



# MEMORIA TÉCNICA COMITÉ PROMEJORAS "SAUSALITO"

## 1.- ANTECEDENTES

EL PROCESO DE URBANIZACIÓN QUE HA EXPERIMENTADO LA CIUDAD HA SIDO LA CAUSA PARA QUE SE BUSQUE ESPACIO EN LAS PARROQUIAS CERCAÑAS, Y EL CANTÓN HA CRECIDO COMO EN EL CASO DE BUSHIRAH POR ESA NECESIDAD DE URBANIZAR EL PREDECIO SAUSALITO DESTINADO A VIVIENDA MEDIA EN EL SECTOR DE CONDOTO.

## 2.- PARTIDO URBANO Y ARQUITECTÓNICO

EL 30 DE ABRIL DE 1990 SE COMIENZA A LOS SEÑORES FRANKLIN Y FAUSTO PAREDES, EL TERRENO EN EL QUE SE PLANEARON EL PROYECTO SAUSALITO PARA 40 COPROPRIETARIOS PROVISIVO. LOS MISMOS QUE TIENEN INTERESES Y ACCIONES SOBRE LAS ALICUOTAS DE LOS LOTES DEL PROYECTO.

## 3.- OBJETIVOS

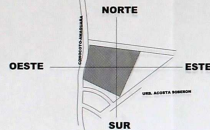
LOGRAR LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO, HA SIDO NECESARIO UN PROCESO DE GESTIÓN DE ACUERDO A LOS PROCEDIMIENTOS MUNICIPALES PARA LLEGAR A CONSEGUIR DEL ILUSTRE MUNICIPIO EL CONSENTIMIENTO PARA PRESENTAR EL PROYECTO DEFINITIVO DE LA URBANIZACIÓN PARA SU APROBACIÓN CONSIDERANDO LAS NECESIDADES DE LOS PROPIETARIOS PARA EL EFECTO DE SER APROBADO EN LAS DIFERENTES ENTIDADES LOS PROYECTOS TÉCNICOS.

## 4.- ASPECTOS URBANOS

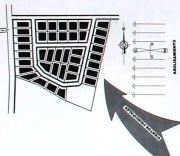
EL PROYECTO DE LA URBANIZACIÓN SAUSALITO ESTA DENTRO DEL AREA DE EXPANSIÓN URBANA DE LA CIUDAD POR LO QUE SE DEBE CONSIDERAR LAS NECESIDADES DE LA CIUDAD EN SU CONJUNTO.

## 5.- CONDICIONES FISICAS UBICACIÓN

EL PROYECTO SAUSALITO ESTA LOCALIZADO EN LA PARROQUIA CONDOTO DEL SECTOR DE LA URBANIZACIÓN AGOSTA SOBERRAN CANTÓN QUITO REGIONAL DE LA CIUDAD DE QUITO.

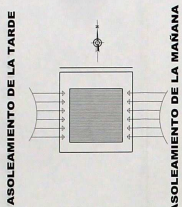


## 6.- VIENTOS - ASOLEAMIENTO Y CLIMA



LOS VIENTOS PREDOMINANTES DE ORIENTACIÓN DEL SUROESTE CON SU DIRECCIÓN NOR-OCCIDENTE ENTORNAN LOS PROYECTOS TÉCNICOS. EL ASOLEAMIENTO COMO CONSECUENCIA DE LA IDENTIFICACIÓN, TIENEN

LOS LOTES TENDRAN UN ASOLEAMIENTO DIRECTO, NO EXISTE NINGUNA BARRERA NATURAL O ARTIFICIAL, QUE IMPIDA ESTE BENEFICIO. LOS LOTES ORIENTADOS DE SUR A NORTE SERAN LOS QUE SE IDENTIFICAN DEL MAYOR RECORRIDO DEL SOL.



TEMPERATURA, LA PARROQUIA DE CONDOTO, POR ESTAR UBICADA EN EL VALLE DE LOS CHILLOS, ESTA FAVORECIDA POR MEJORES CONDICIONES CLIMATICAS QUE LA CIUDAD DE QUITO.

LA TEMPERATURA OSCILA ENTRE LOS 8°C HASTA MAS ALLI POR LO TANTO SE CONSIDERA UN CLIMA templado húmedo. LA ABUNDANTE VEGETACIÓN Y EL PROYECTO DE PRECIPITACIONES, PRESENTA UNA HIEDRA HUMEDAD RELATIVA QUE LLEGA A 95% DE H.R.

PRECIPITACIONES, LAS PRECIPITACIONES EN LA ZONA COMO EN TODO EL VALLE EN LA EPORA LLUVIOSA LLEGA A LOS 70 mm INCLINADO EN EL PERIODO DE ESTAR LA EPORA VERANIEGA. LAS CAUSAS PARA LAS VARIACIONES CLIMATICAS Y SOBRETUDO EN LAS PRECIPITACIONES, ES LA INFLUENCIA DE LAS CORRIENTES CALIDAS DE LOS RIOS, LA CORRIENTE FRIA DE HUMBOLDT, Y LAS VARIACIONES DE PRESION EN LA CIUDAD ANDAZUAGA, EN FORMA CONSIDERABLE.

CONCLUSIONES, LAS CONDICIONES CLIMATICAS DEBEN SER TOMADAS EN CONSIDERACION PARA PROCURAR MEJORES CONDICIONES DE CONFORT, EVITAR EL ASOLEAMIENTO EXCESIVO Y VENTILAR LOS ESPACIOS CON MAYOR CUIDADO PARA PRODUCIR UN MICROCLIMA SIN CALENTAMIENTO DE LAS VIVIENDAS. LAS CONDICIONES DE PRECIPITACIONES DE LA ZONA HAN NECESITADO TOMAR PRECAUCIONES PARA EMPREMEBELLIZAR LAS CALLEJAS Y AZOTES DE LAS VIVIENDAS DE LA URBANIZACIÓN, ASÍ COMO LAS OBRAS DE DRENAJE DE LA URBANIZACIÓN.

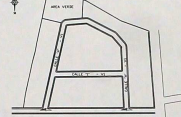
RUIDOS, LAS CONDICIONES DE POSIBLE CONTAMINACION SONORA POR RUIDOS EN LOS ACTUALES SONIDOS NO EXISTEN LA URBANIZACIÓN ESTA LOCALIZADA EN UNA ZONA RESIDENTIAL, CONDOTO, POR LO TANTO NO ES NECESARIO NINGUN TIPO DE BARRERA VEGETAL PARA AISLAR LA URBANIZACIÓN DE FUENTES DE CONTAMINACION SONORA.

TOPOGRAFIA, LAS CONDICIONES TOPOGRAFICAS DEL TERRENO SON TOTALMENTE BENEFICIONALES, EL 90% DEL AREA PRESENTA UNA PENDIENTE NO MAYOR AL 4%, UNicamente EXISTE UN VALLE NATURAL QUE LOS SEPARA CON LA VIA CONDOTO-MANGUSA EN UN TRAMO DE 15 METROS CON UNA GRADIENTE APENDIDA AL 25%.

LA DISTRIBUCION DE ESTE VALLE NATURAL, IMPIDE EL ACCESO DON FACILIDAD A LOS LOTES QUE COLINDAN CON LA VIA CONDOTO-MANGUSA, ACTUAL, Y SERA MUCHO MAS COMPLICADO ESTE PROBLEMA SI SE EJECUTA EL PROYECTO DE AMPLIACION DE LA AUTOPISTA GENERAL BUSHIRAHUI.

PENDIENTE DE LOS LOTES, TODOS LOS LOTES DE LA URBANIZACIÓN PRESENTAN UNA TOPOGRAFIA REGULAR Y MUY FACIL, ACCESO DESDE LA CALZADA.

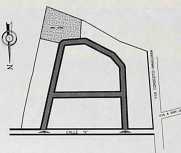
PREVISION PARA PROYECTO VIAL, CON LA PRESENCIA DEL PROYECTO DE AMPLIACION DE LA AUTOPISTA GENERAL BUSHIRAHUI, QUE PARTIRIA DESDE EL SECTOR DE LA HOSPITALARIA PARA TERMINAR EN MANGUSA, EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SAUSALITO PREVEE A LO LARGO DE LA VIA ANTIGUA QUE COLINDA CON EL PRECIO UN AREA DE 862 M<sup>2</sup>.



PREVISION POR TRAZADO VIAL

ACCESIBILIDAD VIAL, SE NECESITA A LA URBANIZACIÓN UNICAMENTE POR LA CALLE "A" QUE SERVE PARA UNIR A CONDOTO CON EL BARRIO SAN JUAN, DESDE AHÍ, HAY UN FLUJO VEHICULAR.

LA EXISTENCIA DEL TALLE ENTRE LA VIA ANTIGUA CONDOTO-MANGUSA QUE EN LA FORMA DE LA TRAZADO DEL PROYECTO DE LA URBANIZACIÓN TRANSFORMARASE A CALLE "X" EN LA PRINCIPAL VIA DE ADMINISTRACION VEHICULAR.



DISEÑO VIAL, EL DISEÑO DE LAS VIAS INTERNAS DE LA URBANIZACIÓN SE SUSTENTAN A LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DE ACUERDO A LA SECCION SERA EL SISTEMA VIAL.

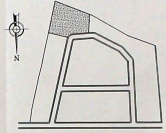
CARACTERISTICAS DE LAS VIAS, EL DISEÑO DE LAS VIAS INTERNAS CONCORDAN CON LA VIA URBANA PARA VIAS INTERNAS, LAS MISMAS QUE SE DETERMINAN EN LA CALLE "X" DEL TRAZADO VIAL URBANO DEL SECTOR.

VIAL LOCAL, CALZADA 7.50m.  
CARRETA 3.50m.  
ACERAS 1.50m.  
DISTANCIA ENTRE VIAS 10m - 10.50m.  
DISTANCIA MAXIMA 1.20m.  
PENDIENTE MAXIMA 12%  
RADIO DE GOMHVA LOTE-ANCHO ESQUINA DEL LOTE 5.00m  
Y EL RADIO EN LOS CURVAS DE VIAS MAYORES A 90° SERA DE 10m.  
RADIO DE GOMHVA VIA + RADIO LOTE + ANCHO ACERAS  
VIA DEL PROYECTO, EL DISEÑO DE LAS VIAS INTERNAS SON DE 10m.



## 3.- ÁREAS VERDES

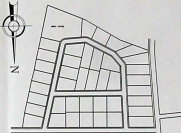
EL AREA VERDE DE COMPONE DE UNA CANCHA MULTIPLE PARA BASKET, UNA CANCHA PARA VOLEY, TAMBIEN UN AREA PARA RECREACION.



INFANTIL, DE ACUERDO A LOS REQUERIMIENTOS DEL MUNICIPIO, CON LA FINALIDAD DE PROCURAR UNA RECREACION ARMÓNICA Y NORMAL, DE LA POBLACION SOBRE TODO INFANTIL Y JUVENIL DEL PROYECTO.

EQUIPAMIENTO URBANO, LA URBANIZACIÓN, POR ESTAR UBICADA EN UN AREA URBANA CONSOLIDADA Y COLINDANDO CON LA URBANIZACIÓN QUE COMIENZA A EJECUTARSE A PARTIR DE LA SECCION DE LOS ANDES SECTORA, POR LO TANTO LA DOTACION DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA BASICA DE AGUA POTABLE, ALICANTARILLADO, ENERGIA ELECTRICIDAD, SISTEMA VIAL Y RED DE SERVICIO TELEFÓNICO.

ANÁLISIS DEL LOTEAJE, EL TRAZADO URBANO TUVO QUE RESPONDER A LA FORMA DEL TERRENO A URBANIZAR Y A LAS CONDICIONES DE LA FORMA DEL TERRENO A URBANIZAR, Y A LAS VÍAS DEL SISTEMA VIAL EXISTENTE, POR ESTA RAZÓN ALGUNOS DE LOS LOTES TIENEN UN TRAZADO QUE NO PUEDEN SER REGIARON, A LAS VIAS, PERO EN LA MAYORIA DE LOS CASOS LOS LOTES TIENEN UN TRAZADO NORMAL A LAS VIAS DEL SISTEMA.



LOTEAJE Y TRAZADO URBANO

ASPECTO SOCIOECONÓMICO, EN LA ZONA VALDUTARIA AVISAL DEL MUNICIPIO EXISTE EL CAGGIO HEDERAS, CUDO CAJUR DEL SELO CORRESPONDE A VEINTE DOLARES EL METRO CUADRADO USOS RESIDENCIAL, EN EL AREA DE POBREZA EL UNICO INDICADOR QUE SE PRESENTA ES EL DE LA POBREZA ESTRUCTURAL, CON UN 10%.

ESTE ASENTAMIENTO PRESENTA INEGUALDAD JURICA DE LA TIERRA POR CUANTO NO PUEDE ESCRITURAS INDIVIDUALES EN SUS PROCELOS.

ESTUDIO DE DENIDADES, DE ACUERDO AL INFORME DE REGULACION METROPOLITANA, EL PRECIO ES CONSIDERADO COMO TIPOLO URBANO DE BAJA DENSIDAD, FORMA DE ORGANIZACION AISLADA, ALTURA DE 3.00 m., TRES PISOS.

**CÁLCULO DENIDADES DEL PROYECTO,**

NÚMERO DE VIVIENDAS	450
COMPONICION FAMILIAR HABITANTES	4640
NÚMERO TOTAL DE HABITANTES	160940

**CÁLCULO DENIDADES BRUTA**

NÚMERO DE HABITANTES	160940
AREA A URBANIZAR	2.9700
DENSIDAD BRUTA	54000/Ha

**CÁLCULO DENIDADES NETA**

NÚMERO DE HABITANTES	160940
AREA NETA ÚTIL	2.1700
DENSIDAD BRUTA	74000/Ha

AREA DE VIVIENDA Y LOTE, DE ACUERDO AL INFORME DE REGULACION URBANA, POR RECORRIDO DEL CORRIENTE METROPOLITANO N° 1187 TODOS LOS LOTES TENDRAN UNA DENSIDAD DE 150 DEL AREA MINIMA DE 600 M<sup>2</sup> DE LA ZONIFICACION 4602-55, ES DECIR 500 M<sup>2</sup>.

LA DOTACION DEL SELO (CAGGIO) EN PLANTA BAJA SERA DEL 20% CDO TIPO 1000.

LA DOTACION PARA EL TERRENO CATEGORIZADA COMO SELO URBANO TIENE BAJA DENSIDAD.

AMANAJAMIENTO URBANO, LA FORMA DE TERRENO NO PERMITE UN TRAZADO REGIARON, SE PRECISO QUE EN LA MAYORIA DE LOS CASOS LOS LOTES FORMEN MANZANAS REGIARON 1 LOTES ORTOGONALES.

## 4.- CRONOGRAMA VALORADO OBRAS DE URBANIZACIÓN

DESCRIPCION	FECHA		ESTADO DE AVANCE	
	INICIO	FIN	COMPLETADO	PENDIENTE
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	1990	1991	100%	0%
AREA POTABLE	1990	1991	100%	0%
SELO POTABLE	1990	1991	100%	0%
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	1990	1991	100%	0%
AREA POTABLE	1990	1991	100%	0%
SELO POTABLE	1990	1991	100%	0%
AREA POTABLE	1990	1991	100%	0%
SELO POTABLE	1990	1991	100%	0%
TOTAL	1990	1991	100%	0%

ARO, MIGUEL MAFLA  
A. P. 20 21 22

BARRIO SAUSALITO

2/3

SELO MUNICIPAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

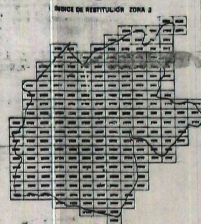
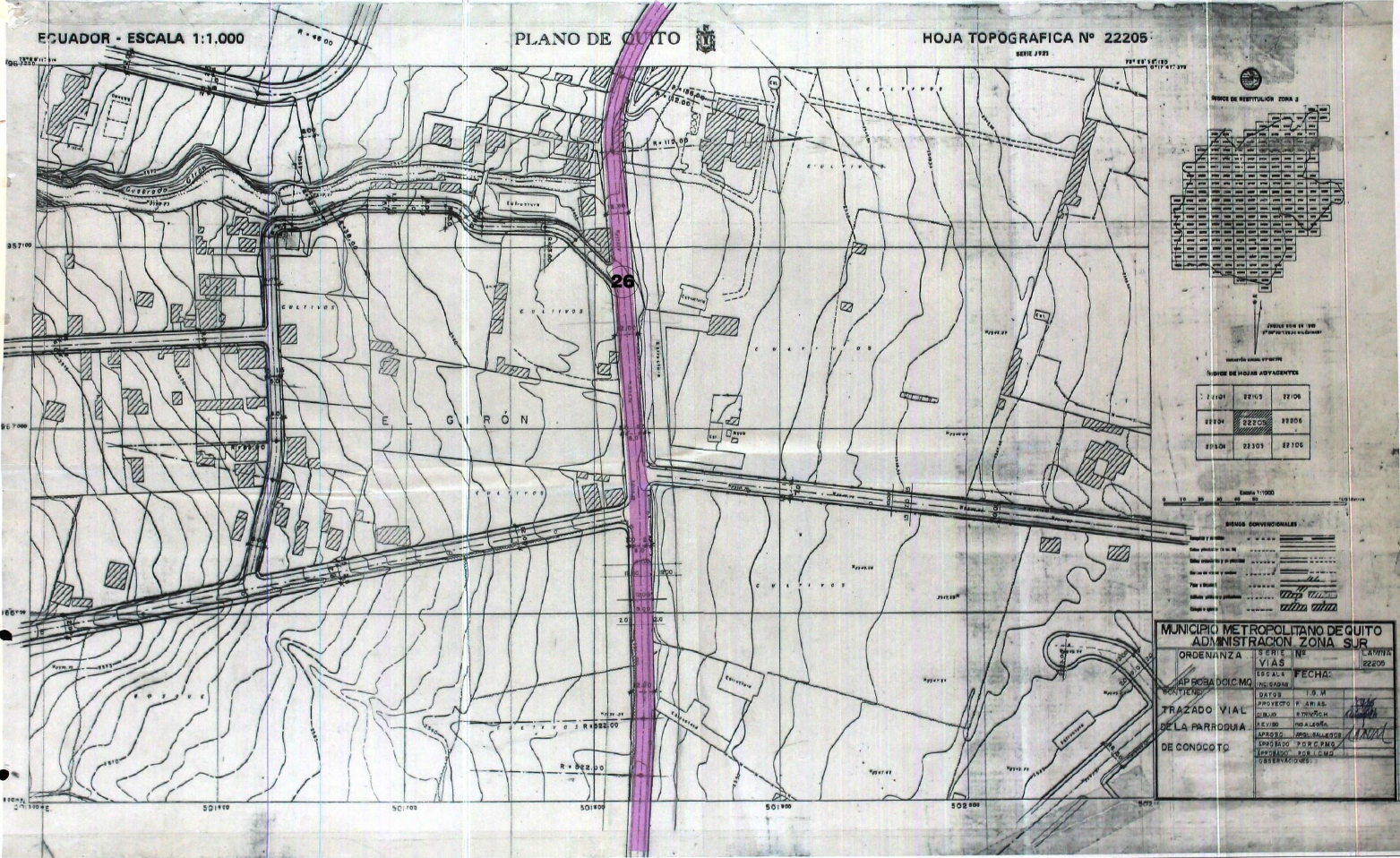
La Secretaría de Gestión Urbana y Planeación de Quito, en cumplimiento de sus funciones, autoriza la construcción de la obra de urbanización del Barrio Sausalito, en el Sector de los Andes, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, en el lote 1000, con una superficie de 2.9700 Ha.

El presente acto administrativo se publica en el Boletín Municipal de Quito, el día 21 de mayo de 2010.

El Alcalde Municipal: *[Firma]*

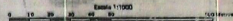
El Secretario de Gestión Urbana y Planeación: *[Firma]*





INDICE DE HOJAS ADYACENTES

22104	22105	22106
22204	22205	22206
22304	22305	22306



LEYENDA DE SÍMBOLOS CONVENCIONALES

Carreteras	-----
Carreteras de 1ª categoría	-----
Carreteras de 2ª categoría	-----
Carreteras de 3ª categoría	-----
Carreteras de 4ª categoría	-----
Carreteras de 5ª categoría	-----
Carreteras de 6ª categoría	-----
Carreteras de 7ª categoría	-----
Carreteras de 8ª categoría	-----
Carreteras de 9ª categoría	-----
Carreteras de 10ª categoría	-----

MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO  
ADMINISTRACION ZONA SUR

ORDENANZA N° \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_

APROBACION N° \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_

TRAZADO VIAL DE LA PARROQUIA DE CONOCOTO

PROYECTO: P. ARIAS  
 DISEÑO: ESTACION  
 ASESOR: ING. MALDONADO  
 APROBADO: ING. MALDONADO

REVISADO: \_\_\_\_\_  
 OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_