

OF.3330-INFORMACION PUAE SAN JOSE

impreso por Alfredo Ernesto (SECRETARIO) Leon Banderas (alfredo.leon@quito.gob.ec), 02/08/2018 - 09:12:55

Estado	abierto	Antigüedad	23 d 23 h
Prioridad	3 normal	Creado	09/07/2018 - 09:24:34
Cola	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	Creado por	Tamayo Maldonado Carlos Roberto
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	HÁBITAT Y VIVIENDA		
Propietario	itapia (Iván Vladimir Tapia Guijarro)		

Información del cliente

Nombre: SECRETARÍA DE TERRITORIO
Apellido: HÁBITAT Y VIVIENDA
Identificador de usuario: Arq. Jacobo Herdoiza Bolaños
Correo: sincorreos8524@gmail.com
Teléfono: 3952300
Calle: García Moreno N2-57 y Sucre
Ciudad: Quito
País: Ecuador

Artículo #6

De: "Alfredo Ernesto (SECRETARIO) Leon Banderas" <alfredo.leon@quito.gob.ec>
Asunto: oficio 1391
Creado: 02/08/2018 - 09:11:30 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 5MB): Oficio_No_5M-1391.pdf (2.0 Mbytes)

Recibido
2

Criterio Técnico desde el ámbito de la Movilidad del PUAE San José

Artículo #5

De: "Marcelo Ramon Narváez Padilla" <marcelo.narvaez@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 01/08/2018 - 15:52:11 por agente
Tipo: nota-interna

Se remite oficio para firma y despacho.

Artículo #4

De: "Liceth Cabrera Perez" <liceth.cabrera@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 01/08/2018 - 08:23:27 por agente
Tipo: nota-interna

Se remitió informe PUAE San Jose

Artículo #3

De: "Marcelo Ramon Narváez Padilla" <marcelo.narvaez@quito.gob.ec>
Asunto: Actualizacion del propietario!
Creado: 18/07/2018 - 12:20:04 por agente
Tipo: nota-interna

Favor análisis e informe de viabilidad.

Artículo #2

De: "Alfredo Ernesto (SECRETARIO) Leon Banderas" <alfredo.leon@quito.gob.ec>
Asunto: Actualizacion del propietario!
Creado: 13/07/2018 - 11:25:26 por agente
Tipo: nota-interna

Arq. Marcelo Narváez, favor atender.

Artículo #1

De: "SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA" <sincorreo8524@gmail.com>,
Para: SECRETARIA DE MOVILIDAD
Asunto: OF.3330-INFORMACION PUAE SAN JOSE
Creado: 09/07/2018 - 09:24:34 por cliente
Tipo: telefono
Adjunto (MAX 8MB): 3330.pdf (162.0 KBytes)
INFORME TECNICO

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

Quito DM, 01 AGO 2018
Oficio No. SM-1391-2018

Arquitecto
Vladimir Tapia
**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

**Asunto: Criterio Técnico desde el ámbito de la movilidad del
PUAE "San José"**

De mi consideración:

En referencia al Oficio No. STHV-DMPPS-2018-3330 del 09 de julio de 2018, mediante el cual la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite la información del proyecto San José, presentada por el promotor a Mesa de Trabajo de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAES) y solicita un informe técnico desde el ámbito esta Secretaría, adjunto al presente sirvase encontrar el Informe Técnico No. SM- DPPM-087/2018, que contiene el criterio técnico en cuanto al ámbito de movilidad se refiere.

Atentamente,


Ing. Alfredo León Banderas
**Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**



Adj. Informe Técnico No. SM- DPPM-087/2018

Elaboración:	LCabrera	DPPM	2018/07/31	
Revisión:	MNavárez	DPPM	2018/07/31	

Ticket No. 2018-103240

CRITERIO TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) "SAN JOSÉ"

*Dirección de Políticas y
Planeamiento de la Movilidad
25/07/2018*

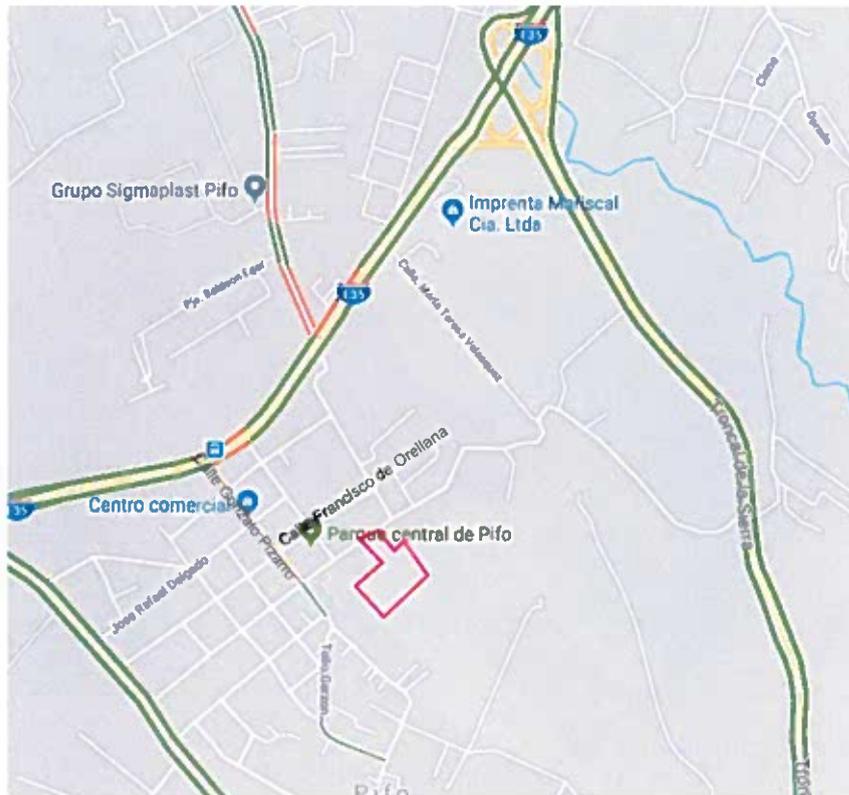
1. Antecedentes

El proyecto San José es una propuesta residencial, que prevé la generación de áreas comerciales y de servicios, componentes ambientales, sociales, de infraestructura verde y de espacio público. El Proyecto Urbanístico Arquitectónico especial San José se encuentra ubicado en la zona urbana central de Pifo, colinda con predios de viviendas privadas, municipales y terrenos con actividades agropecuarias reducidas.

Con Oficio No. STHV-DMPPS-2018-3830 del 9 de julio de 2018, la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita un análisis técnico de la presentación realizada por el promotor del proyecto "San José".

2. Ubicación

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico especial San José se encuentra en la Parroquia Rural de Pifo, en el sector Primavera Centro. Ver figura N°1.



*Figura 1: Ubicación del Proyecto San José
Elaboración propia - Fuente: Plan General Proyecto San José*

3. Características generales del proyecto

Se trata de un proyecto dividido en 42 lotes de los cuales 33 lotes son residenciales, con una capacidad aproximada de 138 unidades de vivienda y, 9 lotes ubicados en la parte central del predio con actividades con comerciales, servicio (18 locales) y viviendas de interés social como forma de pago de Concesión Onerosa al Municipio. Ver figuras 2 y 3.

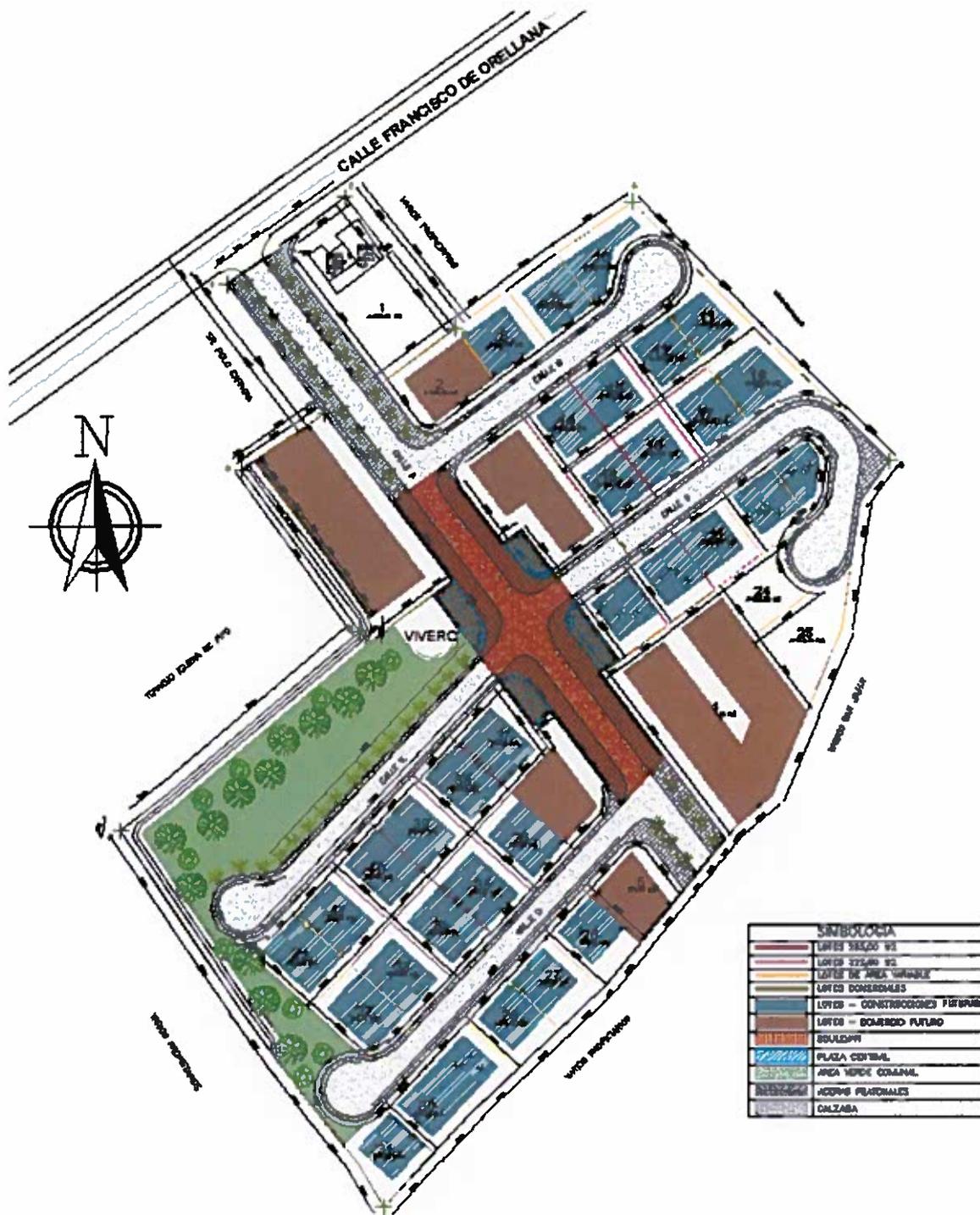


Figura 2: Plan Masa

Fuente: Plan General Proyecto San José

AA



Figura 3. Características generales de la propuesta
Fuente: Plan General Proyecto San José

Oferta de estacionamiento vehicular

El proyecto propone disponer de 212 plazas de estacionamientos distribuidos según se indica en la tabla No. 1:

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

Unidades de parqueaderos	Tipo
138	Máximo 1 por cada unidad de vivienda
74	Locales comerciales y de servicios (1 cada 50 m ² de área comercial, el área comercial máxima es de 3.714,01 m ²)

Los parqueaderos destinados para las unidades de vivienda serán a nivel y en el subsuelo para el área comercial, conforme se identifica en las figuras 4 y 5.

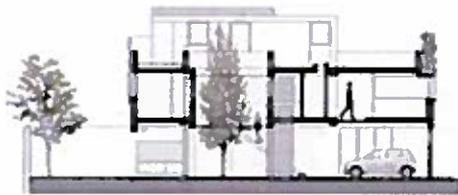


Figura 5: Estacionamientos en vivienda



Figura 4: Estacionamientos en Locales comerciales y de servicios

Accesibilidad

El proyecto San José, contempla un bulevar transversal a lo largo del predio, mismo que busca facilitar la accesibilidad peatonal y de transporte no motorizado hacia el interior del proyecto, con aceras arboladas y mobiliario urbano, el bulevar en mención permite además la conexión con las vías internas del proyecto y externa hacia la calle Francisco de Orellana.

Teniendo en cuenta que toda intervención involucra una afectación en el tráfico del sector donde se implantará el proyecto, el promotor plantea una vía que permita una conexión con los barrios ubicados hacia el Sur Oriente de la parroquia. Ver figuras 6.

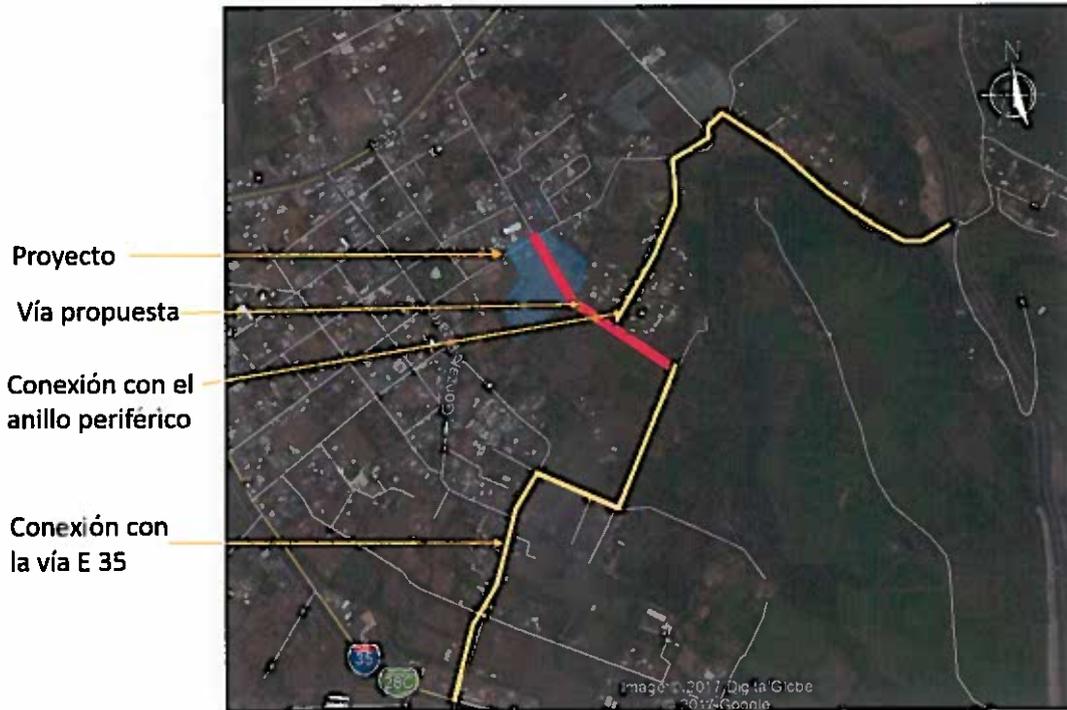


Figura 6: Propuesta de conectividad
Fuente: Plan General Proyecto San José

Paradas de buses

El promotor propone la implementación de paradas de buses sobre el bulevar central, sin embargo cabe indicar que las rutas de transporte público estarán sujetas a la demanda de pasajeros en el sector. Ver Figuras 7 y 8.



Figura 7: Propuesta Implantación de Paradas de Buses

Fuente: Plan General Proyecto San Jose



Figura 6: Rutas actuales de transporte público

Fuente: Dirección de Gestión de Movilidad

4. Conclusiones y Recomendaciones

Una vez analizada la propuesta del proyecto San José y, teniendo en cuenta que dicho proyecto no afectará las condiciones de tráfico en la zona, debido a que los flujos vehiculares estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 100 vehículos/ hora en el escenario más desfavorable, la Secretaria de Movilidad realiza las siguientes recomendaciones que deberán ser acogidas por el promotor:

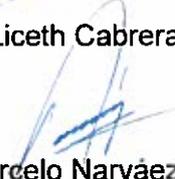
- Es necesario un análisis de la capacidad vial, con los correspondientes niveles de servicio de la calle Francisco de Orellana, sus intersecciones, tramos viales existentes y propuestos (bulevar) dentro del área de influencia directa del proyecto, de forma que éstos sean óptimos en el escenario de inicio de funcionamiento del proyecto y aceptables a 5 y 10 años de proyección. Los resultados de este análisis determinarán las condiciones viales necesarias a tomarse en cuenta en la propuesta y desarrollo del proyecto.
- El estudio de tráfico deberá determinar la oferta de estacionamientos y su actividad de ingreso/salida de acuerdo a indicadores que se asignen para las horas de máxima demanda, cuyos flujos vehiculares tendrán que ser analizados en la red vial correspondiente.
- El diseño del Bulevar, deberá contemplar elementos de pacificación de tráfico que puedan garantizar las velocidades promedio de circulación que se tengan previstas en el proyecto.
- Se deberá realizar el proyecto de señalización vial de toda el área que abarque el estudio.
- La actual propuesta contempla locales comerciales y zonas de servicios, por lo que el promotor deberá prever de bahías de carga y descarga al interior del predio.
- La propuesta deberá considerar estacionamientos para personas con discapacidad en las zonas de comercio, conforme lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 172, la cual señala 1 estacionamiento para personas con discapacidad por cada 25 plazas.

- Al estudio de tráfico deberá anexarse la carta compromiso de que todas las medidas de mitigación que implique el proyecto, serán realizadas a costo y gestión del promotor en coordinación con las entidades municipales correspondientes.
- Respecto a la propuesta de conexión vial hacia los barrios ubicados en el Sur Oriente de la parroquia, se deberá definir al responsable de los estudios y soluciones de integración y accesibilidad con el anillo periférico y la vía E35.
- Las condiciones en el ámbito de concesiones onerosas relacionadas con éste proyecto serán definidas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

De acuerdo a lo expuesto se emite el criterio **favorable de viabilidad** al Proyecto "San José", una vez que sea aprobado por la Mesa Técnica PUAES deberá presentar a la Secretaría de Movilidad el Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación para su correspondiente análisis previo a su aprobación.



Elaborado por: Liceth Cabrera P.



Aprobado por: Marcelo Narváez P.