

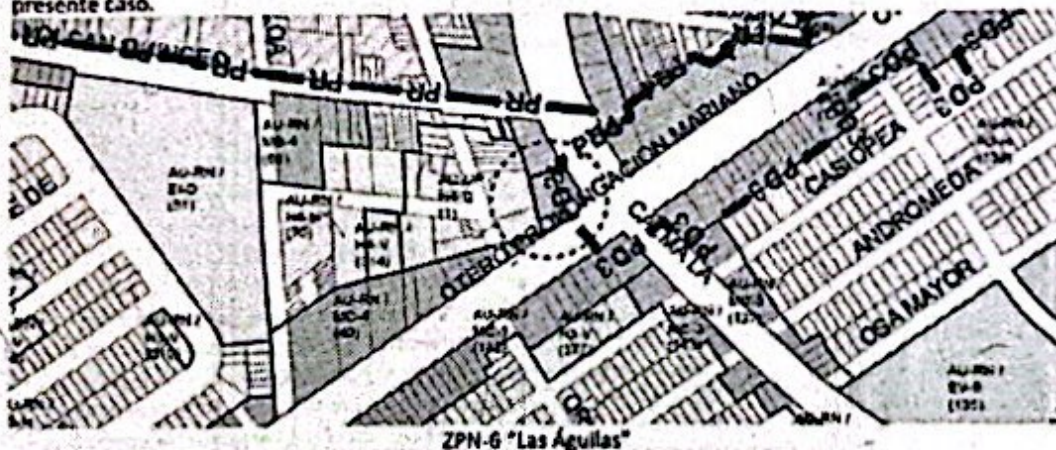
Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos

Expediente: DTU-2022-0454

Promotor	Erik Octavio Gutiérrez Gallo.	
Ubicación del Predio	Avenida Mariano Otero número 3764; 20.00 metros al suroeste de la avenida Patria (La Calma), entre ésta y la calle Volcán Peña Nevada.	
Colonia	El Colli Urbano.	Superficie: 950.00 m <sup>2</sup>
Distrito Urbano	ZPN-6 "Las Águilas"	
Uso solicitado	Uso de suelo.	
Fecha de ingreso: 15/ marzo/2022	Fecha de emisión: 15/ marzo /2022	

- 3.- Deberá presentar el dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado por parte del S.I.A.P.A. o el Organismo Operador en la zona, o en su caso la documentación técnica y legal que garantice la autosuficiencia de estos servicios, avalada por las autoridades competentes en la materia, en el que se señale de forma clara el proyecto a desarrollar.
- 4.- El presente Dictamen autoriza exclusivamente al uso genérico; mixto central intensidad alta (MC-4), conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido, para obtener la licencia de funcionamiento del giro pretendido deberá acudir a la Dirección de Padrón y Licencias de este Ayuntamiento, una vez que se hayan cumplido con las disposiciones del presente Dictamen.
- 5.- La aprobación del proyecto estará determinada por la Dirección de Permisos y Licencias de Construcción en función al cumplimiento de los lineamientos señalados en el presente dictamen, debiendo presentar la documentación técnica y legal, así como los estudios necesarios que surjan al momento de la revisión al mismo.

Las anteriores disposiciones son de carácter enunciativo y no limitativo, por lo que la presente no exime al propietario o solicitante del cumplimiento de todas las normas, leyes y reglamentos vigentes aplicables al presente caso.



**□ POLIGONO DICTAMINADO**

**Fundamentación Jurídica:**

De conformidad con lo establecido en los artículos 50; fracción LXXIX, 10 fracciones III, IV, XIX y XX; 84; fracción III, 121, 129, 148, 277, 280, 284, 285, 362; fracción I y 373 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-6 "Las Águilas"; artículos 7 y II del Reglamento de Urbanización del Municipio de Zapopan, Jalisco; artículos 50, fracción I y 51 fracciones III, IV, V, XXVII, XLVI, LI, LV LXVII y XC del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Zapopan, Jalisco.

Atentamente  
 "Zapopan, Tierra de Amistad, Trabajo y Respeto"

Lic. Juan Pablo Megaña Vázquez  
 Director de Ordenamiento del Territorio



DTU-2022-0454  
 JAV/VEP/HH/BA/AMC



Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos

Expediente: DTU-2022-0454

Promotor	Erik Octavio Gutiérrez Gallo.	
Ubicación del Predio	Avenida Mariano Otero número 3764; 20.00 metros al suroeste de la avenida Patria (La Calma), entre ésta y la calle Volcán Peña Nevada.	
Colonia	El Colli Urbano.	Superficie: 950.00 m <sup>2</sup>
Distrito Urbano	ZPN-6 "Las Águilas"	
Uso solicitado	Uso de suelo.	
Fecha de ingreso: 15/ marzo/2022	Fecha de emisión: 15/ marzo /2022	

En atención a la solicitud de Dictamen de Usos y Destinos, que promueve ante esta Dirección de Ordenamiento del Territorio, para la certificación del uso de suelo, sobre el predio de referencia, le informo lo siguiente:

**Exposición de motivos:**

En virtud de que el esquema de zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-6 "Las Águilas", con fecha de publicación del 28 de septiembre del 2012, el cual contempla a la zona donde se localiza el predio de referencia, como área de renovación urbana (AU-RN), con frente a una vialidad principal (VP-1) denominada avenida Mariano Otero, para el establecimiento del uso:

▲ **Mixto central intensidad alta; AU-RN/MC-4 (40).**

Usos y destinos permitidos: habitacional unifamiliar, plurifamiliar horizontal y vertical; comercios y servicios vecinales, barriales, distritales y centrales; manufacturas domiciliarias y menores; equipamiento vecinal, barrial, distrital y central, y espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales; barriales, distritales y centrales.

Conforme a la motivación que se describe y a la fundamentación que se precisa, se emite el presente dictamen PROCEDENTE al uso: mixto central intensidad alta (MC-4); para los efectos legales de documentos o actos que requieran esta información; debiendo sujetarse a los siguientes lineamientos y disposiciones:

**NORMAS APLICABLES al uso mixto central intensidad alta (MC-4)**

- ▲ Superficie mínima de lote 270 m<sup>2</sup>
- ▲ Frente mínimo de lote 10 metros lineales
- ▲ Índice de edificación 50
- ▲ Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) 0.8
- ▲ Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) 2.4, (+2.8)
- ▲ Altura máxima de la edificación Resultante de C.O.S y C.U.S.
- ▲ Cajones de estacionamiento para el uso H4-V Ver Norma General No.22 \*
- ▲ Cajones de estacionamiento para visitantes para H4-V 1 cajón por cada 4 viviendas
- ▲ Cajones de estacionamiento CC y SC Ver Norma General No.22\*
- ▲ Restricción frontal Ver Plano de Alineamiento
- ▲ Porcentaje de frente Jardinado 20%
- ▲ Restricciones laterales \*\*\*
- ▲ Restricción posterior 3 \*\*\*
- ▲ Modo de edificación Variable

\* Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 metros de la vivienda. En esta disposición no se incluyen el estacionamiento para visitantes.

\*\*\* Las restricciones laterales y posterior quedan sujetas a las particularidades de la zona específica y a un estudio de asoleamiento y ventilación a fin de asegurar el correcto funcionamiento de las unidades de vivienda.

+ Cuando el proyecto incluya usos mixtos en el mismo predio, podrá optar por un incremento en el CUS base, hasta 2.8. De requerirse únicamente el uso habitacional o comercial y de servicios será necesario referirse al CUS base.

**Otras disposiciones:**

- 1.- Sujetarse a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Reglamentos relativos vigentes.
- 2.- Implementar sistemas separados de drenaje, pozo de absorción y línea de demasías.

CC. A. 11/10/ DTU-21-0454  
MCA/ELT/INCO/VAAC

