

## DICTAMEN TÉCNICO

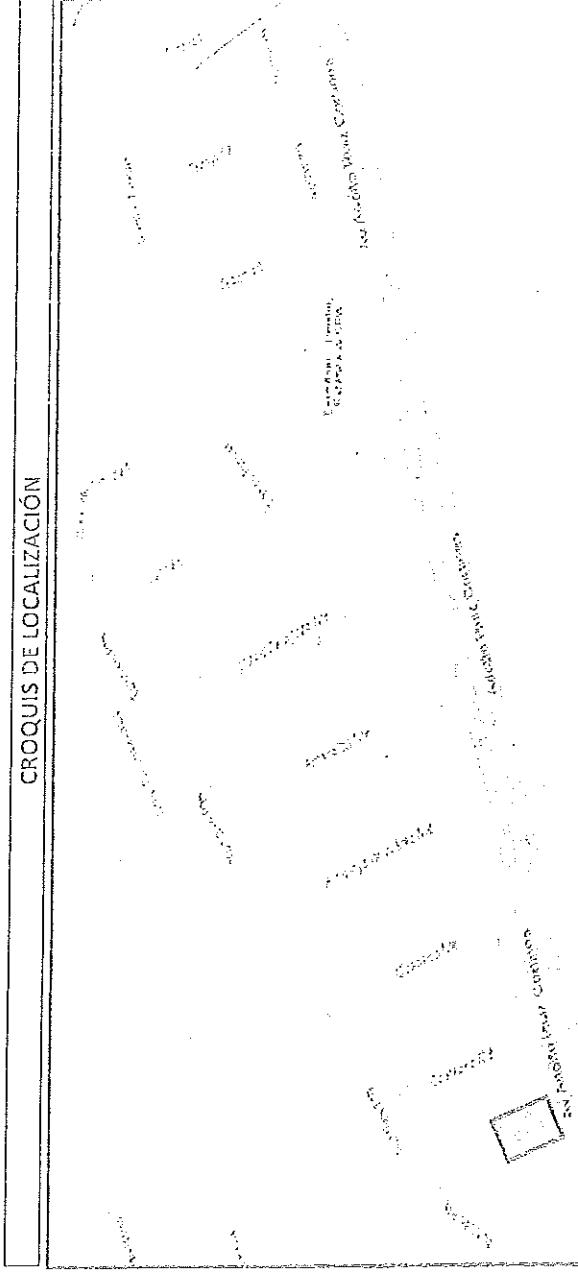
### CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD:

Realizada por conducto de la Persona Jurídica Colectiva denominada CONSTRUCCIONES ESTRUCTURALES Y CIVILES COPA, a través de su representante, el Lic. José Armando Ferrusquia Reséndiz, el 16 de octubre de 2012, ante esta Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal, para que se ingresó a trámite formalmente bajo el número de expediente DGDU-CUS-108-2012.

### CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

El predio objeto del presente dictamen se encuentra ubicado en *Avenida Adolfo López Mateos Esquina Tuititlán sin número, Fraccionamiento Las de la Hiena, Atizapán de Zaragoza, Estado de México*, con superficie de terreno de 3,410.45 m<sup>2</sup>.

Se acredita la propiedad del inmueble, mediante Instrumento Notarial número 11,466, de fecha 14 de septiembre del 2011, pasada ante la fe del Notario: 142, del Estado de México, Lic. Edgar Rodolfo Macedo Nuñez.



### II. NORMATIVIDAD APLICABLE:

De conformidad a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza (PMDUAZ), publicado en la Gaceta No. 121, en fecha veintiseis de junio de dos mil tres, el inmueble objeto del presente dictamen técnico, tiene un uso de suelo asignado es Habitacional de Densidad Media, cuya Clave es (H-200-A), estableciendo como normas para el aprovechamiento, las siguientes:

CLAVE DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO POR PREDIOS: H-200-A	
H-200-A	Habitacional de Densidad Media
1. USO GENERAL DEL SUELO	2. USO ESPECÍFICO DEL SUELO
Habitacional de Densidad Media	Habitacional de Densidad Media
1. CAMBIO DE USO DE SUELO	

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 120.00 m<sup>2</sup>, de la superficie del lote.  
Deberá dejarse libre de construcción como mínimo el 30% y área de desplante 70% de la superficie del predio;  
La altura no excederá de 3 niveles ó 9 metros, sin incluir tinacos.  
La densidad máxima de aprovechamiento 2.1 veces la superficie del predio.  
Las fracciones resultantes de la subdivisión de predios tendrán como mínimo una superficie de 120.00 m<sup>2</sup>, y un frente de 07 metros.

También resulta aplicable, la normatividad que corresponda establecida en los artículos 5.6, 5.7, 5.10 fracción VIII, 5.24, 5.25 y 5.57 del Libro 5º del Código Administrativo del Estado de México, reformado y publicado en la Gaceta del Gobierno No. 42, de fecha 01 de Septiembre del 2011; estableciendo el artículo 5.6, del mismo Código, el cual dice que: "El uso y aprovechamiento del suelo con fines urbanos, así como la clasificación de edificación de construcción es, cualquiera que sea su régimen jurídico de propiedad se sujetará a lo dispuesto por este Libro, su Reglamentación, Los Planes de Desarrollo Urbano y las Autorizaciones y Licencias expedidas por las autoridades competentes en materia urbana".

**CARACTERÍSTICAS DEL ANTEPROYECTO:**

El mismo obra anexo a la petición, anteproyecto arquitectónico del cual se obtuvieron los siguientes datos, y en la tabla que a continuación se presenta, para hacerla comparativa contra las normas vigentes establecidas para el aprovechamiento del predio, mediante un "Evaluación Técnica", las cuales ya se señalaron en el inciso anterior. Esto con la finalidad de establecer si la solicitud cumple con la normalidad vigente y aplicable a la materia.

EVALUACIÓN TÉCNICA				
NORMAS DE APROVECHAMIENTO	ANTEPROYECTO	PMDU	OBSERVACIONES	NORMA PROPUESTA
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	3,410.45 m <sup>2</sup>	120.00 m <sup>2</sup>	Ninguna	Ninguna
USO DE SUELO	Habitacional Plurifamiliar con Comercio Sup. Hab: 6,457.28 m <sup>2</sup> Sup. Com. = 293.10 m <sup>2</sup>	II-200-A (Habitación de Densidad Media)	CAMBIO SOLICITADO	H-100-E (Habitacional de Alta Densidad con Comercio de Productos y Servicios Básicos)
INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	6,750.38 m <sup>2</sup>	2.1 V.S.L.= 7,161,945 m <sup>2</sup>	Es menor la superficie máxima de construcción que la autorizada con anterioridad	2.1 V.S.L.= 7,161,945 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	54 viviendas	1 vivienda cada 120.00 m <sup>2</sup> de terreno= Total 26 viviendas	INCREMENTO SOLICITADO Es mayor el número de viviendas que presenta su anteproyecto al se adecua a lo previsto en el Plan.	54 VIVIENDAS vivienda por cada 60.00 m <sup>2</sup> en terreno
SUPERFICIE DE DESPLANTE DE LA CONSTRUCCIÓN	2,168.36	70% = 25,615.65 m <sup>2</sup>	La superficie de desplante que ocupa la construcción es la establecida por el Plan.	70% = 25,615.65 m <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE	1,242.09 m <sup>2</sup>	30 % = 17,077.1 m <sup>2</sup>	La superficie de área libre es la requerida por el Plan	30 % = 17,077.1 m <sup>2</sup>
ALTURA SOBRE EL NIVEL DE DESPLANTE	14.05 metros	3 niveles o 9.00 metros	INCREMENTO SOLICITADO La altura prevista en el proyecto rebasa la establecida en el Plan	5 niveles o 14.05 metros a partir del nivel de desplante
RESTRICCIONES	Lote que en su caso marque la Constancia de Alineamiento y Número Oficial			
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	132 cajones	2 cajones por vivienda, 1 cajón para visitas a partir de 4 viviendas	Exobra cumplir con la norma.	Para el proyecto requiere 100 cajones para las 54 viviendas, más 1 cajón mas por cada 4 viviendas para visitas 14, más 10 cajones para el comercio, en total 133 cajones.

**VI. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:**

- El predio se localiza dentro del área urbana.
- Presenta una topografía regular.
- El acceso directo al predio es por Calle Tuititlán Poniente (perteneciente a la infraestructura vial local a cargo de este Ayuntamiento, tal y como lo establece el artículo 7.5 del Código Administrativo del Estado de México), de doble sentido de circulación vehicular, el ancho de la Calle es de carpeta asfáltica en condiciones regulares, cuenta con una sección aproximada de 12.00 metros de ancho, de igual forma tiene acceso por la Avenida Adolfo López Mateos (perteneciente a la infraestructura vial local a cargo de este Ayuntamiento, tal y como lo establece el artículo 7.5 del Código Administrativo del Estado de México), de doble sentido de circulación vehicular, el arrollo de la Calle es de carpeta asfáltica en condiciones regulares, cuenta con una sección aproximada de 18.00 metros de ancho.
- En la zona se ha desarrollado fundamentalmente el uso habitacional con mezcla de comercio de productos y servicios básicos y especializados, la altura de las edificaciones es de 3 niveles a 5 niveles, la superficie de los lotes promedio oscila entre 120.00 m<sup>2</sup> a 5,000.00 m<sup>2</sup> aproximadamente.
- La zona cuenta con los servicios básicos de infraestructura: Red de agua potable y Línea telefónica; Red de Energía Eléctrica.
- En un radio de quinientos metros, se cuenta con uso habitacional con mezcla de comercio de productos y servicios básicos y especializados, así como Equipamiento Urbano siguiente: Educación básica, área de recreación y deporte.

**VI. RESTRICCIONES:**

Las que en su caso se establezca en la constancia de alineamiento y numero oficial correspondiente.

**VII. DICTÁMENES:**

No se requiere de la obtención previa de un Dictamen de Impacto Regional, para el uso pretendido en base a lo establecido por el artículo 6.35 del Código Administrativo del Estado de México, reformado y publicado en la Gaceta del Gobierno No. 42, de fecha 01 de Septiembre del 2011; el cual cita:

EXP. DGDU-CUS-108-2012

Artículo 5.35.- "Los interesados deberán obtener dictamen de impacto regional expedido por la Secretaría, respecto de los usos del suelo siguientes:

- I. Cualquier uso diferente al habitacional que implique un coeficiente de utilización de más de tres mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie;
- II. Gaseras, gasoneras, gasolineras y otras plantas para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles;
- III. Helipuertos, Aeródromos Civiles y Aeropuertos; y
- IV. Los que señale el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente."

En embargo, si se requiere de la obtención de la Constancia de Viabilidad favorable expedida por la Secretaría sobre los proyectos de 10 más viviendas en un predio o lote, ello de conformidad a lo previsto por los artículos 5.33 fracción IV y 5.34 del Código Administrativo del Estado de México, reformado y publicado en la Gaceta del Gobierno No. 42, de fecha 01 de Septiembre del 2011.

### III. CONCLUSIÓN:

De acuerdo a las características de la zona y al análisis presentado en este Dictamen, esta Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEMUN), emite su **OPINIÓN** para el **CAMBIO DE USO DEL SUELO, INCREMENTO DE DENSIDAD E INCREMENTO DE ALTURA**, ya que el proyecto respeta las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento referido, así mismo la altura establecida no violenta la norma, y que esta no altera las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y las de su imagen; además de que los vecinos no tienen inconveniente alguno en construcción.

El presente Dictamen Técnico se realiza en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 5.57 fracción III del Libro 5º del Código Administrativo del Estado de México, reformado y publicado en la Gaceta del Gobierno No. 42, de fecha 01 de Septiembre del 2011, y 135 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para que de acuerdo con las atribuciones de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, emita la **OPINIÓN**, que en derecho corresponda.

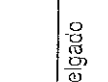
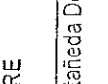
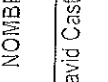


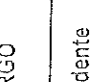
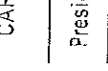

Por lo anterior, y en caso de que la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEMUN) considere procedente el **CAMBIO DE USO DEL SUELO, INCREMENTO DE DENSIDAD E INCREMENTO DE ALTURA** para el inmueble ubicado en la **Avenida Adolfo López Mateos Esquina Tullitlán sin número, Fraccionamiento Lomas de la Hacienda, Atizapán de Zaragoza, Estado de México**, debiéndose satisfacer las siguientes:

### DISPOSICIONES NORMATIVAS

- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN (COS), ÁREA DE DESPLANTE DEL 70 % DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.
- SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE DEL 30 % DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.
- EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN (CUS), INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN SERÁ DE 2.1 VEGES LA SUPERFICIE DEL TERRENO, SIN INCLUIR PARA ESTA CONTABILIDAD: LAS SUPERFICIES DE ESTACIONAMIENTO Y DE CIRCULACIONES REQUERIDAS POR NORMA.
- ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA SERÁ DE 5 NIVELES ó 14.65 MTS. SIN CONSIDERAR ALTURA DE TINACOS O ELEMENTOS DE SIMULACIÓN DE ANTENAS Y TEJADOS, A PARTIR DEL NIVEL DE DESPLANTE.
- PROYECTAR LA ARQUITECTURA DE FACHADAS PRINCIPAL Y POSTERIOR.

A T E N T A M E N T E

### COMISIÓN DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL

CARGO	NOMBRE	CARGO	NOMBRE	SFIRMA
Presidente	C. Jesús David Castañeda Delgado	ó Suplente	Prof. Oscar Téllez García	
Coordinador Operativo		ó Suplente	Lic. José de Jesús Villegas Villegas	
Secretario Técnico	Ing. Arq. Alejandro Rasgado Delgado	ó Suplente	C. José Luis Castilla Navarrete	
1º Vocal	Lic. Tzirani Nazhielli Vélez Jiménez	ó Suplente	Lic. Alfredo Valdés Villegas	
2º Vocal	C. Gerardo Sánchez García	ó Suplente	C. Amado Jiménez García	
3º Vocal	Lic. Flavio Román Villanueva	ó Suplente	C. Mario Alberto Pineda Nuñez	
4º Vocal	C. María Esthela López Saldaña	ó Suplente	C.P. Elsa Juárez Barrera	
5º Vocal	C. Luis Rodrigo Murillo García	ó Suplente	Lic. Fabiola Guadalupe Nolasco García	
6º Vocal	C. A. Adolfo Puente Espinosa	ó Suplente	C. Miguel Torres Albarrán	
7º Vocal	C. Francisco España de los Ríos	ó Suplente	P. Ing. Arq. Agustín Martínez García	

ACIONES O RECOMENDACIONES DE LA COPLADEMUN:

ENCUENTRO A EL MUNICIPIO CASO DE INTERES LOCAL  
QUE NO HA ASISTIDO EN EL INTERES LOCAL