



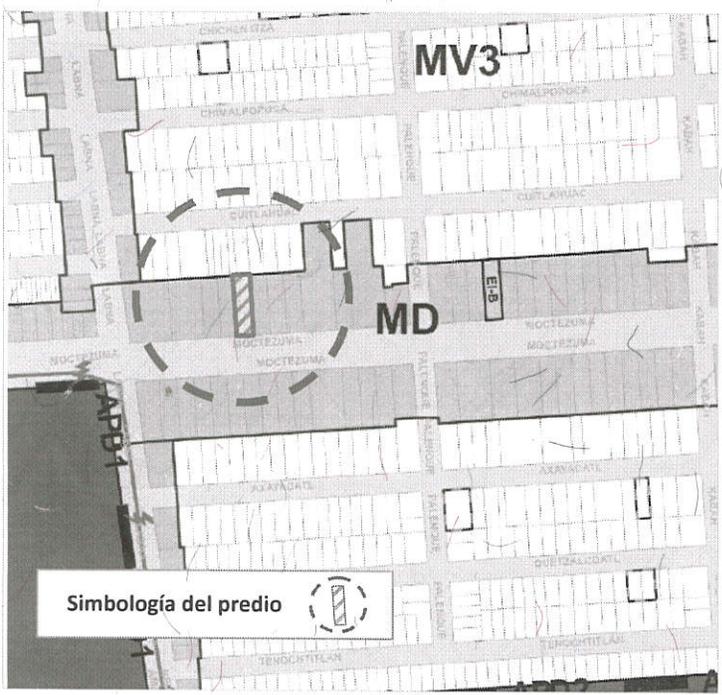
Unidad de Administración y Gestión Urbana

Promotor [Redacted]

Ubicación del Predio Avenida Moctezuma numero 4618; 80.00 metros al oriente de avenida Labná, entre ésta y calle Palenque.

Colonia Jardines del Sol.

Distrito Urbano ZPN-6 "Las Águilas".



En atención a su solicitud de Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos para la certificación del uso:

Mixto

Superficie: **420.00 m²**

Estrategias **E-1** Estructura Urbana
VC-1 – Av. Moctezuma

Clasificación de Áreas **E-2** **E-3**
AU-RN **MD**

Se emite el presente dictamen:

PROCEDENTE
[*]

Expediente: DTUW - 2024 - 0022
Fecha de Ingreso: 12/marzo/2024
Fecha de emisión: 14/marzo/2024

Propietario

Descripción de la zona

En congruencia al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en virtud del esquema de estrategia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-6 "Las Águilas", con fecha de publicación del 01 de noviembre del 2023 e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 16 de noviembre del 2023, el cual contempla a la zona donde se localiza el predio de referencia como, área de renovación urbana (AU-RN).

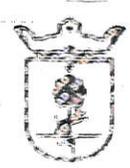
Utilización del suelo		
Zona Mixta distrital MD	Compatibles	○ Habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar horizontal, habitacional plurifamiliar vertical; comercios y servicios vecinales, barriales, distritales; manufactura domiciliaria; Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinal, barrial, distrital; Equipamiento vecinal, barrial, distrital.
	Condicionados	▲ Manufactura menor; infraestructura urbana; instalaciones especiales.

Sustento y/o Consideraciones

[*] PROCEDENTE a la zonificación: mixto distrital, (MD).

Normas Aplicables a zona mixta distrital (MD)	
Superficie mínima de lote	320 m ² [5]
Frete mínimo del lote	16 metros lineales [5]
Índice de Edificación	80 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.80
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S. Base)	2.40
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S. Optativo)	2.80 [1]
Coefficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (C.U.S.MAX)	4.00
Altura máxima de edificación	Ver Norma General 5
Cajones de estacionamiento	Ver Norma General No. 22 [2]
Cajones de estacionamiento para visitantes	Ver Norma General No. 22 [2]

[Handwritten signature]





Unidad de Administración y Gestión Urbana

Promotor	[REDACTED]
Ubicación del Predio	Avenida Moctezuma numero 4618; 80.00 metros al oriente de avenida Labná, entre ésta y calle Palenque.
Colonia	Jardines del Sol.
Distrito Urbano	ZPN-6 "Las Águilas".

Expediente: DTUW - 2024 - 0022
Fecha de Ingreso: 12/marzo/2024
Fecha de emisión: 14/marzo/2024

Restricción Frontal	5 metros lineales
% de frente jardinado en la restricción frontal	20%
Restricciones laterales	[7]
Restricción posterior	Ver Norma General 5
Modo de edificación	Variable
[1]	Cuando el proyecto incluya la mezcla del uso habitacional con otros usos permitidos en el mismo predio, aplicará el C.U.S. Optativo. Cuando el proyecto incluya únicamente el uso habitacional plurifamiliar vertical o los usos permitidos en la zona distintos a éste, aplicará solo el C.U.S. Base. Los proyectos que accedan al C.U.S. Optativo, estarán obligados a respetar una superficie edificable de al menos el 50% de la superficie del C.O.S. con un uso permitido y diferente al habitacional, superficie que podrá localizarse en cualquier nivel del edificio excepto en sótanos. Cuando el proyecto incluya únicamente el uso habitacional unifamiliar o plurifamiliar horizontal, las normas de control de la urbanización y la edificación serán las determinadas en la matriz de la Zona Mixta Vecinal Densidad Alta (MV4).
[2]	Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 ml de la vivienda. En esta disposición no se incluye el estacionamiento para visitantes.
[5]	La superficie y frente mínimos de lote, aplican únicamente para predios con la clasificación de reserva urbana y para subdivisión y régimen de condominio, salvo casos o situaciones de hecho que lo acrediten mediante dictamen de finca antigua.
[7]	Las restricciones frontales y/o laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.
[12]	Los Propietarios o Poseedores a título de dueño de los predios que se localicen dentro del Área Urbana Consolidada y en la zona determinada en esta Matriz de Utilización del Suelo, podrán optar por la aplicación del Coeficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (C.U.S.MAX) señalado, estando sujetos a las normas de control de la edificación determinadas en esta Matriz de Utilización del Suelo, debiendo además cumplir con la evaluación del Estudio de Capacidades para Potencial de Desarrollo, en congruencia con lo dispuesto en el artículo 59, Párrafo II, fracción II, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y en los términos del Reglamento de Urbanización del Municipio de Zapopan, y las Normas Generales de Control Territorial aplicables. En caso de una resolución procedente condicionada del Estudio de Capacidades para Potencial de Desarrollo, el proyecto será objeto de contribución especial por incremento en el CUS. Será base de esta contribución, el excedente de metros cuadrados de edificación que resulten de la diferencia entre el C.U.S. aplicable conforme se determina en esta matriz y al tipo de Proyecto y el C.U.S.MAX de 4.00 determinado como máximo para la Zona.

El presente deberá sujetarse a las Normas Generales de Control Territorial establecidas en el PPDU vigente.

Otras disposiciones:

- Sujetarse a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como a las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Reglamentos relativos vigentes.
- Implementar sistemas separados de drenaje, pozo de absorción y línea de demasías.
- Deberá presentar 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.
- El presente Dictamen autoriza exclusivamente a la zonificación; mixto distrital, (MD); 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.
- De ser el caso, presentar dictamen de entradas y salidas e integración vial por parte de la Dirección de Movilidad y Transporte del Ayuntamiento de Zapopan. Esto conforme al Reglamento de Movilidad, Tránsito y Seguridad Vial para el Municipio de Zapopan, Jalisco; Título IV de la Infraestructura Vial, Capítulo II de las autorizaciones, vistos buenos y Dictámenes en materia de movilidad; Artículo 35.
- 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.

Fundamentación Jurídica:

De conformidad con lo establecido en los artículos; 10° fracciones III, IV, XIX y XX; 84, fracción III, 121, 129, 131, 148, 284, 362; fracción I, inciso b y 373 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano ZPN-6 "Las Águilas"; a los artículos 7, 8 y 9 fracción II del Reglamento de Urbanización del Municipio de Zapopan, Jalisco; artículos 50 fracción I y 51 fracciones III, IV, V y XC del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Zapopan, Jalisco.

Atentamente
"Zapopan, Tierra de Amistad, Trabajo y Respeto"
"2024, Año del Bicentenario del Nacimiento del Federalismo Mexicano,
así como de la Libertad y Soberanía de los Estados"

Lic. Juan Pablo Magaña Vázquez
Director de Ordenamiento del Territorio



C.C. Archivo / DTUW-2024-0022
JADA / EEPV / HCV



Propietario