

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0239-IT

Quito, 29 de marzo de 2023

Asunto: Informe Técnico Arquitectónico con observaciones del proyecto arquitectónico de sustitución y obra nueva denominado "Restaurante LE BISTRO", en referencia al trámite N° STHV-2023-0531-E.

Señorita Magíster

Viviana Vanessa Figueroa Parra

Jefa de Areas Históricas - Funcionaria Directiva 7

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

En su Despacho

El proyecto arquitectónico de sustitución y obra nueva denominado "Restaurante LE BISTRO", se desarrolla en el lote con predio N°142323 y clave catastral N°1041601008, ubicado en la calle Alba Calderón de Gil, barrio Cumbayá Cabecera, parroquia Cumbayá, propiedad de MARBO ASESORES S.A.S., según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.

1. ANTECEDENTES:

- El predio N°142323, clave catastral N°1041601008, se encuentra dentro del área histórica de la parroquia de Cumbayá, de acuerdo con el Mapa N°23, anexo al Código Municipal, de la Ordenanza Metropolitana vigente, Libro IV. De las Áreas Históricas, del artículo correspondiente a la Clasificación Territorial del patrimonio. Área 3. No cuenta con ficha de inventario.
- El predio N°142323, clave catastral N°1041601008, cuenta con edificabilidad básica H31 (D302H-80), retiros: frontal: 0m, lateral: 0m, posterior: 3m, entre bloques: 6m. Según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, razón por la cual le corresponde a esta Secretaría su revisión.
- Con fecha 11 de octubre de 2022, mediante oficio N°STHV-DMGT-2022-3659-O, se emite observaciones a la solicitud presentada.
- Con fecha 24 de noviembre de 2020, mediante oficio N°STHV-DMGT-2022-4245-O, se emite observaciones mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0155-IT.
- Con fecha 13 de enero de 2023, mediante oficio N° STHV-DMGT-2023-0152-O, se emite el Informe Técnico N°GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0016-IT, correspondiente a la revisión arquitectónica.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0239-IT

Quito, 29 de marzo de 2023

2. SUSTENTO NORMATIVO:

- Ley Orgánica de Cultura.
- Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente.
- Resolución STHV-RT-N°-009-2014 Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específicos para otorgar la LMU de edificación de los proyectos arquitectónicos a realizarse en lotes que formen parte del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, así como los ubicados en las Áreas Históricas del DMQ.
- Anexo: “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”.
- Anexo: “Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación”.
- Resolución STHV-RT-N°10-2018- Definiciones.
- Anexo: Mapa N°23. Parroquia Cumbayá.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

La propuesta arquitectónica ingresada corresponde a un proyecto de sustitución y obra nueva denominado “Restaurante LE BISTRO”, emplazado en un lote regular, cuyo entorno está compuesto por construcciones con una mixtura de estilos arquitectónicos. Actualmente dentro del lote de terreno existen edificaciones, por lo que la propuesta plantea la sustitución de las mismas, para la construcción de una nueva edificación cuya composición volumétrica consta de un bloque constructivo destinado para un restaurante de dos pisos, donde se desarrollan en planta baja los parqueaderos y en la primera planta alta el área de producción y servicio, además de una terraza accesible, en cuanto al diseño de fachada frontal consta en su composición de llenos y vacíos, y cubiertas inclinadas.



Imagen 1: Ubicación del inmueble

Fuente: Sirec-q

Programa arquitectónico:

- El programa arquitectónico, respecto a la propuesta, se desarrolla de la siguiente manera:

PLANTA BAJA (N+0.18): Parqueaderos para administrativos y clientes, guardianía y estación de gas.

PRIMERA PLANTA ALTA (N+3.60): Restaurante (área de producción, área de servicio y baterías sanitarias).

SEGUNDA PLANTA ALTA (N+6.84): Terraza accesible.

- El proyecto cumple con los coeficientes de ocupación de suelo correspondientes.
- El área a intervenir es inferior a los 500m², por lo que, no requiere revisión de Medios de egreso del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0239-IT

Quito, 29 de marzo de 2023

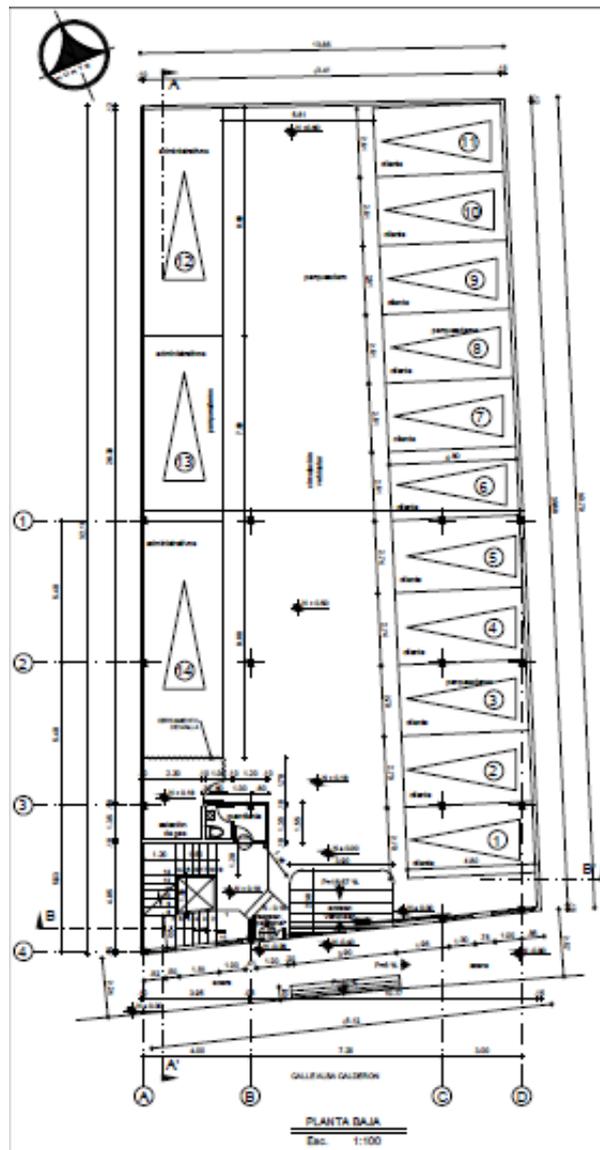


Imagen 2: Planta baja.

Fuente: Planos arquitectónicos.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0239-IT

Quito, 29 de marzo de 2023

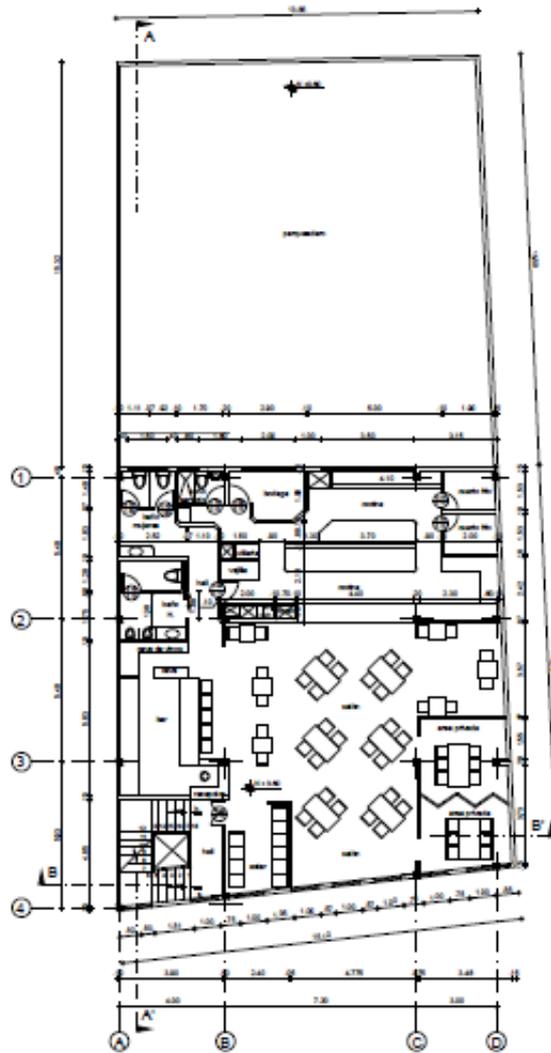


Imagen 3: Primera planta alta.

Fuente: Planos arquitectónicos.

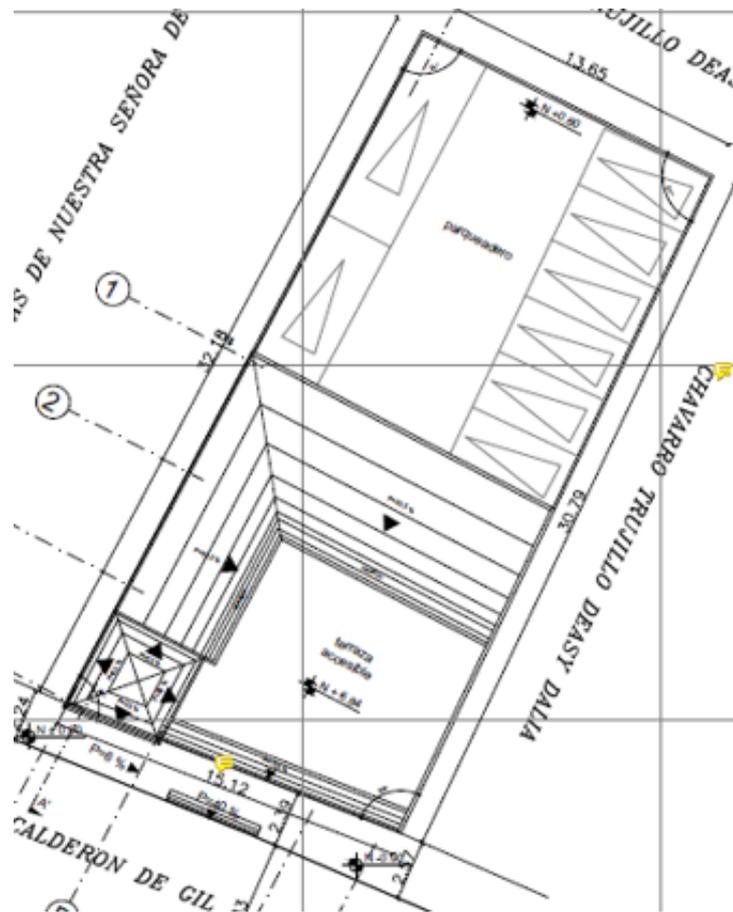


Imagen 4: Implantación.

Fuente: Planos arquitectónicos.

4. CRITERIO TÉCNICO:

Una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos) y al verificar que cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite **INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO FAVORABLE** para el proyecto de sustitución y obra nueva denominado “Restaurante LE BISTRO”, se desarrolla en el lote con predio N°142323 y clave catastral N°1041601008.

Atentamente,

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0239-IT

Quito, 29 de marzo de 2023

Documento firmado electrónicamente

Arq. Paulina Yessenia Vásquez Ibáñez

SERVIDORA MUNICIPAL 11

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Referencias:

- STHV-2023-0531-E

Anexos:

- STHV-2023-0531-E.pdf

