

Oficio Nro.SA-POL- 4475
DMQ, 25 de junio 2015
Ref.: Oficio
GDOC: 2015-124762

Asunto: Informe Técnico de Viabilidad Proyecto PUAE SAN PATRICIO

Señor Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda (E)
Municipio del Distrito Metropolitana de Quito
Presente.-

De mi consideración:

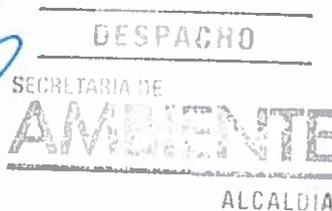
Una vez revisados tanto el expediente del Proyecto PUAE SAN PATRICIO y el Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente, me permito informarle que el Promotor cumple con todos los requerimientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Con este antecedente y conforme a las atribuciones que nos faculta la Mesa de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales "PUAE", autorizo la Viabilidad del Proyecto SAN PATRICIO.

Particular que informo para los fines pertinentes,

Atentamente,

Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE



ANEXOS: Expediente No. 2015-107211 del Promotor SAN PATRICIO e Informe Técnico elaborado por la Secretaría de Ambiente, Ing. Nixon Narváez

POL/SSI/NN
2015-25-07

Informe Técnico PROYECTO SAN PATRICO

1. ANTECEDENTES

Con fecha 14/05/2014, el Promotor Grupo Dassum ColonCorp-Hilton Hoteles&Resort, ingresa oficio 2014-058500 a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el proyecto urbanístico "San Patricio" localizado en la parroquia de Cumbaya, sector de Auqi Chico. El proyecto tiene como objetivo la creación de una urbanización con un sistema de infraestructura que integre negocios, hoteles, residencia y servicios varios.

Con fecha 05/02/2015, la Secretaría de Ambiente entrega en la Mesa PUAE, el Informe Técnico de Evaluación del Proyecto San Patricio, en el cual, concluye dar viabilidad con observaciones conforme los criterios ambientales de evaluación.

Con fecha 26/03/2015, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita a la Secretaría de Ambiente emitir el informe técnico del proyecto urbanístico San Patricio.

Con fecha 12/05/2015, se establece la reunión de coordinación entre la Secretaría de Ambiente y Gerente del Proyecto San Patricio, en la cual, la SA-DMQ 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 15/05/2015, se realiza la visita campo al sitio de implantación del proyecto San Patricio, para confrontar los componentes ambientales de evaluación establecidos por la SADMQ y lo presentado por el Promotor.

Con fecha 25/06/2015, el Gerente de Proyecto San Patricio presenta el "Expediente Ambiental del PUAE San Patricio", en el cual se compromete adoptar en su desarrollo constructivo y operativo.

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. EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN PROYECTO SAN PATRICIO

MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTONICOS ESPECIALES DEL DMQ										
PROYECTO: Proyecto Urbano Arquitectónico Especial San Patricio.										
CRITERIOS AMBIENTALES			PROYECTO SAN PATRICIO				CUMPLE	PUNTAJE	INDICADORES	
CAPITULO	CRITERIO	CODIGO	REQUERIMIENTO	RESPUESTA / PROPIUESTA		SI	NO	Puntos	TIPO	
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	Diagnóstico Ambiental del Proyecto San Patricio. Componente Físico, Biótico, Forestal, Socio Económico		✓		1	Cumplimiento	
		1.1.2	Tipificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosques, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna)	Especies emblemáticas del sitio Enteros ambientales en el Manejo Integral de entorno de quebradas Protección de bordes de quebrada, Mantenimiento de bosques nativos o Reforestación con especies endémicas.		✓		1	Cumplimiento	
		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	Certificado del Ministerio de Ambiente		✓		1	Cumplimiento	
	1.2 Factor de Presión	1.2.1	Relación al estado de conservación de ecosistemas naturales, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo	La ocupación en planta baja propone hasta un 20 % de COS, por lo que prima el valor ecológico del suelo. Se protegerán los valores ecológicos alrededor de la zona de implantación durante el proceso constructivo		✓		1	Cumplimiento	
		1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos o derrumbes incendios forestales e inundación.	El proyecto limita el desarrollo en pendientes mayores al 15% y recupera muchas de las mismas con plantas nativas y no invasivas. El proyecto no se construye en un terreno que puede sufrir inundaciones e incendios forestales		✓		1	Cumplimiento	
		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.	NO APLICA		⊖	⊖		Cumplimiento	
	1.3 Factor de Respuesta en diseño y eficiencia	1.3.1	Propuesta de priorización de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y mínimize impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo	Informe de Mejora de la calidad ecológica Limpeza de bosques, cerramientos de protección durante la construcción Presenta Diseños de Áreas Verdes		✓		1	Mejora	
		1.3.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y / o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios afectados de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística.	Implementación plan de manejo para humedales y hábitat. Creación o Mantenimiento de Humedales. Recupera hábitat degradado. Mantenimiento bordes de quebrada		✓		2	Mejora	
		1.3.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural. Presenta Diseños de cercos vivos		✓		2	Mejora	
	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 reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos.	Adecuamiento de humedales para la preservación de especies. Sistema de Recuperación de áreas verdes. Presenta Diseños de recuperación de áreas verdes		✓		2	Mejora
2.1.2			Combinación de diseños para aceras, parterres, calzada, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización del suelo	Materiales permeables en aceras, redondeles, espacios de estacionamiento, áreas verdes públicas. Entre los materiales que se pueden utilizar están los adoquines ecológicos y los pavimentos permeables		✓		2	Mejora	
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)	Sistema de Aguas Servidas separado de la Red de Sistema de Recolección de Agua Lluvia. Presenta diseños de recolección de aguas lluvias y aguas servidas		✓		2	Mejora	
		2.2.2	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	El agua lluvia y agua gris recuperada cubren parcialmente de la demanda total del riego de jardines. Se calculará la demanda de riego considerando la localidad y las especies especificadas para jardines de proyecto y su demanda		✓		2	Mejora	
		2.2.3	Utilización de artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo	Estrategias que en conjunto utilicen al menos un 20% de agua que la línea base de consumo de agua calculada para el edificio. La línea base se calculará de acuerdo NTE INEN 3571:2011		✓		3	Reducción	
2.2.4		Tratamiento de lodos residuales	Presenta plantata de tratamiento MBR		✓		3	Reducción		
3. Confort & Energía		3.1 Componente de diseño	3.1.1	Orientación de la envolvente de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra.	Se seguirán los requerimientos detallados en la publicación INEN Asoleamiento y sus aplicaciones para el diseño climatológico de la vivienda en el Ecuador		✓		3	Mejora
	3.1.2		Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones.	Uso de paneles solares para el calentamiento de agua de uso doméstico en los lotes de vivienda unifamiliar.		✓		3	Reducción	
	3.2 Componente de eficiencia	3.2.2	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores	Equipos que tengan calificación ENERGY STAR		✓		2	Mejora	
		3.2.3	Uso de materiales de aislamiento térmico.	Se sigue la normativa de vidrios		✓		2	Mejora	
4. Manejo de Residuos	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte de residuos durante la construcción (madera, vidrio, concreto, hierro, asfalto, entre otros)	Plan de manejo de residuos Manejo de Desechos Sólidos Comunes y/o No Peligrosos, Manejo de Desechos de Construcción, Manejo de Desechos Sólidos Peligrosos, Acumulación y Almacenamiento Temporal de Desechos Sólidos, Medidas Generales de Control de Desechos Sólidos.		✓		3	Reducción	
		4.1.2	Sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos	Plan de manejo de Desechos diarios y Desechos selectivos		✓		3	Reducción	
		4.1.3	Sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y aprovechamiento para viveros y huertos urbanos	Plan de manejo de Desechos diarios y Desechos selectivos.		✓		3	Mejora	
	4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de compostaje	El proyecto buscará el apoyo de empresas que auspicien iniciativas como El Proyecto Barrio Sostenible Santa Inés. (Cervecería Nacional, USFQ)		✓		3	Mejora	
		5.1 Componente de diseño	5.1.1	Implantación de terrazas y/o muros verdes en edificios	Terrazas verdes en un mínimo del 20% de superficies planas		✓		3	Reducción
			5.1.2	Hangares con diseños que minimice el impacto paisajístico de su entorno.	NO APLICA		⊖	⊖		Mejora
5.2 Componente de eficiencia	5.2.1	Aplicación de materiales de construcción locales de larga duración, cuyos componentes sean de origen en procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente	Presenta materiales para calzada, jardines y parterres		✓		3	Reducción		
	5.2.2	Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera autorizadas por EMGIRS	Presenta carta de EMGIRS		✓		1	Cumplimiento		
6. Movilidad	6.1 Componente de diseño	6.1.1	Incorporación de áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados	Promoción del uso de bicicletas mediante la dotación de un espacio de estacionamiento para bicicletas a lo largo de todo el proyecto que contará con espacio para bicicletas		✓		2	Mejora	
		6.1.2	Implementación de paradas que incorporen cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos.	Prevé dos puntos de transporte público equipados		✓		2	Mejora	
	6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Promoción de uso de transporte público y colectivo.	Implementación de paradas de bus hacia vías colectoras		✓		2	Mejora	
		6.2.2	Optimización del espacio de parqueo de automóvil	Edificios destinados para ese uso al igual que el diseño de estacionamientos en subterráneo		✓		3	Reducción	
7. Huella de Carbono	7.1 Componente de Diseño	7.1.1	Cálculo proyectado de Huella de Carbono	Propuesta de cálculo de la Huella de Carbono		✓		3	Reducción	
TOTAL PUNTAJE						91	0	91		

[Handwritten signature]

4. Conclusiones

El Promotor del Proyecto San Patricio, cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, además se compromete a adoptar en su desarrollo de construcción y operación, 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 25 de junio 2015, dirigido a la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ.



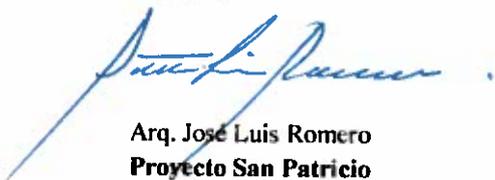
Nixon Narváez
Técnico Secretaría de Ambiente DMQ

Quito, 26 de Agosto 2015
Arq. Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
DMQ

Estimado Arquitecto,

Por medio de la presente me permito entregar un documento de resumen técnico del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial San Patricio,
Esperamos que esta información sea de utilidad para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. José Luis Romero
Proyecto San Patricio

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
ROMERO LANDAZURI JOSE LUIS
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO BENAICAZAR
FECHA DE NACIMIENTO **1974-07-18**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **M**
ESTADO CIVIL **CASADO**
MARIA ARRAZOLA GUTIERREZ

Nº 170737614-9




INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ARQUITECTO** V2343V4442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **ROMERO GABRIEL APARICIO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **LANDAZURI MARGARITA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO 2015-01-30
FECHA DE EXPIRACIÓN **2025-01-30**






REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

041 **1707376149**

NÚMERO DE CERTIFICADO **041 - 0094** CÉDULA **1707376149**
ROMERO LANDAZURI JOSE LUIS

PICHINCHA CIRCUNSCRIPCIÓN **1**
PROVINCIA **RUMIPAMBA** **1**
QUITO PARRISIA **1**
CANTÓN **ZONA**



1 PRESIDENTE DE LA JUNTA

PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL SAN PATRICIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Proyecto San Patricio se implanta en una superficie de 619.840 m², la cual se encuentra ubicada en un terreno con Clasificación de **Suelo Urbano**, atravesada por la principal vía de conexión entre Quito y el valle de Cumbaya, Tumbaco y Puembo en sentido este-oeste, y por la Vía Colectora del Escalón Lumbisi, en sentido norte – sur.

La regulación actual asigna una zonificación de **ZC como Zona de Promoción de Uso Múltiple**, permitiendo la aplicación de una propuesta urbana que se enmarca en la categoría de Proyecto Urbano Arquitectónico Especial.

La construcción de la **vía Arterial de Ruta Viva**, activa el potencial de desarrollo del eje de conexión entre la ciudad y el valle oriental del DMQ, por medio de la accesibilidad e integración de sectores urbanos de baja densidad, para generar espacios urbanos dedicados para actividades y servicios necesarios para la población de los valles.

El dinamismo que se genera por medio de la accesibilidad a estos sectores, genera la oportunidad de implantar infraestructura y redes de servicios para el desarrollo planificado, ordenado y adecuado para un crecimiento urbano que mejore las condiciones de los habitantes y visitantes del sector.

El proyecto plantea una distribución de **Uso de Suelo**, de acuerdo a un análisis urbano en relación al nuevo sistema vial implantado en el sector, **donde se ubica un uso Administrativo y Comercial con edificaciones de mayor altura con su frente hacia la Ruta Viva**, funcionando como **barrera física**, protegiendo de contaminación y ruido a las zonas Residenciales y Turísticas, ubicados hacia el sector de menor densidad.

Los usos internos del proyecto se ubican alrededor de un **Centro Urbano de servicios y comercios**, generando un importante atractivo turístico y de entretenimiento, en el cual convergen todos los ejes viales, vías peatonales y ciclo vías desde las zonas residenciales. El equipamiento urbano se distribuye como parte de una red de espacios públicos, ubicándose de manera balanceada en todo el proyecto. **El uso para las áreas de equipamiento público será definido en conjunto con técnicos del Municipio, para ubicar los usos de acuerdo a las necesidades del sector.**

CONTRIBUCIÓN A LA CIUDAD

El proyecto aportará a la ciudad con contribuciones en obras, áreas verdes y áreas de equipamiento. Se estima una construcción de más de 11km de vías públicas y vías internas para el desarrollo del proyecto, junto con las obras de distribución de agua potable, alcantarillado y tendido eléctrico soterrado, a lo largo de las vías. Mantenimiento y conservación de áreas de bosque y quebradas colindantes con el proyecto, incorporándolos a una red verde que se distribuye por todas las áreas abiertas, públicas y privadas.

Como parte del equipamiento, se incorporan estaciones de transporte público en varios puntos de conexión con vías públicas, facilitando el acceso hacia todas las áreas del proyecto. De igual manera se ubican áreas para equipamiento público, los cuales podrán incluir una guardería, una Unidad de Policía Comunitaria (UPC), bomberos, una iglesia y un área destinada para el enlace de servicios básicos con las redes existentes de energía y comunicaciones.

Se aporta a la ciudad con un planteamiento urbanístico que pone como prioridad al peatón y al ciclista, con amplias áreas verdes, caminerías y ciclo vías. **El concepto de implantación de las edificaciones se reduce de 50% a 35% en promedio de ocupación en planta baja**, permitiendo un espacio a nivel de mayor amplitud, generando amplias aceras y jardines en el contorno de los proyectos arquitectónicos, convirtiendo los espacios abiertos en áreas atractivas para la circulación y esparcimiento de los habitantes y visitantes de manera segura y saludable. Los ejes peatonales convergen en plazas y parques de acceso público, donde se implantan elementos de equipamiento y mobiliario urbano, adecuados con jardines y fuentes de agua, que convertirán a estos puntos de encuentro en sitios de descanso y recreación dentro de un entorno urbano con un importante vínculo con la naturaleza del sector.

La contribución académica que este proyecto brinda a la ciudad, se enmarca en el aspecto de investigación y nuevas técnicas innovadoras para el desarrollo urbano. Dentro de la fase de planificación y construcción, se acogerá a profesionales jóvenes y estudiantes universitarios para la ejecución e implementación de nuevas técnicas de diseño y construcción, convirtiendo al proyecto urbano en una constante y creciente fuente de conocimiento.

El aporte urbanístico logrado en la planificación y diseño del proyecto, contribuye con el ornato a la ciudad y al sector, al incorporar al conjunto inmobiliario, importantes elementos urbanos como parques culturales temáticos, plazas de reunión y esparcimiento, bosques y

jardines combinados con elementos arquitectónicos de diseño vanguardista de alta tecnología y esencia contemporánea.

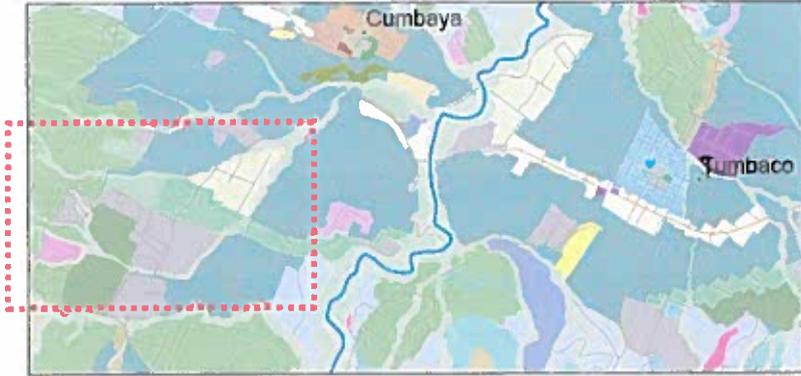
La calidad en el espacio de trabajo dentro de un entorno de calidad natural y urbana, favorece a una mayor concentración y productividad por parte de los usuarios de esta infraestructura. La proximidad de las áreas residenciales hacia los lugares de trabajo, influye positivamente permitiendo a los usuarios llegar a sus sitios de trabajo más descansados y motivados para un mejor desempeño en sus labores.

VENTAJAS PARA LA CIUDAD

Consolida de manera planificada el crecimiento urbano, centralizando la infraestructura y servicios que actualmente se encuentra dispersa por el valle de Cumbayá. La ocupación de un espacio que genera un vacío urbano en el sector, se convierte en un polo de atracción de múltiples actividades que benefician al dinamismo comercial y administrativo, que junto con la consolidación de los sectores residenciales vecinos, se complementan de manera efectiva y funcional. **Como elemento fundamental, el proyecto promueve infraestructura hotelera y turística, actualmente carentes en el sector.**

La ubicación de esta nueva infraestructura, alivia de manera importante, la necesidad de los habitantes del valle oriental de Quito, de ingresar a la zona céntrica de la ciudad para realizar sus actividades laborales y comerciales, a través de la generación de nueva oferta inmobiliaria para empresas que necesitan estar cerca de nuevos polos de desarrollo como el aeropuerto. Esta oportunidad tendrá una incidencia importante en la reducción de viajes y tráfico vehicular en las vías de ingreso a la ciudad, aportando a la productividad y calidad de vida de los habitantes de Quito.

UBICACIÓN DEL PROYECTO



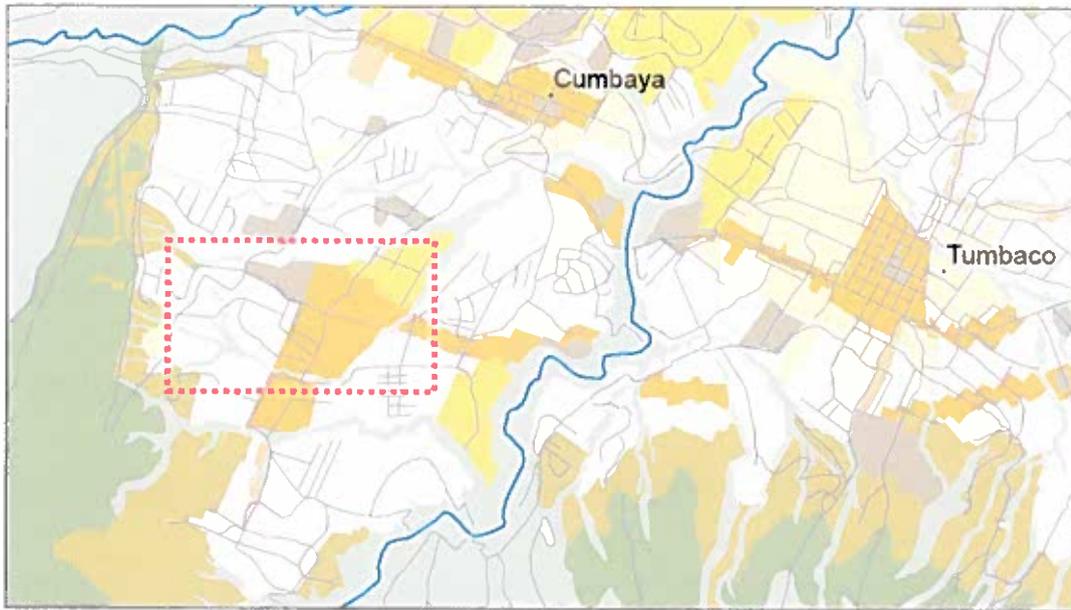
Fuente: Plano de Uso de Suelo. PUOS Z-1

ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO



- A604-50
- A1006-40
- PROTECCION ECologica
- A1002-35

PLANO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO



 Agrícola Resid.	 Múltiple	 Residencial 1
 Área promoción	 Patrimonial	 Residencial 1A
 Equipamiento	 Protección ecológica	 Residencial 1QT
 Industrial 2	 Protección Beatero	 Residencial 2
 Industrial 3	 RNNR	 Residencial 3
 Industrial 4	 RNR	

Fuente: Plano de Uso de Suelo. PUOS U-1

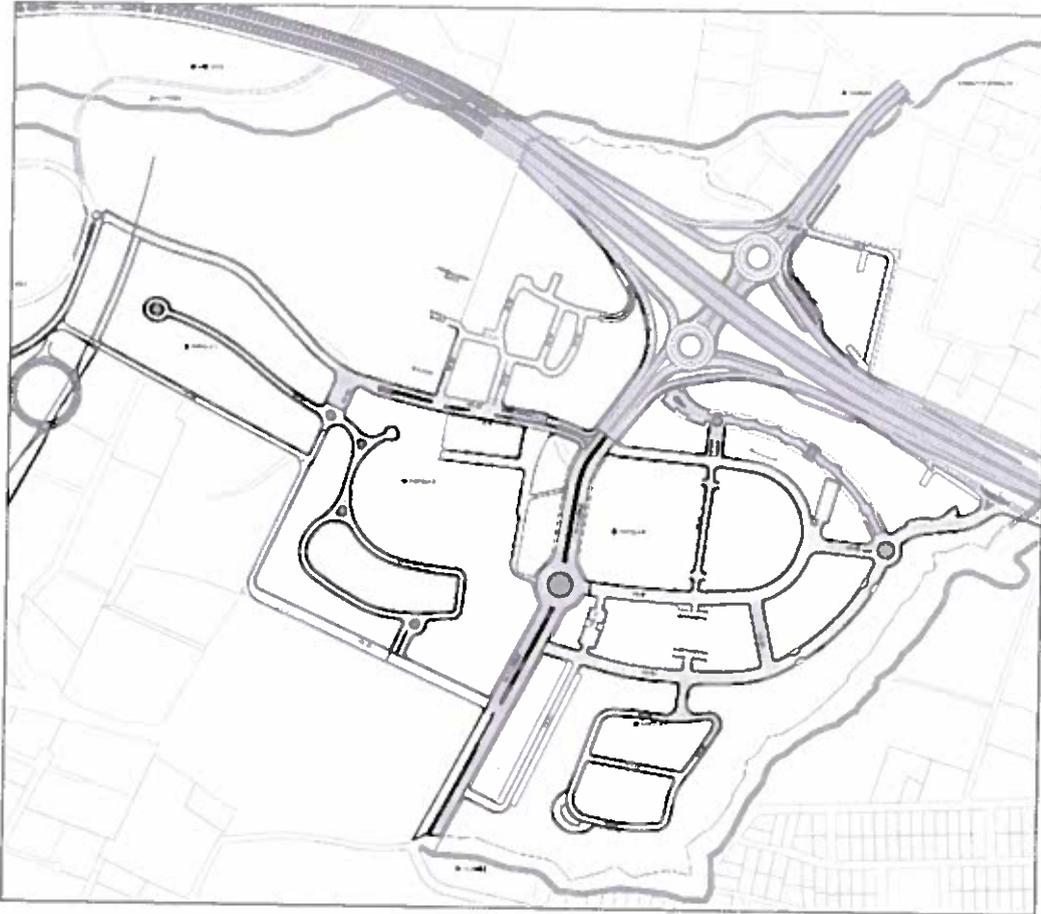
PLANO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO



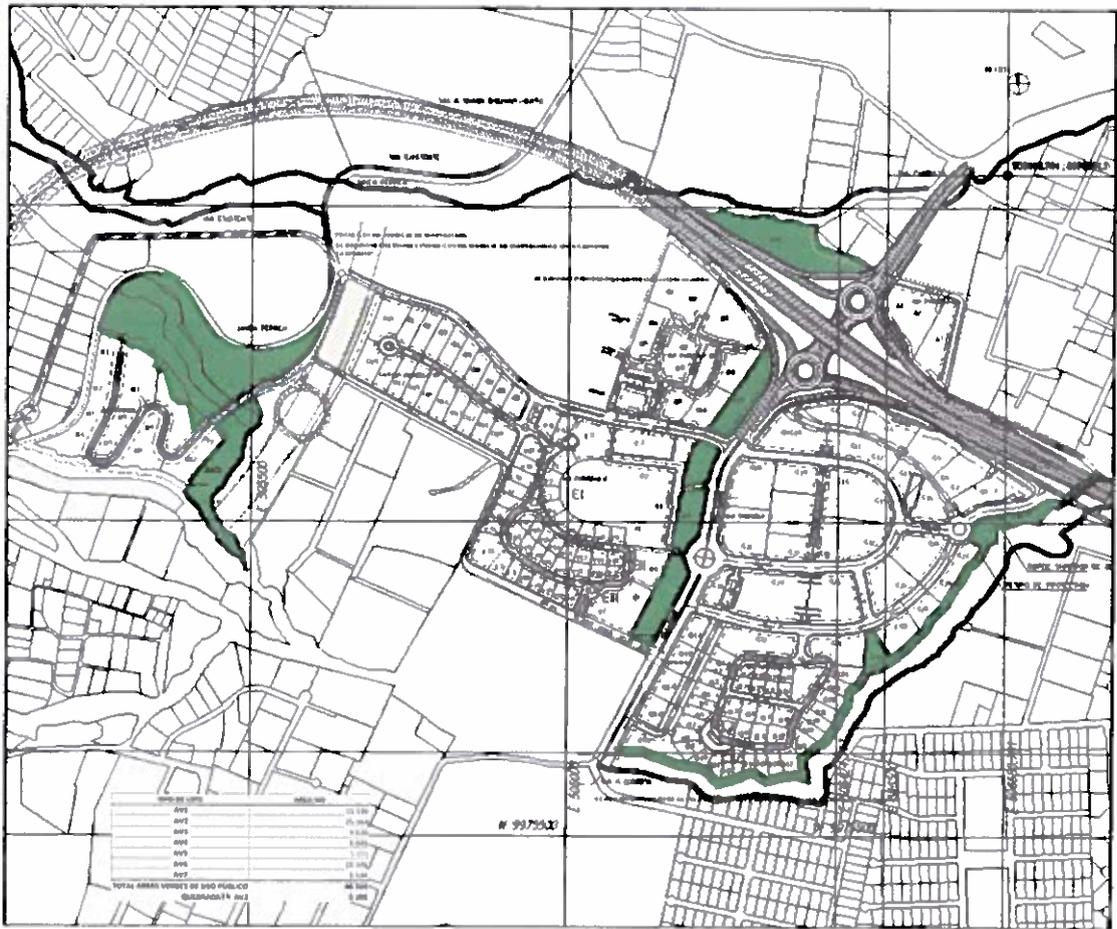
Fuente: Plano de Elaboración Propia.

DESARROLLO POR ETAPAS

En Proyecto San Patricio se construirá en cuatro etapas. Durante la primera se prevé la construcción de la infraestructura básica general, vías y áreas verdes de uso público y equipamiento.



Plano de Elaboración Propia, Vías a Construir en Primera Etapa



Plano de Áreas Verdes Públicas

ALTURA DE EDIFICACIÓN



-  10 A 12 PISOS
-  6 A 10 PISOS
-  2 PISOS

CÁLCULOS DE EDIFICABILIDAD

El Proyecto San Patricio ha sido identificado como un Proyecto Especial a desarrollarse en Suelo de Uso Múltiple.

Uso de suelo permitidos: El Proyecto San Patricio combina usos de suelo de comercio y servicios, equipamientos y usos residenciales.

Edificabilidad: El Proyecto San Patricio tiene una ocupación en planta baja de 128.662,66 m² lo que corresponde al 29,29% del Área Útil Urbanizable. *Cos PB: 29.29%*

DATOS GENERALES	
AREA DEL TERRENO (ESCRITURAS)	639.343,76
EXPROPIACIÓN RUTA VIVA Y VIAS EXISTENTES	89.144,59
RESERVA FUTURA TRONCAL METROPOLITANA	6.607,17
QUEBRADAS Y RETIROS DE PROTECCIÓN	12.417,15
TERRENO URBANIZABLE	531.174,85
DATOS DE PLANIFICACIÓN	
VIAS PROYECTADAS	91.871,45
AREA UTIL URBANIZABLE	439.303,40
AREA DE LOTE VENDIBLE	353.956,01
AREA DE OCUPACIÓN PB	128.662,66
% OCUPACIÓN PB	29,29%
AREA DEL TERRENO DONDE SE SOLICITA EDIFICABILIDAD ADICIONAL	252.667,02
AREA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA	528.407,92
AREA ADICIONAL SOLICITADA	264.387,30

Para el cálculo de la edificabilidad a solicitar, el proyecto revisó la **Ordenanza 106. Régimen Administrativo de Incremento de Número de Pisos y Captación de Incremento Patrimonial por suelo creado en el DMQ.**

Art 09. Procedimiento Administrativo Especial. 2. En el caso de solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los

literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente sección.....

...literal b) En proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones e áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales así como a la inclusión social como ejercicio del derecho de la ciudad...

Art. 04. Cuota: La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB$$

Donde:

CE= Contribución especial para la captación el incremento del valor del inmueble por suelo creado

S (t) = Superficie del terreno

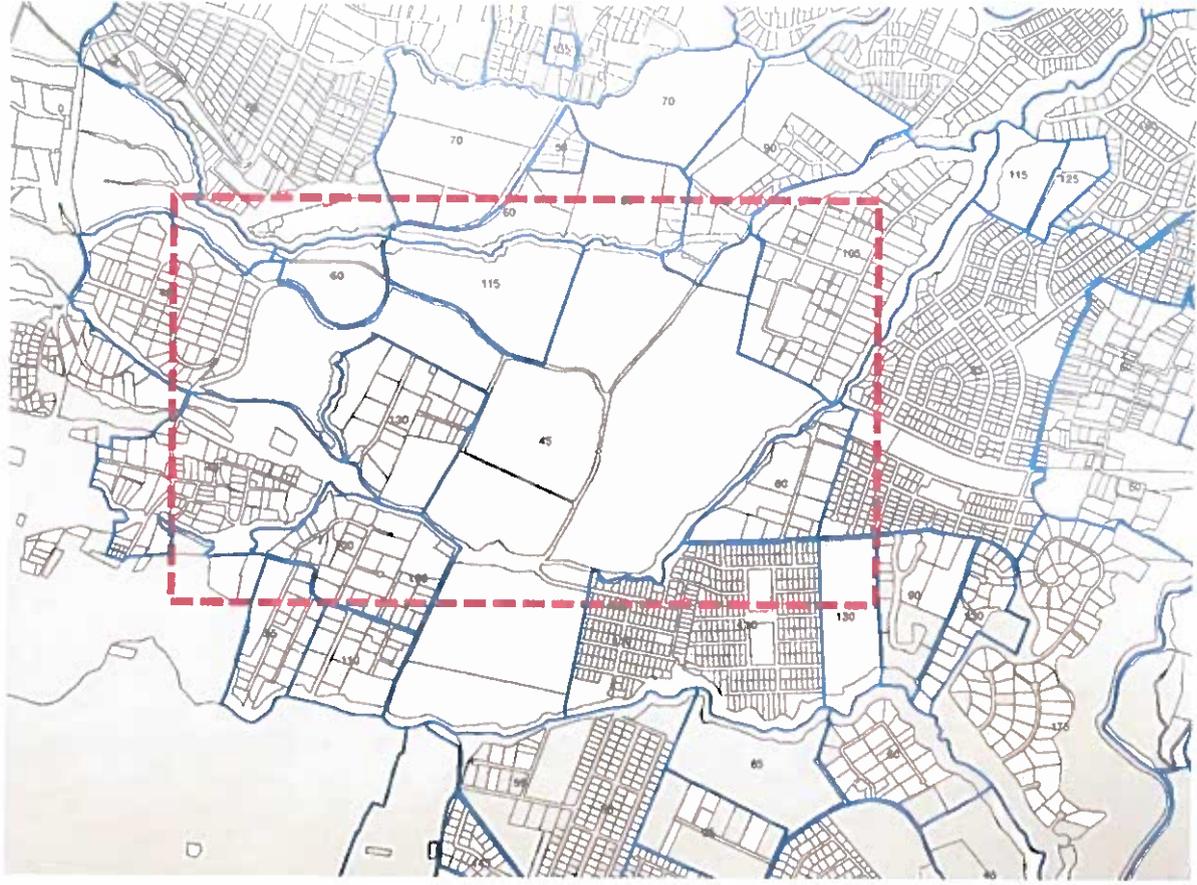
V (AIVA) = Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área

APLICACIÓN DE LA FORMULA

Esta fórmula se aplicó mediante los siguientes parámetros:

1. Asignación de Uso de Suelo donde no estaba establecido (ZC)
2. Cálculos comparativos por cada una de estas zonas. Se compara la edificabilidad asignada vs la edificabilidad planificada. Dando como resultado la edificabilidad adicional solicitada.
3. Valor del AIVA vigente a la fecha. De acuerdo al plano de la Dirección de Catastros en el cual se establece el valor del predio en la zona del proyecto



CALCULO POR COMPRA DE EDIFICABILIDAD:

ZONIFICACION A1002-35				
S=	36.456,47	M2		
V=	45,00	USD		
AUT=	25.519,53	m2		
AB=	20.845,00	m2		
CE=	<u>36.456,47</u>	*	<u>45,00</u>	*
			25.519,53	
CE=	64,29	*	20.845,00	=
TOTAL	1.340.035,52			USD

ZONIFICACION A1006-40				
S=	176.168,24	M2		
V=	45,00	USD		
AUT=	422.803,78	m2		
AB=	227.981,30	m2		
CE=	<u>176.168,24</u>	*	<u>45,00</u>	*
			422.803,78	
CE=	18,75	*	227.981,30	=
TOTAL	4.274.649,38			USD

ZONIFICACION A604-50				
S=	40.042,31	M2		
V=	45,00	USD		
AUT=	80.084,62	m2		
AB=	15.561,01	m2		
CE=	<u>40.042,31</u>	*	<u>45,00</u>	*
			80.084,62	
CE=	22,50	*	15.561,01	=
TOTAL	350.122,73			USD

RESUMEN DE COMPENSACIONES POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR ZONA:

A1002-35	\$ 1.340.035,52
A1006-40	\$ 4.274.649,38
A604-50	\$ 350.122,73

TOTAL COMPENSACION \$ 5.964.807,62

RESUMEN DE CONTRIBUCIONES URBANAS Y ECONÓMICAS.

CONTRIBUCIONES URBANAS Y ECONOMICAS (1)		
	Areas de Contribución	Area m2
AREAS VERDES		
AREAS VERDES PUBLICAS (15%)	65.881,73	
CONSTRUCCIÓN PARQUE LINEAL		19.037,00
EQUIPAMIENTO		
AREAS PARA EQUIPAMIENTO (3%)	13.191,52	
ESTACIONES BRT		1.790,00
VIALIDAD		
CONSTRUCCIÓN VIA LUMBISI		12.993,67
CONSTRUCCIÓN VIA COLEGIO		10.348,50
CICLOVIA		16.457,00
EXPROPIACIONES		
INTERCAMBIADOR RUTA VIVA (VALOR DEL PERITAJE: 110 usd/m2 VALOR POR EXPROPIACION: 36 usd/m2)		68.556,61
AREA ADICIONAL DE EXPROPIACION RUTA VIVA **		4.570,12
AREA DE EXPROPIACIÓN VIA LUMBISI ***		9.119,59
AREA DE RESERVA VIA PERIMETRAL		6.607,17
ESTUDIOS		
ESTUDIOS COMPLETOS INTERCAMBIADOR		
TOTAL COMPENSACIONES URBANAS Y ECONOMICAS (1)	79.073,25	286.582,88
CONTRIBUCIONES URBANAS Y ECONOMICAS [2] APROBADAS EN REUNIÓN 10/02/2015		
DESCRIPCION		Area m2
AREA EXCEDENTE DEL 15% AREA VERDE	602,05	
AREA DE M2 PERMITIDOS POR EL IRM PERO QUE NO SE CONSTRUIRÁN		18.593,14
IMPUESTO PREDIAL SOBRE ÁREA DE RUTA VIVA		73.126,73

Total de Contribuciones Urbanas y Económicas: \$ 6.995.114,70

Total de Compensación por compra de Edificabilidad: \$ 5.964.807,62

SERVICIOS BÁSICOS

El Proyecto San Patricio tiene los informes de factibilidad de servicios básicos de las empresas públicas metropolitanas.

Cuenta con diseños de las redes de Agua Potable y No Potable, Sistema de Recolección de Aguas Lluvia, Alcantarillado Cumple y además con el diseño de sistemas separados de aguas residuales y de aguas lluvias (Incluye sistema de drenaje) que permite realizar el tratamiento de depuración de aguas lluvias para su reutilización.

Diseño de Sistemas de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones. Como medida de mitigación las instalaciones eléctricas y de telecomunicación serán soterradas, para mitigar el impacto paisajístico se prevén elementos de integración paisajística como vegetación, control de visuales, iluminación, cromatismo, etc.

ESPACIO PÚBLICO

El proyecto San Patricio ha elaborado los diseños preliminares para la red vial, la red verde urbana y la red de potencial ecológico.

Privilegia el Sistema de Espacio Público compuesto por las vías, plazas, parques, áreas verdes públicas, áreas verdes privadas de uso público, áreas deportivas (ciclo vía) y áreas ecológicas.

MOBILIARIO URBANO

El Proyecto San Patricio prevé la dotación de mobiliario urbano de diseño cómodo y eficiente.

RED VERDE URBANA

El Proyecto San Patricio concibe espacios para la recreación pasiva, con una amplia cobertura vegetal que mejorará la calidad del aire y creará espacios de sombra.

Además potencializará el uso de plazas privadas para el uso público y la habilitación de una ruta deportiva compuesta por una ciclo vía alrededor de una gran parte del proyecto.

Se prevé la continuidad e integración en la red verde zonal y a los corredores ecológicos existentes (quebradas).

De acuerdo a lo solicitado en incremento de edificabilidad el Proyecto San Patricio (50.03%) se calcula el área verde de acuerdo a la siguiente fórmula: **AV= 10 + (P/10)**

$$AV= 10+ (50.03 / 10)$$

$$AV= 10+5.003$$

$$AV= 15.003\% \text{ (requerido)}$$

Donde:

AV: Porcentaje a ser entregado a la municipalidad

P: Valor absoluto del porcentaje adicional de edificabilidad

10: Valor absoluto del porcentaje mínimo a ser entregado a la municipalidad.

El Proyecto San Patricio donaría el 15.11% en área verde. El 37% de esas áreas verdes está consolidada en un solo cuerpo en el Área Verde AV2 ubicada al lado Oeste del predio en donde se potencializará un área de refugio de vida silvestre.



470

20 marzo

Quito STHV-DMPPS: 1285 2015

NINON
Atende y responde
Oportunamente
Dyck
3/13/15

Doctora
Verónica Arias
Secretaria de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito
Presente

De mi consideración:

En el marco de las competencias de la Secretaría de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito, solicito comedidamente emitir el informe técnico del proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado "San Patricio" para lo cual remito la documentación presentada por el Sr. Morice Dassum, promotor del proyecto.

Este informe es necesario para la elaboración del proyecto de ordenanza y su respectivo tratamiento por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Agradezco su atención.

Atentamente;

Jacobo Herdoíza
Arq. Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)

SECRETARÍA DE AMBIENTE

POLÍTICA AMBIENTAL

REVISAR PREPARAR CONTESTACIÓN

INFORMAR OTRO... LANILADO

DAR TRÁMITE

FECHA: 31/03/2015

HORA: 12h30

Adjunto: Expediente en un anillado, con carácter devolutivo

Realizado por:	Arq. Pablo Macanchi	Técnico STHV/DMPPS	24-03-2015	EH
Revisado por:	Arq. María González	Directora DMPPS (S)	24-03-2015	MS

Dir. Politican:
Su consentimiento
y trámite respectivo.
30/MAR/2015

Secretaría de Ambiente

30 MAR. 2015

FECHA: 30 MAR. 2015 HORA: 9:30

RECIBIDO POR: M. J. J.

OBSERVACIONES: Para anillado

1758

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
ROMERO LANDAZURI JOSE LUIS
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO
BENALCAZAR
FECHA DE NACIMIENTO **1974-07-13**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **M**
ESTADO CIVIL **CASADO**
MARIA
ARRAZOLA GUTIERREZ

Nº **170737614-9**



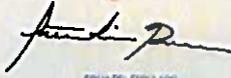

40

INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ARQUITECTO** V2341V4442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **ROMERO GABRIEL APARICIO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **LANDAZURI MARGARITA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2015-01-30
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-01-30

DIRECTOR GENERAL PRIMA DEL ECUADANO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL **CAE**

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

041
041 - 0094 **1707376149**
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
ROMERO LANDAZURI JOSE LUIS

PICHINCHA	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	RUMPAMBA	1
QUITO	PARRISQUIA	1
CANTÓN	ZONA	

[Signature]
PRESIDENTE/E DE LA JUNTA



*Fili
Copia de
Aprobación de
PUAES*

*ARCHIVAR
PUAE
11/06/15
Sec. Desarrollo Productivo
468*

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
SECRETARÍA DE TERRITORIO
 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
 ALCALDÍA
RESUMEN EJECUTIVO
Proyecto Urbano Arquitectónico Especial -PUAE

Nombre del PUAE: SAN PATRICIO

A DATOS DE IDENTIFICACIÓN

1. Identificación del promotor, propietario o profesional responsable:
 Nombre del promotor: GRUPO DASSUM COLONCORP - HILTON Hotels & Resorts - BID - BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO DE AMÉRICA LATINA - FIDUCIA
 Nombre del propietario: Urbanizadora Málaga S.A.

2. Fecha de ingreso a la STHV
 Fecha de ingreso: 14/05/2014
 Número de trámite/ Ticket: 2014-058500



3. Datos del predio
Localización:
 Parroquia: Cumbayá - Lumbisí
 Sector: AUQUI CHICO
 Número de Predio: 1345504
 Clave Catastral: 170109570353001000
 Superficie del predio: 619 840, 00 m²
Regulación Vigente:
 Clasificación: Suelo Urbano
 (M) Múltiple
 (R1) Residencial baja densidad
 (PE) Protección ecológica/Áreas naturales
Uso de Suelo:

Zonificación:	A39 (A1006-40)	Z2 (ZC)	Áreas de promoción
Lote Mínimo:	1000 m2	V m²	
COS en planta baja	40%	V %	
COS Total	240%	V	
Número de Pisos	6	V	

B TIPOLOGÍA

4. Tipo de Proyecto
En suelo urbano:
 Residencial
 Comercio
 Servicios
 Equipamiento
 Múltiple
 Industrial
En suelo rural > 10ha :
 Recurso natural renovable
 Protección Ecológica

Descripción:

PRINCIPAL

REVISAR PREPARAR CONTESTACION
 INFORMAR OTRO.....
 DAR TRAMITE

FECHA: 5/06/15
 HORA: 16h24

C. Características generales del proyecto (planos, esquemas, descripciones)

- Urbano - Arquitectónicas
USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

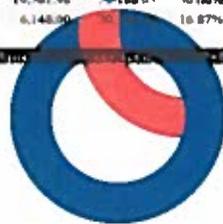


PLAN MASA



Programa arquitectónico y urbano

Código	Descripción	Área Total	M ² S. P. B.	Edif. Local	C.C.S. P. B. (M ² S. P. B.)	Área Edif.	Uso de Edificio		Área Total de Edificio	Grupos					C. Im. Local %
							Plano	Área Máxima		Uso 1 (P. B. Total Edif.)	Uso 2 (P. B. Total Edif.)	Uso 3 (P. B. Total Edif.)	Uso 4 (P. B. Total Edif.)	Uso 5 (P. B. Total Edif.)	
A	Administrativa/Comercial	13,395.25	3,245.00	27,237.15	24.23%	22,335.00	10	40	27,237.15	5	3	3	10	203	
B	Administrativa / Comercial / Vivienda	36,865.85	9,490.92	77,971.46	25.74%	62,376.00	12	48	77,971.46	5	3	3	10	312	
C1	Administrativa / Comercial / Múltiple	18,427.22	13,641.00	138,542.00	35.50%	132,785.20	12	48	138,542.00	5	3	3	10	361	
C2	Administrativa / Comercial / Hotelero / Vivienda	15,186.11	7,028.75	52,001.00	46.53%	42,107.00	9	36	52,001.00	5	3	3	10	312	
C3	Administrativa / Comercial / Hotelero / Vivienda	22,767.77	10,430.00	44,878.01	46.50%	37,964.81	7	28	44,878.01	5	3	3	10	201	
C4	Comercial / Equipamiento Privado / Vivienda	15,082.40	7,350.00	37,282.00	50.06%	29,836.00	8	32	37,282.00	5	3	3	10	247	
C30	Comercial / Administrativa / Vivienda	3,818.06	657.00	3,940.00	31.31%	3,940.00	6	24	3,940.00	5	3	3	10	140	
C5	Vivienda Multifamiliar	15,245.53	6,453.00	30,191.37	41.51%	23,304.88	8	32	30,191.37	5	3	3	10	195	
C6	Comercial / Administrativa / Vivienda	8,751.84	3,299.00	21,397.00	41.13%	16,848.00	6	24	21,397.00	5	3	3	10	247	
C7	Comercial / Administrativa / Vivienda	11,165.43	2,400.00	4,900.00	21.49%	4,200.00	2	8	4,900.00	5	3	3	10	43	
D2	Vivienda Multifamiliar	31,011.70	9,301.51	18,699.23	30.00%	18,699.23	2	8	18,699.23	5	3	3	10	60	
b	Comercial / Hotelero / Centro de Convenciones / Vivienda	3,072.13	1,228.00	3,072.13	20.32%	3,072.13	12	48	3,072.13	5	3	3	10	148	
F	Vivienda Unifamiliar	21,009.37	1,000.00	21,009.37	30.00%	21,009.37	2	8	21,009.37	5	3	3	10	61	
G	Vivienda Unifamiliar	21,186.05	1,000.00	21,186.05	30.00%	21,186.05	2	8	21,186.05	5	3	3	10	60	
H	Vivienda Multifamiliar	36,453.22	6,148.00	27,051.40	16.87%	27,051.40	5	20	36,453.22	5	3	3	10	84	
LQ	Equipamiento													0	



Inversión

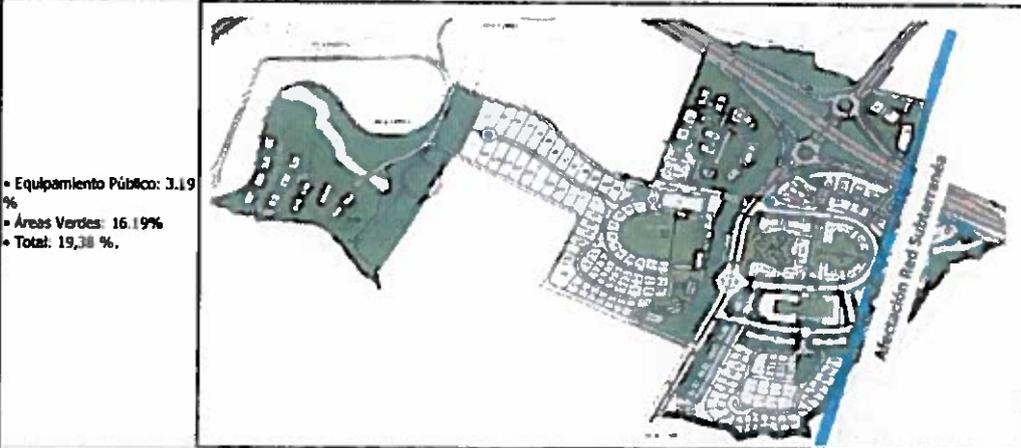
El proyecto se desarrollará en un período comprendido entre 10 a 12 años.

	CONSTRUCCION	OTROS	TOTALES
AV Administrativo/Comercial	\$27,354,308.00	\$3,418,235.00	\$30,772,543.00
A Administrativo / Comercial / Vivienda	\$62,383,360.00	\$40,291,930.00	\$102,675,290.00
B Administrativo / Comercial	\$30,489,500.00	\$37,687,437.50	\$68,176,937.50
C1 Administrativo / Comercial / Hotelero / Vivienda	\$43,454,013.20	\$5,451,826.40	\$48,905,839.60
C2 Administrativo / Comercial / Hotelero / Vivienda	\$48,203,006.00	\$6,138,375.75	\$54,341,381.75
C3 Comercial / Equipamiento Privado / Vivienda	\$10,007,436.00	\$9,475,892.00	\$19,483,328.00
C4 Comercial / Administrativo / Vivienda	\$1,138,336.00	\$392,292.00	\$1,530,628.00
C30 Vivienda Multifamiliar	\$41,475,822.40	\$1,678,227.80	\$43,154,050.20
C5 Comercial / Administrativo / Vivienda	\$19,314,434.00	\$2,414,303.75	\$21,728,737.75
C6 Comercial / Administrativo / Vivienda	\$1,802,008.00	\$1,228,228.00	\$3,030,236.00
D1 Vivienda Unifamiliar	\$18,072,880.00	\$3,384,122.00	\$21,457,002.00
D2 Comercial / Hotelero / Centro de Convenciones / Vivienda	\$128,608,537.25	\$16,371,240.81	\$144,979,778.06
E Vivienda Unifamiliar	\$21,420,308.00	\$2,678,188.00	\$24,098,496.00
F Vivienda Unifamiliar	\$21,891,464.00	\$4,736,558.00	\$26,628,022.00
G Vivienda Multifamiliar	\$14,933,907.40	\$4,731,812.80	\$19,665,720.20
H			
FQ Total	\$672,564,935.25	\$84,070,616.91	\$756,635,552.16

Contribuciones al espacio público

Parque lineal 19 Has. y dos parques adicionales de 5 Has en total. Áreas Verdes franja de Protección de Quebradas: 27.861 m²
 Áreas Verdes Públicas y Equipamiento: 81.057 m² Áreas Verdes Públicas, Privadas, Privadas de Acceso Público y Cldovia: 236,091 m²

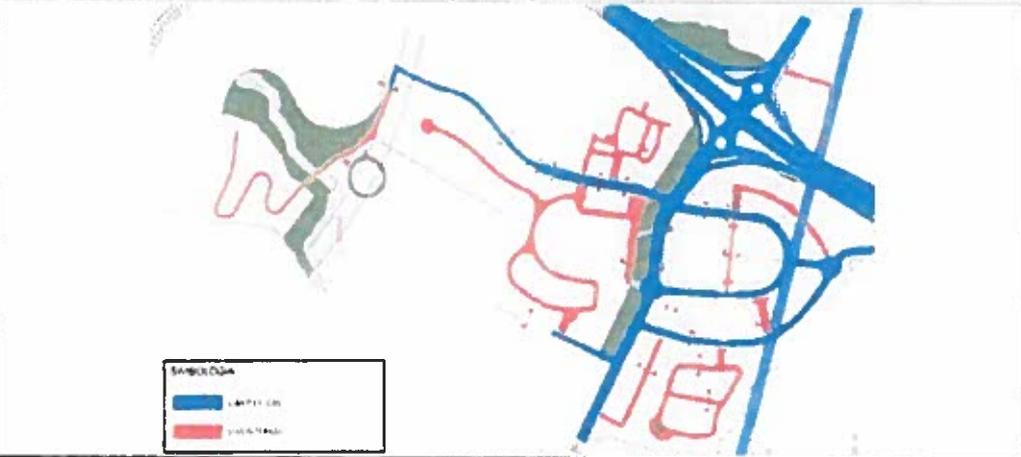
Integración al entorno urbano y red verde



Descripción de los tratamientos eco-ambientales (de aplicar)

Desarrollo de un manejo centralizado de desechos por medio de un centro de reciclaje.
 Inventario Forestal y Biotico Plan de Reporestación
 Terrazas verdes
 Tratamientos de aguas servidas

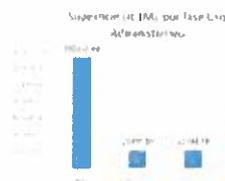
Descripción del sistema de movilidad propuesto y su integración a la red existente



Se articula con la Red Via Local a través de la prolongación del escalón de Lumbis/
 Considera las afectaciones de la ruta Viva y la Via Perimetral Distrital.
Desarrollo por etapas

El proyecto se desarrollará en 4 etapas.

ETAPA I



- PARQUE EMPRESARIAL
- HOTEL
- HOTEL RESORT
- EDIFICIO DE COMERCIO C10
- EDIFICIO RESIDENCIAL C31-32
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES PARCELA A
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES PARCELA B
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES PARCELA C



Residentes, usuarios y visitantes potenciales	
Número estimado de usuarios permanentes y/o residentes	4.000
Número estimado de visitantes y/o usuarios temporales	25.000
Número estimado de proveedores	2.000

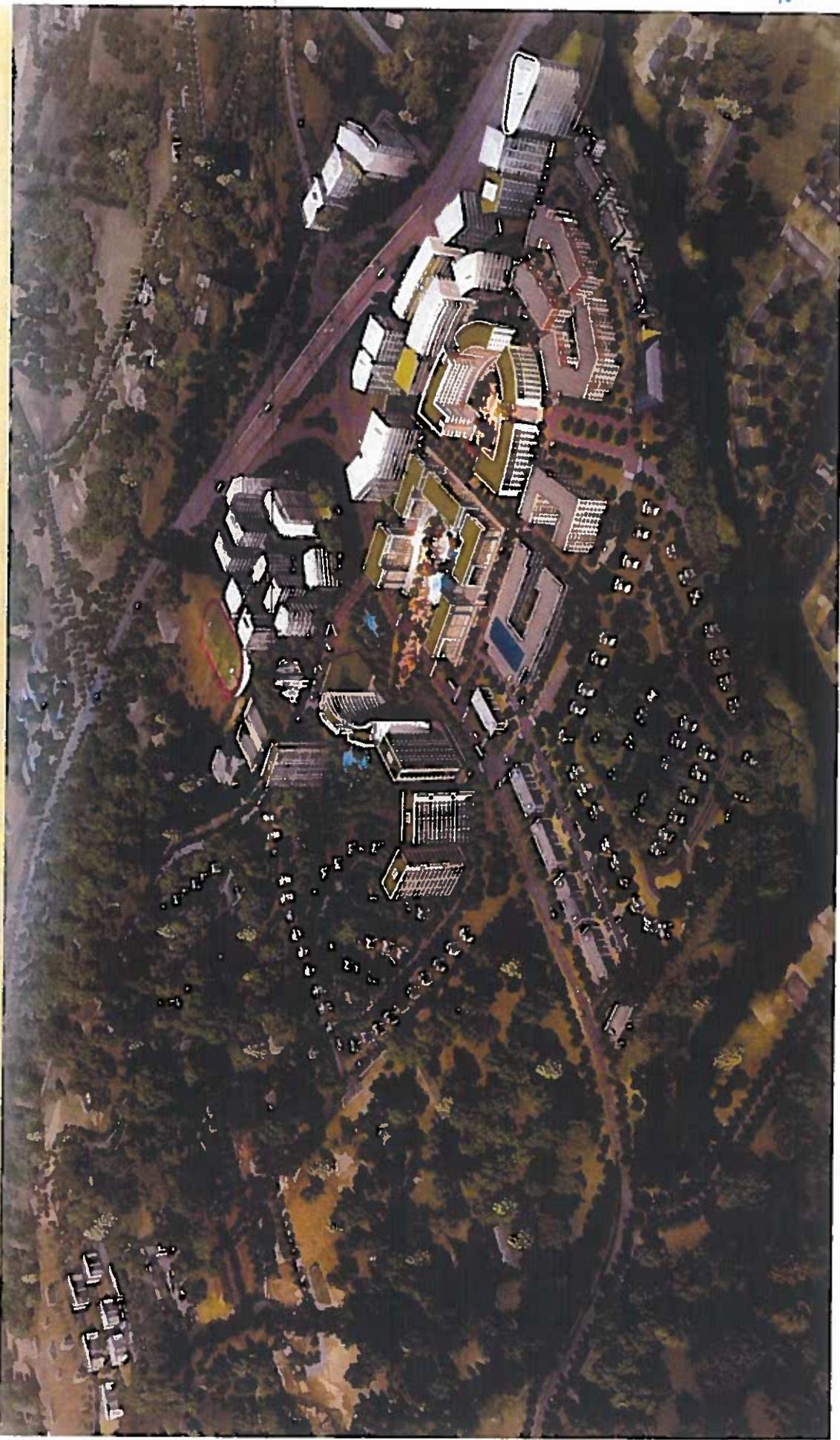
Regulación vigente:								
Zona	EDIFICACIÓN					Distancia Metros	HABILITACIÓN DE SUELO	
	Altura máxima Pisos	Altura máxima Metros	F	L	P		COS TOTAL %	Lote mínimo m2
A39 (A1006-40)	6	24	5	3	3	6	240	1000

Regulación propuesta:								
Zona	Altura máxima		F	Retiros		Distancia Metros	COS TOTAL %	COS PB %
	Pisos	Metros		L	P			
	13	52					170	33

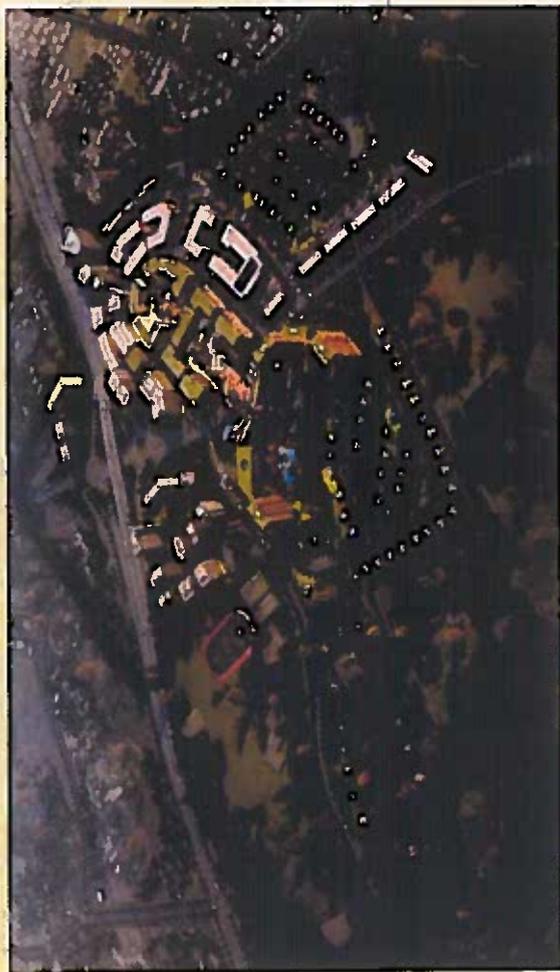
Observaciones:
 Urbanización San Patricio corresponde un proyecto de gran escala que concentra múltiples servicios; por lo cual se deberá considerar la cantidad de usuarios y habitantes que este generará en su implantación y las connotación en su entorno.

D. Estudios y documentos disponibles			
5. Estudios con los que cuenta el proyecto y nivel de avance de los estudios:			
	NO	SI	% estimado de avance
Proyecto urbano - arquitectónico			
Plan masa, volúmenes, espacio público, diseño vial.		X	100%
Amanzamiento y parcelación		X	100%
Regulación propuesta		X	100%
Memoria técnica (cuadro de áreas, de alturas, de etapas de construcción, otros)		X	80%
De impacto en la movilidad:			
Impacto en el área de influencia del proyecto y medidas de mitigación.		X	
Red vial del proyecto, características funcionales de las vías,		X	75%
Número de estacionamientos, señalización, semaforización.		X	50%
Accesibilidad mediante transporte público, no motorizado y comercial.		X	
De impacto ambiental:			
Intersección ambiental	X		
Identificación preliminar de impactos		X	
Plan preliminar o directrices de manejo y remediación	X		
De viabilidad comercial y financiera:			
Estudio de mercado o caracterización de la población / mercado		X	50%
Análisis de viabilidad financiera		X	
Estructura de financiamiento		X	
Requisitos generales:			
Escrituras + pago predial + gravámenes		X	
IRM		X	
		X	
		X	
Factibilidades de servicios		X	
		X	
		X	
		X	
Restitución de bordes, de aplicar.		X	

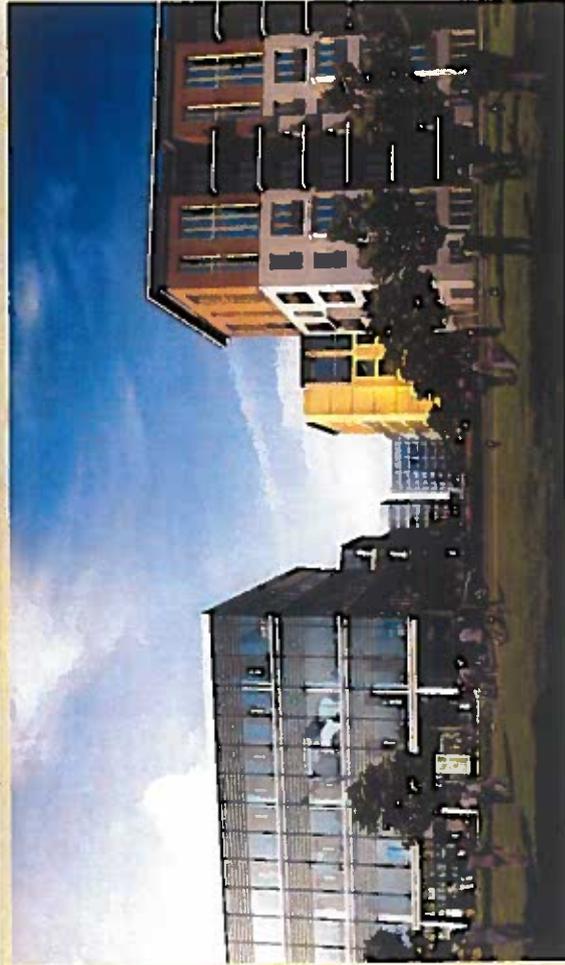
San Φ
Patricio



San Φ Patricio



- MEJORARA LA VIALIDAD DE QUITO AL DESCOMPRIMIR EL CRECIMIENTO COMERCIAL Y DE OFICINAS DEL SECTOR CENTRO NORTE, HACIA EL SECTOR DE LOS VALLES DONDE RESIDE POBLACION QUE USA INSTALACIONES DE OFICINA Y COMERCIAL



- GENERARA SERVICIOS INDISPENSABLES PARA EL CRECIMIENTO POBLACIONAL DEL VALLE, AEROPUERTO Y NUEVO SECTOR INDUSTRIAL

San Patricio



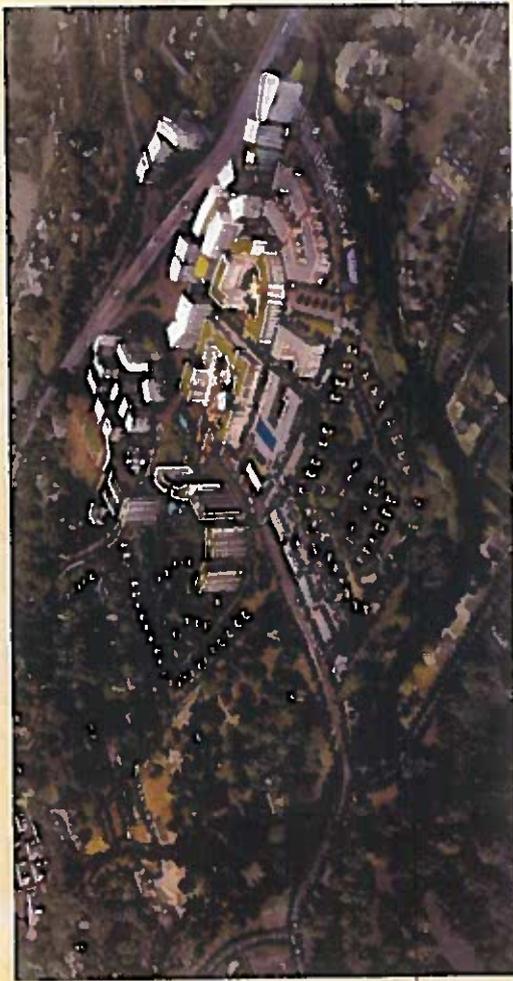
- UN DESARROLLO PENSANDO EN EL SER HUMANO CON AREAS DE RECREACION, CICLOVIAS PARQUES Y AREAS DE PROTECCION DE MEDIO AMBIENTE



- ATRAE INVERSION EXTRANJERA DIRECTA Y DE LARGO PLAZO PARA LA CIUDAD EN SECTORES DE LA CONSTRUCCION, TURISMO, COMERCIAL Y HOSPITALARIO
- APOORTE URBANISTICO SIN PRECEDENTES EN LA CIUDAD DE QUITO

San Φ Patricio

- GENERADOR IMPORTANTE DE EMPLEO A TRAVES DE LA CONSTRUCCION, TURISMO Y NUEVOS SERVICIOS



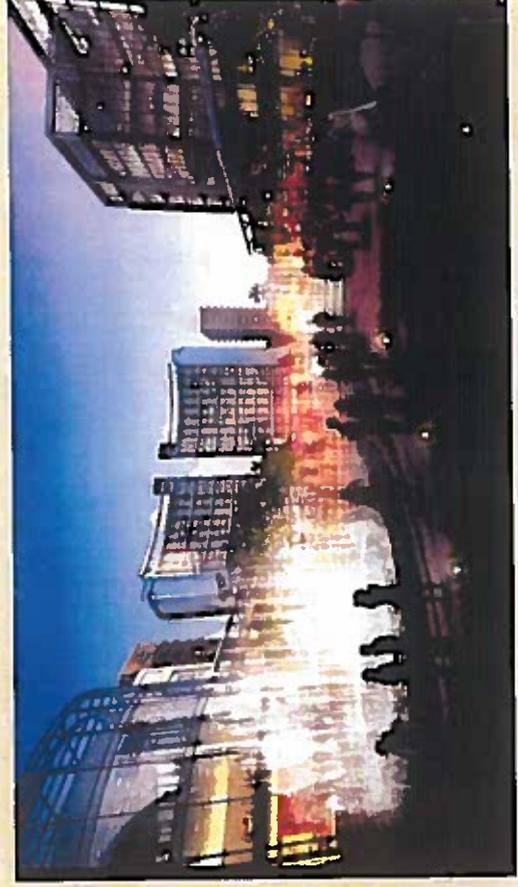
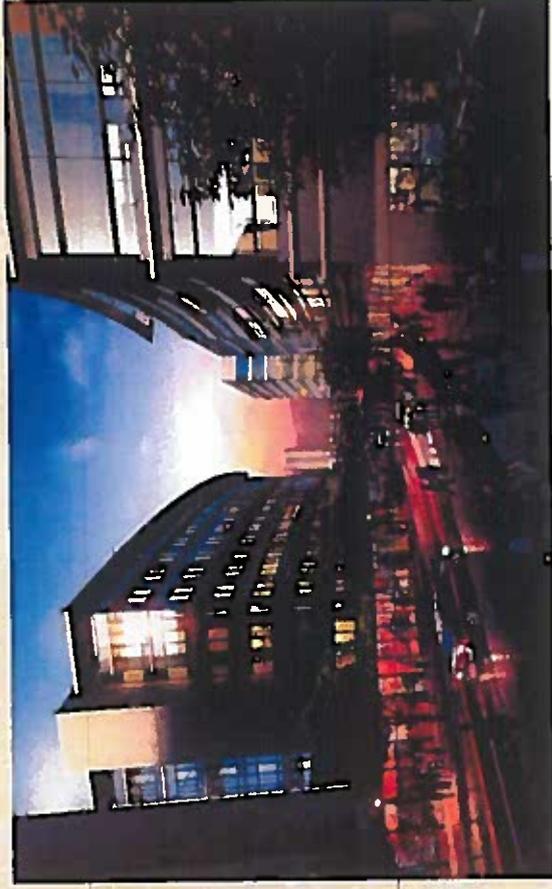
- DISEÑO MODERNO VANGUARDISTA CON CONCEPTOS DE DESARROLLO FUTUROS



- CONCEPTOS NUEVOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO COMO EL ESTACIONAMIENTO COMPARTIDO (OFICINA-COMERCIAL-RESIDENCIAL)

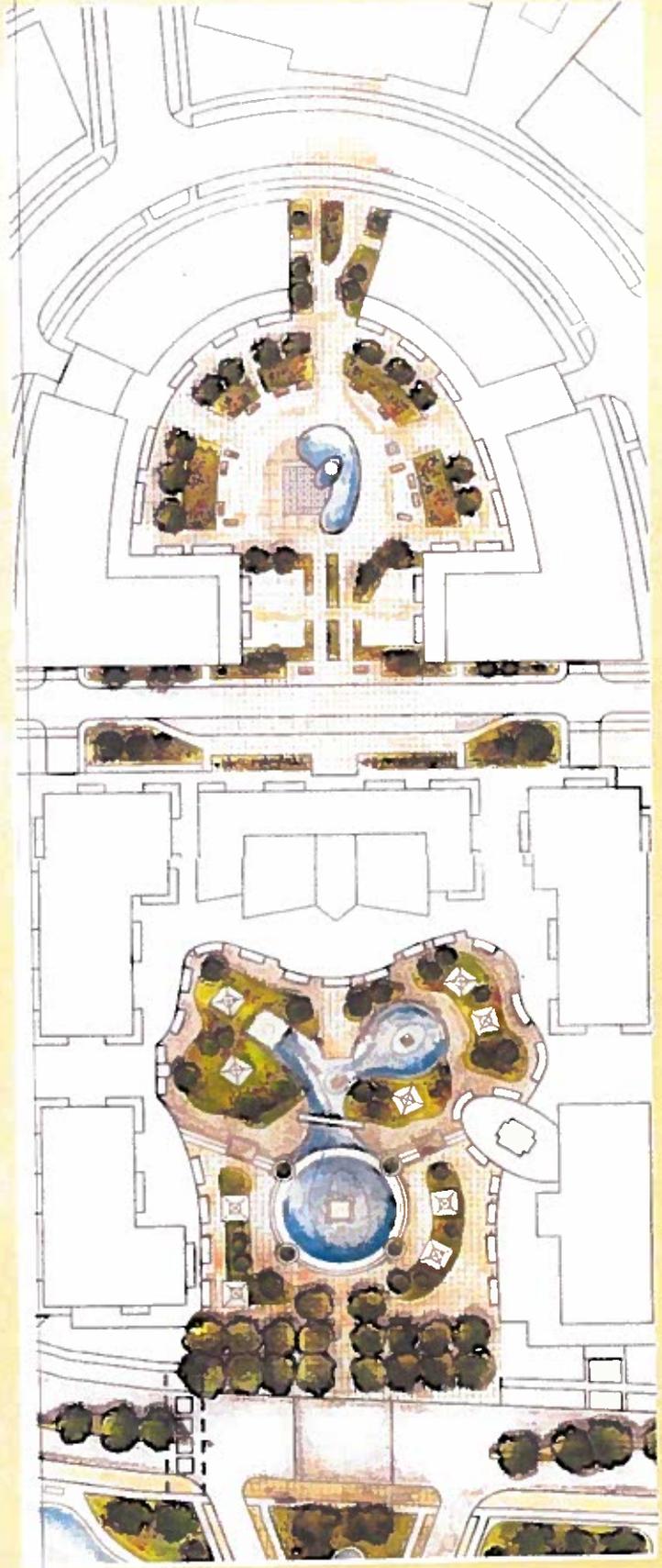
San Patricio

- IMPLEMENTACION DE LOS CONCEPTOS DE SMART CITY
- AREAS DE ESTACIONAMIENTOS EN SUBSUELOS EVITANDO CONTAMINACION SONORA Y OTROS EN LAS AREAS DE NIVEL O
- CONCEPTO DE NUEVA CIUDAD EQUIPADO CON TECNOLOGIA DE PUNTA, SISTEMA ELECTRICO SUBTERRANEO Y DATA CENTER
- AREAS DE EQUIPAMIENTO PARA GUARDERIAS Y PARQUES DE NINOS



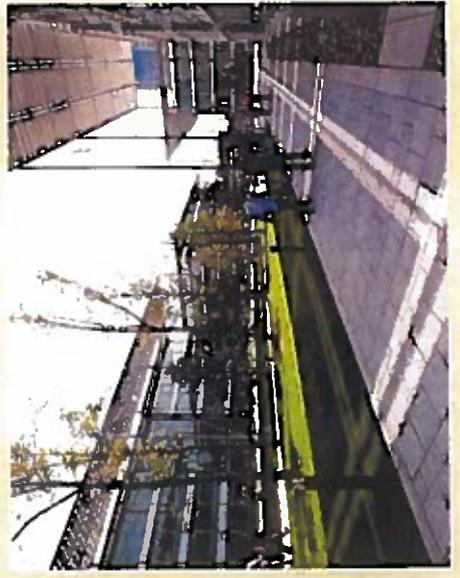
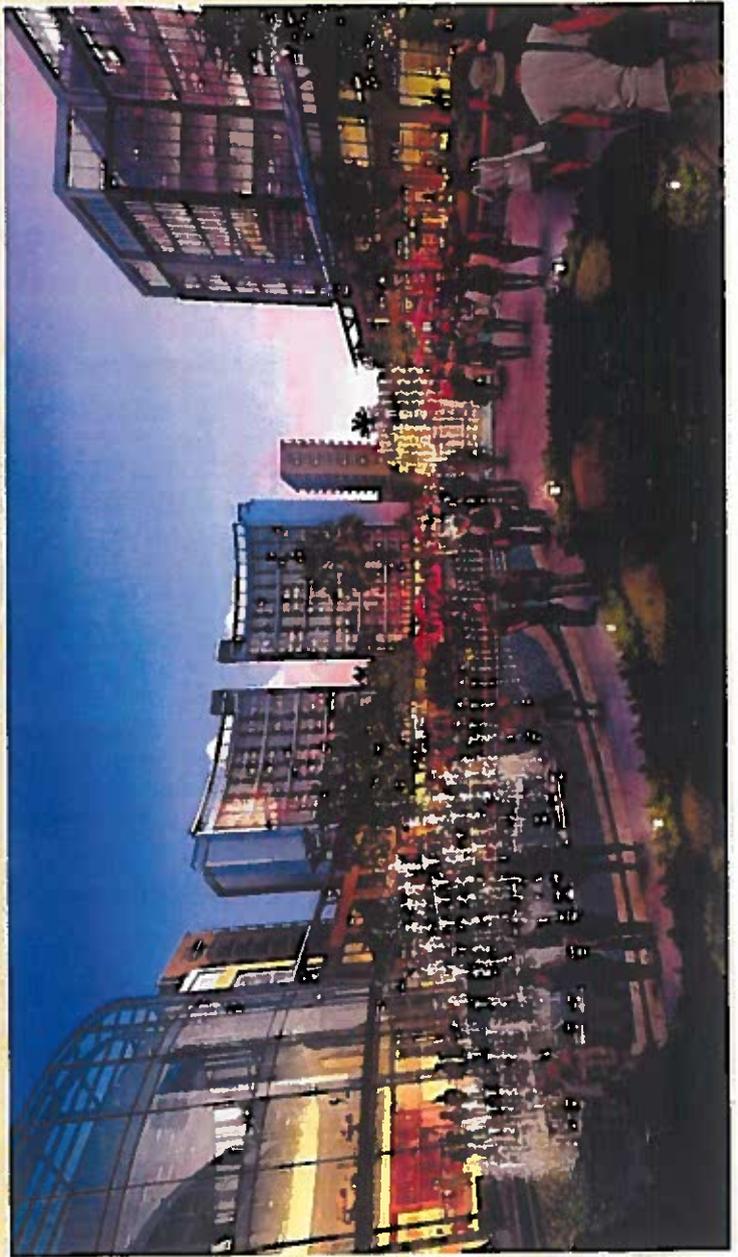
San Φ Patricio

- DISEÑO URBANÍSTICO ORIENTADO A INTEGRAR ÁREAS EXTERIORES DE RECREACIÓN PASIVA Y ÁREAS COMERCIALES Y ADMINISTRATIVAS
- PLAZAS Y ESPACIOS PAISAJÍSTICOS QUE GENERAN UN EQUILIBRIO ENTRE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y ESPACIOS ABUERTOS



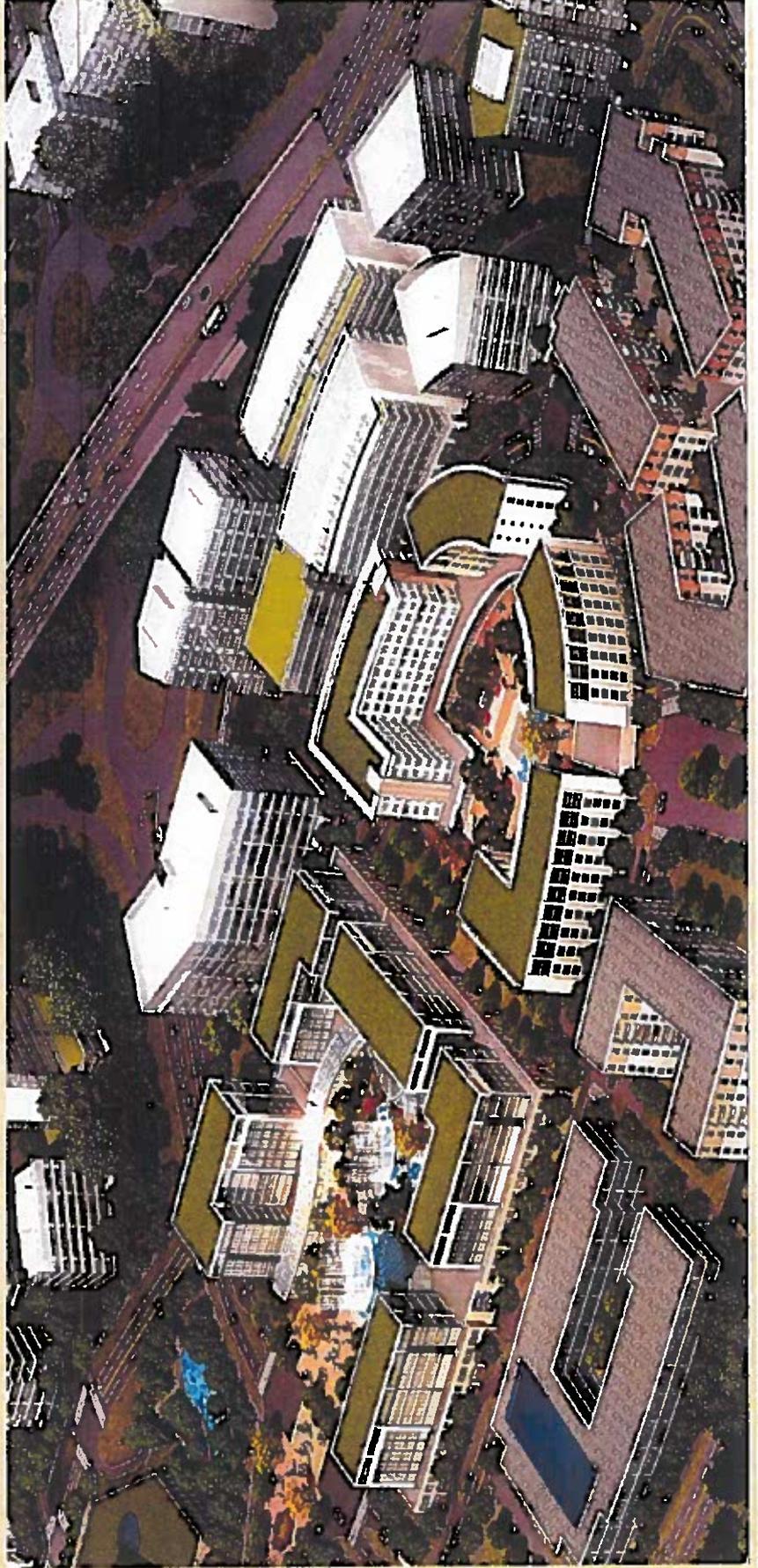
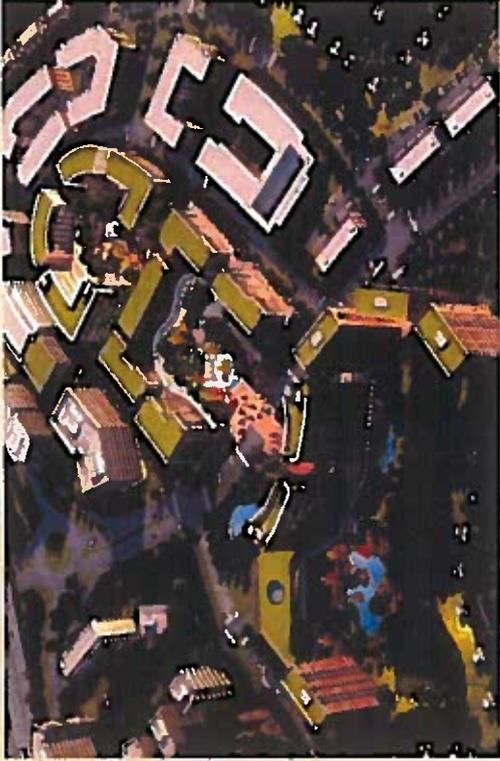
San Patricio

- IMPLEMENTACION DE IMPORTANTES ELEMENTOS DE AGUA COMBINADOS CON AREAS PEATONALES Y ARQUITECTURA MODERNA



San Φ Patricio

- IMPLEMENTACION DE CUBIERTAS VERDES EN PROYECTOS DE MAYOR POBLACION PARA LA APORTACION A LA CALIDAD DEL AIRE EN EL ENTORNO URBANO



99. 456

Económico

- Dinámica económica para la ciudad
- Inversión local y extranjera

Turístico

- Hotelero
- Corporativo
- Cultural
- Servicios
- Imagen

Equipamiento

- Educación
- Salud
- Recreación
- Servicios básicos
- Seguridad
- Movilidad

Ambiental

- Responsabilidad Social
- Responsabilidad Ambiental

San Patricio

Social

2.000 Plazas de Trabajo

Primera Etapa

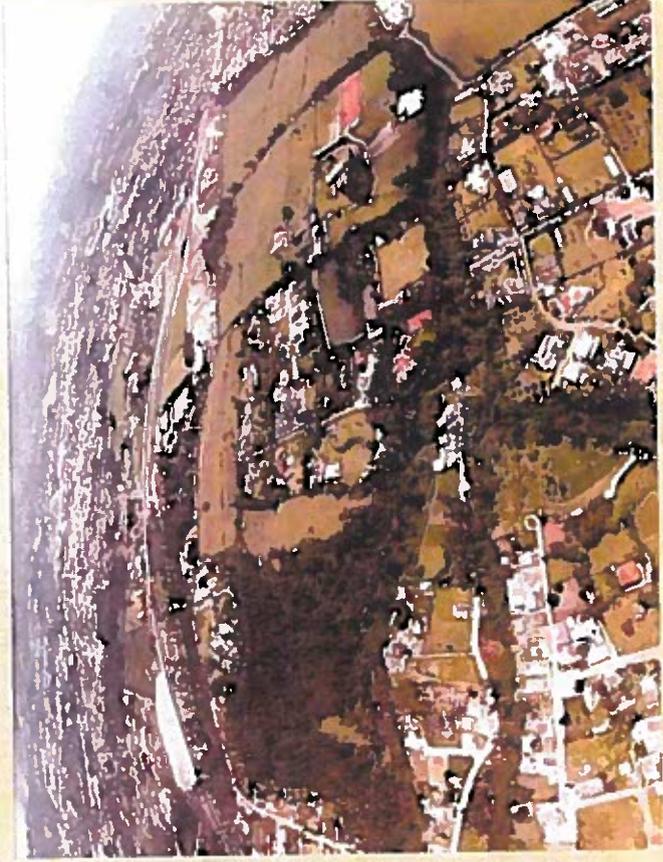
- Estudios
- Construcción
- Proveedores
- Familias – Indirectos

Habitabilidad

Total del Desarrollo 20.000

Proyectos Vecinos

- Proceso de Socialización
- Coordinación – servicios básicos





San Φ Patricio



Diagnóstico Ambiental Preliminar del Área del Proyecto San Patricio, Urbanizadora Málaga

A continuación un breve resumen de las principales condiciones socioambientales para el área de influencia del proyecto en mención. La misma se realizó en base a información existente para el área así como la confirmación mediante recorridos dentro del área realizados en febrero de 2014.

Componente Físico

Clima

En el área de estudio las alturas varían entre los 2410 a 2480 msnm, esto le ubica en una zona climática: Seco Temperado donde se registra una temperatura anual promedio de 16,8 °C, con mínimas anuales promedio de 14,9 °C y máximas anuales promedio 18,3 °C. La precipitación anual en el área es de aproximadamente 928 mm. El mes más lluvioso es abril con una precipitación promedio de 145 mm y el mes más seco es julio con una precipitación promedio de 13 mm. Durante el año se registra una época seca y otra lluviosa (Estación Meteorológica Tumbaco - INAMHI).

La humedad relativa en la zona tiene un valor promedio anual del 82%, los meses en los que se registra una baja en la humedad relativa son julio y agosto, esto se debe a que son los meses más secos del año. La nubosidad promedio anual es de 5 octavos. La nubosidad es bastante estable durante todo el año, los meses con nubosidad más baja son junio, julio y agosto, esto se debe a que son los meses de menor precipitación en el año. La dirección predominante del viento es hacia toda la zona oeste.

Geología

En el área se encuentran las siguientes formaciones geológicas: Depósitos de Cangahua y localmente depósitos lagunares de ceniza y/o sedimentos volcánicos. Durante la época de intenso volcanismo plio- cuaternario, este espacio fue llenado con potentes secuencias de piroclastos y lavas, que en periodos recientes se depositaron en un ambiente continental lacustre entre montañas que aplanaron su topografía dejando en la actualidad un altiplano que bordea los 2000 a 3000 msnm, rodeado localmente por grandes edificios volcánicos como el Pichincha, Atacazo, Sincholagua, Antisana, Puntas y Casitagua, además de volcanes al interior del valle: Pasochoa, Rumiñahui e Ilaló.

La cangahua es un depósito piroclástico cuaternario tipo toba, de varios metros de espesor que cubre en forma de mantos la topografía preexistente. Es notablemente más gruesa sobre los valles. Consiste principalmente de ceniza compacta marrón oscura, pero existen bandas finas de lapilli de pómez. Su fuente proviene de los volcanes adyacentes.

En relación a la geología estructural de la zona, se puede decir que la forma de los afloramientos de las unidades principales está controlada por una serie de fallas con rumbo NE-SO. De acuerdo al Mapa de Fallas y Pliegues del Ecuador (USGS - EPN, 2003), en el área existe una sola falla regional detectada: La Falla de Quito. También se la conoce como la falla Quito -Lumbisi. Esta falla se extiende a lo largo del margen oriental de la cuenca levantada de la ciudad de Quito, esto quiere decir que se ubica al occidente del área del proyecto, formando una ancha flexura asimétrica empinada hacia el oriente. El resultado es una depresión interandina (valle de Cumbayá) en cerca de 400 m.

Geomorfología

Para el Valle de Tumbaco - Calderón, la geomorfología presenta una predominancia de relieves de tipo mesas muy disectadas y colinas alargadas alternadas con vertientes irregulares, todas estas estructuras en el sentido del callejón. El sector muestra evidencia de un moldeado neotectónico muy marcado. Son relieves de cuencas de valles interandinos, rellenos de volcánico sedimentos.

Suelos

En el área de estudio se observa principalmente un tipo suelo. Son suelos tipo C son poco profundos, erosionados, sobre una capa dura cementada de cangahua, a menos de un metro de

profundidad. Son del orden Mollisols: son en su mayoría suelos de color negro, ricos en bases de cambio que han dado origen a un horizonte superior de gran espesor, oscuro, con abundante materia orgánica.

Hidrología

El sitio del proyecto se encuentra en la cuenca hidrográfica del Río Guayabamba, microcuenca del río San Pedro. El cuerpo de agua cercano más relevante es la Quebrada de Lumbisi, presenta un caudal bajo en agua y flujo hacia el norte hasta el río San Pedro.

Existen otras quebradas que bordean al proyecto, en sus parte sur oriente. Estas quebradas pueden estar secas en algunos periodos del año, especialmente durante la temporada seca.

Paisaje

En toda el área del proyecto, el entorno es típicamente de tipo Valle Interandino, con mesetas escalonadas y colinas predominando la parte oeste, mesetas fuertemente disectadas en el resto del área.

El área es extensivamente utilizada con fines agrícolas, pastoriles, silvicultura (principalmente eucalipto) y en menor grado residenciales particularmente en los sectores aledaños a vías principales y donde existe infraestructuras de agua potable y luz eléctrica.

Componente Biótico

El área se caracteriza por presentar una topografía relativamente plana con valles a manera de planicies separadas con microcuencas y quebradas con pendientes fuertes, la vegetación predominante en las quebradas constituyen los remanentes de bosque con matorrales arbustivos y herbáceos con árboles dispersos, zonas abiertas destinadas a las acciones de cultivo de la gente local.

Según Cañadas (1983), el área de estudio se encuentra en la Región Húmedo Templado. Se localiza entre altitudes de 1800 a 3000 msnm, su temperatura está entre 12 y 18°C recibiendo precipitaciones promedio entre los 1500 y 2000 mm, las lluvias, en la región caen probablemente durante todo el año, aunque en menor cantidad en los meses de julio y agosto.

La clasificación ecológica que comprende a esta región de acuerdo a Holdridge (Cañadas 1983) es bosque húmedo Montano Bajo (bh MB). Según la clasificación de Sierra *et al* 1999 el tipo de bosque a lo largo del trazado de la línea de transmisión corresponde a la formación denominada: matorral húmedo montano y matorral seco montano, este tipo de bosque se encuentra en zonas aisladas baldías y con pendientes bastante fuertes por lo que su distribución, estructura y composición es variada.

Flora

En general el sitio del proyecto se encuentra dentro de la Región Interandina, región existen valles que presentan climas templados, con una fisonomía muy variada e irregular en ciertas áreas. Los tipos de vegetación que predominan dentro de estos sistemas ecológicos son los pastizales intercalados con las plantaciones de eucaliptos y matorral húmedo montano distribuido en quebradas.

La vegetación arbustiva nativa se encuentra distribuida en forma de manchones o remanentes aislados y zonas de matorrales o chaparros en sitios inaccesibles o baldíos y en los filos de las quebradas que se encuentran delimitando al proyecto en su parte sur y este. Estos sitios presentan huellas de intervención natural y otras de tipo antropogénico (tala, desbroce y quemadas).

Pastizales

Los pastizales están compuestos principalmente del pasto kikuyo *Pennisetum clandestinum*; *Triphyllum repens* (Trébol blanco), *Azorella pedunculata* (Orejuela); *Anthoxanthum odoratum*, *Dactylus glomeratus* (Pasto azul); *Lolium perenne* (Reygrass); *Holcus lanatus*; *Poa annua*; y otros pastos nativos.