



# Dirección de Desarrollo Urbano DICTAMEN DE USO DE SUELO

El resolutorio al presente Dictamen de uso de Suelo se emite en términos del artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 11 fracciones I, II, VI, IX, XI, 28, 40, 59 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículo 30 fracción II y artículo 127 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, artículos 1, 10, 13, 16, 318, 324, 325, 326, 327 y 328 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículos 1, 3, 4, 5, 8, 14, 16 Fr. IX, 47, 48 y 49 Fr. V del Reglamento Orgánico del Municipio de Corregidora, Querétaro, así como a las estrategias planteadas en la Zonificación Secundaria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano que se designa para el predio en estudio.

Corregidora, Querétaro a 31 de enero de 2020

<b>DATOS GENERALES</b>	
Nombre del Propietario:	Folio: DU/US/4906
Nombre del Predio: <i>FRACCIÓN 1 A DE LA PARCELA 90 Z-14 P1/2 DEL EJIDO LOS OLVERA</i>	
Expediente: USM -097/2018	
Oficio: DDU/DPDU/0258/2020	
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Ubicación del Predio:	Nomenclatura: HMM-3-30-Md
Colonia o Fracc.:	C.O.S.: 07
Clave Catastral:	Densidad: MEDIA (Md)
Superficie:	Área Libre: 30%
Uso Asignado:	No. De niveles: 3
	Altura máxima: 10.50m
Giro Solicitado:	UN CONJUNTO COMERCIAL CONSISTENTE EN 26 LOCALES COMERCIALES
USO DE SUELO PERMITIDO VIGENTE HASTA 31 DE ENERO DE 2021	Tipo de trámite: NUEVO

Con base en el análisis al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, instrumento jurídico técnico aprobado en Sesión de Cabildo del 28 de septiembre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. 9 del 15 de octubre de 2015 y en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 4 del 15 de enero de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio real de los planes de desarrollo 00000051/0001 del 3 de mayo de 2016, y los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación del Municipio de Corregidora aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de agosto de 2017 publicados en la Gaceta Municipal "La Pirámide" No. 9 Tomo III del 29 de septiembre de 2017 y en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 68 del 06 de octubre de 2017, el predio se encuentra en zona de uso de suelo HABITACIONAL MIXTO MEDIO (HMM-3-30-Md); por lo que dada la superficie del predio y la compatibilidad de lo pretendido con la zona, se dictamina **FACTIBLE TEMPORAL** el giro solicitado sujeto al impacto que su actividad genere en la zona. En este sentido, y con sustento en el Artículo 324 del Código Urbano vigente, se emite **CONDICIONADO** a cumplir con lo siguiente:

- El área de estacionamiento se encuentra establecida en el predio identificado como la Fracción 1 A de la Parcela 90 Z-14 P1/2 del Ejido los Olvera.
- Cada uno de los locales comerciales deberá ratificar su giro, así como cuando se modifique cada uno de ellos.
- **Deberá presentar Dictamen de Factibilidad Vial emitido por la Dirección de Movilidad Municipal (requisito indispensable para la ratificación de presente dictamen).**
- **En caso de no contar con los permisos correspondientes de construcción se deberá regularizar la misma durante la vigencia del presente Dictamen de Uso de Suelo, así como presentar la Constancia de Terminación de Obra como requisito indispensable para la ratificación.**
- Cumplir con los Coeficientes de Ocupación, Utilización y de Absorción de suelo.
- Contar con el área de estacionamiento requerida para el giro autorizado, debiendo considerar un cajón de estacionamiento por cada 40m<sup>2</sup> de construcción.
- Evitar en todo momento utilizar la vía pública como estacionamiento de usuarios del inmueble y mantener libre el acceso vehicular en el área destinada para estacionamiento, en el horario de funcionamiento establecido.
- **El giro solicitado solo podrá ejecutarse al interior del predio, no podrá utilizar el área de estacionamiento como extensión del área comercial.**
- El proyecto deberá cumplir con lo establecido en la Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro, a fin de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, así como el tránsito de personas de la tercera edad, niños, carriolas, entre otros. Considerando el "Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad".
- Contar con área para contenedor de residuos.
- El proyecto final deberá presentar área de estacionamiento para bicicletas, el cual no podrá obstruir las banquetas, y la cantidad mínima de elementos será determinada de acuerdo a la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable - Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos.
- Los tinacos, tanques estacionarios y/o antenas deberán ser cubiertas con muros apianados y pintados en condiciones y términos de imagen urbana que establezca la licencia correspondiente.
- El presente documento, no autoriza en ningún momento el anteproyecto presentado.
- Obtener las autorizaciones y permisos necesarios para su funcionamiento ante Dependencias Municipales que le aplique al giro pretendido.
- En caso de pretender colocar anuncios publicitarios en el inmueble, deberá contar previamente con los permisos correspondientes.
- Deberá contar con el Visto Bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal durante la vigencia y funcionamiento del inmueble.
- Será únicamente compatible para su funcionamiento, los giros de comercio y servicios especificados al reverso.

Se hace notar que la autorización del proyecto arquitectónico queda condicionado a la realización de los requerimientos que por imagen urbana, seguridad e higiene o áreas de estacionamiento le señale esta Dirección. **De existir algún tipo de denuncia fundada y motivada por parte de los vecinos o autoridad competente con respecto a la operación del mismo, ESTA AUTORIZACIÓN QUEDA AUTOMÁTICAMENTE CANCELADA.** Asimismo el presente Dictamen NO AUTORIZA el inicio de las obras, ampliación y/o modificación de las condiciones de funcionamiento, para tal fin deberá solicitar la autorización correspondiente, anexando los requisitos y factibilidades de servicios necesarios. El presente Dictamen se expide con base en la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, a través de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, por lo que la vigencia del documento en cuanto al uso de suelo, radica hasta en tanto el propio Ayuntamiento no autorice alguna modificación del uso asignado al predio, que no contravenga los derechos adquiridos.

El presente NO EXIME de tramitar y obtener los permisos, licencias y/o autorizaciones que en razón de fuerza de competencia correspondan a otras autoridades emitir; ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia Federal, Estatal o Municipal. Por lo mismo el incumplimiento de cualquiera de las condicionantes indicadas, será motivo de CANCELACIÓN del presente documento, independientemente de hacerse acreedor a las SANCIONES que correspondan.

Asentamiento  
MNU, Arq. Rogelio Alcocer Gómez  
Directora de Desarrollo Urbano  
Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología

Municipio de Corregidora 2018-2021  
Calle Ex Hacienda El Carrizo No. 100  
Col. El Pueblito, Corregidora, C.P. 76900  
www.corregidora.gob.mx

C.C.P. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro  
ANEXO  
H2RAG/ HMM/ C/ ATEN  
ON