

Oficio Nro.SA-POL- FIS -2014-7300  
DMQ, 18 de diciembre 2014  
Ref.:  
GDOC: (SIGESI) 2014-169750

Asunto: Viabilidad PUAE Holiday Inn Qutio Airport

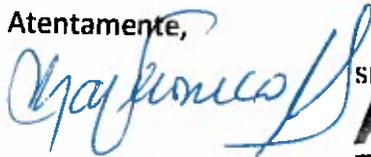
Señor Arquitecto  
Alberto Rosero  
Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Presente.-

De mi consideración:

Adjunto encontrará el informe Técnico de Evaluación Ambiental de viabilidad al Proyecto Urbano Arquitectónico Holiday Inn Qutio Airport, el mismo que fue elaborado conforme al procedimiento para los análisis de proyectos urbanos arquitectónicos especiales(PUAE).

El mencionado PUAE cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder con la propuesta de ordenanza, lo cual comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Dra. Verónica Arias  
SECRETARIA DE AMBIENTE

DESPACHO

SECRETARIA DE  
**AMBIENTE**

ALCALDIA

ANEXOS: Informe Técnico, Ficha de Evaluación y Respaldos de documentación de Holiday Inn Qutio Airport

POL/LL/NN  
2014-18-12



## INFORME TÉCNICO

### EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO

#### HOTEL HOLIDAY INN

##### 1. ANTECEDENTES

BPO S.A. tiene como interés la construcción de un Hotel Holiday Inn la Parroquia de Tababela, próximo al Aeropuerto Mariscal Quito, sector de Empleados de DAC. El proyecto tiene como objetivo cubrir la demanda hotelera de 4 estrellas del sector.

El área total del proyecto es de 13.000 m<sup>2</sup>, prevé un área útil de 3.862m<sup>2</sup>, la edificación comprende un planta baja y 3 pisos altos, con un total de habitaciones: 130 complementada con Restaurante – Cafetería, Business Center, 8 Salas de Reuniones y Eventos, Bar, Piscina, Gimnasio – Spa, Convenience Store, Piso Ejecutivo y 200 estacionamientos

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 CO<sub>2</sub>) 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:** Contempla la implementación de medidas de mitigación ambiental en los siguientes componentes:
  - Contaminación del aguas residuales: Cumple con las con las medidas de mitigación con la implementación de Proceso de Lodos Activados hacia una Planta de Tratamiento Modular, formulado por la compañía de servicios IMECANIC Cía.
  - Contaminación de aire: Cumple con las medidas de mitigación con la implementación de sistemas de refrigeración ecológico constante y variable para habitaciones, pasillos y aire fresco; formulado por la empresa Sisclima Cía.
  - Contaminación de paisaje: El proyecto presenta un diseño paisajístico considerando especies nativas con ambientes propicios para atraer aves silvestres; formulado por la empresa Diseño de Jardines Cía.
  - Contaminación de suelo. Se formula un plan de contingencia para derrame de aceites y combustible, incendios y conforme al manual de seguridad.
  - Incendios forestales: Contempla un Sistema Contra Incendio previsto para una demanda de 500 galones por minuto por una hora de abastecimiento.
- ✓ **Construcción sustentable:**
  - Lavado: Contempla sistemas de lavadora con eficiencia energética y consumo óptimo de agua, formulada por la compañía Domus Cía.
  - Sistema eléctrico: Comprende acometidas con la Empresa Eléctrica Quito en media tensión; para la implementación del sistema eléctrico se empleara normas internacionales y locales, se establece además un sistema de control de iluminación y la utilización de luminaria led.
  - Cubiertas verdes: El edificio plantean alrededor de 700m<sup>2</sup> de cubiertas verdes.
- ✓ **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.

- ✓ Sensibilidad y vulnerabilidad de ecosistemas: No existe una afectación a la conectividad entre ecosistemas, el proyecto promueve la conectividad de áreas verdes urbanas con vegetación nativa.
- ✓ Afectación a la red verde urbana, al porcentaje de área verde: El proyecto aporta con 2.020 m<sup>2</sup>.
- ✓ Factibilidad de servicios: El proyecto incluye la factibilidad de los servicios básicos de alcantarillado, agua potable y recolección de basura. El sector no posee red de alcantarillado público, por lo que el promotor construirá una red para canalizar aguas lluvias y otra para canalizar aguas servidas.
- ✓ Huella de carbono: No se especifica, el proponente deberá calcular la huella de carbono para la construcción (emisiones CO<sub>2</sub>), y definir las posibles opciones de medidas de reducción de carbono y de carbono neutro.
- ✓ Disposición de residuos de construcción (escombros): El promotor especifica los reglamentos de prevención de riesgos laborales y de seguimiento durante toda la fase de construcción, tanto en el ingreso de material como en los desechos sólidos generados en la construcción, conforme lo formula la empresa SEMAICA Cía.

#### 4. Calificación

Conforme a los criterios de evaluación descritos en el presente y en la ficha adjunta el proyecto califica con 28 puntos a favor y 2 en contra.

#### 5. Conclusiones

El proyecto PUAE Holiday Inn, cumple con los criterios de evaluación ambiental para proceder la propuesta de ordenanza.

Adjunto a este informe, encontrará el respaldo de documentación entregada por el Promotor BPO S.A.

  
Dra. Verónica Arias  
Secretaría de Ambiente

  
POL/LL/NN  
18/12/2014

Nombre del PUAE HOTEL HOLIDAY INN

A. Impactos ambientales				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
1	Contaminación de agua	Planta de tratamiento de aguas residuales	-	+
2	Contaminación de suelo	Planes de contingencia para combustibles	-	+
3	Contaminación de aire	Sistemas de aire acondicionado ecológicos	-	+
4	Contaminación por residuos del proceso	No aplica		
B. Construcción sustentable				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
5	Diseño arquitectónico y certificaciones	El área a ser edificada contiene un diseño adecuado para implantación del proyecto para la protección de ruidos	-	+
6	Energía eléctrica alternativa	Contempla sistema de control de luz y luminarias led	-	+
7	Tratamiento de aguas servidas	El área de edificios contempla el tratamiento de aguas servidas	-	+
8	Recuperación de aguas lluvias	El área de edificios contempla el tratamiento de aguas lluvias	-	+
9	Separación de residuos	El área de construcción contempla la generación de espacios para la separación de residuos	-	+
C. Certificación de Intersección PANE, ACUS y R				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
10	Protección de quebradas	Colinda con las Quebradas: O. Agua Hueca y S. Jilote	-	+
11	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) o Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER)	No Forma parte de una AIER ni ACUS	-	+
12	Bosques Protectores	No forma parte del Bosques Protectores	-	+
D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosistema a ser alterado				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
13	Cobertura vegetal	Existe pastos cultivados en rebordes de colindantes 4 planos. Colinda con la Quebrada Siete	No existe impacto directo en el ecosistema, sin embargo la quebrada colindante debe ser protegida	+
14	Conectividad entre ecosistemas	Existen bosques de esclipito alindero y colinda con vegetación arbustiva húmeda montana, siendo este un conector importante de biodiversidad y flujo de agua en las cabeceras de la microcuenca	No altera la conectividad entre ecosistemas, sin embargo la quebrada es vulnerable a convertirse en escombrera y/o vertedero de aguas servidas	+
15	Aislamiento del ecosistema	Las quebrada mantiene su característica de conector	No genera aislamiento en el ecosistema. Sin embargo puede mejorar sus condiciones con procesos de restauración	+
16	Endemismo	No existe vegetación endémica o en peligro de extinción	No genera impacto en las especies actuales, sin embargo es una zona potencial para la recuperación de ecosistemas	+
E. Factibilidad de servicios				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
17	Energía eléctrica	Contempla	-	+
18	Agua Potable	Contempla	-	+
19	Saneamiento	Contempla	-	+
20	Recolección	Contempla	-	+
21	Transporte	Contempla	-	+
F. Huella de Carbono				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
22	Cálculo de emisiones CO <sub>2</sub> (ton por/año)	No aplica		
23	Mecanismos para la reducción de emisiones de CO <sub>2</sub>	No aplica		
G. Generación y disposición de materiales de construcción (cantera y escombreras)				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
24	Provisión de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción	-	+
25	Disposición de materiales de construcción	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción	-	+
26	Cálculo de Cortes y Rellenos	Contempla mecanismos de seguimiento, control y regulación durante la construcción	-	+
H. Afectación a la red Verde Urbana, porcentaje de área verde				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
27	Red verde Ecológica	No afecta a la red verde ecológica	-	+
28	Restitución de área verde	Incrementa el área verde	-	+
I. Mecanismos de Compensación				
PARAMETRO	CARACTERÍSTICA	IMPACTO	CALIFICACION	
29	Beneficios a favor del ambiente	No contempla		NA
30	Recuperación de quebradas	No contempla		NA