



PLAN ESPECIAL DEL **SECTOR DEL ESTADIO (PESE)**

2022-2023

PLANIFICACIÓN

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (**PUGS**)



PLAN DE ESPACIOS PÚBLICOS DE CUENCA (**PEPC**)



PLAN ESPECIAL DEL SECTOR DEL ESTADIO (**PESE**)



ESTADIO ALEJANDRO SERRANO AGUILAR
Y ZONAS ALEDAÑAS



PLANIFICACIÓN

PLAN ESPECIAL DEL SECTOR DEL ESTADIO

OBJETIVOS:



- **Potenciar** el valor histórico, paisajístico y ambiental del sector.
- **Conservar** los recursos naturales y generar infraestructura verde.
- **Optimizar** la infraestructura de vías, equipamientos y espacios públicos.
- **Preservar** los usos residenciales y potenciar los usos comerciales y de servicios.

BENEFICIOS EN EL SECTOR:

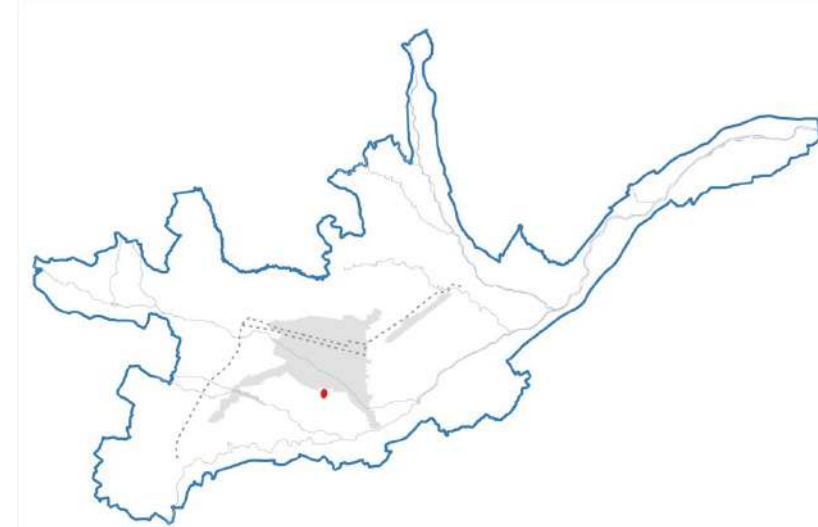


- **Fomentar** el turismo.
- **Proteger** los recursos naturales.
- **Mejorar** la conectividad y fomentar la movilidad sostenible.
- **Fortalecer** la red de espacios públicos existente.
- **Promover** una mayor diversidad de usos comerciales y de servicios.

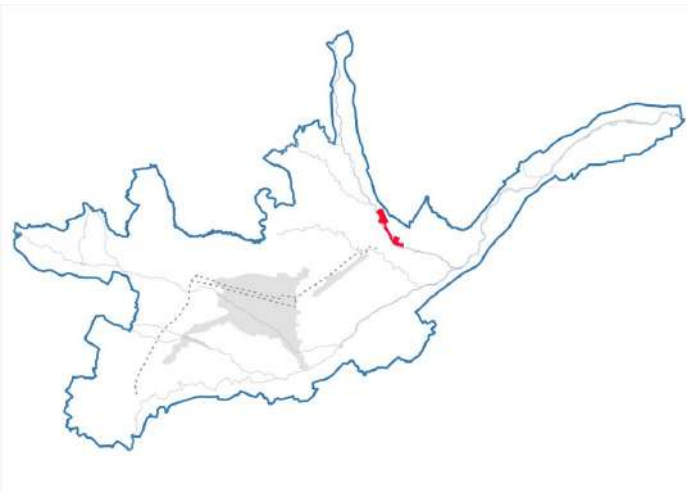


UBICACIÓN DEL SITIO

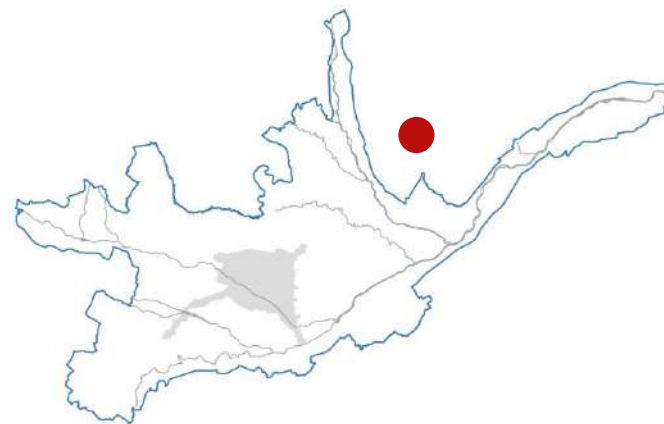
Análisis de alternativas de emplazamiento



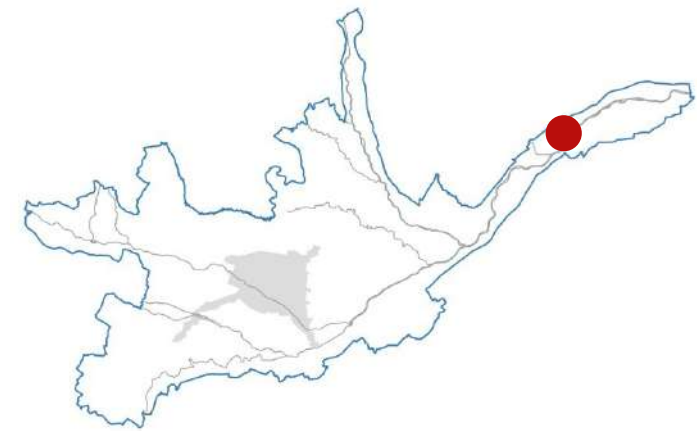
Predio actual



Predio Cuartel Cayambe



Sector Ricaurte Alto



Sector Capulispamba

UBICACIÓN DEL SITIO

Análisis de alternativas de emplazamiento

VALORACIÓN EMPLAZAMIENTO ESTADIO ALEJANDRO SERRANO AGUILAR

INDICADORES		PREDIO ACTUAL	PREDIO C. CAYAMBE	RICAURTE ALTO	CAPULISPAMBA	
INDICADORES BARRANCO	Adquisición del suelo	3	1	1	1	
	Centralidades PUGS	3	2	1	1	
	Proximidad a equipamientos	3	1	1	1	
	Vías	3	3	3	2	
	Tranvía	1	2	1	1	
	Líneas de bus	3	3	2	1	
	Ciclo vías	3	1	1	1	
	Infraestructura servicios básicos	3	3	3	3	
INDICADORES POUC	Tamaño de lote requerido	3	3	3	3	
	Distancia al centro de la ciudad	3	2	1	1	
	Compatibilidad de usos de suelo	Vivienda	1	3	3	2
		Comercio y servicios	3	1	2	2
		Gestión y administración	3	1	1	1
Estacionamientos requeridos	2	2	2	2		
Calificación obtenida en valoración del 100%		88%	67%	60%	52%	
ALTO: 3 - MEDIO: 2 - BAJO: 1						

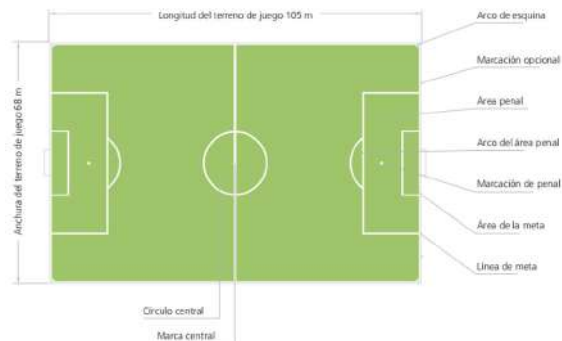
NORMATIVAS CONSIDERADAS

- Estadios de fútbol, Recomendaciones técnicas y requisitos, FIFA, 5ta edición 2011.
- Guía UEFA de estadios de calidad.
- Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano. (Ordenanza 2003).

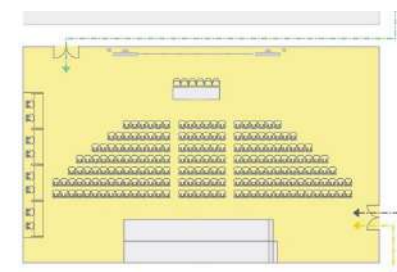
ESPECTADORES



JUGADORES Y EQUIPO TÉCNICO



PRENSA



NORMATIVAS RELEVANTES CONSIDERADAS

Isóptica: para el ángulo de inclinación de graderíos se requiere 34° como máximo (FIFA).

Capacidad: para eventos internacionales se contempla un aforo mínimo de 30.000 espectadores (FIFA).

Aforo de seguridad: de acuerdo a la UEFA y Guide to Safety at Sports Ground el equipamiento debe tener un tiempo de evacuación de 8 minutos.

Baterías Sanitarias: Para el cálculo de unidades sanitarias se considera un 120% del aforo, de donde el 85% para hombres y 35% para mujeres (FIFA).

Quioscos: Para los servicios dentro del estadio se requieren de 8 a 25 locales ubicados estratégicamente para evitar congestión (FIFA).

EJECUCIÓN DE LA INVERSIÓN

COSTO TOTAL OBRA:
\$71'233.992,66

**TIEMPO ESTIMADO
CONSTRUCCIÓN:**
34 MESES
(2024 - 2026)

AFORO:
32.000
ESPECTADORES



32.000
Espectadores



86
Locales
comerciales
internos



55
Locales
comerciales
externos



500
Plazas de
parqueo



42
Suites



36
Cabinas de
transmisión



3.270 m2
Baterías
sanitarias



17.827m2
Espacio
público

PROPUESTA - SUBSUELO 2



NIVEL: - 7,40 m



300
PLAZAS DE
PARQUEO



3.015m²
PASO A
DESNIVEL



2.121m²
ÁREA TÉCNICA



Zona de jugadores
Equipo técnico
2.121 m²
40 plazas parqueo

Cancha
10.000m²

Zona administrativa
383 m²

Bodegas y máquinas
1.182 m²

Paso a desnivel
3.015 m²

Parqueaderos
11.606 m²
260 plazas parqueo

- Bodegas
Zona de máquinas
- Zona administrativa
- Paso a desnivel
- Circulación Vehicular
- Cancha
- Parqueaderos
- Circulación Vertical
- Zona de jugadores
Equipo técnico
Zona mixta de prensa
- Paso a desnivel

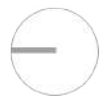


33.825 m²

PROPUESTA - SUBSUELO 1



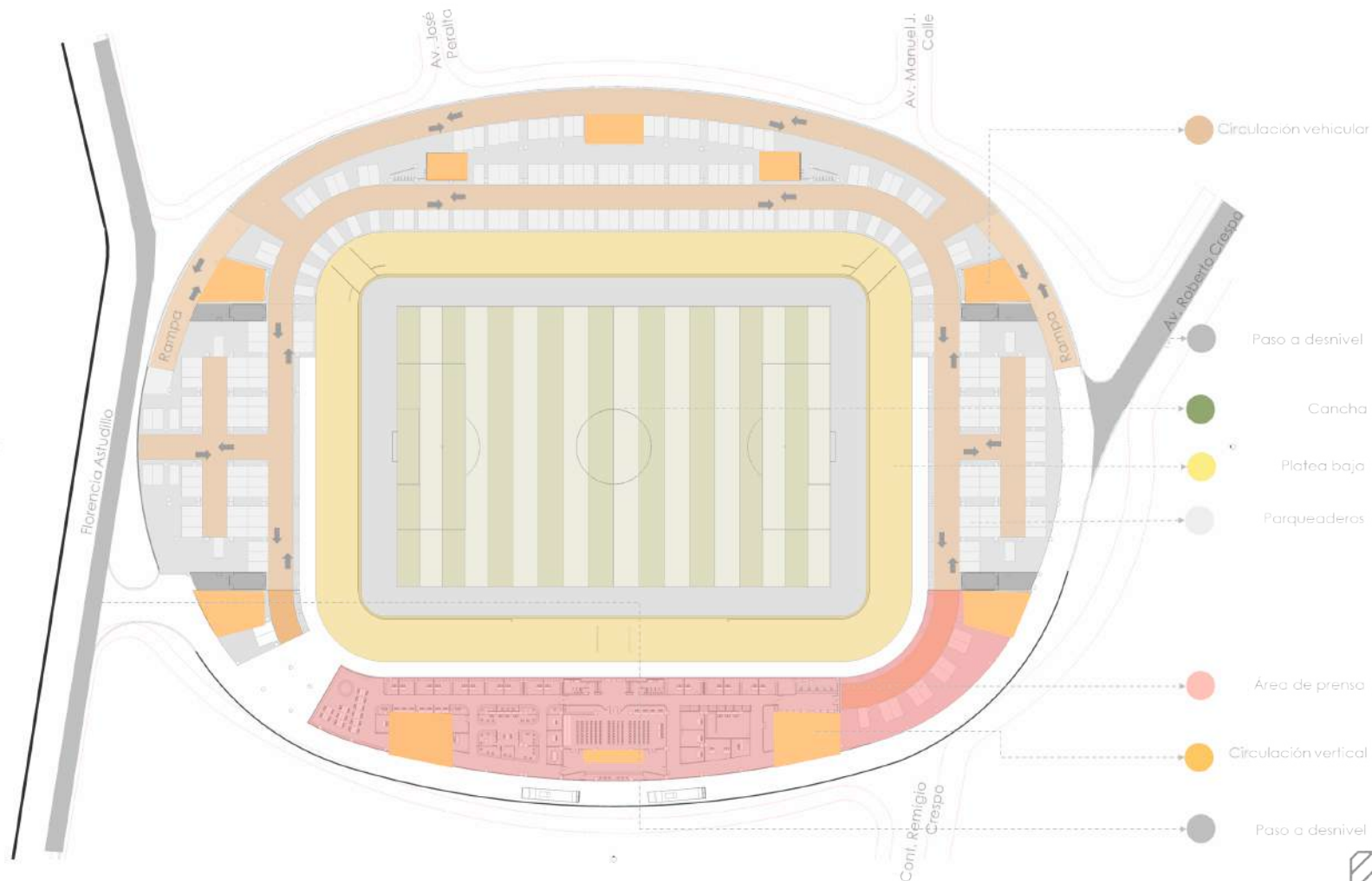
NIVEL: - 3,70 m



200
PLAZAS DE
PARQUEO



2.389 m²
ÁREA DE PRENSA



Circulación vehicular

Paso a desnivel

Cancha

Platea bajo

Parqueaderos

Área de prensa

Circulación vertical

Paso a desnivel

Parqueaderos
10.507m²
200 plazas parqueo

Área de prensa
2.389 m²

Circulaciones verticales
1.125m²



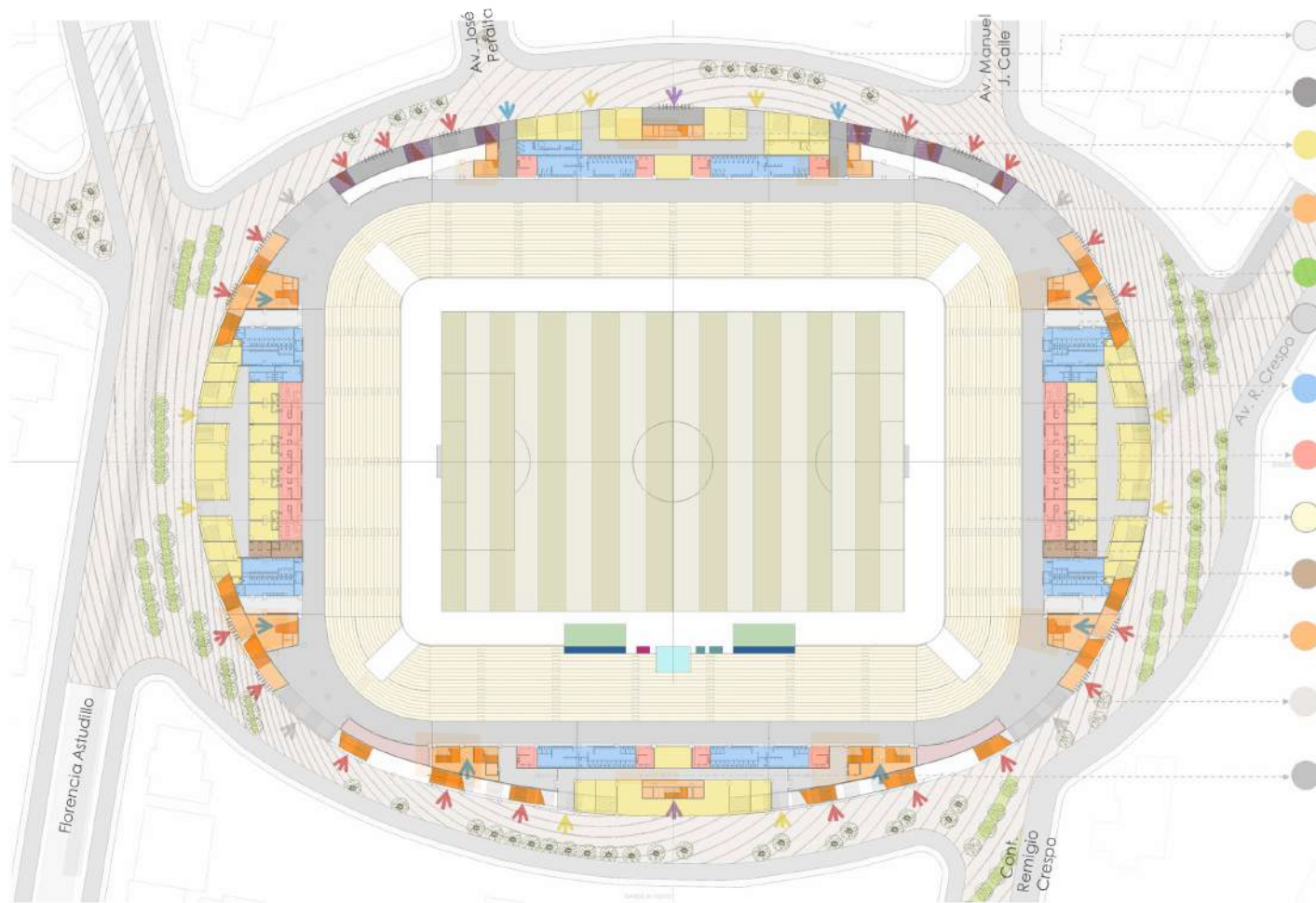
19.258 m²

PROPUESTA - PLANTA BAJA + PLAZA



NIVEL: +/- 0,00 m

-  **17.827m² PLAZA**
-  **82 LOCALES COMERCIALES**
-  **15.260 ESPECTADORES**
-  **42 ACCESOS**
-  Platea baja (4)
-  Platea media (8)
-  Platea alta (20)
-  Areas comerciales (8)
-  Plateas superiores
Cabinas de transmisión (2)



-  Acera
-  Vías
-  Comercio exterior
-  Circulación vertical
-  Área verde
-  Ductos
-  Baterías sanitarias
-  Comercio interior (quioscos)
-  Platea baja
-  Enfermería
-  Circulación vertical
-  Plaza
-  Circulación horizontal

- Comercio exterior**
1.983 m²
58 locales
- Comercio interior (quioscos)**
537 m²
24 locales
- Espacio público**
17.827 m²
Plaza
Área verde
aceras
- Platea baja**
3.268 m²
15.260 espectadores
- Circulación horizontal**
5.116 m²
- Circulación vertical**
998 m²
- Baterías sanitarias**
1.103 m²



31.417 m²



PROPUESTA - PRIMERA PLANTA ALTA



NIVEL: + 4,75 m



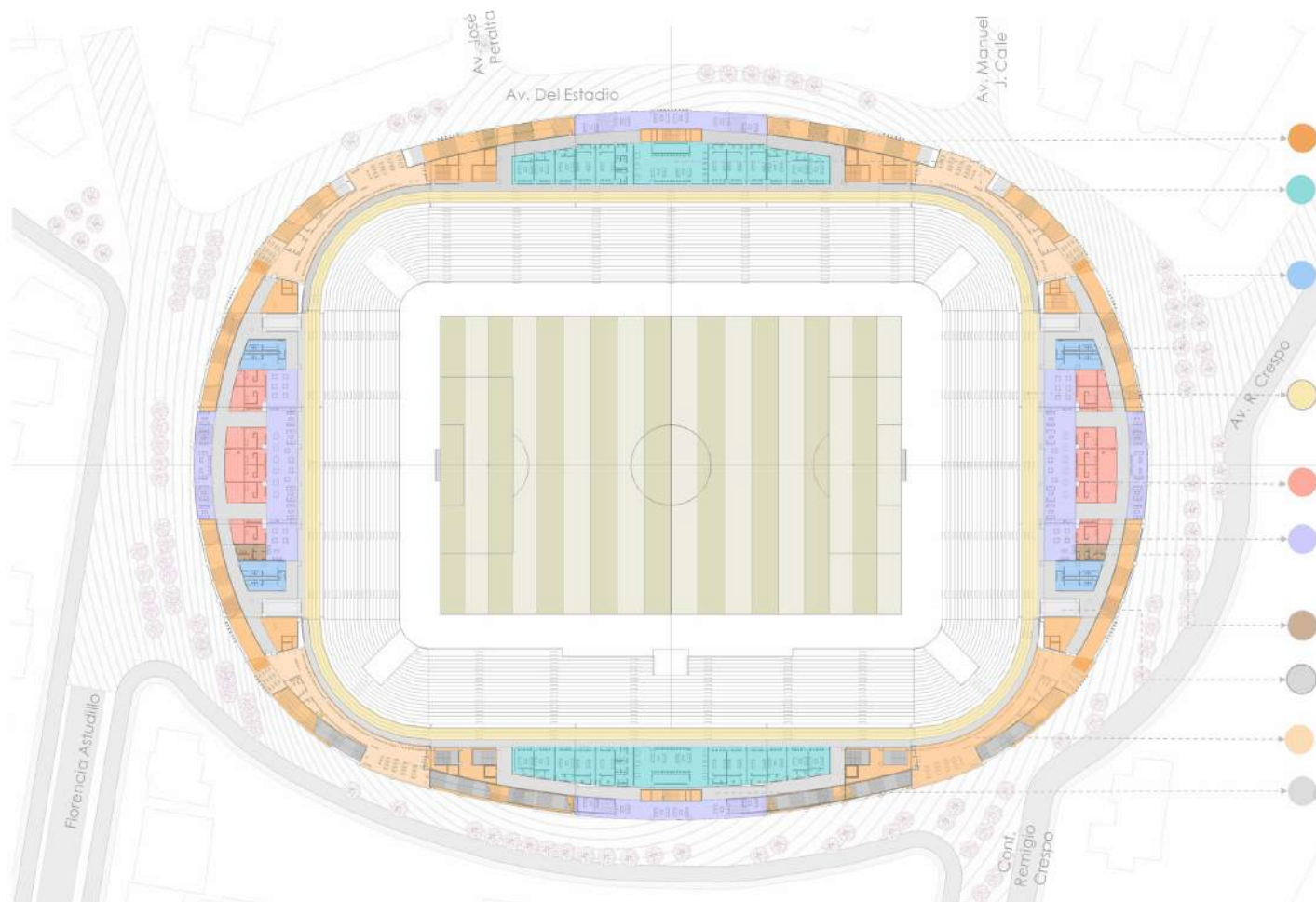
22
SUITES



4
RESTAURANTES



3.050
ESPECTADORES



- Circulación vertical
- Suites
- Baterías sanitarias
- Platea media
- Comercio exterior (quioscos)
- Lounge
- Enfermería
- Ductos
- Restaurante
- Circulación horizontal

Suites
1.584 m²
22 suites

Platea media
1.531 m²
3.050 espectadores

Comercio interior (quioscos)
543 m²
16 locales

Lounge
809 m²

Baterías sanitarias
258 m²

Restaurantes
1.255 m²
4 restaurantes

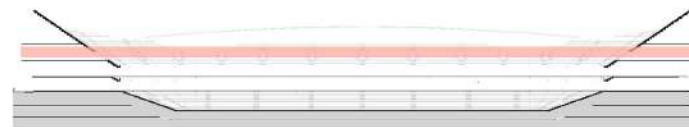
Circulación horizontal
2.100 m²

Circulación vertical
2.002 m²



10.281 m²

PROPUESTA - SEGUNDA PLANTA ALTA

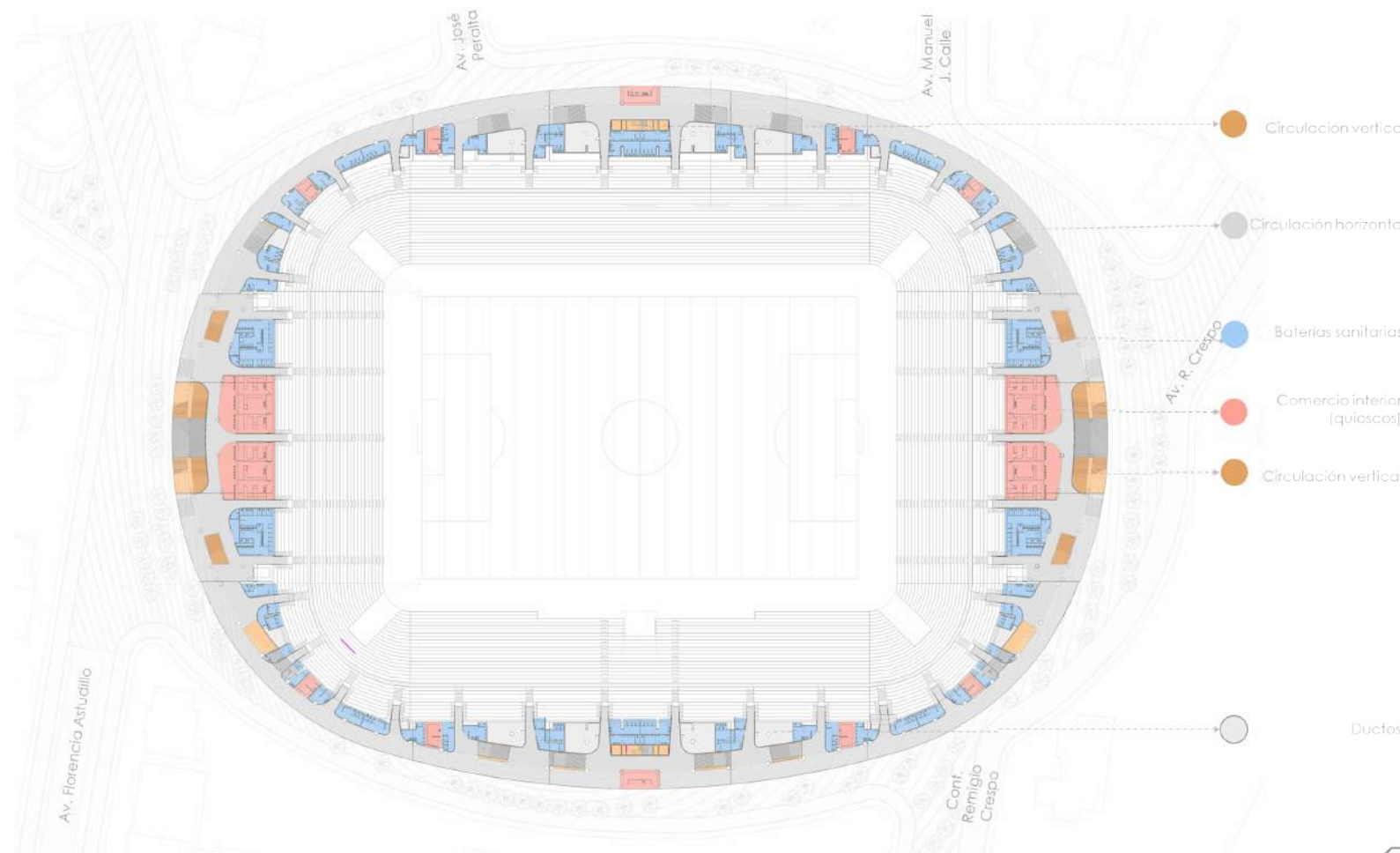


NIVEL: + 10,15 m




17.188
ESPECTADORES


22
LOCALES
COMERCIALES



Circulación vertical

Circulación horizontal

Baterías sanitarias

Comercio interior (quioscos)

Circulación vertical

Ductos

Platea alta
9.714 m²
13.690 espectadores

Comercio interior (quioscos)
980 m²
22 locales

Baterías sanitarias
1.587 m²

Bodegas
599 m²

Circulación horizontal
4.388 m²

Circulación vertical
811 m²



18.079 m²

PROPUESTA - TERCERA PLANTA ALTA



NIVEL: + 15,55 m



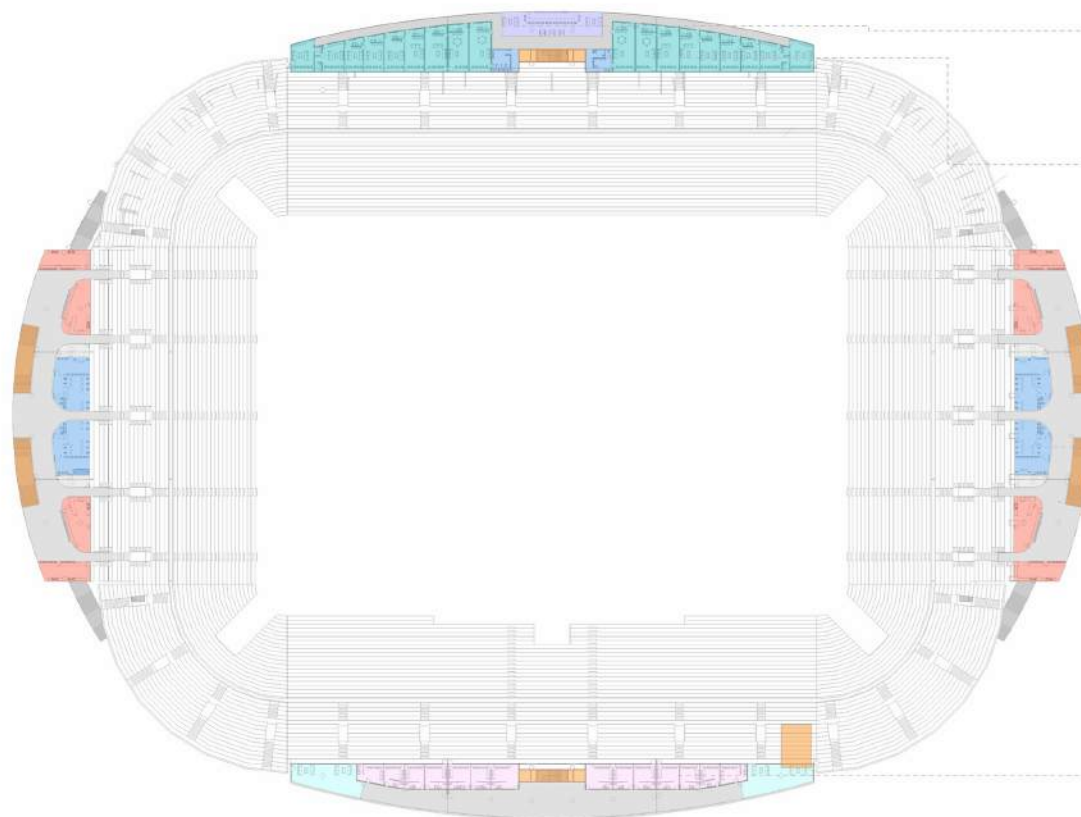
15
CABINAS DE
TRANSMISIÓN



18
SUITES



8
LOCALES
COMERCIALES



Lounge

Cabinas de transmisión
488 m²
14 unidades

Suites

Lounge
1.126 m²

Circulación vertical

Suites
804 m²
18 suites

Baterías sanitarias

Baterías sanitarias
373 m²

Circulación horizontal

Lounge
399 m²

Cabinas de transmisión

Circulación horizontal
1.589 m²

Circulación vertical
274 m²

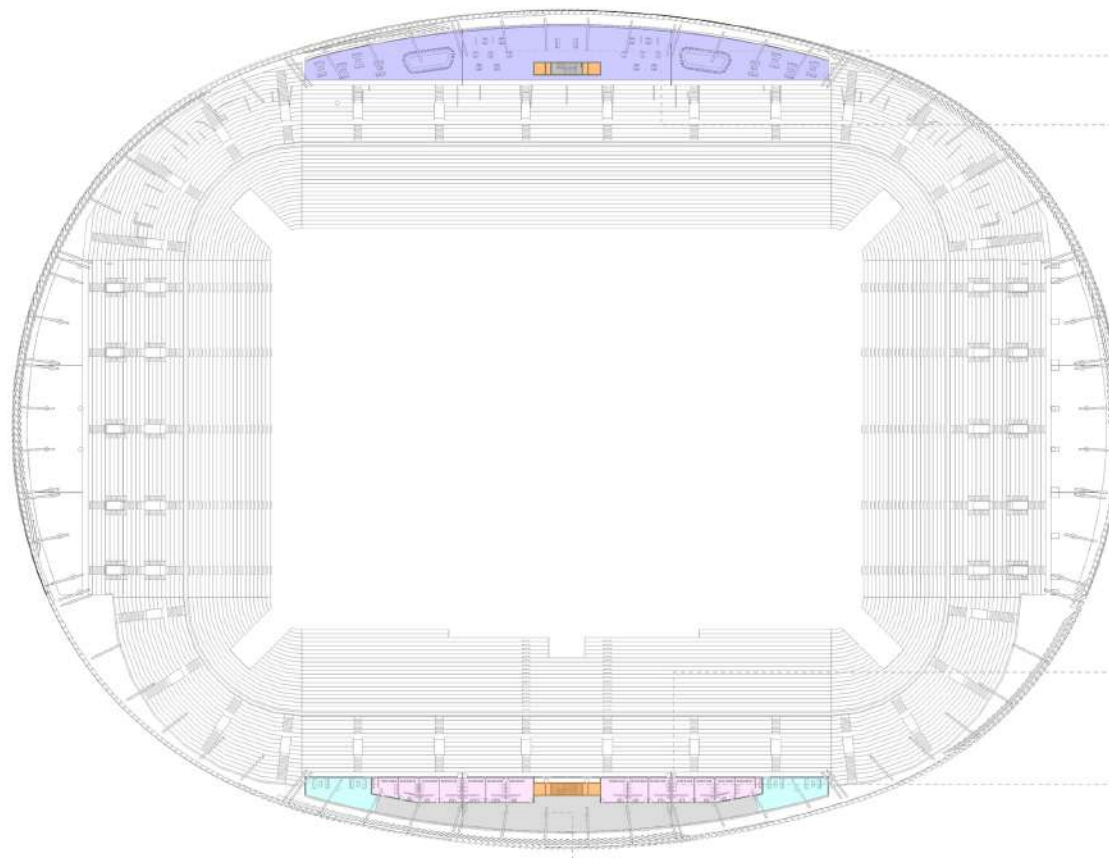


3.927 m²

PROPUESTA - CUARTA PLANTA ALTA



NIVEL: + 19,55 m




15
CABINAS DE
TRANSMISIÓN


1
ROOFTOP

● Rooftop
● Circulación
vertical

Cabinas de transmisión
488 m²
15 unidades

Rooftop
959 m²

Circulación Horizontal
400 m²

Circulación vertical
76 m²

● Circulación
vertical

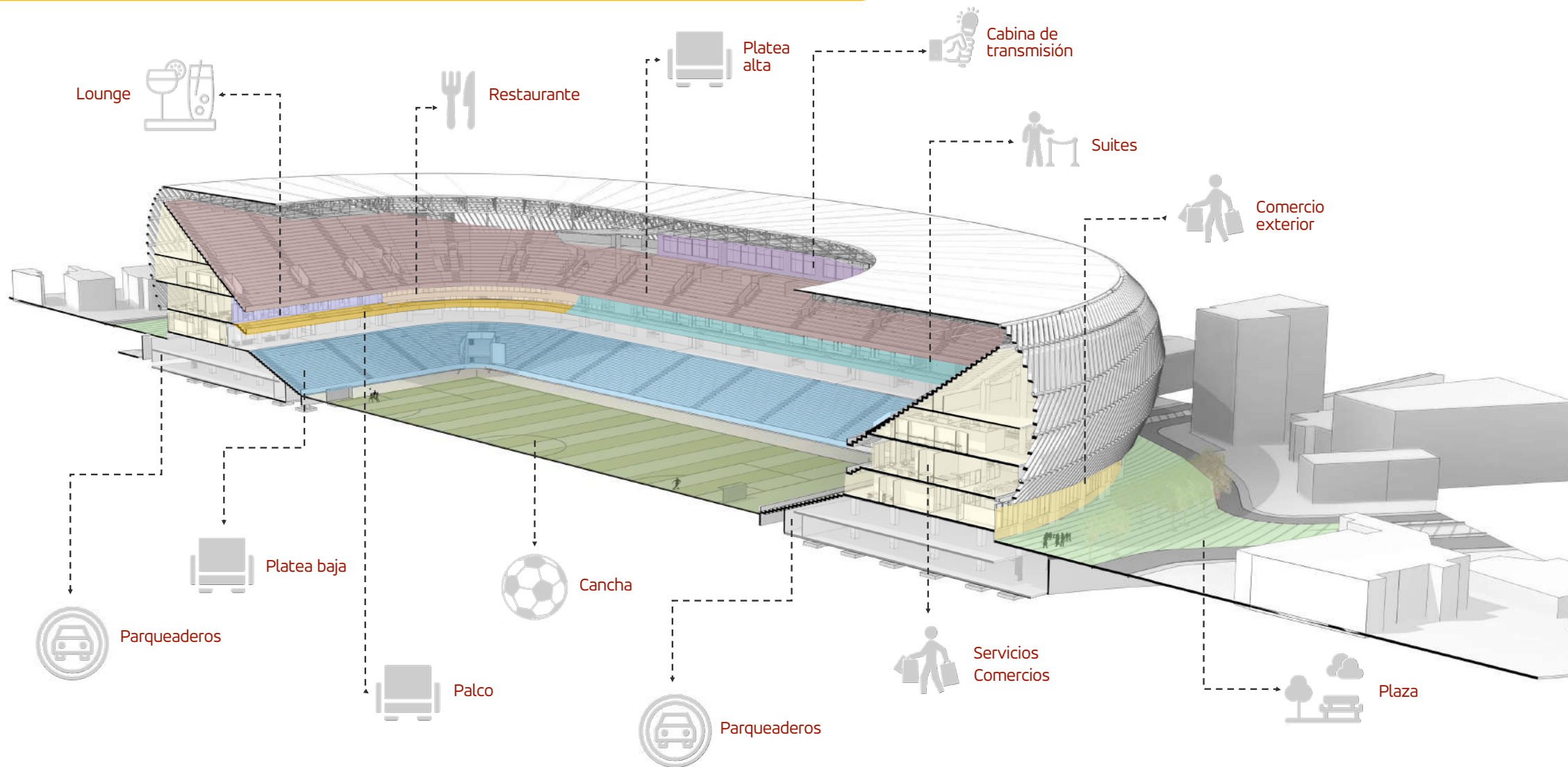
● Cabinas de
transmisión

● Circulación
horizontal

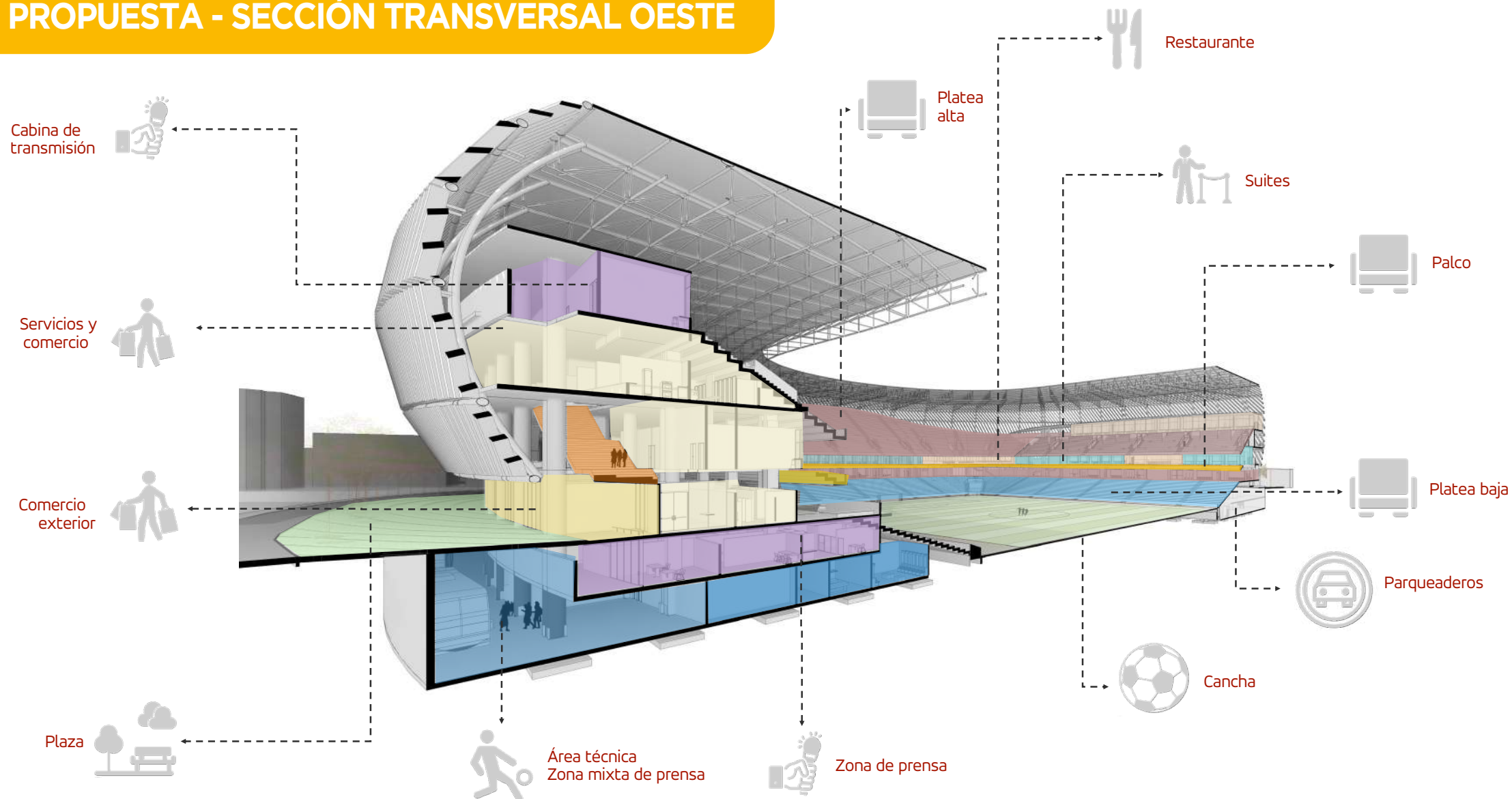


1.923 m²

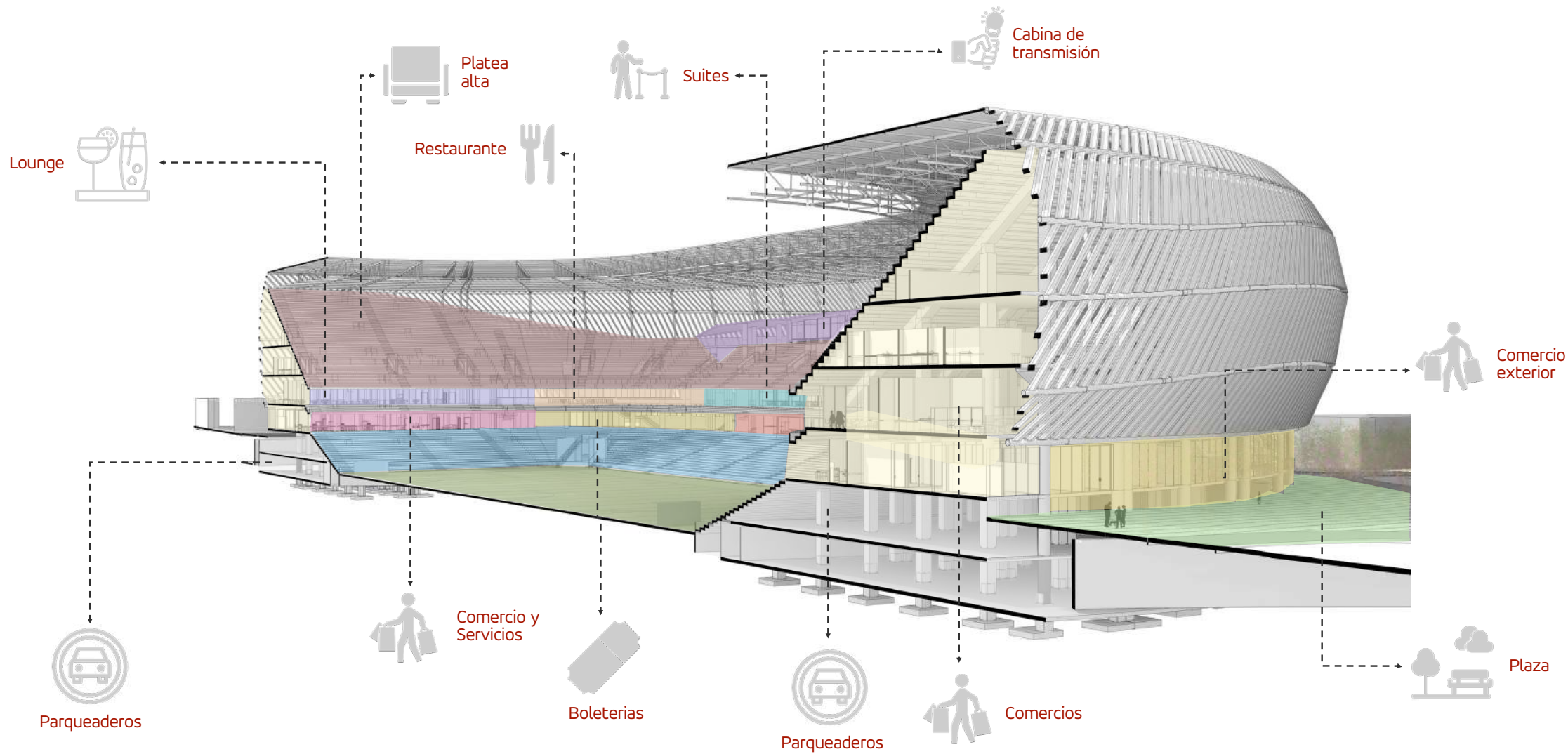
PROPUESTA - SECCIÓN LONGITUDINAL NORTE - SUR



PROPUESTA - SECCIÓN TRANSVERSAL OESTE



PROPUESTA - SECCIÓN LONGITUDINAL NORTE - SUR



ANÁLISIS COMPARATIVO

	PRESENTE	FUTURO
Espacio Público		
Plaza exterior	X	17.827 m ²
Área Técnica		
Campo de Juego	16.320 m ²	10.205 m ²
Jugadores y Equipo Técnico	432 m ²	1.539 m ²
Área de Prensa		
Zona de Prensa	190 m ²	3.506 m ²
Cabinas de Prensa	93 m ²	1.539 m ²

	PRESENTE	FUTURO
Área de Espectadores		
Aforo (personas)	13.640	32.000
Acceso	6	42
Espacio para baños	540 m ²	3.270 m ²
Bares	60 m ²	2.459 m ²
Boleterías	30 m ²	277 m ²
Plazas de parqueo	X	500
Suites	X	4.054 m ²
Área Comercial		
Locales Comerciales	X	3.012 m ²
Restaurantes	X	1.415 m ²

DESARROLLO DEL TRABAJO

2019

DIAGNÓSTICO

2020

EMERGENCIA SANITARIA
ANÁLISIS DE UBICACIÓN

2021

PREFACTIBILIDAD
MASTER PLAN

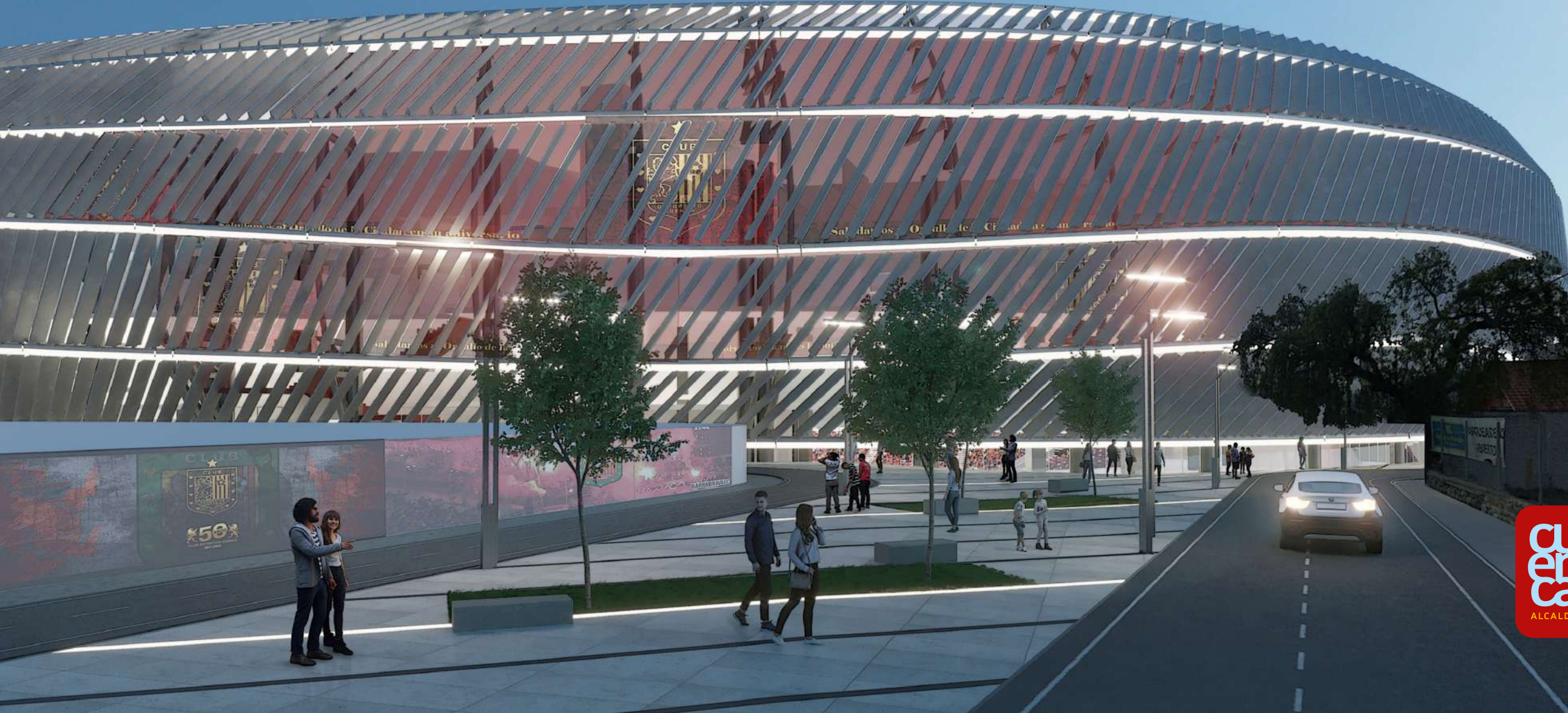
2022

DESARROLLO DE PROPUESTA
PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

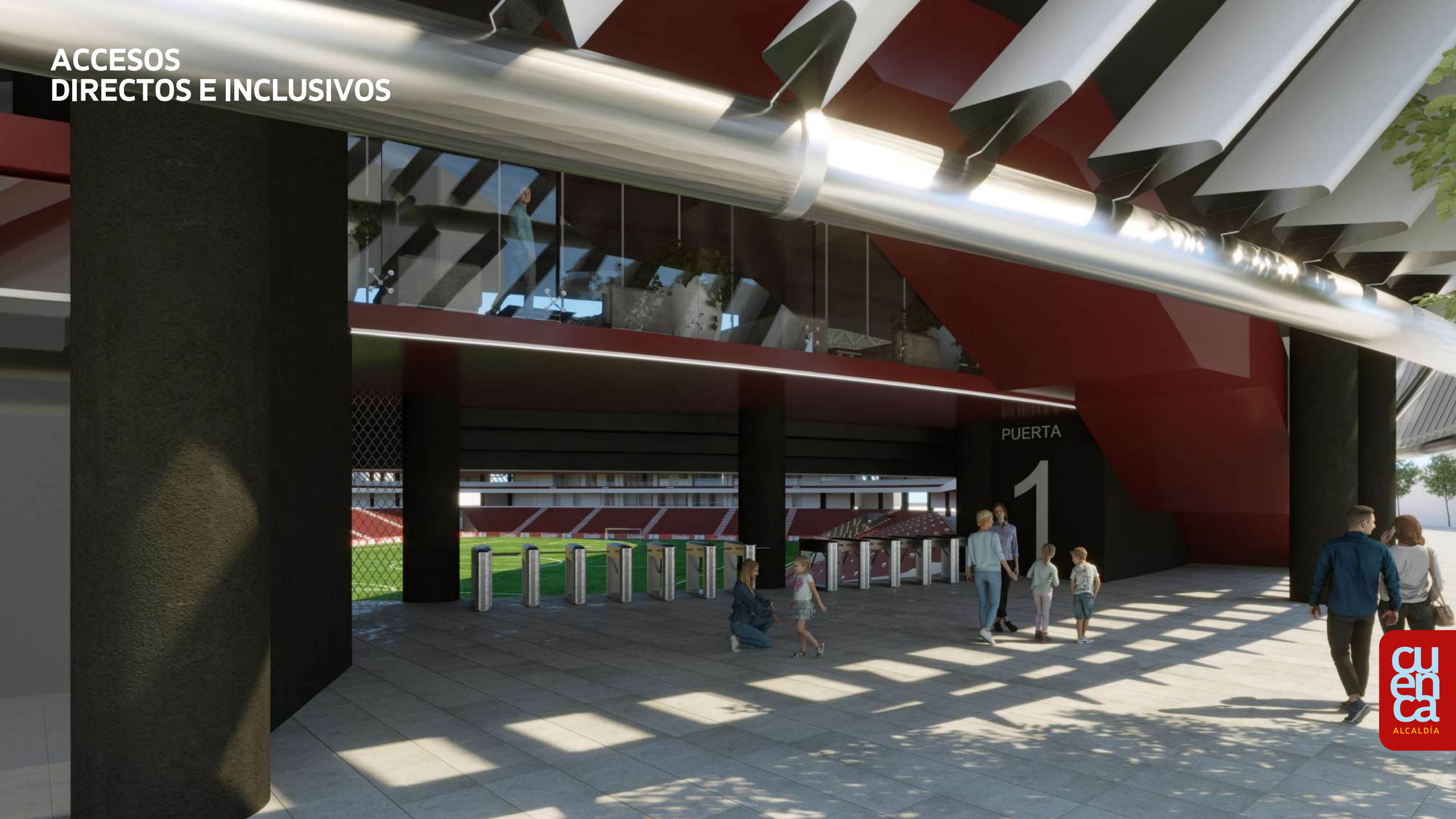
VISTA DESDE
LA AV. FLORENCIA ASTUDILLO



VISTA DESDE
LA AV. ROBERTO CRESPO



ACCESOS
DIRECTOS E INCLUSIVOS



INTERIOR ZONA COMERCIAL



