

Informe Técnico PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL ILALO NEFOL

1. ANTECEDENTES

Con fechas 27/03/2015, el Promotor José Javier Chediak, ingresa oficio a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda para el tratamiento como proyecto urbanístico "ILALO NEFOL". Localizado en la parroquia de Tumbaco. El proyecto tiene como objetivo la edificabilidad para uso residencial.

Con fecha 07/08/2015, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda envía al Señor José Javier Chediak oficio STHV-DMPPS 3778, en el cual, concluye dar viabilidad con observaciones al proyecto urbanístico arquitectónico especial "ILALO NEFOL", para lo cual el Promotor debe cumplir con los requerimientos normativos de criterios ambientales para evaluación de PUAE.

Con fecha 08/09/2015, se establece la reunión de coordinación entre la Secretaría de Ambiente y los Promotores del proyecto urbanístico "ILALO NEFOL", en la cual, la SADMQ presenta y detalla los requerimientos establecidos en los Criterios Ambientales para Evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, que permitirán establecer los compromisos de implantación del Proyecto.

Con fecha 18/09/2015, se realizan las visitas campo al sitio de implantación del proyecto, para confrontar los componentes ambientales de evaluación establecidos por la SADMQ y lo presentado por el Promotor, para lo cual, se concluye se sugiere modificar la propuesta urbanística que minimice el impacto ambiental.

Con fecha 22/08/2016, el promotor del proyecto urbanístico "ILALO NEFO", presenta el "Expediente Ambiental del PUAE "ILALO NEFOL", en el cual se compromete adoptar en su desarrollo urbanístico los criterios ambientales de la Secretaría de Ambiente del DMQ.

2. CRITERIOS AMBIENTALES PARA EVALUACIÓN DE IMPLANTACION DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Los criterios ambientales de evaluación a Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAE¹, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, se establecen en un contexto de planificación estratégica de sostenibilidad para reducir, conservar y mantener en forma integral los procesos de construcción y operación de edificaciones, aplicando estándares nacionales e internacionales en el diseño urbanístico, de tal manera que sea rentable para el promotor y saludable para sus residentes y entorno natural de la ciudad.

Los criterios de evaluación ambiental PUAEs, se enfocan en:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.
- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua y energía.
- ❖ Tratamiento de residuos sólidos y líquidos.
- ❖ Uso de materiales de construcción renovables y reutilizables.
- ❖ Provisión y disposición de materiales y residuos de construcción.
- ❖ Incremento de espacios públicos y área verde de uso público y privado con facilidades de movilidad alternativa.
- ❖ Cálculo proyectado de Huella de Carbono de construcción.

¹ Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAEs son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.

3. COMPROMISOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

A partir de los criterios ambientales para evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE², desarrollados por la Secretaría de Ambiente, el Promotor ILALÓ NEFOL, enfoca sus compromisos en:

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.

En el área natural se compromete en:

1. Conservación del área natural "Quebrada el Corro" en 15.867 m²
2. Construcción de un cerramiento verde de protección que colinda con la Q. El Corro y el intercambiador Inter Valles, en aproximadamente de 50 m.
3. Sistema de riego contra incendios en el borde de la Q. El Corro.
4. Sustitución de eucaliptos existentes en la Q. El Corro por especies nativas en un área aproximada de 5.000 m².

En el área útil del predio se compromete en:

1. Conservación de 27 especies arbóreas de características patrimoniales.
2. Construcción de barreras vivas con vegetación arbórea y arbustiva de 15 m. de ancho a lo largo del borde de talud colindante al intercambiador.
3. Creación de un sendero ecológicos que bordea la Q. El Corro, que tiene una longitud de 500 m, con fines recreacionales y mantenimiento.
4. Cubrimiento de talud con vegetación rastrera que mitigue su impacto visual.
5. Arborización y mantenimiento de la acera del lindero del predio.

En el área del intercambiador:

1. Diseño paisajístico y arborización del Intercambiador Inter Valles de la Ruta Viva, en una superficie de 4.800 m².

- ❖ Uso y eficiencia de consumo de agua

Incorpora una red de 6 "humedales" con una superficie global de 500 m², que servirá como almacenamiento de agua para riego de espacios verdes públicos y de las áreas naturales.

Establece una Red de agua pluvial y red de aguas servidas con tratamiento previo a su disposición al vertedero.

- ❖ Uso y eficiencia energía
Plan de ahorro de energía en áreas comunales con iluminación Led.
- ❖ Manejo de residuos sólidos.
Considera la implantación de 5 sitios de acopio de residuos inorgánicos y 1 sitio de compostaje, todos debidamente equipados, incluye señalización y adecuada accesibilidad.
- ❖ Materiales y recursos
Terrazas ajardinadas de 4 m lineales para aislamiento térmico en cada departamento (74 departamentos).
- ❖ Movilidad
Parqueadero de bicicletas y señalética de ciclo vía.

² Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAES son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.

2

4. EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN PROYECTO **SAN PATRICIO**

MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES DEL DMQ						
CRITERIOS AMBIENTALES					PROYECTO SAN PATRICIO	PUNTAJE
CAPITULO	CRITERIO	CODIGO	REQUERIMIENTO	ORIGATORIO	RESPUESTA / PROPOSTA	Puntos
1. Protección y Restauración del entorno natural y urbano	1.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización eco sistémica y agro productiva del entorno de implantación del proyecto	SI	Detalla una caracterización de los componentes de Clima, Biótico y físico	1
		1.1.2	Tipificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosquetes, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna)	SI	Detalla los servicios ambientales existentes en la quebrada y presenta la caracterización de flora, avifauna, malofauna y herpetofauna	1
		1.1.3	Certificación de intersección de Bosques Protectores y Áreas Protegidas definidos por el Ministerio de Ambiente y áreas de Conservación y Recuperación definidos por el Municipio de Quito	NO	Certificado del Ministerio de Ambiente	1
	1.2 Factor de Presión	1.2.1	Nivel de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación al estado de conservación de ecosistemas naturales, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano	SI	Determina el área de afectación por la implementación del proyecto	1
		1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos y/o derrumbes incendios forestales e inundación	SI	Presenta un análisis de Peligro a incendios forestales, amenaza a movimientos en masa, Peligro por actividad volcánica y Peligro tecnológico	1
		1.2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustible inflamable u otro tipo de infraestructura sensible a generar daño	NA		1
	1.3 Factor de Respuesta en diseño y eficiencia	1.3.1	Propuesta de pronóstico de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y minimize impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo	SI	Detalla los retroces de protección de cobertura vegetal manteniendo la implantación del proyecto	2
		1.3.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y / o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios aliados de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística	SI	Determina el área de reforestación y sustitución de eucaliptos	2
		1.3.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural	SI	Presenta la red de áreas verdes en el sitio de implantación	2
2. Uso del Agua	2.1 Componente de diseño	2.1.1	Reutilización de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, acequias, humedales y/o reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos	SI	Detalla el sistema de recolección de agua en cubiertas y crea 5 humedales	2
		2.1.2	Combinación de diseños para aceras, parterres, catradas, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización del suelo	SI	Describe el tipo de materiales en calzadas y jardines	2
	2.2 Componente de eficiencia	2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios), aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizados para riego en jardines de interiores	SI	Describe tratamiento de agua 1 - Redes de saneamiento. II aguas pluviales	2
		2.2.2	Tratamiento de lodos residuales	NA	NA	NA
3. Confort & Energía	3.1 Componente de diseño	3.1.1	Captación de agua lluvia o cosecha de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para uso de sanitarios y sistemas contra incendios	SI	Detalla el sistema de captación de agua lluvia en cubiertas	1
		3.1.2	Utilización de artefactos sanitarios de alta eficiencia y grifos de bajo consumo	SI	Descripción del tipo de artefactos sanitarios de bajo consumo y alta eficiencia	3
	3.2 Componente de eficiencia	3.2.1	Orientación de la envolvente de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra	SI	Describe un análisis de confort y eficiencia energética	2
		3.2.2	Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones	NO		0
4. Manejo de Residuos	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores	SI	Contempla sistemas de control de iluminación para apagado y apagado en exteriores	2
		4.1.2	Uso de materiales de aislamiento térmico	SI		2
		4.1.3	Uso de equipos y/o maquinaria industrial que considere e incorpore sistemas de ahorro energético	NA	NO APLICA	NA
	4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plástico, papel, botellas)	SI	Expediente Ambiental (contempla un sitio para la disposición de residuos inorgánicos, NO genera residuos peligrosos)	3
5. Materiales y Recursos	5.1 Componente de diseño	4.2.2	Sistema integral de residuos domésticos orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plástico, papel, botellas)	SI	Expediente Ambiental (contempla un sitio para la disposición de residuos orgánicos, NO genera residuos peligrosos)	3
		4.2.3	Sistema integral de residuos domésticos orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y aprovechamiento para viveros y huertos urbanos	SI	presenta sitio de compostaje	3
6. Movilidad	5.2 Componente de eficiencia	5.1.1	Indicador de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de compostaje	SI	Presenta programa comunitario de manejo integral de residuos	3
		5.1.2	Implantación de terrazas y/o muros verdes en edificación	SI	Contempla sitios de cubiertas con orientación para incorporar terrazas tipo retentivo e eficiente	1
7. Huella de Carbono	5.2 Componente de eficiencia	5.1.2	Hangares con diseños que minimice el impacto paisajístico de su entorno, aplicación de materiales de construcción locales de larga duración, todos componentes sean de origen en procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente	NA	NA (forma parte del área industrial)	NA
		5.2.1	Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera autorizadas por EMGRIS	SI	Expediente Ambiental (contempla utilización de calzada)	0
	6.1 Componente de diseño	5.2.2	Incorporación de áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados	NA	NO APLICA	1
		6.1.1	Implementación de paradas que incorporen cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos	NA	NO APLICA	NA
6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Promoción de uso de transporte público y/o colectivo	NA	NO APLICA	NA	
	6.2.2	Optimización del espacio de parqueo de automóviles	SI	Expediente Ambiental: Movilidad: Optimización de parqueo de automóviles y buses	3	
TOTAL PUNTAJE	7.1 Componente de diseño	7.1.1	Calculo proyectada de Huella de Carbono	SI	Propuesta de cálculo de la Huella de Carbono	0
						47/51
						51
						47
						92,15686275

5. Conclusiones

El Promotor del Proyecto "ILALO NEFOL", cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, además se compromete a adoptar en su desarrollo urbanístico, procesos de mejora en el diseño y reducción de impacto ambiental, conforme a lo señalado en la Matriz de evaluación que antecede y acorde al compromiso del Promotor que consta en el oficio S/N de fecha 22 de agosto de 2016, dirigido a la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ.


Nixon Narváez
Técnico Secretaría de Ambiente DMQ