

ALCALDÍA

**REFORMATORIA DEL PUAE
CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO**

SOLICITUD



Mediante oficio No. EPMGDT – 2017- 000016 del 31 de enero de 2017, la Empresa Pública Metropolitana de Gestión del Destino Turístico “Quito Turismo”, remite a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el *“alcance del estudio de mercado y justificación técnica del nuevo programa arquitectónico del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”*, en el cual se recomienda que:

- a) *“Solicitar que el nuevo diseño planteado y el programa arquitectónico en la Etapa 1, fase 1 y 2 sea presentado a la mesa técnica de PUAE a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su revisión y de ser el caso proceder a plantear los cambios de la Ordenanza No. 086, relacionados con las Obras Básicas.*

- b) *Que los planos de implantación y anexos técnicos que sean parte del proyecto de desarrollo integral del Centro de Convenciones Metropolitano de Quito puedan ser modificados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a solicitud del promotor y de acuerdo a los análisis de mercado y necesidades futuras de cada componente del proyecto (obras básicas y complementarias) para mantener su flexibilidad en el desarrollo futuro”.*

CUADRO COMPARATIVO TEXTOS OM 086 / REFORMA



Art. Ordenanza 0086	Modificatoria de la Ordenanza
<p>Artículo 5.-Condiciones Urbanísticas Generales.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito” se enmarca dentro de las políticas y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, el cual establece un modelo de ordenamiento territorial basado en un sistema urbano policéntrico, al tiempo que observa las determinaciones urbano-arquitectónicas establecidas en la ordenanza metropolitana No. 352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, generado una oferta diversificada de usos de suelo bajo el siguiente programa.</p> <p>Obras Básicas (edificaciones esenciales):</p> <p>1. Centro de Convenciones: Con un área total de hasta 20.000 m²</p> <ul style="list-style-type: none">• Recinto ferial.• Área de convenciones y congresos.• Servicios vinculados al centro de convenciones: oficinas, catering, bodegas, servicios higiénicos, seguridad, etc.	<p>Artículo 1.- Sustitúyase el artículo No. 5.- Condiciones urbanísticas generales, por el siguiente:</p> <p>Artículo 5.-Condiciones Urbanísticas Generales.- El proyecto urbanístico arquitectónico especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito” se enmarca dentro de las políticas y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, el cual establece un modelo de ordenamiento territorial basado en un sistema urbano policéntrico, al tiempo que observa las determinaciones urbano-arquitectónicas establecidas en la ordenanza metropolitana No. 352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, generado una oferta diversificada de usos de suelo bajo el siguiente programa.</p> <p>Obras Básicas (edificaciones esenciales):</p> <p>1. Centro de Convenciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• Recinto ferial.• Área de convenciones y congresos.• Servicios vinculados al centro de convenciones: oficinas, catering, bodegas, servicios higiénicos, seguridad, etc.

CUADRO COMPARATIVO TEXTOS OM 086 / REFORMA

Art. Ordenanza 0086	Modificatoria de la Ordenanza
<p>Obras o Servicios Complementarios (edificaciones complementarias):</p> <p>2. Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mediateca, con un área total de hasta 500 m2.• Salas de cine especializado, con un área total de hasta 600 m2.• Centro interactivo u otro equipamiento destinado a la difusión, conocimiento y creación cultural, con un área total de hasta 4.350 m2. <p>3. Alojamiento hotelero: Con un área total de hasta 32.500 m2.</p> <p>4. Servicios hoteleros: Con un área total de hasta 3.400 m2.</p> <p>5. Centro de Negocios: Con un área total de hasta 12.500 m2.</p> <p>6. Comercios y restaurantes: Con un área total de hasta 6.400 m2.</p> <p>7. Arena de espectáculos: Con un área total de hasta 14.100 m2.</p>	<p>Obras o Servicios Complementarios (edificaciones complementarias):</p> <p>2. Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mediateca,• Salas de cine especializado,• Centro interactivo u otro equipamiento destinado a la difusión, conocimiento y creación cultural. <p>3. Alojamiento hotelero:</p> <p>4. Servicios hoteleros:</p> <p>5. Centro de Negocios:</p> <p>6. Comercios y restaurantes:</p> <p>7. Arena de espectáculos:</p>

CUADRO COMPARATIVO TEXTOS OM 086 / REFORMA

Art. Ordenanza 0086	Modificatoria de la Ordenanza
<p>8. Edificios con valor testimonial que deberán ser recuperados y puestos en valor:</p> <ul style="list-style-type: none">• Torre original.• Terminal aérea original. <p>9. Estacionamientos:</p> <ul style="list-style-type: none">• El número de estacionamientos se calculará en base a la normativa vigente y responderá a la demanda efectiva para cada equipamiento. <p>10. Áreas exteriores y espacios públicos.</p> <ul style="list-style-type: none">• Conformados por plazas, plazoletas, patios abiertos y cubiertos, explanadas, aceras y caminerías peatonales, iluminación y señalética, jardines, áreas abiertas de estancia y áreas de libre circulación	<p>8. Edificios con valor testimonial que deberán ser recuperados y puestos en valor:</p> <ul style="list-style-type: none">• Torre original.• Terminal aérea original. <p>9. Estacionamientos:</p> <ul style="list-style-type: none">• El número de estacionamientos se calculará en base a la normativa vigente y responderá a la demanda efectiva para cada equipamiento. <p>10. Áreas exteriores y espacios públicos.</p> <ul style="list-style-type: none">• Conformados por plazas, plazoletas, patios abiertos y cubiertos, explanadas, aceras y caminerías peatonales, iluminación y señalética, jardines, áreas abiertas de estancia y áreas de libre circulación.

CUADRO COMPARATIVO TEXTOS OM 086 / REFORMA

Art. Ordenanza 0086	Modificatoria de la Ordenanza																																																				
<p>b) Edificabilidad.- La edificabilidad total del proyecto observará los coeficientes de ocupación de suelo en planta baja (PB) y total, consignados en el cuadro No. 1 de este articulado, así como las áreas máximas asignadas a cada componente del proyecto según lo establecido el artículo No. 5, de la presente ordenanza.</p>	<p>Artículo 2.- Sustitúyase el literal b) Edificabilidad, del artículo No. 6.- Condiciones urbanísticas específicas, por el siguiente:</p> <p>b) Edificabilidad.- La edificabilidad total del proyecto observará los coeficientes de ocupación de suelo en planta baja (PB) y total, consignados en el cuadro No. 1 de este articulado.</p>																																																				
<p style="text-align: center;">Cuadro N°1 Uso de Suelo y Edificabilidad</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Predio No.</th> <th rowspan="3">Polígono*</th> <th rowspan="3">Área Ha.</th> <th rowspan="3">Uso de suelo</th> <th colspan="4">Edificabilidad</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Altura**</th> <th rowspan="2">COS PB %</th> <th rowspan="2">COS TOTAL %</th> </tr> <tr> <th>Pisos</th> <th>m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3553162</td> <td>3</td> <td>6.0</td> <td rowspan="2">ESS</td> <td>V</td> <td>V hasta 80 m</td> <td rowspan="2">45</td> <td rowspan="2">93</td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td>5.4</td> <td>V</td> <td>V hasta 80 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>*Se permite la integración urbanística de los edificios implantados indistintamente en los 2 polígonos de zonificación que conforman a este predio, según lo establecido en el Plano No. 7 de la ordenanza metropolitana No. 352.</small></p> <p><small>**La altura y número de pisos será variable siempre que las edificaciones con volumetría vertical (torres hoteleras y de oficinas, según el anexo 2 Perfil Urbano Referencial de esta ordenanza) no superen los 80 metros de altura ni la edificabilidad total en el predio (COS total).</small></p>	Predio No.	Polígono*	Área Ha.	Uso de suelo	Edificabilidad				Altura**		COS PB %	COS TOTAL %	Pisos	m	3553162	3	6.0	ESS	V	V hasta 80 m	45	93	3.1	5.4	V	V hasta 80 m	<p>Artículo 3.- Sustitúyase el cuadro No. 1 del artículo No. 6.- Condiciones urbanísticas específicas, por el siguiente cuadro:</p> <p style="text-align: center;">Cuadro N°1 Uso de Suelo y Edificabilidad</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Predio No.</th> <th rowspan="3">Polígono*</th> <th rowspan="3">Área Ha.</th> <th rowspan="3">Uso de suelo</th> <th colspan="4">Edificabilidad</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Altura**</th> <th rowspan="2">COS PB %</th> <th rowspan="2">COS TOTAL %</th> </tr> <tr> <th>Pisos</th> <th>m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3553162</td> <td>3</td> <td>6.0</td> <td rowspan="2">ESS, ESP y Comercio</td> <td>V</td> <td>V hasta 80 m</td> <td rowspan="2">50</td> <td rowspan="2">100</td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td>5.4</td> <td>V</td> <td>V hasta 80 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>*Se permite la integración urbanística de los edificios implantados indistintamente en los 2 polígonos de zonificación que conforman a este predio, según lo establecido en el Plano No. 7 de la ordenanza metropolitana No. 352.</small></p> <p><small>**La altura y número de pisos será variable siempre que las edificaciones con volumetría vertical (torres hoteleras y de oficinas, según el anexo 2 Perfil Urbano Referencial de esta ordenanza) no superen los 80 metros de altura ni la edificabilidad total en el predio (COS total).</small></p>	Predio No.	Polígono*	Área Ha.	Uso de suelo	Edificabilidad				Altura**		COS PB %	COS TOTAL %	Pisos	m	3553162	3	6.0	ESS, ESP y Comercio	V	V hasta 80 m	50	100	3.1	5.4	V	V hasta 80 m
Predio No.					Polígono*	Área Ha.	Uso de suelo	Edificabilidad																																													
								Altura**		COS PB %	COS TOTAL %																																										
	Pisos	m																																																			
3553162	3	6.0	ESS	V	V hasta 80 m	45	93																																														
	3.1	5.4		V	V hasta 80 m																																																
Predio No.	Polígono*	Área Ha.	Uso de suelo	Edificabilidad																																																	
				Altura**		COS PB %	COS TOTAL %																																														
				Pisos	m																																																
3553162	3	6.0	ESS, ESP y Comercio	V	V hasta 80 m	50	100																																														
	3.1	5.4		V	V hasta 80 m																																																

CUADRO COMPARATIVO TEXTOS OM 086 / REFORMA



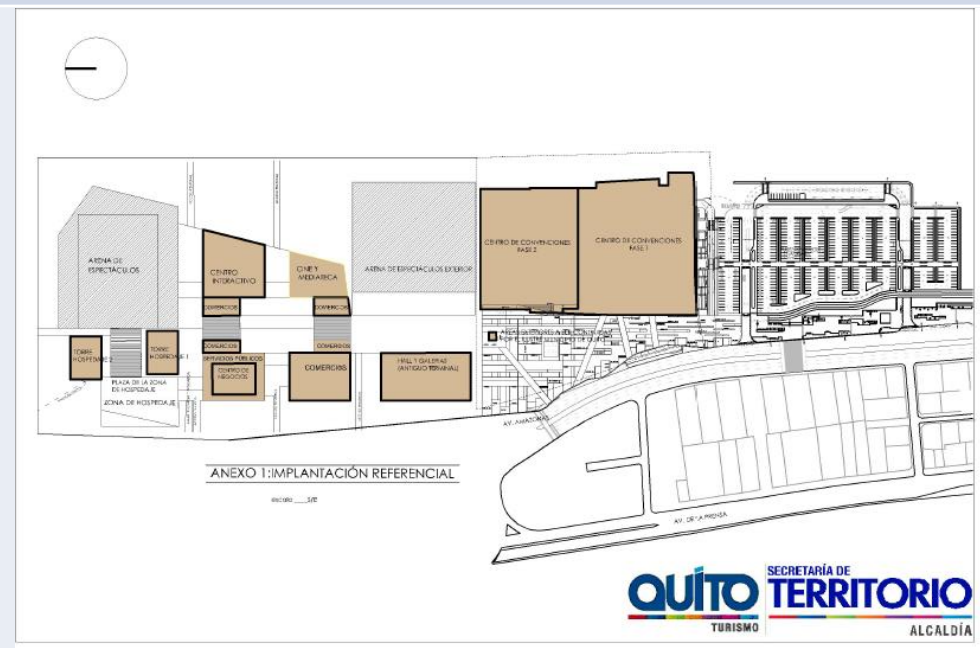
Art. Ordenanza 0086	Modificatoria de la Ordenanza
	<p>Artículo 4.- Agréguese la siguiente disposición general:</p> <p>Disposición General Tercera.- <i>“Disposición General Tercera.- Los gráficos contenidos en los Anexos Técnicos 1, 2 y 3 de la presente Ordenanza podrán ser actualizados, hasta lo que represente un 10% de los rubros modificados, sin exceder las asignaciones respectivas y sin interferir en las competencias puntuales del Concejo Metropolitano, con la debida motivación por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de una resolución generada para el efecto. En caso de requerirse actualizaciones mayores al porcentaje indicado deberá procederse la reforma de la Ordenanza respectiva.”</i></p>

ANEXO 1: Implantación

Gráfico Vigente

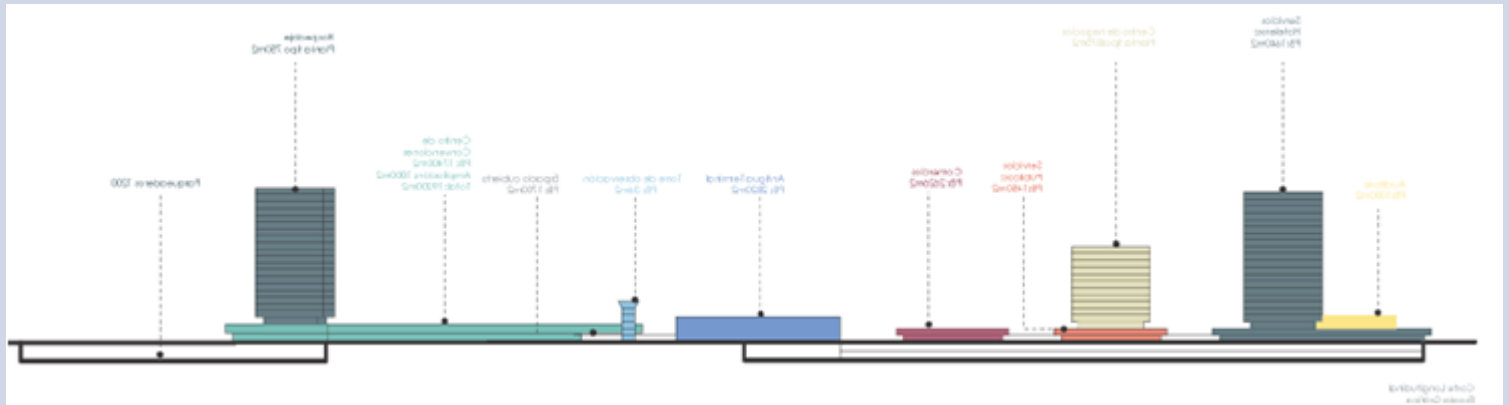


Modificación

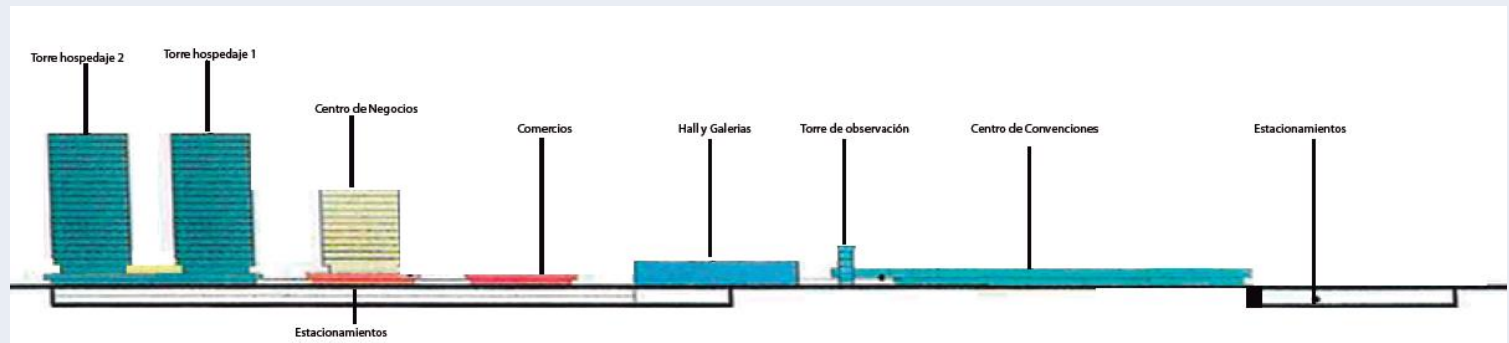


ANEXO 2: Perfil Urbano

Gráfico Vigente



Modificación



ANEXO 2: PERFIL URBANO REFERENCIAL (Vista desde la Av. Amazonas hacia el oriente)

ESC _____ S/E

ANEXO 3: Etapas de consolidación

Gráfico Vigente



- ETAPA 1 : CENTRO DE CONVENCIONES, PLAZA Y PARQUEDEROS EN SUPERFICIE
- ETAPA 2 : ANTIGUA TERMINAL, HALL DE INGRESO, TORRE DE OBSERVACIÓN Y ARENA DE ESPECTÁCULOS EXTERIOR
- ETAPA 3 : COMERCIO, BUSINESS CENTER Y SERVICIOS PÚBLICOS, PATIO INTERIOR.
- ETAPA 4 : COMERCIO, CINE ESPECIALIZADO, MEDIATECA Y CENTRO INTERACTIVO.
- ETAPA 5 : TORRES DE HOSPEDAJE, Y PLAZA DEL HOTEL
- ETAPA 6 : ARENA DE ESPECTÁCULOS INTERIOR.
- ETAPA 7 : JARDÍN BOTÁNICO

Modificación

