



**Coordinación de
Proyectos Estratégicos**
Guadalajara



**Promoción a
la Vivienda**



DISTRITO URBANO

1

CENTRO METROPOLITANO

SUBDISTRITO

07

LA MODERNA

CLAVE CATASTRAL

D6513418013000

ZONIFICACIÓN

076/RN/CS2/PA/GTD

ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA NÚMERO SETENTA Y SEIS, COMERCIO Y SERVICIOS IMPACTO BAJO PERÍMETRO A GENERADOR DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS

USOS PERMITIDOS

H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, I1, E1, E2, EA, ANP, PC, PRH

USOS CONDICIONADOS

CS3, I2, E3, RIE, RIS, RIT, ARN

UBICACIÓN

COLÓN AV. #000790 Int

SUPERFICIE EN CARTOGRAFÍA

1710.77 m²

SUPERFICIE LEGAL

1700.00 m²

SUPERFICIE EDIFICADA

975.57 m²

SUPERFICIE DE DESPLANTE

782.40 m²

COS

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

0.46

CUS

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

0.57

SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA POR COS

1360.00 m²

SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA POR CUS

6800.00 m²



Croquis de Predio

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

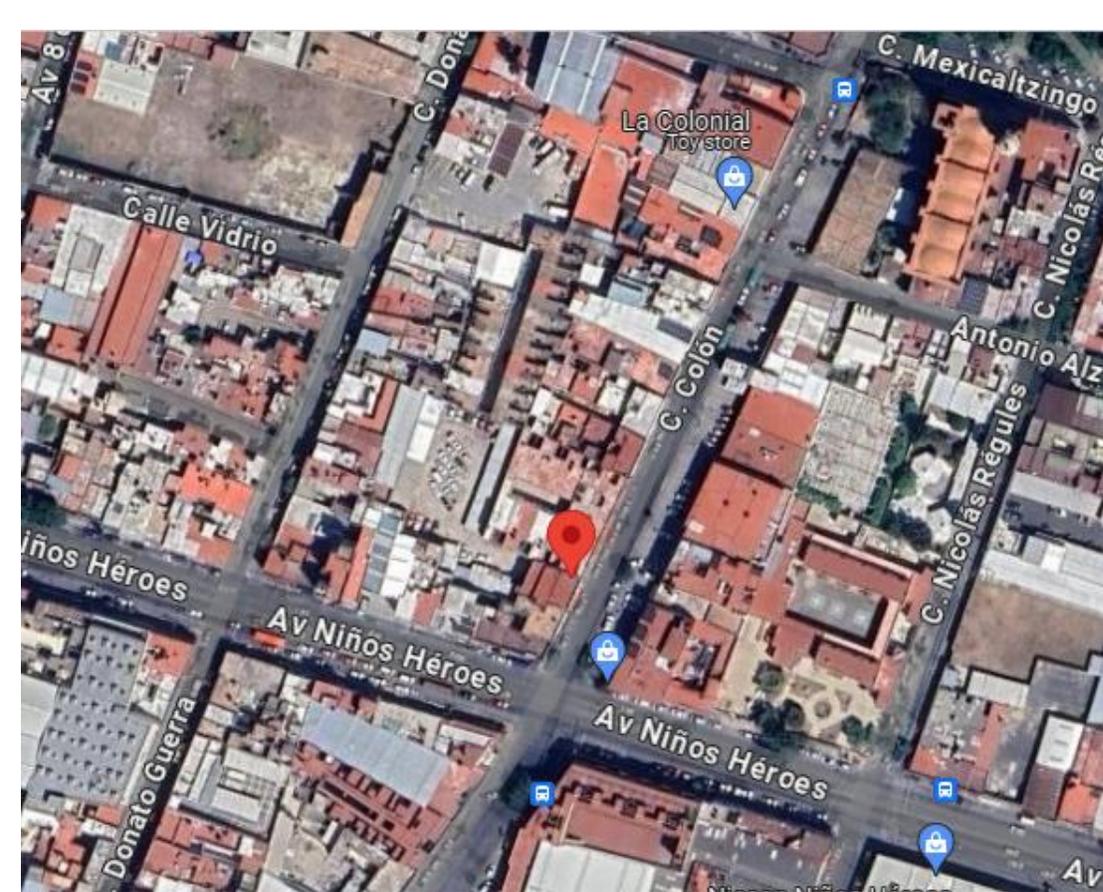
SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²):	100
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m):	8
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²):	No aplica
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):	0.8
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):	0
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	3
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS):	1
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:	24 metros
RETRANQUEO:	Tipo B
MODALIDAD DE VIVIENDA:	Unifamiliar y Plurifamiliar
FRENTE AJARDINADO (%):	0
RESTRICCIÓN FRONTAL (m):	0
RESTRICCIÓNES LATERALES(m):	0
RESTRICCIÓN POSTERIOR(m):	3

DETALLE DE CONSTRUCCIONES

BLOQUE	PISOS	SUPERFICIE
0	2	123.57 m ²
1	2	13.75 m ²
2	2	123.57 m ²
3	1	33.75 m ²
4	1	47.04 m ²
5	1	59.64 m ²
6	1	25.40 m ²
7	1	224.44 m ²
8	1	217.66 m ²
9	2	94.85 m ²
10	1	36.73 m ²



Croquis de Manzana



Ubicación: . C. Colón 790, Mexicaltzingo, 44180 Guadalajara, Jal.

M2 de terreno: 1700 m2

M2 de construcción: 975.57m2

Catalogación: IVAR (Inmueble de Valor Artístico Relevante)

COS perm.: 0.80

<https://maps.app.goo.gl/gegPvVMgAcg9onNq8>



Promoción a
la Vivienda

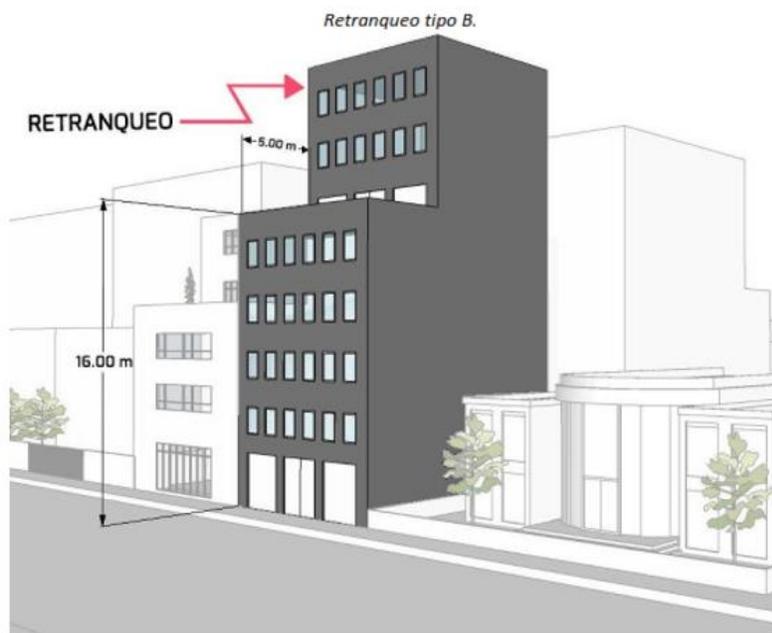
CARACTERÍSTICAS Y RECOMENDACIONES:

Observaciones:

- Se encuentra dentro del polígono A.
- Requiere ser revisado por Secretaría de Cultura.
- Está en el inventario de protección patrimonial con la catalogación IVAR, (Inmueble con valor artístico relevante) la norma dicta conservación, restauración especializada y adaptación controlada, se tendrá que conservar lo que todavía existe de la finca patrimonial, es decir la primera parte de la construcción, pero se tendría que analizar el estado de conservación para ver si se tendría que conservar en su totalidad.
- La manzana aún se conserva muy horizontal a excepción de un pequeño edificio de 4 niveles.
- Por lo que la altura aproximada permitida en el corazón de manzana podría de ser de alrededor de entre 6-8 niveles ó 18-24m.
- Retranqueo tipo B, aunque se tendrá que mantener la altura del edificio original en la primera parte de la fachada.
- A partir de 4 viviendas en adelante se requiere generar un espacio para punto limpio y cuando se generan 20 viviendas o más, si debe cumplir con los requisitos de estudio de impacto ambiental.
- A partir de 5 departamentos se necesita gráfico de integración vial o estudio de impacto vial según lo requiera la Dirección de Movilidad con base al proyecto.
- Todas la viviendas deben contar con un espacio ciclista (puede ser dentro de la vivienda tmb)



Posible área a conservar



Promoción a la Vivienda

PASOS A SEGUIR:

1. Tomar fotografías del interior y exterior del predio.
2. Realizar un proyecto volumétrico del predio que generó interés, siguiendo como lineamiento las observaciones que se hicieron en esta ficha.
 - *Importante en el volumétrico: generar vistas desde varios puntos de las calles aledañas para analizar sus visuales y como impacta con las fincas vecinas.
1. Contactar a la dirección de promoción a la vivienda cuando esté listo, se revisa y si no hay comentarios, se agenda cita con Secretaría de Cultura.
 - *Si existen comentarios por parte de la dirección, se hacen los ajustes necesarios.
1. Cita con SC, promoción a la vivienda, el propietario y/o arquitecto, desarrollador.
2. Con los comentarios obtenidos en la primer asesoría con SC, se hacen los cambios correspondientes. Si son necesarias varias asesorías, se sigue el mismo proceso.
3. Se envía proyecto arquitectónico a la Dirección de Promoción a la Vivienda para que se revise en mesa técnica taller (sesiona los jueves).
4. Jueves de la semana siguiente que se envió el proyecto, se invita al desarrollador a la mesa técnica donde los representantes de cada dirección: movilidad, medio ambiente y licencias le harán las observaciones correspondientes a su proyecto para cumplir con los lineamientos requeridos por cada una de éstas direcciones.
5. Una vez cumpliendo con las observaciones anteriores, se ingresa a hidrosanitarias, luego secretaría de cultura (una vez teniendo los planos firmador por hidrosanitaria) y seguido a las demás direcciones.





La Ciudad que
quiero