determinada por la entidad nacional competente.

El proyecto especial contempla la generación de un hotel con 216 habitaciones y se estructura con servicios de alojamiento, centro de convenciones, centro de negocios, salas de reuniones, locales comerciales, restaurante, gimnasio, piscina, áreas administrativas, áreas operativas y estacionamientos.

**Artículo 3.- Usos de suelo.-** El Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Hotel Eurobuilding" contemplará como uso de suelo principal el de alojamiento y como usos complementarios los de equipamiento, comercio y servicios.

**Artículo 4.- Usos de suelo no permitidos.-** Sin perjuicio de los usos no permitidos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito - PUOS, se

u

ORDENANZA No. 0545

prohíbe la implantación de actividades que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes.

**Artículo 5.- Regulación.-** El Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Hotel Eurobuilding" observará las regulaciones contenidas en el cuadro No. 1, las mismas que se detallan a continuación:

**Cuadro No. 1**

**Parámetros de Edificabilidad**

Uso de suelo	Altura de edificación		Forma de ocupación del suelo	Retiros				COS PB %	COS total %
	Pisos	m		F	P	L	EB		
Alojamiento	4	16	Aislada	5	5	10	10	25	80

- El proyecto observará hasta 16 metros de altura de edificación, en concordancia con lo establecido por la autoridad nacional competente, que determina la altura máxima mencionada, en referencia al nivel natural del terreno.
- La altura de entrepisos será máximo de 4 metros. En la altura de edificación se incluirá las cajas de gradadas, cuarto de máquinas y ascensores. La terraza deberá ser inaccesible.
- Deberá mantener un retiro de construcción de 10 metros hacia la vía Conector Alpachaca.

**Artículo 6.- Edificabilidad.-** La edificabilidad del proyecto no superará el 25% de COS en Planta Baja y el 80% de COS total, de acuerdo al detalle contenido en el cuadro No. 2. El cálculo de los coeficientes se regirá a la normativa metropolitana vigente.

**Artículo 7.- Etapas de construcción.-** El proyecto especial se ejecutará en dos etapas, la segunda etapa se desarrollará una vez que se determine que existe la demanda suficiente de acuerdo a las condiciones del mercado. Las etapas de construcción constan en el plano No. 2, adjunto a la presente ordenanza. El registro y aprobación de planos se podrá realizar de manera independiente para cada una de las etapas.

**Artículo 8.- Edificaciones.-** Las edificaciones del proyecto especial Hotel Eurobuilding se construirán respetando las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en la



ORDENANZA No. 0545

normativa metropolitana. De requerir especificaciones adicionales, se recurrirá a las normas internacionales existentes para este tipo de edificaciones.

## Capítulo II

### Sistemas colectivos de soporte

**Artículo 9.- Sistemas colectivos de soporte.-** Los sistemas colectivos de soporte se componen del sistema vial, las redes y servicios básicos, el sistema de espacio público y la red de áreas verdes.

Los sistemas colectivos de soporte cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) Adecuarán la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda del proyecto; y,
- b) Integrarán el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad y espacio público.

**Artículo 10.- Sistema vial.-** El proyecto especial se desarrollará de acuerdo a las especificaciones determinadas en el informe técnico de la Secretaría responsable de la movilidad, las mismas que se detallan a continuación:

- Garantizará los retiros necesarios para la futura ampliación de la Av. 24 de Septiembre;
- La calle sin nombre se convertirá en una vía de doble sentido (oeste – este y este – oeste), para lo cual el promotor realizará los trabajos de señalización horizontal y vertical, así como la obra civil necesaria en los empalmes de la Av. 24 de Septiembre y Conector Alpachaca. Además en esta última deberá incorporar la construcción de un carril de desaceleración en el Conector Alpachaca;
- El punto de control de acceso se ubicará hacia el interior del proyecto de tal manera que permita encarrilar un mínimo de 7 vehículos sin tener que invadir la vía pública (Av. 24 de Septiembre) y así minimizar el impacto a la circulación del tráfico de acceso y salida de vehículos; sin embargo, hasta que se realice la ampliación de la Av. 24 de Septiembre, se construirá un carril de ingreso, el cual permitirá encarrilar 3 vehículos adicionales, con lo cual se tendrá la posibilidad de encarrilar 10 vehículos sin invadir vía;

ORDENANZA No. 0545

- Los radios internos de curvatura para el ingreso y salida del parqueadero tendrán un radio mínimo de 3,50 metros;
- Contemplará en su interior la ubicación de sitios de estacionamiento para taxis para uso de los huéspedes;
- Implementará la señalización horizontal y vertical acorde con el proyecto, la misma que será coordinada con la Administración Zonal Tumbaco y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMMOP; y,
- La acera deberá tener continuidad para la circulación de los peatones, de tal manera que no se convierta en una barrera física para ellos.

Adicionalmente, deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

- Respetará la afectación vial de 10 metros hacia el Conector Alpachaca; y,
- Contará con una vía de ingreso hacia el hotel y hacia los estacionamientos con las siguientes características:
  - Ancho: 13,00 metros
  - Calzada: 9,50 metros (carril de ingreso 5,00 m y carril de salida 4,50 m)
  - Aceras: 1.40 metros
  - Parterre: 2,00 metros.

**Artículo 11.- Aceras.-** En el desarrollo del proyecto, las aceras de las vías públicas deberán mantener un ancho mínimo de 3 metros e incluir encespado, arbolado, mobiliario urbano e iluminación. Las aceras se desarrollarán con base a las siguientes determinaciones:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos de tracción humana;
- Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas;
- Se realizarán con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas;



## ORDENANZA No. 0545

- Contarán con facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles; y,
- El diseño y tratamiento de aceras podrá ser modificado por el proyectista sin disminuir el ancho normativo de la vía.

**Artículo 12.- Estacionamientos.-** El proyecto especial contempla un total de 159 estacionamientos para su adecuado funcionamiento, distribuidos de la siguiente manera: 130 estacionamientos para usuarios; 6 estacionamientos para discapacitados; 3 estacionamientos para carga y descarga; y, 20 estacionamientos para oficinas.

Los estacionamientos serán localizados en superficie, incluidos los estacionamientos temporales y de servicio. El área de estacionamientos deberá contemplar en su diseño la colocación de adoquines ecológicos, en una superficie mínima correspondiente al 40% de su superficie para garantizar una adecuada infiltración de las aguas lluvias.

Adicionalmente deberá contemplar un sistema de depuración de aguas (sistema urbano de drenaje sustentable – SUDS), con el fin de evitar la contaminación por grasas del agua de los acuíferos.

**Artículo 13.- Servicios públicos.-** Los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, red eléctrica y telecomunicaciones se habilitarán y serán construidos por el promotor a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la Municipalidad y/o de las empresas de servicios.

El alumbrado público y la red de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables, conforme a la normativa vigente.

La dotación de servicios públicos se realizará cumpliendo las siguientes determinaciones:

1. **Red de Alcantarillado:** El promotor construirá a su costo un sistema separado de aguas lluvias y aguas servidas. Las aguas captadas en el proyecto provenientes de aguas lluvias serán recicladas para riego de áreas verdes. El sistema contará con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS.

u

2. **Red eléctrica:** El promotor construirá a su costo el sistema de alumbrado público a la Av. 24 de Septiembre. El sistema contará con la aprobación de la empresa competente.
3. **Recolección de basura:** El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá contar con la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo, EMASEO.

**Artículo 14.- Tratamientos eco-ambientales.-** El proyecto incorporará las siguientes soluciones y tratamientos ecológicos:

- Se utilizará el agua caliente en el sistema de calefacción y la recuperación térmica de calor de los Chillers como subproducto del aire acondicionado;
- Se generará techos verdes en las edificaciones de servicio, salón de convenciones y Canopy, a manera de aislante térmico de estos espacios;
- Se instalarán inodoros ahorradores de agua, las aguas captadas en el proyecto provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas se reciclarán para el riego de áreas verdes y jardines;
- Se instalarán vidrios de control de radiación UV y aislamiento térmico, que brindará mayor eficiencia en la climatización y ahorro de energía;
- Para el ahorro de energía, se instalará en todos los ambientes y áreas exteriores iluminación led y se utilizarán, en lo posible sistemas de encendido y apagado automático de iluminación; y,
- Los estacionamientos se construirán con adoquines ecológicos para ayudar a la infiltración natural del agua lluvia.

**Artículo 15.- Mobiliario urbano.-** La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las normas de arquitectura y urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, adicionalmente, se 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



ORDENANZA No.

0545

aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados.

### Capítulo III

#### Compromisos

**Artículo 16.- Responsabilidades del promotor.-** El promotor del Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Hotel Eurobuilding" ejecutará, a su costo, las siguientes obras:

#### Redefinición vial

- La calle sin nombre se convertirá en una vía de doble sentido (oeste – este y este – oeste), para lo cual el promotor realizará los trabajos de señalización horizontal y vertical, así como la obra civil necesaria en los empalmes de la Av. 24 de Septiembre y Conector Alpachaca Los diseños y construcción de la obra estarán a cargo del promotor, previa aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP; y,
- Se encargará del tratamiento paisajístico del talud del hotel que colinda hacia el Conector Alpachaca, así como de las aceras y parterre central de la Av. 24 de Septiembre (en el tramo donde se desarrolle el proyecto) y de la acera de la calle sin nombre.

#### Compromiso Social

- Los promotores se comprometen a contratar mano de obra local en la ejecución y operación del Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial "Hotel Eurobuilding".

#### Disposiciones Generales:

**Primera.-** Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

**Segunda.-** Una vez protocolizada la presente ordenanza, los promotores podrán iniciar la construcción de obras.

u

ORDENANZA No. 0545

Tercera.- El proyecto que se realice producto de esta ordenanza se licenciará siguiendo el proceso establecido en la normativa vigente, especialmente lo relacionado con la socialización del proyecto como parte del proceso de aprobación de los estudios ambientales.

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 24 de abril de 2014.

  
Sr. Jorge Albán Gómez  
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

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

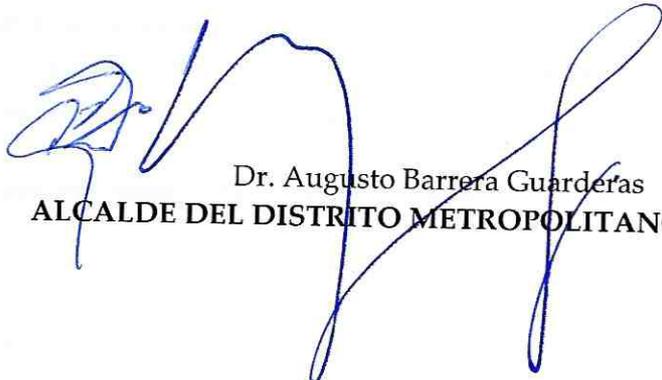
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 10 y 24 de abril de 2014.- Quito, **25 ABR 2014**

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,  
**28 ABR 2014**

EJECÚTESE:

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

vii



ORDENANZA No. 0545

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 ABR 2014  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 29 ABR 2014

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

u