

## **PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL BODEGAS PRINTOPAC**

### **1.- PRESENTACION DEL PROMOTOR Y PROPIETARIO DEL PROYECTO: IMPRESIONES Y EMPAQUES INDUSTRIALES PRINTOPAC CIA. LTDA.**

Somos una compañía constituida hace 17 años al amparo de las leyes ecuatorianas, con domicilio en la ciudad de Quito, cuyo objeto social es la ELABORACION, PRODUCCION Y COMERCIALIZACION AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE PLASTICO. Generamos 63 plazas de empleo directas y alrededor de 10.000 indirectas. Nuestra actividad está calificada como industrial de bajo impacto ambiental. Las oficinas principales y la fábrica de nuestra empresa se ubican en la parroquia Calderón, en la Av. Panamericana Norte Km 14,5.

#### **EQUIPO DE TRABAJO**

Arquitectura: Arq. Ingrid Aquino  
Construcción: Arq/Ing. Paul Gachet Giacometti  
Estudios e Ingeniería: Compañía del Arq/Ing. Paul Gachet Giacometti  
Financiero: PRINTOPAC. CIA. LTDA. / PRODUBANCO S.A.  
Legal: Dr. Bolívar Mestanza Portero

### **2.- TIPO DE PROYECTO Y OBJETIVOS**

El PROYECTO DE BODEGAS PRINTOPAC se implantará sobre el lote con número predial 5149251, cuya superficie total útil es de 39.025,90 m<sup>2</sup>.

El proyecto se propone la conformación de 10 unidades constructivas para ser destinadas a bodegas de almacenamiento de productos no contaminantes ni peligrosos, y un módulo para el área administrativa. Cada bodega tendrá una dimensión total de 54m x 36m, (19616,80 m<sup>2</sup>); el área administrativa, desarrollada en dos plantas, tendrá una superficie de 661,29 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a las áreas de construcción descritas, los coeficientes de ocupación del suelo son:

COS Planta baja:	51.23%
COS total:	51.96.

Una superficie de 6215,51m<sup>2</sup>, equivalente al 15,93% del área total del terreno, será destinada a Áreas Verdes, como un Área de Amortiguamiento ubicada hacia los retiros lateral izquierdo y posterior, en el entorno de las edificaciones y en el retiro frontal.

#### **OBJETIVOS:**

Coadyuvar al desarrollo del sector mediante la ejecución de proyectos bien planificados y concertados con la autoridad metropolitana, tendientes a dotación de infraestructura necesaria para favorecer la competitividad de la ciudad.

Favorecer la seguridad del sector: iluminación del frente de la propiedad.

Proteger el medioambiente mediante la arborización (inexistente) de las futuras áreas verdes. Evitar botaderos de basura y escombros.



**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO Y URBANO**



**VISTA ACTUAL: CABECERA DEL TERRENO DE PRINTOPAC CIA. LTDA.**



**VISTA LONGITUDINAL DEL TERRENO**





Los componentes del proyecto a ser implantado son los siguientes:

USOS	UNIDADES No.
BODEGAS	10
AREA DE CARGA-DESCARGA	1
ESTACIONAMIENTOS	92
VIA INTERNA	1
CIRCULACIÓN VEHICULAR	GLB.
CIRCULACIÓN PEATONAL	GLB.
JARDINES	GLB.
GUARDIANÍA	1
AREA ADMINISTRATIVA	1

**Objetivos del Proyecto:**

- Dotar al sector de áreas seguras para el almacenamiento temporal de productos no contaminantes.
- Dotación de este tipo de oferta comercial inexistente en el sector y sus zonas de influencia.
- Favorecer al desarrollo económico del sector y sus habitantes.
- Mantener dentro del territorio del DMQ actividades urbanas que favorezcan a la competitividad de la ciudad.



### 3.- LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO GENERAL DE IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO



● VISTA DEL SECTOR DONDE SE UBICA EL TERRENO, EN RELACIÓN CON LA CIUDAD DE QUITO.





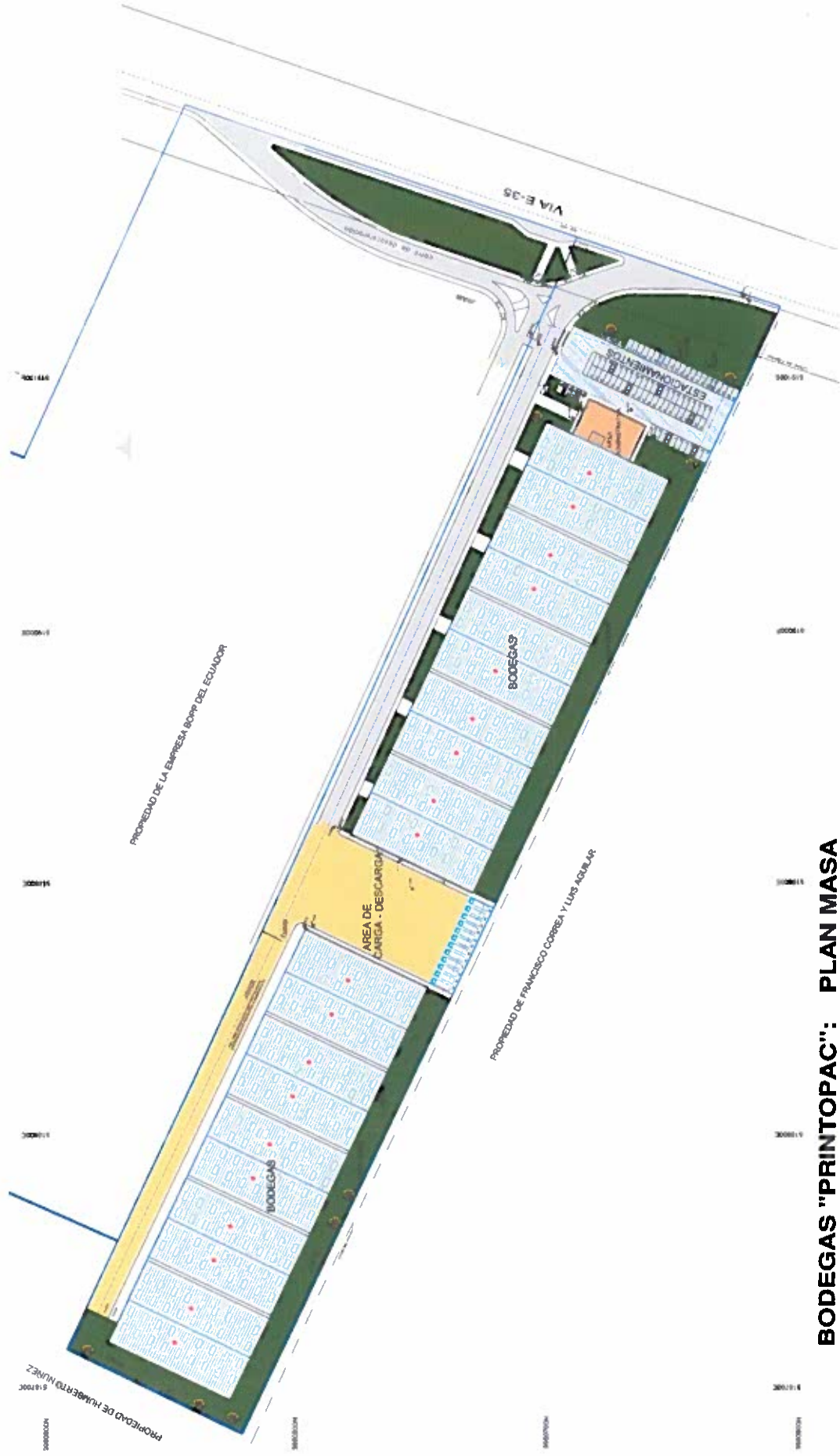


EL PREDIO SE ENCUENTRA EN EL SECTOR DE SAN CARLOS BAJO, YARUQUÍ, ENTRE LAS POBLACIONES DE PIFO, CHECA, EL QUINCHE; CERCA DEL AEROPUERTO MARISCAL SUCRE.





#### 4.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA



**BODEGAS "PRINTOPAC": PLAN MASA**





**VOLUMETRÍA**



**VISTA GENERAL**

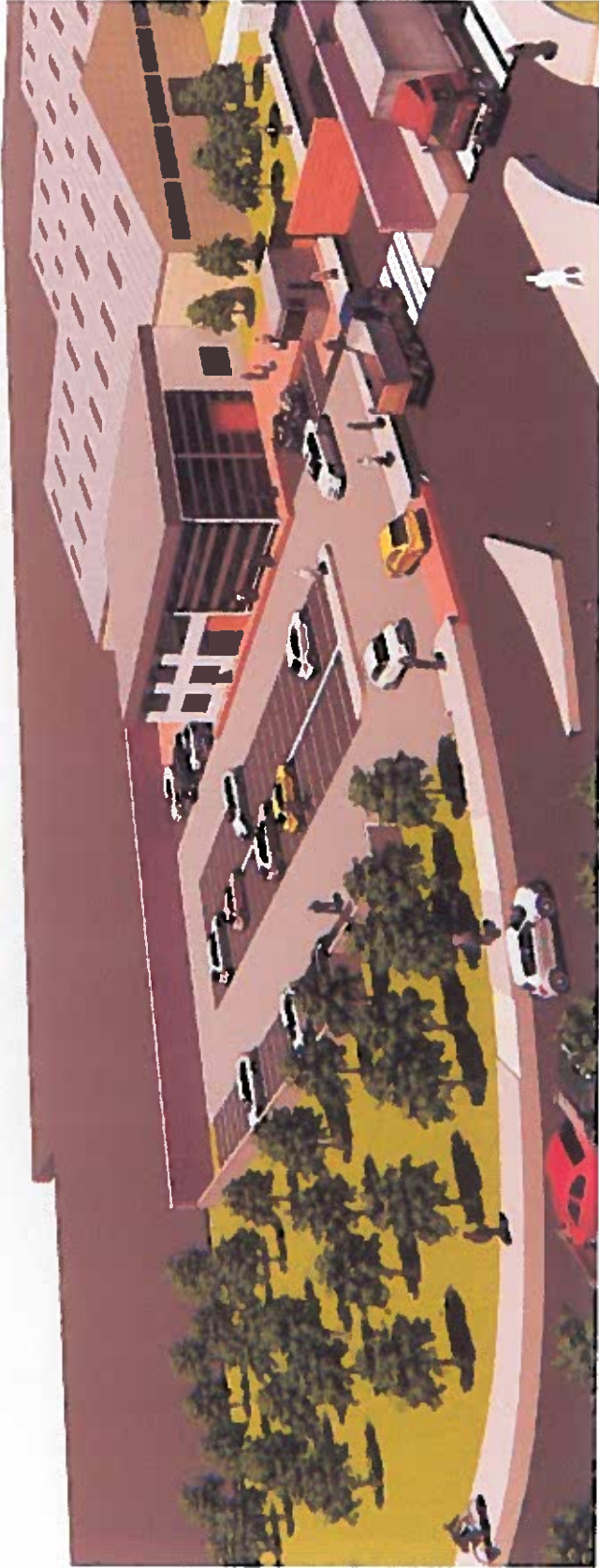




VISTA DESDE EL ACCESO



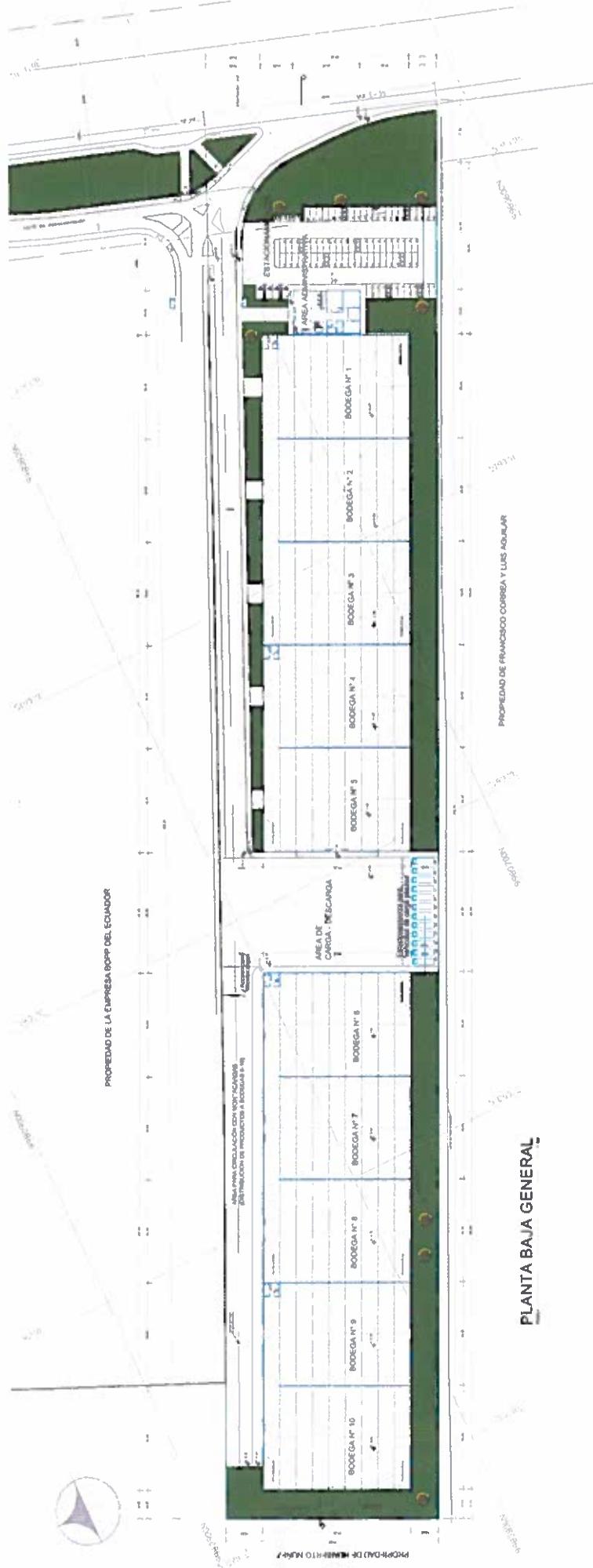




ÁREA ADMINISTRATIVA, ESTACIONAMIENTOS Y ÁREA VERDE FRONTAL

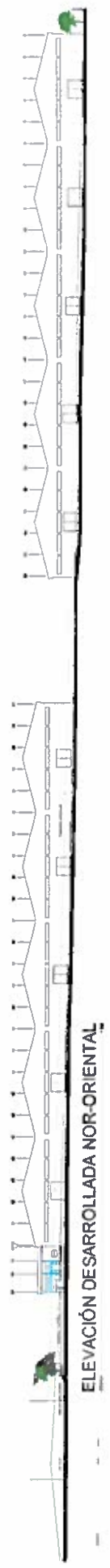


# DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

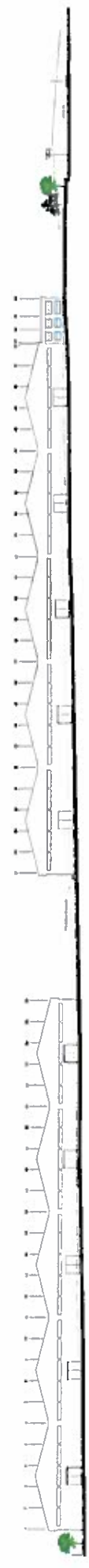


PLANTA BAJA GENERAL

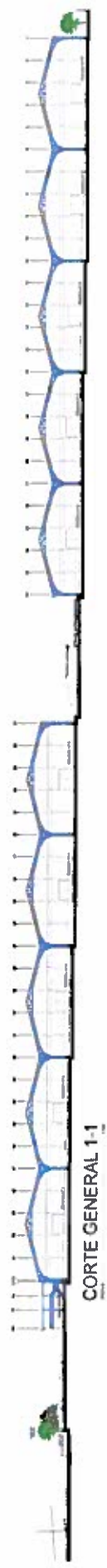




ELEVACIÓN DESARROLLADA NOR-ORIENTAL



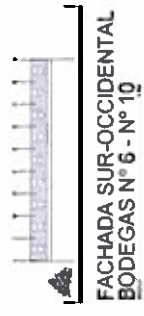
ELEVACIÓN DESARROLLADA SUR-OCCIDENTAL



CORTE GENERAL 1-1



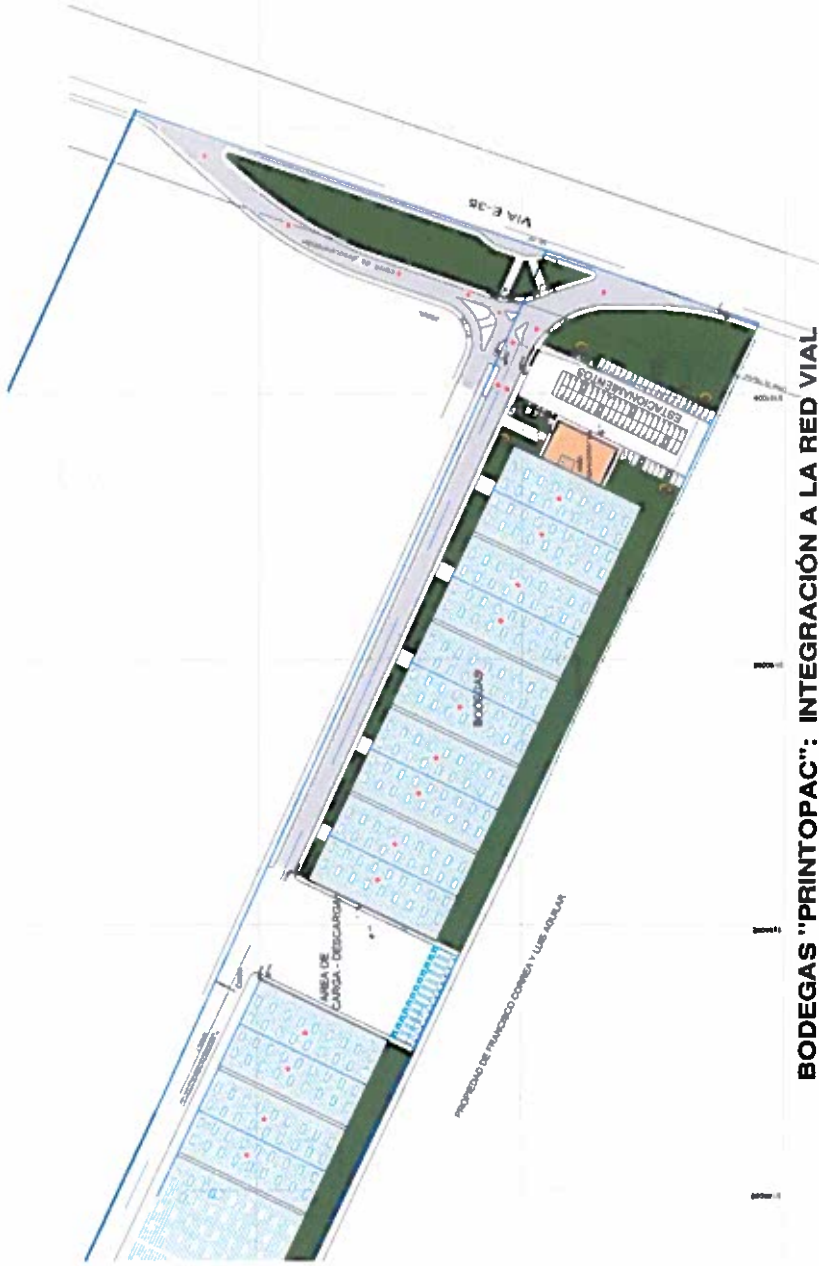
FACHADA SUR-OCCIDENTAL AREA ADMINISTRATIVA Y BODEGA N° 1



FACHADA SUR-OCCIDENTAL BODEGAS N° 6 - N° 10



## VÍA INTERNA E INTEGRACIÓN A LA RED VIAL

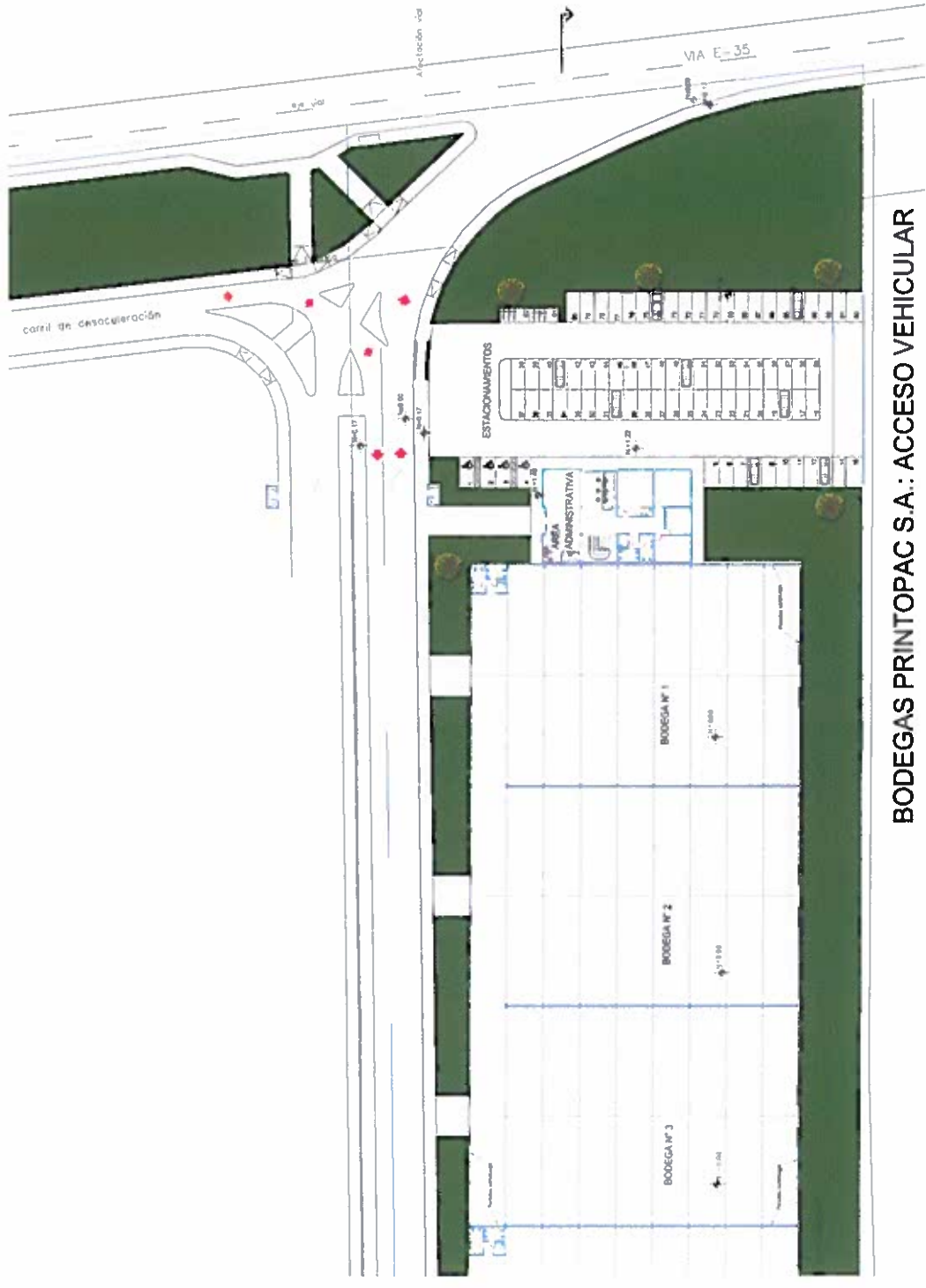


### BODEGAS "PRINTOPAC": INTEGRACIÓN A LA RED VIAL

El lote en el que se implantará el proyecto BODEGAS PRINTOPAC tiene frente hacia la vía E-35. Para la solución vehicular que permita la conexión hacia esta vía, se implementará un carril de desaceleración, que se desarrollará desde el frente del lote colindante, para lo cual, las empresas PRINTOPAC Cía. Ltda. Y BOPP del Ecuador S.A., han firmado un Convenio Mutuo, debidamente notariado. La propuesta de solución vial fue presentada a la Secretaría de Movilidad, que ha emitido el respectivo informe técnico N° SM-DPPM-096/18, favorable al Estudio de Impacto de Tráfico y a las propuestas de mitigación relacionadas al proyecto "PRINTOPAC CIA. LTDA."



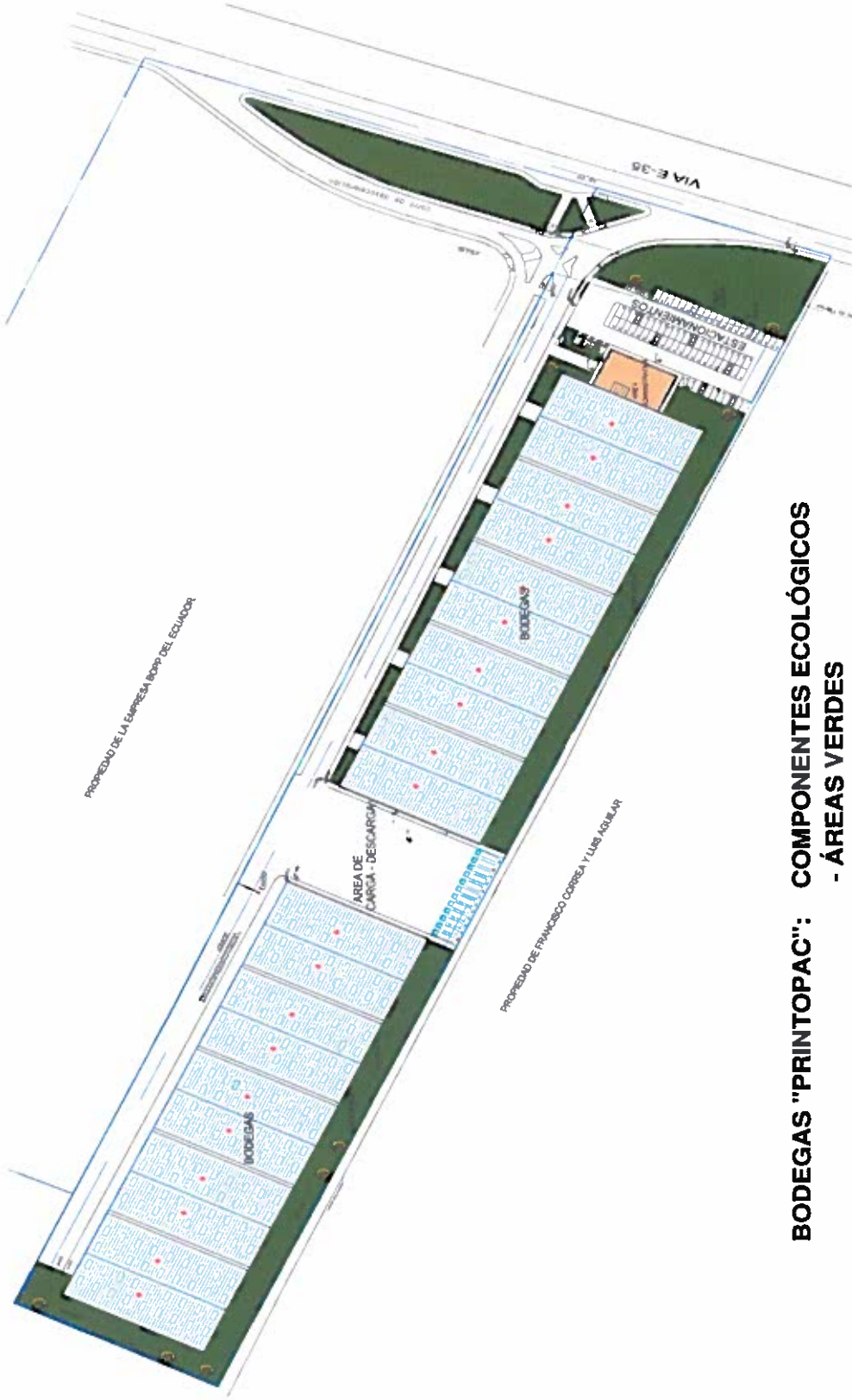




**BODEGAS PRINTOPAC S.A.: ACCESO VEHICULAR**



## COMPONENTES ECOLÓGICOS DEL PROYECTO Y SU INTEGRACIÓN A LA RED VERDE



### BODEGAS "PRINTOPAC": COMPONENTES ECOLÓGICOS - ÁREAS VERDES

El proyecto implementará áreas verdes, en una superficie de 6215,51, que corresponde al 15,93 % de la superficie del lote, ubicadas en los retiros laterales, frontal, y posterior, alrededor de las edificaciones de las bodegas; en el retiro frontal se implementará vegetación menor y árboles hacia el área pública, favoreciendo la escena verde y natural característica del sector en la actualidad.



**CUADRO COMPARATIVO DE ZONIFICACIONES VIGENTES Y PROPUESTA**

Zonificación		EDIFICACION										HABILITACIÓN DEL SUELO			USO PRINCIPAL
		Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo				
		Pisos	Altura	F	L	P									
Vigentes	A3 (A2502-10)	2	8	5	5	5	6	10	20	2500	30	(RN/PS) Recursos Naturales / Producción Sostenible			
	A2 (A1002-35)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20		(RU1) Residencial Urbano 1		
Propuesta	A804i-60	4	16	5	3	3	6	60	240	800	20	(II2) Industrial de mediano impacto			




CUADRO DE AREAS							
PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES No.	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE m <sup>2</sup>	ÁREA NO COMPUTABLE (ANC)		ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (AB) m <sup>2</sup>
					Construida m <sup>2</sup>	Abierta m <sup>2</sup>	
PLANTA BAJA	0,00	BODEGA 1	1	1974,70			1974,70
	0,00	BODEGA 2	1	1953,00			1953,00
	-0,80	BODEGA 3	1	1953,00			1953,00
	-1,60	BODEGA 4	1	1953,00			1953,00
	-1,60	BODEGA 5	1	1974,70			1974,70
	-3,94	BODEGA 6	1	1974,70			1974,70
	-3,94	BODEGA 7	1	1953,00			1953,00
	-4,74	BODEGA 8	1	1953,00			1953,00
	-5,54	BODEGA 9	1	1953,00			1953,00
	-5,54	BODEGA 10	1	1974,70			1974,70
	+1,40	AREA ADMINISTRATIVA PB	1	377,93			377,93
	VARIABLE	AREA DE CARGA-DESCARGA				5337,65	0,00
	VARIABLE	ESTACIONAMIENTOS	94			1341,37	0,00
	VARIABLE	CIRCULACIÓN VEHICULAR				872,15	0,00
	VARIABLE	VIA INTERINA				3355,46	0,00
	VARIABLE	CIRCULACIÓN PEATONAL				418,70	0,00
	VARIABLE	AREAS VERDES				6215,51	0,00
	+0,50	GUARDIANIA	1		7,50		7,50
		CERRAMIENTO				194,84	0,00
		AFECCIÓN VIAL				1847,28	0,00
PLANTA ALTA	+4,65	AREA ADMINISTRATIVA PA		283,36			283,36
TOTAL				20278,09	7,50	19582,96	20285,59
COS PB:	51,23%			ÁREA DEL TERRENO (m <sup>2</sup> ): 39025,90			
COS TOTAL:	51,96%			ZONIFICACIONES: A3 (A2502 - 10) / A2 (A1002 - 35)			





## 5.- VIABILIDAD TÉCNICA Y LEGAL

En cuanto a la factibilidad de servicios, se indica que el predio cuenta con servicios públicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía. Además existe cobertura de internet.

	<b>EMPRESA ELÉCTRICA QUITO S.A.</b>
<b>CONTRATO DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA</b> No. 1037241-0	
<b>COMPARECIENTES:</b> En la ciudad de Quito, el día 23, de octubre del año 2014 comparecen a la celebración de este contrato de suministro de energía eléctrica, por una parte la Empresa Eléctrica Quito S.A. a quien para los efectos de este contrato se le denominará "LA DISTRIBUIDORA", y por otra IMPRESIONES Y TALLERES INDUSTRIALES ERINDOPAC por sus propios derechos o en su calidad de representante legal de la compañía _____ tal como se evidencia con la copia del nombramiento (o acta de junta) que se adjunta, con cédula de ciudadanía/RUC/pasaporte No. 1791343620001, a quien en adelante se le denominará "EL CONSUMIDOR", convienen en suscribir el presente contrato para la prestación del servicio público de energía eléctrica a los términos que se detallan a continuación:	
<b>CLÁUSULA PRIMERA.- ASISTENTES:</b> a) EL CONSUMIDOR y LA DISTRIBUIDORA suscribieron el contrato de concesión del servicio público de distribución y comercialización de energía eléctrica dentro del área de concesión correspondiente, mediante escritura pública. b) La Distribuidora, de conformidad con lo previsto en el artículo 14 de la Ley de Régimen del Sector Eléctrico, el artículo 6 del Reglamento Sustitutivo del Reglamento de Suministro del Servicio de Electricidad, literal a) del artículo 77 del Reglamento de Concesiones, Permisos y Licencias para la Prestación del Servicio de Energía Eléctrica y el CONTRATO DE CONCESIÓN, tiene la responsabilidad de prestar el servicio público de distribución y comercialización de energía eléctrica en su área de concesión garantizando a los consumidores actuales y futuros, el suministro continuo y eficiente de toda la potencia y energía requerida conforme a los parámetros técnicos y a las normas vigentes en dicha materia. c) El Consumidor, es una (persona natural o jurídica) quien declara ser propietario del inmueble o haber suscrito un contrato de arrendamiento legalizado. Con fecha 17/02/1998 el consumidor solicitó el servicio de energía eléctrica, prestación generada con el siguiente No. de suministro 1037241-0.	
<b>CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO:</b> Por medio de este contrato, la Distribuidora se obliga a suministrar al Consumidor el servicio público de energía eléctrica con todos los parámetros previstos en la Constitución de la República, Ley de Régimen del Sector Eléctrico, Reglamento General a la Ley de Régimen del Sector Eléctrico, Reglamento de Concesiones, Permisos y Licencias para la Prestación del Servicio de Energía Eléctrica, Reglamento Sustitutivo del Reglamento de Suministro del Servicio de Electricidad y el contrato de concesión suscrito con el COMELEC a nombre del Estado ecuatoriano. El inmueble para el cual se solicita el servicio está ubicado en: Calle Principal: PANAMERICANA Referencia: Sector: Maca, lote Dpto: N - Inscripción: SAN CARLOS Barrio: Urbanización Jardín BARRIO SAN CARLOS Parroquia: YARUQUI - Cantón: DISTRITO METROPOLITANO QUITO Provincia: COTACACHI	

**CONTRATO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.- 23 OCTUBRE 2014**



```

COMERCIA      Exp.Púb.Retro.Agua Potable y Saneamiento      28/10
/14
Informática      SISTEMA COMERCIAL      11.47
:35
SISCOM      Consulta Botelle Abonados      SICRC20
3
Visualizar
-----
Cuenta: 320888360  PRINTOPAE CIA LTDA  BA SAN CARLOS PARANORTE S/R
Ciclo 27 Sector 320 Ruta 28 Hnz 5 Suruen 1410 Piso Dpto 1 Sec.Ech
8
Cédula: ..... No. Dep: ..... Banco: RECAUDABOR Cta. Cto:
RUC/Fa: 1791343867001 Consumo Bomas, Parroq Cta. Esp: P. Pr: 34-278
Celular 0998785225 Teléf. 2829564 Saldo atresada . . . :
Est. Cta: En servicio Cons. Act. Interes del mes . . . :
Est. Med: En funcionamiento 0 Valor consumo . . . :
Lec. Actual : 2014-10-08 7.115 Bas Tasa Alcentrifilado:
Lec. Anter : 2014-09-08 7.115 Admniat. Clientes :
Ult. Pago : 2014-10-13 Tarifa Prorrat. Cta. General:
Facturacio : 2014-10-08 Normal Contratos/Servicios:
Vencimient : 2014-10-21 cliente Multas . . . . . :
Ents Corte : 2014-10-24 Normal Vivo Coactivo . . . . . :
Valor Pago : 2.65 Factura Vencida . . . :
urg. Res. Atr: N. Pago 1 Certado : NO Anticipo . . . . . :
TOTAL A PAGAR
F4=Ordenes F10=Contratos F11=Cont

```

**CONTRATO DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.- 28 OCTUBRE 2014**

La E35 es la vía a la cual el terreno posee su frente, en una dimensión de 85,31m, vía por la cual transita el servicio de transporte colectivo de pasajeros, tanto interparroquial como interprovincial. Constituye además el trayecto para el transporte de personas y mercancías desde el nororiente y noroccidente del Ecuador, hacia la ciudad de Quito y la Sierra centro y norte.

**Tipo y uso de suelo; topografía**

- El lote de terreno tiene un frente de 85.31m, por un fondo de 488,14m en su lado de mayor longitud. Fondo promedio: 483,07; que resulta en una superficie útil de 39.025m<sup>2</sup>, al que se ha asignado las siguientes regulaciones urbanas:

a) En su parte delantera: 50 metros medidos desde la línea de fábrica hacia el interior del lote, el uso del suelo asignado al lote es **Residencial Urbano 1**; y,

b) Desde el metro 50, medido desde la línea de fábrica hacia el fondo del lote, es decir, 433m de longitud, lo que equivale al 89,1% del área útil del terreno, el uso de suelo del lote es **RECURSOS NATURALES / PRODUCCIÓN SOSTENIBLE**.

- Topográficamente es un terreno regular con una pendiente de apenas el 3,23 %.



- El lote de terreno es de propiedad de la compañía IMPRESIONES Y EMPAQUES INDUSTRIALES PRINTOPAC CIA. LTDA., al que le afecta una hipoteca abierta a favor del Produbanco S.A.

A área útil de este lote es de 39.025m<sup>2</sup>, por cuanto su superficie ha disminuido por la afectación para el ensanchamiento de la vía E35.

## **6.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA**

### **DEMANDA EFECTIVA A LA QUE ATENDERÁ EL PROYECTO O SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE MERCADO**

Básicamente el bodegaje (stock) de productos (inventario) elaborados por PRINTOPAC CIA. LTDA., es para satisfacer las necesidades del mercado local, nacional y de países con los que comercializa la compañía.

Bodegaje de insumos (polipropileno), materia prima no producida en Ecuador, para el ejercicio, ejecución y desarrollo del objeto social de la compañía.

Bodegaje temporal de productos no contaminantes, propiedad de terceros.

### **ETAPAS O FASES DE CONSTRUCCIÓN O CONSOLIDACIÓN.**

Se planifica construir este proyecto en cuatro etapas:

#### **Primera etapa:**

- Área Administrativa
- Bodegas 1 y 2
- Guardianía
- Vía interna
- Estacionamientos y circulación vehicular
- Circulación peatonal
- Jardines
- Talud en el lindero frontal
- Área de carga y descarga

#### **Segunda etapa:**

- Bodegas 3, 4 y 5

#### **Tercera etapa:**

- Bodegas 6, 7 y 8

#### **Cuarta etapa:**

- Bodegas 9 y 10



**INVERSIÓN REQUERIDA TOTAL Y POR ETAPAS Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO**

<b>PRESUPUESTO GENERAL</b>				
<b>NIVEL</b>	<b>USOS</b>	<b>ÁREA TOTAL (m2)</b>	<b>PRECIO UNITARIO (USD)</b>	<b>COSTO TOTAL (USD)</b>
+1,40	AREA ADMINISTRATIVA PB	377,61	400	151.044,00
+4,85	AREA ADMINISTRATIVA PA	283,36	400	113.344,00
+ 0,00	BODEGA 1	1974,70	190	375.193,00
+ 0,00	BODEGA 2	1953,00	190	371.070,00
-0,80	BODEGA 3	1953,00	190	371.070,00
-1,60	BODEGA 4	1953,00	190	371.070,00
-1,60	BODEGA 5	1974,70	190	375.193,00
-3,94	BODEGA 6	1974,70	190	375.193,00
-3,94	BODEGA 7	1953,00	190	371.070,00
-4,74	BODEGA 8	1953,00	190	371.070,00
-5,54	BODEGA 9	1953,00	190	371.070,00
-5,54	BODEGA 10	1974,70	190	375.193,00
+ 0,00	GUARDIANÍA	7,50	250	1.875,00
-2,68	AREA DE CARGA-DESCARGA	6075,87	110	668.345,70
VARIABLE	ESTACIONAMIENTOS	945,86	110	104.044,60
VARIABLE	VIA INTERNA	3604,62	110	396.508,20
VARIABLE	CIRCULACIÓN VEHICULAR	839,70	110	92.367,00
VARIABLE	CIRCULACIÓN PEATONAL	833,09	110	91.639,90
VARIABLE	JARDINES	6616,31	80	529.304,80
VARIABLE	TALUD	111,24	85	9.455,40
<b>TOTAL</b>				<b>5.885.120,60</b>





PRESUPUESTO POR ETAPAS									
ETAPAS	NIVEL	USOS	ÁREA TOTAL (m2)	PRECIO UNITARIO (USD)	COSTO TOTAL (USD)	COSTO PRIMERA ETAPA	COSTO SEGUNDA ETAPA	COSTO TERCERA ETAPA	COSTO CUARTA ETAPA
PRIMERA	1,4	AREA ADMINISTRATIVA PB	377,61	400,00	151.044,00	264.388,00			
	4,85	AREA ADMINISTRATIVA PA	283,36	400,00	113.344,00				
	0	BODEGA 1	1.974,70	190,00	375.193,00	746.263,00			
	0	BODEGA 2	1.953,00	190,00	371.070,00				
	0	GUARDIANÍA	7,50	250,00	1.875,00	1.875,00			
	-2,68	AREA DE CARGA-DESCARGA	6.075,87	110,00	668.345,70				
	VARIABLE	ESTACIONAMIENTOS	945,86	110,00	104.044,60				
	VARIABLE	VIA INTERNA	3.604,62	110,00	396.508,20				
	VARIABLE	CIRCULACIÓN VEHICULAR	839,70	110,00	92.367,00				
	VARIABLE	CIRCULACIÓN PEATONAL	833,09	110,00	91.639,90				
VARIABLE	JARDINES	6.616,31	80,00	529.304,80	1.891.665,60				
VARIABLE	TALUD	141,67	85,00	9.455,40					
SEGUNDA	-0,8	BODEGA 3	1.953,00	190,00	371.070,00				
	-1,6	BODEGA 4	953,00	190,00	371.070,00		1.117.333,00		
	-1,6	BODEGA 5	1.974,70	190,00	375.193,00				
	-3,94	BODEGA 6	1.974,70	190,00	375.193,00				
TERCERA	-3,94	BODEGA 7	1.953,00	190,00	371.070,00			1.117.333,00	
	-4,74	BODEGA 8	1.953,00	190,00	371.070,00				
	-5,54	BODEGA 9	1.953,00	190,00	371.070,00				746.263,00
CUARTA	-5,54	BODEGA 10	1.974,70	190,00	375.193,00				
<b>TOTAL</b>					<b>5.885.120,60</b>	<b>2.904.191,60</b>	<b>1.117.333,00</b>	<b>1.117.333,00</b>	<b>746.263,00</b>



## **7.- IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES IMPACTOS Y CRITERIOS PARA SU APROVECHAMIENTO, MITIGACIÓN O REMEDIACIÓN**

### **URBANOS:**

El sector urbano en que se implanta el proyecto Bodegas PRINTOPAC, ha sido determinado por la municipalidad como una zona de promoción, y está en desarrollo en su estructura y funcionamiento urbanos; aún cuenta con áreas que no están ocupadas por edificaciones, de manera que el paisaje edificado está siendo definido por los proyectos que serán implantados en los terrenos del sector.

En la zona de promoción, en que se ubica este proyecto, deben ser desarrollados proyectos vinculados al desarrollo del sector, lo que determinará su consolidación; este proyecto aportará a la consolidación del sector con edificaciones vinculadas a su desarrollo económico y social.

Al ser un proyecto vinculado a las actividades comercial e industrial, se ha ubicado las áreas verdes de este proyecto en todos los retiros, que son los espacios que lo limitan con el área pública y con los terrenos colindantes.

### **AMBIENTALES:**

El impacto ambiental posible de este proyecto se puede dar en el proceso constructivo, para lo cual se tomará las medidas que permitan su mitigación, en lo referente a la contaminación producida por los escombros y principalmente por las partículas de polvo generadas en la construcción, de conformidad con lo establecido en la Sección IV de la Ordenanza Metropolitana del Medio Ambiente N° 213 reformada por la Ordenanza Metropolitana N°404.

Se determinará horarios para la recepción de materiales de construcción, así como para la eliminación de escombros. Los materiales de construcción que provienen de minas serán adquiridos en los lugares autorizados por la municipalidad, y los escombros serán trasladados a lugares determinados por la municipalidad para ese fin.

En lo referente a la conservación de recursos naturales, el terreno se encuentra en una zona urbana, en la que ha disminuido el desarrollo de actividades vinculadas a la producción agrícola o pecuaria, por lo que consideramos que este proyecto no genera impacto en los recursos naturales del sector.

Como parte del proyecto, se ha previsto la implementación de áreas verdes, en una superficie de 6.215,51, que corresponde al 15,93 % de la superficie del lote, ubicadas alrededor de las edificaciones de las bodegas y del Área Administrativa, como un área de amortiguamiento hacia los linderos; en el retiro frontal se implementará vegetación menor y árboles hacia el área pública, favoreciendo la escena verde y natural característica del sector en la actualidad. Para lograr la conformación del área verde de amortiguamiento, se amplían los retiros posterior y lateral izquierdo hasta una dimensión de 10,00 m.

### **MOVILIDAD:**

Este proyecto requiere que se implante únicamente una vía de acceso con una sección de 12 m, por lo que consideramos que no se genera un impacto a la infraestructura vial. Cuando esté completamente construido y en funcionamiento, se determinará los horarios para ingreso de vehículos que transportan los productos que ocuparán las bodegas, de manera que no se genere impacto al tráfico o al transporte en la vía a la que el terreno tiene frente.



El lote en el que se implantará el proyecto BODEGAS PRINTOPAC tiene frente hacia la vía E-35. Para la solución vehicular que permita la conexión hacia esta vía, se implementará un carril de desaceleración, que se desarrollará desde el frente del lote colindante, para lo cual, las empresas PRINTOPAC Cía. Ltda. Y BOPP del Ecuador S.A., han firmado un Convenio Mutuo, debidamente notariado. La propuesta de solución vial fue presentada a e la Secretaría de Movilidad, que ha emitido el respectivo informe técnico N° SM-DPPM-096/18, favorable al Estudio de Impacto de Tráfico y a las propuestas de mitigación relacionadas al proyecto "PRINTOPAC CIA. LTDA."

#### **SOCIO-ECONÓMICOS:**

La implantación de este proyecto tendrá un impacto positivo debido a la generación de empleos, y al ser un proyecto vinculado al desarrollo económico, constituirá un aporte a la competitividad de la ciudad; consideramos que se producirá un incremento en el valor del suelo en el sector.

Uno de los fines que tiene el proyecto Bodegas PRINTOPAC es la inclusión de la población del sector en los empleos que serán generados; de igual manera, será un proyecto de apoyo al comercio del sector.

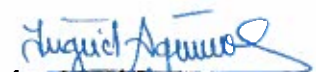
Consideramos que proyectos como éste son generadores de desarrollo económico y social del sector en el que se implantan, de manera que los impactos en este aspecto son positivos.

#### **8.- APORTES URBANOS Y CONTRIBUCIONES AL DESARROLLO DE LA CIUDAD**

##### **CONTRIBUCIONES URBANAS DEL PROYECTO:**

Entre las contribuciones urbanas del proyecto Bodegas PRINTOPAC, consideramos las siguientes:

- Hacia el frente del terreno se ubican las áreas abiertas, en el límite entre los espacios público y privado, con una pantalla verde conformada por vegetación menor y árboles. Las edificaciones se ubican a una distancia de 50 m desde el frente del lote, de manera que hacia el espacio público estén ubicados elementos naturales que aporten a la imagen del sector, no privilegiando la ubicación de las áreas construidas.
- La superficie del terreno destinada a las áreas verdes del proyecto es de 6616.31 m<sup>2</sup>, que corresponden al 16.95% del área del terreno en que se implanta.
- Los productos a los están destinadas las bodegas PRINTOPAC son no contaminantes por lo que las actividades a ser desarrolladas constituyen un aporte a la no contaminación del sector.
- Como contribución de la empresa PRINTOPAC, se ejecutarán las adecuaciones viales que corresponden a la vía de desaceleración aprobada por la Secretaría de Movilidad; además, se deberá cumplir con la contribución que determine la Municipalidad en aplicación de la normativa vigente para los proyectos Urbanístico-Arquitectónicos Especiales.

  
Arq. Ingrid Aguino  
Reg. Prof.: 1005-02-257990



•  
•