



URIBE & SCHWARZKOPF

Quito, 06 de Marzo de 2015

Señor Arquitecto

Alberto Rosero

SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA.

Presente.-

Señor Secretario:

Yo, Marco Karolys representante legal del Fideicomiso Cumbaya Park, propietario del predio número 3580775 clave catstral 1071406010 ubicado en la calle La Pampite y Simón Valenzuela del sector La Comarca, solicito de la manera más comedida, se revise los planos generales, memoria de observaciones, y carpeta de documentación del proyecto Arts Cumbaya, los mismos que serán anexados a la Ordenanza Especial.

En espera de una respuesta favorable a lo solicitado, me despido augurándole éxitos en su acertada rectoría territorial.

Adjunto copias de:

Nombramiento, IRM, Cédula de ciudadanía, papeleta de votación, impuesto predial

Atentamente.

Marco Karolys

Representante legal

Fideicomiso Cumbaya Park

Ing. Joseph Schwarzkopf

Representante Legal U&S

CC. Arq. Irene Vinuesa

Amazonas y Moreno Bellido, esquina.

Tfns.: 255.4317 / 254.5047 / 223.9313

Fax: 250.0812

www.viviendaexpress.com

Quito - Ecuador

Quito 10/3



**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
ARTS CUMBAYÁ**

1. ANTECEDENTES.-

La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26, establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), la cual enuncia:

"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

- a. *Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m².*
- b. *Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

La solicitud de aprobación del proyecto Arts Cumbayá ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket #2014-091949, en fecha 28 de Julio de 2014, solicitando su tratamiento como PUAE.

El miércoles 01 de octubre de 2014, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores públicos ante la mesa técnica de PUAE.

El día miércoles 08 de octubre de 2014, reunida la mesa técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 008 de 27 de diciembre de 2013 y No. 011 de 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación del proyecto Arts Cumbayá, declarándolo viable con observaciones, según oficio STHV-4560, de fecha 29 de octubre de 2014.

1.1 UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

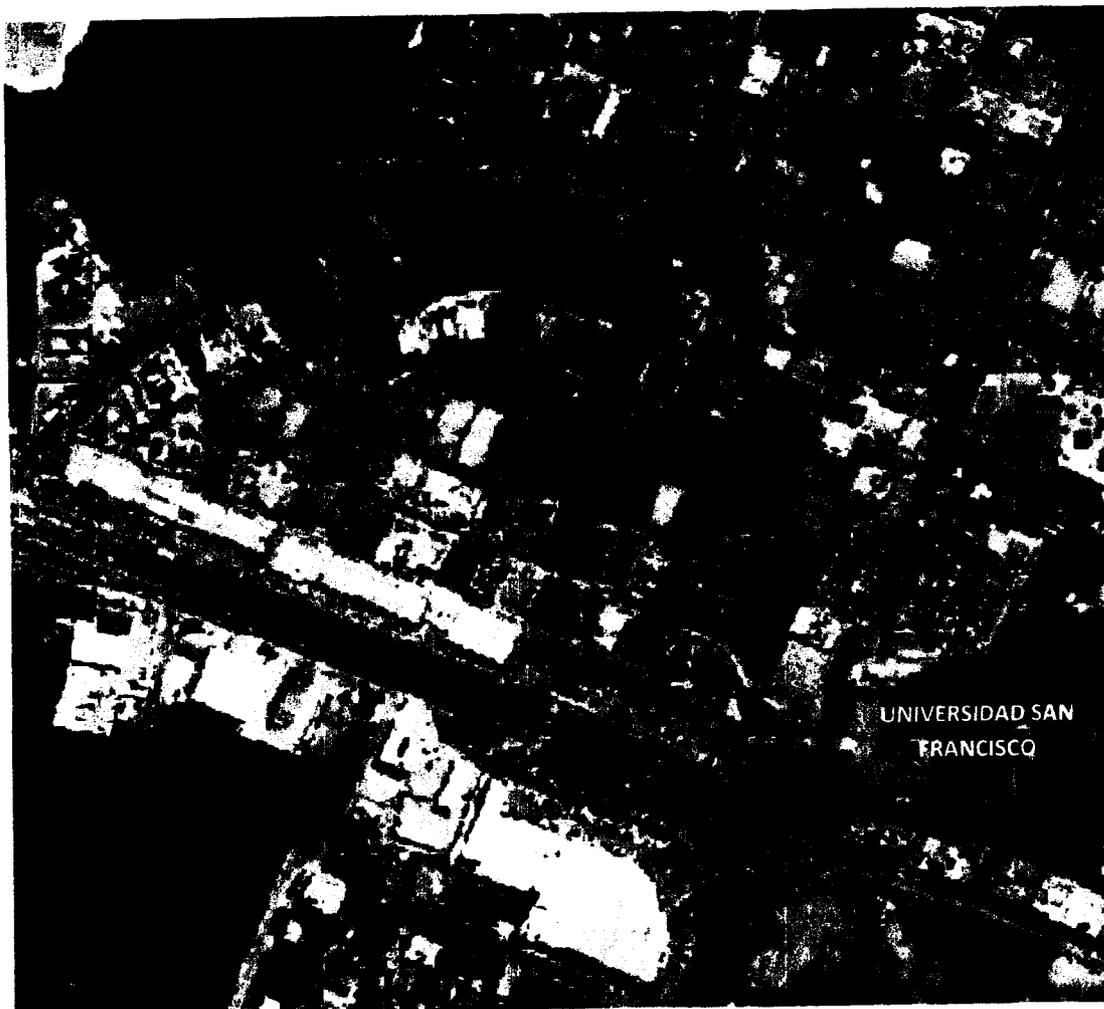
El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Arts Cumbayá, se ubica en la parroquia de Cumbayá Administración Zonal Tumbaco, con los siguientes linderos:

- Norte: Avenida Pampite
- Sur: Calle Fernando Rodríguez
- Este: Calle Simón de Valenzuela
- Oeste: Propiedad privada.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Arts Cumbayá se implanta en el predio número 3580775, con una superficie de 10.963,77 m² de propiedad del Fideicomiso CUMBAYA PARK.

*Auto certificación
126*

Gráfico No.1
Ubicación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
Arts Cumbayá



1.2. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) asigna para el predio número 3580775, contiene una clasificación de suelo urbano y un uso principal de Residencial alta densidad (R3) y Residencial baja densidad (R1).

Cuadro No.1
Edificabilidad Actual

Zona	EDIFICABILIDAD						Lote mínimo m2	Frente mínimo metros		
	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques Metros			COS PB %	COS TOTAL %
	Pisos	Metros	F	L	P					
A37 (A1002-35 (VU))	2	8	5	3	3	6	35	70	1.000	20
A8 (A603-35)	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15

1.3. SISTEMA VIAL.-

La principal arteria vial que conecta al proyecto con su entorno es la avenida Pampite. El proyecto tiene su acceso vehicular por la Calle Simón Valenzuela y la salida por la avenida Pampite, las características de vías e intersecciones vinculadas al proyecto se encuentran descritas en el Informe No. SM-037/2015 contenido en el Oficio No. SM 689 de fecha 06 de marzo de 2015 de la Secretaría de Movilidad.

2. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Arts Cumbayá contribuye a consolidar el sistema de centralidades del DMQ y particularmente a la centralidad de Cumbayá, de acuerdo a lo establecido en **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito** sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de fecha 22 de febrero de 2015.

El Proyecto contempla su integración urbanística con el contexto urbano, así como las soluciones de integración a la red vial existente, generando un aporte arquitectónico por su diseño formal y espacial; en su programa arquitectónico incluye un importante segmento de residencias, oficinas y comercios en planta baja.

La plaza de uso público, el área verde y la circulación peatonal ubicada entre el bloque de vivienda y el bloque de oficinas y comercios permitirá sin restricciones de acceso y uso, ni cerramientos elevados que impidan su continuidad con el espacio público, garantizando el acceso universal. Se complementarán con usos de comercios y servicios en la planta baja.

El Proyecto y su tratamiento arquitectónico contribuyen por lo tanto a la consolidación de este sector dinámico de Cumbayá caracterizado por una vocación universitaria, residencial, de comercio y servicios.

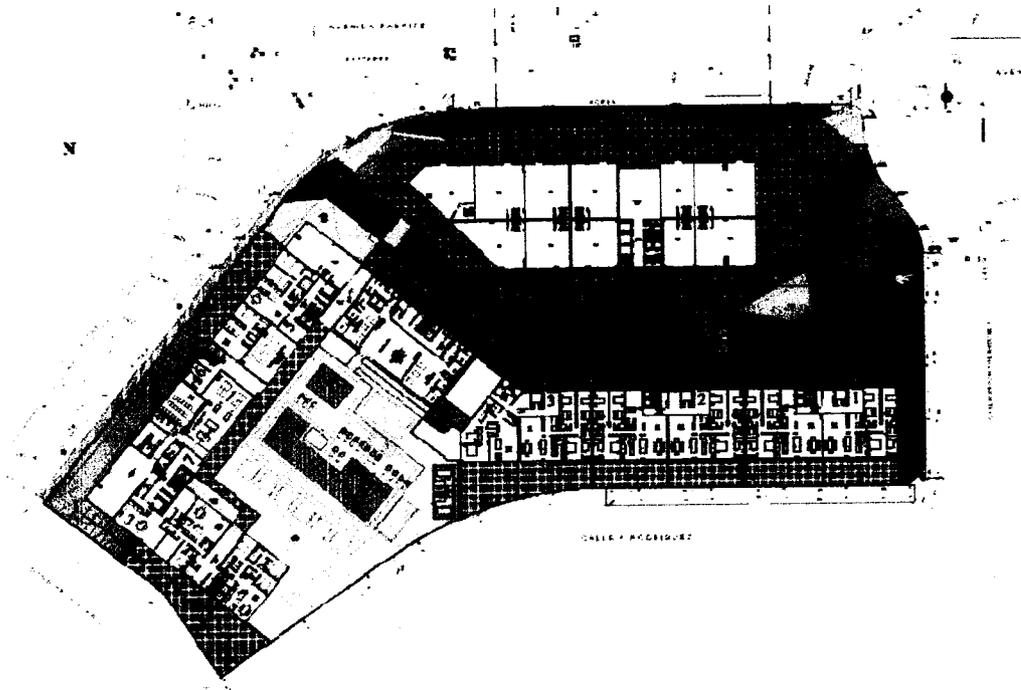
2.1 PLAN GENERAL.-

El proyecto contiene los siguientes elementos urbanísticos:

- a) Integración urbanística con el contexto y el entorno urbano, así como las soluciones de integración a la red vial existente.
- b) Creación de plaza de uso público, área verde y circulación peatonal que se complementarán con usos de comercios y servicios en planta baja.
- c) El Proyecto contempla igualmente área de servicios y equipamiento de uso exclusivo para el área residencial, brindando confort y servicios complementarios a los residentes.

Auto autenticado
125

**Gráfico No.2
Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
Arts Cumbayá**



2.2 USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

La edificabilidad del proyecto Arts Cumbayá se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficie útil de construcción en planta baja y total.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
Edificios destinados a vivienda, oficinas y comercio	Vivienda Comercio Oficinas	6 pisos	10.963,77	25	2.741,94	210	23.023,91
TOTAL			10.963,77		2.741,94		23.023,91

2.3 FORMA DE OCUPACIÓN.-

El Proyecto Arts Cumbayá contará con dos volúmenes edificados, el uno destinado a vivienda y a equipamiento y servicios de uso privado, el otro a oficinas y comercios; estos se encuentran implantados de forma aislada y se sujetarán a las siguientes características de edificabilidad:

- a) Forma de ocupación: aislada
- b) Retiros: Deberá mantener un retiro de construcción hacia al noreste (frente hacia la Avenida Pampite) de 10 metros y hacia el noroeste el retiro de 5 m.
- c) Altura de edificación: 6 pisos, con una altura de entrepisos de máximo 4 metros, la altura total no considera el sobre-recorrido de los ascensores, caja de escaleras y salida de ductos.
- d) COS PB: 25%
- e) COS TOTAL: 210%

2.4 COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.-

El Proyecto contempla los usos de suelo (comercial y de servicios) compatibles con Residencial Alta Densidad (R3) de acuerdo con lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, Anexo 11 de la Ordenanza No. 447 -171.

2.5 NORMATIVA CONSTRUCTIVA.-

El Proyecto Arts Cumbayá conformado por dos volúmenes, diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto cuenta con estudios arquitectónicos e ingenierías que respaldan su solvencia técnica.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y redes de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes y áreas privadas de acceso público, garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El Proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
- c) El Proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

2.7 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El Proyecto generará espacios equipados de uso público con una plaza dispuesta en planta baja que se articula a la circulación peatonal mediante las aceras permitiendo su accesibilidad y uso sin restricciones de manera articulada a la red vial circundante.

El mantenimiento de estos espacios estará a cargo de los propietarios de las edificaciones.

2.8 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.-

El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

- a. **Vehicular:** acceso a los parqueaderos a través de la calle Simón Valenzuela y salida vehicular hacia la Avenida Pampite.
- b. **Peatonal:** a través de la red vial pública.

El Proyecto contempla un total de 487 plazas de estacionamientos para vehículos livianos, distribuidos de la siguiente manera: vivienda 237 plazas, oficinas 155 plazas, comercio 18 plazas, y visitas 77 plazas. Adicionalmente 4 módulos para vehículos menores de servicio.

Los estacionamientos estarán localizados en 2 subsuelos incluidos los estacionamientos temporales y de servicio.

La implementación de las medidas de mitigación al impacto de tráfico estarán a cargo del promotor según lo dispuesto en el informe de la Secretaría de Movilidad, No. SM-037/2015 contenido en el Oficio No. SM 689 de fecha 06 de marzo de 2015.

2.9 COMPENSACIÓN ECONÓMICA POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.-

La compensación económica a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto del incremento de edificabilidad requerida para el desarrollo del PUAE, asciende al monto de USD \$ 1.600.933,54 (un millón seis cientos mil novecientos treinta y tres dólares americanos con 54/100), según lo establecido en el oficio No. STHV-DMPPS-1002-2015 de 10 de marzo de 2015.

La forma de pago de dicho valor estará sujeta a lo establecido en el convenio que las partes suscriban para tal efecto.

2.10 REGISTRO DE PROYECTOS.-

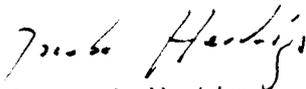
Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE Arts Cumbayá, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora de Pichincha la ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20, el promotor deberá cumplir lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ordenanza 156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, reformados por los artículos reenumerados 77 y 78, Parágrafo Cuarto "Del Control a las Intervenciones Constructivas Mayores" de la Ordenanza No. 433.

De igual forma observará todo lo dispuesto en la ordenanza especial que regulará al presente PUAE.

En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **critério técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Arts Cumbayá".

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)

Realizado por:
Revisado por:

Arq. Irene Vinuesa
Arq. María González

Técnica STHV/DMPPS
Directora DMPPS

26/03/2015
26/03/2015



Oficio No. SM **000689**
Quito,
06 MAR. 2015

Señor
Marco Karolys Cordovez
GERENTE GENERAL DE FIDEVAL S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
Presente

De mi consideración:

En atención a su oficio S/N ingresado el 20 de enero de 2015, al cual adjunta el Estudio de Impacto de Tráfico del proyecto "Arts Cumbayá" para su aprobación, sírvase encontrar el Informe Técnico Favorable N° SM- 037/15 para los fines pertinentes.

Atentamente,



Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj.: Lo indicado

Cc.: Dirección Metropolitana de Inspección
Administración Zonal Tumbaco
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Elaborado por:	Martha Proaño H.	
Revisado por:	Marcelo Narváez P.	

Tiket # 2014 -162415
Tiket # 2014 -169465
Tiket # 2015 -003321
Tiket # 2015 -00 9764

Quito quine
115

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

**INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y
PROPUESTAS DE MITIGACIÓN****Informe No:** SM-037/2015**Fecha 1^{er} ingreso:** 22/01/2015**Fecha 2^{do} ingreso:** 06/02/2015**Ingreso Planos:** 04/03/2015**Observaciones:****Proyecto:** Arts Cumbayá**Solicitante:** Sr. Marco Karolys C.**Clave Catastral:** 1071406010000**Predio:** 3580775**Resultado:** Aprobado**Acciones a realizar:** Implementar las medidas de mitigación**Fecha de emisión:** 27/02/2015**Copia:**

- Administración Zonal Tumbaco
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrolla el proyecto tiene 3 frentes: hacia la calle Padre Carlos, Simón Valenzuela y F. Rodríguez.
- Barrio y/o Parroquia: La Comarca/Cumbayá
- Tipología de Edificación: Mixta (oficinas, comercio y vivienda)
- Número de Pisos: 6 pisos (incluye planta baja) y 2 subsuelos.
- No. Estacionamientos: 487 plazas para vehículos livianos, de los cuales 237 son para viviendas, 155 para oficinas, 18 para comercios y 77 para visitas. Adicionalmente 4 módulos para vehículos menores.
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto tiene el acceso por la calle Simón Valenzuela (ingreso a la urbanización La Comarca) y la salida por la Av. Pampite. (Padre Carlos)
- Estado del Proyecto: En planos.

Antecedentes:

Mediante mesas de trabajo realizadas en la STHV en el Grupo Consultivo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAES se analizó el proyecto, luego de lo cual se mantuvo varias reuniones con los promotores del proyecto en las cuales se llegó a establecer varios acuerdos respecto de los accesos salidas vehiculares y peatonales.

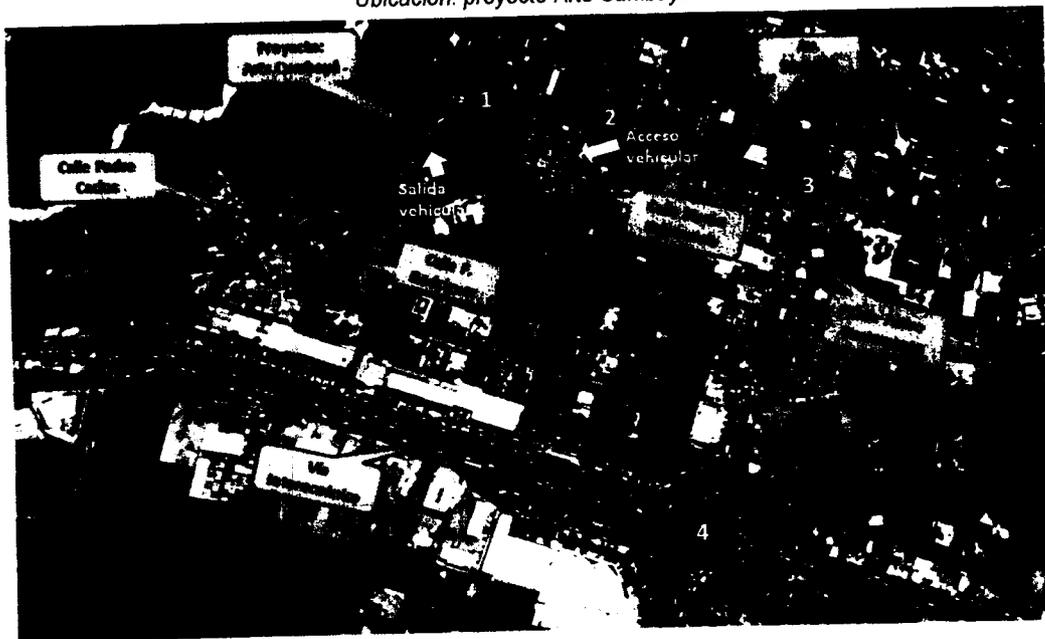
El proyecto Arts Cumbayá, con una altura máxima de 6 pisos incorporará usos de vivienda, oficinas y comercio.

Ubicación

El predio se encuentra ubicado en la parroquia de Cumbayá entre la avenida Pampite y calles Simón Valenzuela y F. Rodríguez. Ver figura N° 1.

Figura No. 1

Ubicación: proyecto Arts Cumbayá



Características de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto:

Av. Pampite: vía colectora del sector.

- Ancho total de vía: 22,00 m.
- Calzada: 2 de 7,50 m.
- Parterre: 3,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: 3,00
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta avenida cuenta con el Sistema de Estacionamiento Rotativo Tarifado (Zona Azul) en los costados norte y sur.

Calle Simón Valenzuela: vía local de acceso a la Urbanización La Comarca

- Ancho total de la vía: aproximadamente 26,00 m.
- Calzada: 2 de 10,20 m. doble vía.
- Aceras: 3,00 m c/u.
- Pendiente aproximada: 2,00%.
- Esta vía tiene una longitud de aproximada de 230 m.

Análisis de Tráfico:

El proyecto plantea el acceso de vehículos livianos al estacionamiento subterráneo por la calle Simón Valenzuela y la salida hacia la calle Padre Carlos.

El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra consolidado en un 85%, razón por la que actualmente los volúmenes de tráfico son de mediana intensidad; el uso predominante es el residencial.

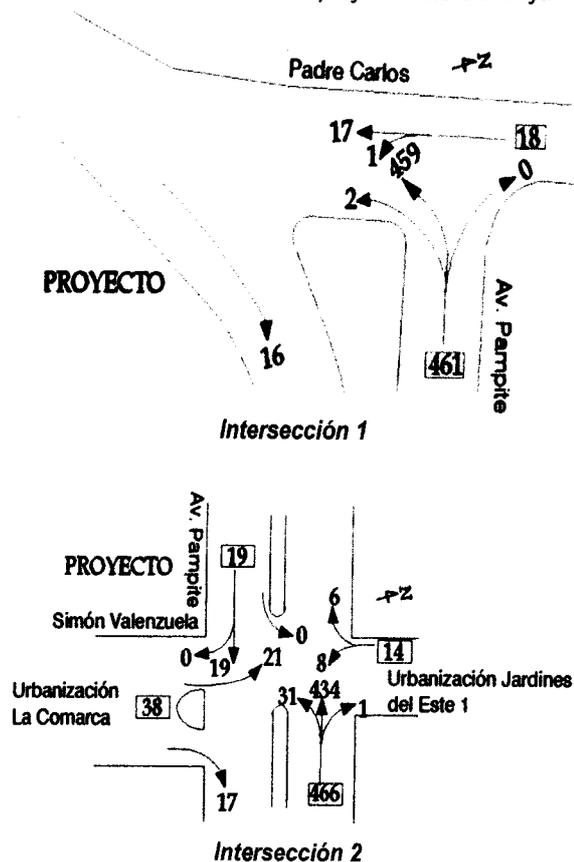
Análisis de Tráfico sin proyecto:

El estudio presentado por el promotor del proyecto determina que las horas de mayor demanda en las vías e intersecciones aledañas al proyecto son en la mañana de 7h30 a 8h30 (Ver cuadro N° 1) y en la tarde 17h30 a 18h30; la hora pico del proyecto por su predominancia de uso residencial sería de 7h00 a 8h00 y en la tarde de 18h00 a 19h00, por lo que se pueden considerar coincidentes.

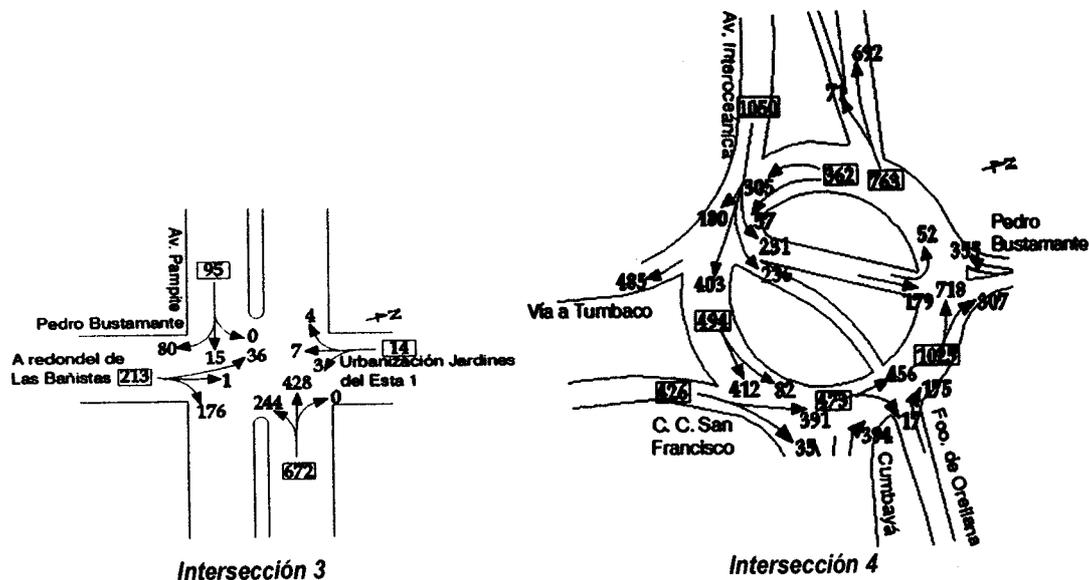
Los conteos vehiculares presentados en el estudio de tráfico en las intersecciones aledañas al proyecto (Av. Pampite con las calles: Padre Carlos, Simón Valenzuela, Pedro Bustamante y redondel de la Av. Interoceánica y Pedro Bustamante) en la hora de mayor demanda AM (7h00-8h00) se muestran en la figura N° 2 y cuadro N°1.

Figura No. 2

Flujos vehiculares en las intersecciones aledañas predio del proyecto en la situación sin proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá



Handwritten notes:
MPT
Cese to trace
113



Cuadro N° 1
 Flujos vehiculares totales en las intersecciones aledañas predio del proyecto
 Elaboración propia

Hora	Av. Pampite y Padre Carlos	Av. Pampite y Simón Valenzuela	Av. Pampite y Pedro Bustamante	Av. Interoceánica, Av. Francisco de Orellana, calle Pedro Bustamante y Vía a Tumbaco
7h00-8h00	260	537	994	2335
17h00-18h00	495	290	704	2242
Tipo de Control	Señalización	Señalización	Señalización	redondel

Estos volúmenes de tráfico indican que en las intersecciones: Av. Pampite con Padre Carlos y con Simón Valenzuela en la situación sin proyecto, tanto en la hora pico de la mañana como en la hora pico de la tarde, presenta bajos volúmenes vehiculares corroborando la jerarquía de las vías que son de carácter local; las intersecciones de la Av. Pampite con Pedro Bustamante y en el redondel (De las Bañistas) donde confluyen las vías: Interoceánica, Pedro Bustamante, Vía a Tumbaco, etc., se tienen volúmenes altos, ya que la primera es una vía arterial suburbana y la segunda es una colector del sector.

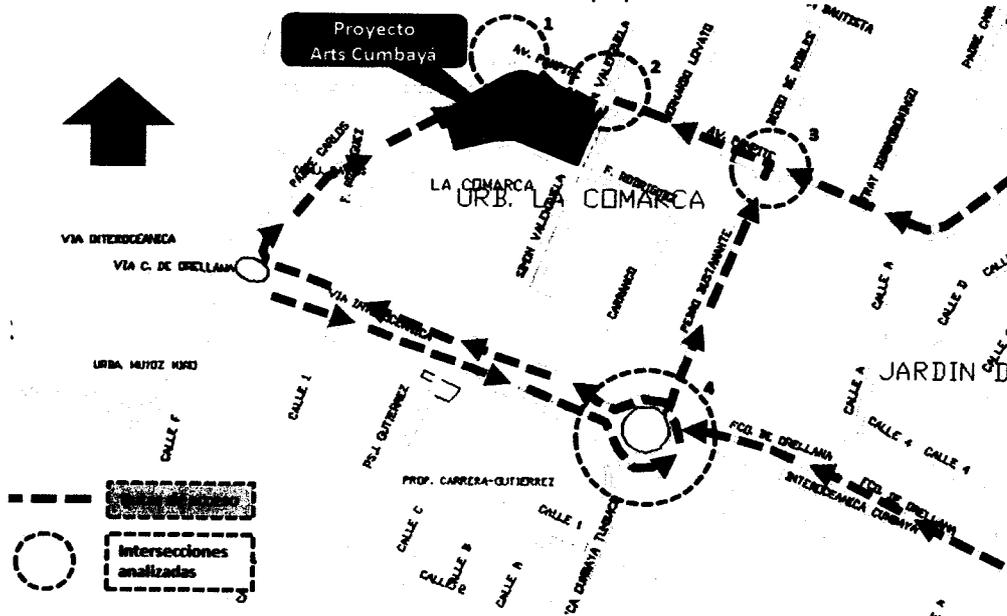
Las dos primeras intersecciones tienen adecuados niveles de servicio y las dos últimas tienen bajos niveles de servicio tal como se puede verificar en los resultados de la micro-simulación realizado por el consultor con el software SYNCRO.

Análisis de Tráfico con proyecto:

Las rutas para el acceso al proyecto se muestran en la figura No. 3, llegando a establecerse que los usuarios para ingresar al proyecto y específicamente a los estacionamientos subterráneos del mismo tendrían que utilizar la Av. Pampite.

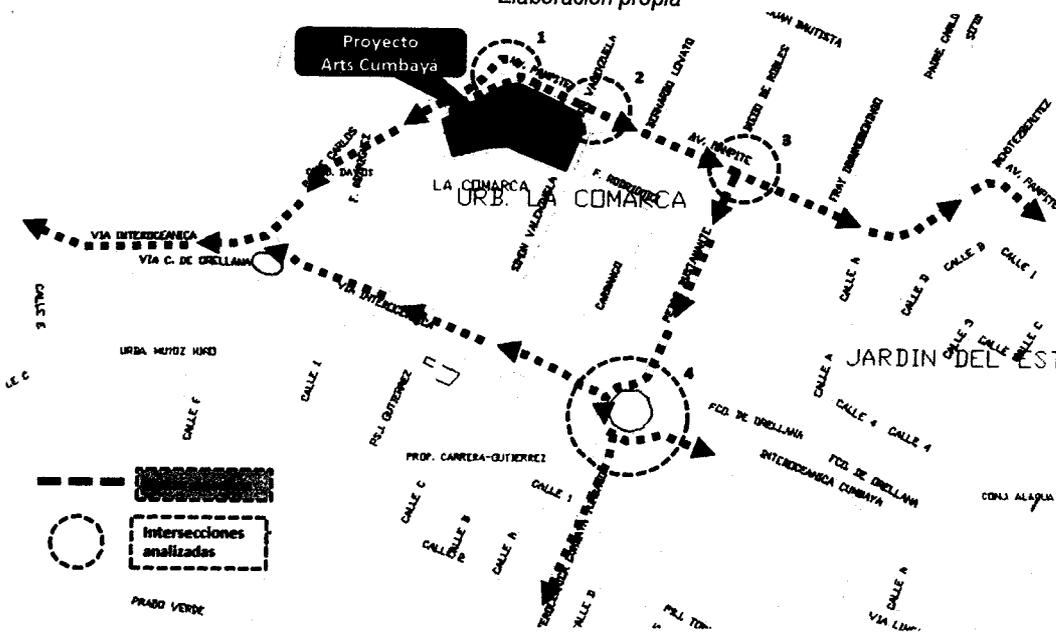
Amply

Figura 3:
Rutas de acceso al proyecto Arts Cumbayá
Elaboración propia



La salida se realizaría por la calle Padre Carlos, la misma que se intersecta con la Av. Pampite, en la mencionada intersección los conductores de vehículos pueden hacer un giro en "U" para dirigirse hacia Quito por la Av. Interoceánica o continuar por la Av. Pampite. (ver figura N°4)

Figura 4:
Rutas de salida del proyecto Arts Cumbayá
Elaboración propia



Ciudad de Quito

Generación de tráfico por la implantación del proyecto

El estudio considera que el 70% (166 veh.) de los residentes saldrían del proyecto en la hora pico de la mañana (7h00-8h00) y de igual manera el 70% (109 Veh.) de los usuarios de las oficinas ingresarían a la misma hora.

En la hora pico de la tarde el 70% (166 veh.) de los residentes ingresarían al proyecto y el 70 % (109 Veh.) de los usuarios de las oficinas saldrían.

En total 275 vehículos en las horas pico AM y PM se sumarían a los flujos vehiculares existentes de las intersecciones aledañas.

Con estos datos más los flujos vehiculares que circulan normalmente por estas vías, utilizando el programa de microsimulación SYNCRO, el estudio determina que los niveles de servicio de las intersecciones aledañas al proyecto: Av. Pampite con la calle Padre Carlos; Av. Pampite con calle Simón Valenzuela; Av. Pampite con calle Pedro Bustamante y Redondel de la Av. Interoceánica, Francisco de Orellana, Vía Tumbaco y calle Pedro Bustamante, tanto en las situaciones sin proyecto, con proyecto y su proyección a 10 años, son los que se indican en los siguientes tablas. (Nº 1, 2, 3 y 4)

Tabla Nº 1

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas (año 2014)

Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE LA AV. PAMPITE Y PADRE CARLOS				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2014 AM	SIN PROYECTO	495	41,7	A
	CON PROYECTO	673	47,5	A
2014 PM	SIN PROYECTO	260	28,4	A
	CON PROYECTO	382	32,4	A

Tabla Nº 2

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas (año 2014)

Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE LA AV. PAMPITE Y SIMÓN VALENZUELA				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2014 AM	SIN PROYECTO	538	30,5	A
	CON PROYECTO	696	28,1	A
2014 PM	SIN PROYECTO	290	19,5	A
	CON PROYECTO	503	30,3	A

A. M. P.

Tabla N° 3

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas (año 2014)

Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE LA AV. PAMPITE Y CALLES PADRE CARLOS, SIMÓN VALENZUELA Y PEDRO BUSTAMANTE				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2014 AM	SIN PROYECTO	994	44,3	A
	CON PROYECTO	1.137	56,1	B
2014 PM	SIN PROYECTO	706	38,9	A
	CON PROYECTO	855	44	A

Como se puede apreciar la implantación del proyecto no tiene incidencia en los flujos de tráfico en las intersecciones de la Av. Pampite con las calles: Padre Carlos, Simón Valenzuela y Pedro Bustamante en las cuales los niveles de servicio en la situación sin proyecto y con proyecto se mantienen en niveles óptimos (A y B)

Tabla N° 4

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas (año 2014)

Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN EL NIVEL DE LA AV. INTEROCEÁNICA, FCO. DE ORELLANA Y CALLES TILMANN Y CALLE PEDRO BUSTAMANTE				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2014 AM	SIN PROYECTO	2401	74	D
	CON PROYECTO	2495	76,9	D
2014 PM	SIN PROYECTO	2663	83,1	E
	CON PROYECTO	2807	87,7	E

Esta intersección presenta conflictos de tráfico debido a la función a los altos flujos vehiculares que a ella acceden, de los cuales el aporte del proyecto es mínimo, por lo que no hay variaciones en los niveles de servicio.

Realizando las modelaciones para un horizonte futuro de 10 años (2024) los resultados son los siguientes:

Cuadro N° 5

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas en la situación con proyecto (año 2024)

Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE AV. PAMPITE Y PARRISEROS				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2024 AM	CON PROYECTO	1263	77,3	D
2024 PM	CON PROYECTO	717	49	A

Cuadro N° 6

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas en la situación con proyecto (año 2024)

Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE AV. PAMPITE Y SIGÓN VILLERELA				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2024 AM	CON PROYECTO	1306	46,6	A
2024 PM	CON PROYECTO	944	42,3	A

Cuadro N° 7

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas en la situación con proyecto (año 2024)

Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN LA INTERSECCIÓN DE AV. PAMPITE Y PEDRO BOBADILO				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2024 AM	CON PROYECTO	2134	90,7	E
2024 PM	CON PROYECTO	1605	74,1	D

Con esto se demuestran que a los 10 años de implementado el proyecto será necesario efectuar una evaluación de esta última intersección para buscar mejoras en su desempeño.

A. Sepúlveda

Cuadro N° 8

Niveles de Servicio en las intersecciones aledañas en la situación con proyecto (año 2024)

Fuente: Estudio de Tráfico: proyecto Arts Cumbayá

RESUMEN DE LA MODELACIÓN DE TRÁFICO EN EL REDONDEL DE LA AV. INTEROCEÁNICA, FCO. DE ORELLANA, VÍA A TUMBACO Y CALLE PEDRO BUSTAMANTE				
AÑO	MODELACIÓN	VOLUMEN VEHICULAR	UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA INTERSECCIÓN (ICU) %	NIVELES DE SERVICIO DE LA ICU
2024 AM	CON PROYECTO	4683	135,7	H
2024 PM	CON PROYECTO	5269	156	H

En general se puede deducir que para el año 2024 las condiciones de desempeño de las intersecciones aledañas al proyecto son manejables a excepción de la conformada por la Av. Interoceánica, Fco. de Orellana, Pedro Bustamante y Vía a Tumbaco (Redondel de las Bañistas), la cual requerirá de un tratamiento especial por parte de la Municipalidad.

El tramo de la calle Padre Carlos entre la Av. Interoceánica y la Av. Pampite tiene bajos volúmenes vehiculares y nivel de servicio A, tanto en la situación actual como en la situación con proyecto y su proyección a 10 años, por lo cual el promotor del proyecto considera que no es necesario ampliar la sección de esa vía.

Medidas de Mitigación:

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio incorpora dos tipos de medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto: las primeras se relacionan básicamente con la edificación y su operatividad, y las segundas tienen que ver con la gestión del tráfico (reformas geométricas, semaforización y señalización horizontal y vertical) las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

- Se plantea el acceso y la salida de forma independiente por dos vías diferentes (Padre Caros y Simón Valenzuela). Lo cual ayudará a distribuir el tráfico generado por el proyecto hacia las diferentes vías del sector.
- La barrera de control del acceso vehicular se ubicará a 30,00 m al interior del predio medidos desde la línea de fábrica.
- La rampa de acceso al estacionamiento subterráneo tiene una sección transversal de 6.50 m. lo que permitirá alojar de 10 a 12 vehículos en dos carriles, evitando posibles afectaciones a la vía pública (calle Simón Valenzuela).
- En la Intersección de la Av. Pampite con la calle Padre Carlos se plantea implementar una reforma geométrica la misma que se constituye en una facilidad para que los vehículos que salgan del proyecto realicen en forma segura el giro en "U" para dirigirse a Quito por la Vía Interoceánica.

- En la intersección de la Av. Pampite con la calle Pedro Bustamante se plantea implementar un sistema semafórico a fin de regular el tráfico y evitar conflictos en los cruces vehiculares y peatonales.
- Implementación de cruces peatonales a nivel "tipo cebra" en las siguientes intersecciones: Av. Pampite con las calles: Padre Carlos, Simón Valenzuela, Bernardo Lovato y Pedro Bustamante, en las tres primeras sin semáforos y en la última (Av. Pampite y Pedro Bustamante) con semáforos, incorporando las facilidades complementarias (rebaje de aceras y parterres) e inclusive las respectivas reformas geométricas para el cruce y refugio de los peatones. Estos detalles de se indican en el plano de Medidas de Mitigación adjunto, sellado y sumillado por esta Secretaría.
- Implementación de una luz alarma tanto en el acceso como en la salida de los estacionamientos subterráneos que advierta a los peatones sobre la presencia de vehículos.

Conclusiones y Recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Arts Cumbayá", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal Tumbaco autorizará el proyecto siempre que éste cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal de Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto Arts Cumbayá implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierten en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico.



Elaborado por: Martha Proaño Herrera.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla. *A*
Para: Rubén Darío Tapia R.

INFORME TÉCNICO

EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO

Arts CUMBAYA

1. ANTECEDENTES

Uribe & Schwarzkopf tiene como interés la construcción de un proyecto urbanístico en la parroquia de Cumbaya, próxima a la Universidad San Francisco de Quito. El proyecto tiene como objetivo la creación de un complejo habitacional para estudiantes de la USFQ y establecer centros de comercios y equipamiento verde.

El área total del proyecto prevé un área útil de 10.977 m² caracterizado por la construcción de una zona urbanística que incluye una zona residencial, comercios y espacios públicos para aproximadamente 230 residentes y 300 usuarios temporales.

Como elemento adicional el proponente plantea que el proyecto no intercepta con bosque protector por lo que el ente regulador sería la Secretaría de Ambiente.

2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

- a. **Factibilidad de servicios** Considera la obtención certificaciones provisión de agua potable, alcantarillado, saneamiento, residuos sólidos urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte.
- b. **Impactos Ambientales:** impactos relacionados a la contaminación del agua, aire, suelo y ecosistemas. Para el caso de proyectos que generen residuos especiales o peligrosos (Hospitales), se deberá especificar como realizarán la disposición final de los residuos que generan.
- c. **Construcción sustentable:** Comprende la utilización de energía eléctrica alternativa (solar, eólica, hidroeléctrica), tratamiento de aguas servidas y reutilización de las mismas, recuperación de agua lluvia y separación de residuos, recuperación y reciclaje y disposición de desechos orgánicos. Reutilización y reciclaje de materiales de construcción y papel.
- d. **Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas:** Comprende la obtención de un informe en la Secretaría de Ambiente en el cual se plasme de manera cartográfica la ubicación geográfica del proyecto y su relación con las áreas protegidas, bosques protectores y quebradas, así mismo de intersecar con áreas del PANE, deberá obtener el debido informe de la autoridad ambiental nacional (MAE).
- e. **Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas:** considera el grado de afectación a la conectividad entre ecosistemas, el nivel de aislamiento del ecosistema frente al desarrollo urbano y el grado de peligro existente por su endemismo y/o peligro de extinción
- f. **Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde:** El proponente del proyecto deberá especificar claramente el porcentaje de área verde que está afectando con su intervención y como y donde serán restituidas la afectación, además en conjuntos residenciales más allá del cumplimiento de la

- recomendación de la OMS deberán especificar el valor agregado del porcentaje del aporte.
- g. **Huella de carbono:** El proponente deberá calcular su huella de carbono (emisiones CO₂) y definir posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutralidad.
 - h. **Concesión de material de construcción:** El proponente deberá definir el sitio de donde extraerá el material de construcción.
 - i. **Disposición de residuos de construcción (escombros):** El proponente deberá especificar el volumen de escombros que deberá C
 - j. **Definir en la integridad del proyecto mecanismos de compensación:** Especificar de manera detallada los beneficios de compensación en favor del ambiente, áreas de conservación, recuperación de quebradas, apropiación en la recuperación y mantenimientos de espacios urbanos, entre otros.
 - k. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, entre otros aspectos.

3. EVALUACIÓN

- ✓ Impactos Ambientales: No contempla estudios de impactos relacionados a la contaminación del agua, aire, suelo y ecosistemas. El predio se encuentra atravesada por la quebrada Tajama la misma que se encuentra rellena, por lo que es necesario realizar un estudio de suelos para su implantación.
- ✓ Construcción sustentable: El promotor no contempla la generación de espacios para la separación y disposición de residuos comunitarios, ni la utilización de energía eléctrica alternativa.
- ✓ Certificado de intersección con Áreas Protegidas, Áreas de Intervención Especial y Recuperación, Bosques Protectores y Quebradas: La ubicación geográfica del proyecto no afecta a las áreas del Sistema Distrital de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos, bosques protectores y quebradas, así mismo no interseca con áreas del PANE. Sin embargo forma parte del sitio arqueológico La Cormarca Jardín, por lo que es necesario realizar una prospección arqueológica.
- ✓ Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas: No existe una afectación a la conectividad entre ecosistemas, el proyecto promueve la conectividad de áreas verdes urbanas.
- ✓ Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde: El proyecto especifica claramente el porcentaje de área verde que aporta.
- ✓ Factibilidad de servicios: El proyecto incluye la factibilidad de los servicios básicos de alcantarillado, agua potable y recolección de basura.
- ✓ Huella de carbono: No se especifica, el proponente deberá calcular la huella de carbono para la construcción (emisiones CO₂), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.
- ✓ Concesión de material de construcción: No se especifica, el proponente deberá definir el

sitio de donde extraerá el material de construcción.

- ✓ Disposición de residuos de construcción (escombros): No se especifica, el volumen de escombros que deberá disponer y cuál sería la escombrera.

4. Conclusiones

Conforme la información cartográfica existente en DMQ, la implantación del proyecto urbanístico ARTS CUMBAYA, se encuentra atravesada por la Quebrada Tajama, la misma que evidencia estar cubierta con escombros y tierra. Con este antecedente el promotor deberá consultar con la Empresa Metropolitana de agua Potable y saneamiento si existe algún colector que lo atraviese.

El sitio de implantación es considerado como área arqueológica según la Urbanización "La Comarca Jardín", por lo que es necesario realizar estudios de prospección arqueológicos.

El promotor deberá identificar los posibles impactos ambientales, así como el volumen y disposición de escombros.

Una vez concluidos los estudios anteriormente descritos se deberá iniciar el proceso de regularización ambiental conforme a la normativa vigente, así como con el proceso de participación social.

El proyecto urbanístico ARTS CUMBAYA es viable con observaciones.



Dra. Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

Elaborado por: Nixon Narváez	
Revisado por: Liliana Lugo	

Cinco de los
103

Nombre del PUAE: Arts Cumbaya

A. Impactos ambientales

PARÁMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Contaminación del aire	No contaminante	Emisión de gases de efecto invernadero	7
Contaminación del agua	No contaminante	Emisión de aguas residuales	
Contaminación del suelo	No contaminante	Emisión de partículas	
Contaminación sonora	No contaminante	Emisión de ruido	

B. Construcción sustentable

PARÁMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Emisión de gases de efecto invernadero	Emisión de gases de efecto invernadero	Contribución incremental	
Emisión de partículas	Emisión de partículas	Emisión de partículas	
Emisión de ruido	Emisión de ruido	Emisión de ruido	
Emisión de aguas residuales	Emisión de aguas residuales	Emisión de aguas residuales	
Emisión de gases de efecto invernadero	Emisión de gases de efecto invernadero	Emisión de gases de efecto invernadero	
Emisión de partículas	Emisión de partículas	Emisión de partículas	
Emisión de ruido	Emisión de ruido	Emisión de ruido	
Emisión de aguas residuales	Emisión de aguas residuales	Emisión de aguas residuales	



C. Certificación de intersección PANE, ACUS, AIER

PARÁMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Emisión de gases de efecto invernadero	Emisión de gases de efecto invernadero	Emisión de gases de efecto invernadero	
Emisión de partículas	Emisión de partículas	Emisión de partículas	
Emisión de ruido	Emisión de ruido	Emisión de ruido	
Emisión de aguas residuales	Emisión de aguas residuales	Emisión de aguas residuales	

D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosistema a ser alterado

PARÁMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Emisión de gases de efecto invernadero	Emisión de gases de efecto invernadero	Emisión de gases de efecto invernadero	
Emisión de partículas	Emisión de partículas	Emisión de partículas	
Emisión de ruido	Emisión de ruido	Emisión de ruido	
Emisión de aguas residuales	Emisión de aguas residuales	Emisión de aguas residuales	

E. Factibilidad de servicios

PARÁMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Emisión de gases de efecto invernadero	Sustentable	Emisión de gases de efecto invernadero	
Emisión de partículas	Sustentable	Emisión de partículas	
Emisión de ruido	Sustentable	Emisión de ruido	
Emisión de aguas residuales	Sustentable	Emisión de aguas residuales	

F. Huella de Carbono

PARÁMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Emisión de gases de efecto invernadero	No contaminante	Emisión de gases de efecto invernadero	
Emisión de partículas	No contaminante	Emisión de partículas	

D. Concesión y disposición de materiales de construcción (cantera y escombreras)

PARÁMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Emisión de gases de efecto invernadero	No contaminante	Emisión de gases de efecto invernadero	
Emisión de partículas	No contaminante	Emisión de partículas	

G. Afectación a la red Verde Urbana, porcentaje de área verde

Handwritten signature and date:
10/11/2017

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Reactividad química	No contaminante	No tóxico	50
Reactividad física	Fluoruro de Calcio en una red cristalina de estructura hexagonal	Conductividad eléctrica Unidimensional	

H. Mecanismos de Compensación

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Reactividad química	No contaminante	No tóxico	50
Reactividad física	Fluoruro de Calcio en una red cristalina de estructura hexagonal	Puede causar problemas de contaminación	
Reactividad biológica	No contaminante	Ampliar los alcances de un área de estudio	

I. Riesgos

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Reactividad química	No contaminante	No tóxico	50
Reactividad física	Fluoruro de Calcio en una red cristalina de estructura hexagonal	Puede causar problemas de contaminación	
Reactividad biológica	No contaminante	Ampliar los alcances de un área de estudio	

G. Síntesis

Descripción	Unidad	Valor	Comentarios
Reactividad química	Unidad	40	
Reactividad física	Unidad	50	
Reactividad biológica	Unidad	50	

El presente estudio se realizó con el propósito de determinar el nivel de contaminación ambiental y evaluar el potencial de contaminación del suelo y del agua subterránea en el área de estudio, considerando los usos actuales y futuros, así como las actividades arqueológicas y culturales que se desarrollan en el sitio. Los resultados de este estudio se presentarán en un informe final que será sometido a la aprobación de la autoridad competente y se utilizará como alternativa de información para la construcción.

Realizado por:	Ing. Nixon Narváez	Técnico POL	 SUMILLA
Revisado por:	Ing. Liliana Lugo	Director DMPPA	
Aprobado por:	Dra. Verónica Arias	Secretaría SA	

Aclaración
 100