



MORELIA

— Gobierno Municipal —

"2020 AÑO DE LEONA VICARIO, BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA"

Oficio No. 036/2020.

Exp. 022/20.

Morelia, Michoacán a 03 de julio de 2020.

ING. MARIO RODRÍGUEZ LOEZA
SECRETARIO DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS
PRESENTE.

AT'N: ARQ. GLADYZ BUTANDA MACIAS
DIRECTORA DE ORDEN URBANO.

Hago referencia a la solicitud recibida en esta Coordinación de la Comisión Técnica del Consejo Consultivo de Sitios Culturales de Morelia, con fecha del 02 de junio de 2020, en la cual el C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra en su carácter de apoderado legal y gestor, pide Opinión Técnica al Consejo Consultivo de Sitios Culturales de Morelia, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional en condominio con 81 departamentos, en el inmueble propiedad del C. Victor Manuel Dueñas Corona, predio ubicado en la calle Calzada Francisco I. Madero 1401, Colonia Centro (Zona de Monumentos) de esta ciudad; al respecto me permito comunicarle lo siguiente:

Antecedentes:

Se integró el expediente No. 022/20, con copias simples de la documentación que a continuación se enlistan, se anexa expediente.

- Escritura pública No. 1,923 donación a favor de los CC. Victor Manuel y Juan Alejandro Dueñas Corona.
- Escritura pública No. 8,067 mediante la cual se otorga poder notariado para actos administrativos, entre otros, al C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra
- Identificación oficial del C. Victor Manuel Dueñas Corona (propietario)
- Folio No. 21,589 comprobante de pago de impuesto predial.
- Solicitud de factibilidad para el servicio de agua potable para 81 viviendas, dirigido al OOAPAS, recibido en esa oficina el 20 de febrero del año 2020.
- Factibilidad del servicio de energía eléctrica expedida por la C.F.E. con número de oficios DPC-096/2020
- Constancia con No. de folio 10620, que acredita al C. Ing. Civil Carlos Eduardo Garza Herrera como D.R.O con No. 1,137.
- Licencia de Uso del Suelo, emitida por la Dirección de Orden Urbano, con No. de oficio SUOP-DOU-RU-4081/2019, para un conjunto habitacional tipo interés social, bajo régimen de propiedad en condominio.
- Autorización del INAH No.074/2020 oficio No. 401.3S.2.2020/DAN/220.

Planimetría:

- Plano Estado actual
- Plano Lotificación y vialidad del conjunto habitacional (proyecto)
- Plano Sembrado de viviendas (proyecto)
- Plano Arquitectónico de viviendas tipo A
- Plano Arquitectónico de viviendas tipo B



2018 - 2021



MORELIA

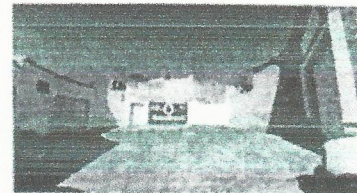
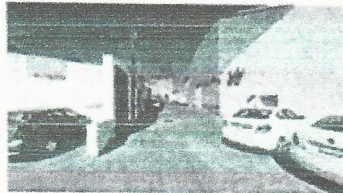
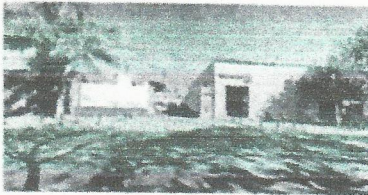
— Gobierno Municipal —

"2020 AÑO DE LEONA VICARIO, BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA"

- Plano Arquitectónico de viviendas tipo C
- Plano Arquitectónico de viviendas tipo D
- Plano Arquitectónico de viviendas tipo E
- Plano Arquitectónico de viviendas tipo F
- Plano Arquitectónico caseta de acceso
- Plano de cortes del fraccionamiento

Visita de campo

Se realizó la visita de campo al predio anteriormente citado, se trata de un corazón de manzana con acceso por 3 vialidades, que se encuentra baldío en su mayor parte.



El proyecto presentado considera la demolición de algunas bodegas en desuso y la construcción de un conjunto habitacional en condominio con 81 departamentos; con sala, comedor, cocina, tres recamaras y tres baños, en dos niveles cada uno y dos cajones de estacionamiento, y cuarto de servicio en planta baja. El conjunto presenta dos accesos controlados por la Calzada Madero y por Plan de Ayaia. El uso de suelo permite hasta un 15% de la superficie del predio para uso comercial.

• Análisis cualitativo

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Morelia, el inmueble se localiza en un área urbana en la que confluyen los usos **HABITACIONAL CON COMERCIO BÁSICO**, el cual corresponde a las zonas de vivienda en cualquiera de sus modalidades, que conservan todavía las relaciones de barrio, se permite en ellas el comercio o servicios menores mezclados con la vivienda o como parte del lote, siempre y cuando no sean mayores de 50m². Los equipamientos menores permitidos corresponden a jardines de niños y guarderías, equipamientos religiosos, parques de barrio y estacionamientos que funcionen como pensiones, y el **HABITACIONAL MIXTO**, el que se establece para zonas en donde está permitida la edificación de construcciones mixtas, con comercios, oficinas, servicios y estacionamiento en planta baja y vivienda en las plantas superiores; se ha establecido como área de transición entre las zonas habitacionales y aquellas predominantemente comerciales.

Análisis de Alturas permitidas de acuerdo al PPDUCH

Habitacional con comercio básico y habitacional mixto de dos niveles o 6.50 metros de altura máxima.

Nota: El proyecto propone 5 niveles con 13.50 m. de altura

Normatividad para la dotación de cajones de estacionamiento.





MORELIA

— Gobierno Municipal —

"2020 AÑO DE LEONA VICARIO, BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA"

Considerar los cajones de estacionamiento de acuerdo al uso propuesto, conforme a lo establecido en las Normas Complementarias del Reglamento de Construcciones y de los Servicios Urbanos para el Municipio de Morelia

Requerimiento de cajones por uso del suelo;

Requiere: 162 cajones.

Propone: 162cajones.

Análisis cuantitativo

El Reglamento de Construcciones y de los Servicios Urbanos para el Municipio de Morelia, señala un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 25% libres de construcción y un Coeficiente de Utilización del suelo, que se recomienda sea de 2.5 veces la superficie del terreno.

Los Coeficientes de Ocupación (COS) y de utilización del suelo (CUS) calculados son los siguientes:

- En lo respectivo al COS:
 - a - Superficie de desplante: 4,440.82 m²
 - b - Superficie del terreno: 10,452.30 m²
 - COS (a/b): 47%
- En lo respectivo al CUS:
 - a - Superficie Total Construida: 19,290.00 m²
 - b - Superficie del Terreno: 10,452.30 m²
 - CUS (a/b): 2.06

El análisis de los Coeficientes nos muestra que el COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo), se encuentra dentro de los parámetros máximos de intensidad de uso de suelo, señalados por el Reglamento de Construcciones y de los Servicios Urbanos para el Municipio de Morelia, lo mismo en cuanto el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo), se encuentra dentro de los parámetros máximos de intensidad de uso de suelo señalados por el mismo Reglamento.

Dictaminación del Consejo Consultivo de Sitios Culturales

Debido a que el inmueble se encuentra ubicado en la Zona de Monumentos del Centro Histórico, el asunto fue tratado por el Consejo Consultivo de Sitios Culturales de Morelia, en reunión ordinaria conjunta del Consejo y la Comisión Técnica del 03 de julio de 2020.

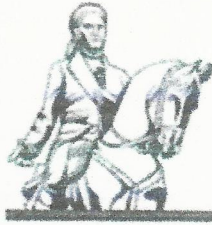
Como resultado del análisis cualitativo y cuantitativo realizado por la Comisión Técnica y el Consejo Consultivo de Sitios Culturales, al caso que nos ocupa, se determinó como factible previo cumplimiento a lo señalado en los siguientes:

Puntos Resolutivos:

Primero.- Se surtió la competencia del Pleno del Consejo Consultivo de Sitios Culturales, para conocer el presente asunto con base en los fundamentos legales antes citados.

Segundo.- El Pleno del Consejo Consultivo resuelve el presente asunto como.





MORELIA

— Gobierno Municipal —

"2020 AÑO DE LEONA VICARIO, BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA"

CONDICIONADO, hasta solventar:

- Cumplir con la normatividad urbana aplicable al caso, bajo la supervisión de la Dirección de Orden Urbano Municipal.
- Cumplir con la normatividad del INAH, contenida en la autorización 074/2020 oficio No. 401.3S.2.2019/DAN/220.
- Presentar a la Dirección de Orden Urbano, los planos sellados y autorizados por el INAH.
- Presentar Manifestación de Impacto Ambiental, autorizada por la Secretaría de Medio Ambiente y Cambio Climático del Estado.
- Presentar Estudio de Impacto Urbano y Análisis de impacto Vial.
- Cumplir con las áreas de donación, determinadas por el Art. 329 del Código de Desarrollo Urbano de Michoacán.
- Formular y presentar el Reglamento de Condominio, determinado por la Ley en la materia debidamente protocolizado ante Notario Público.
- Presentar la factibilidad de agua potable para las 81 viviendas, expedida por el OOAPAS.
- Presentar dictamen de protección civil, emitido por la instancia normativa correspondiente.

OBSERVACIONES:

- Por tratarse de un Desarrollo Habitacional, deberá ser aprobado por el Cabildo.
- Aunque el proyecto rebasa la altura permitida para la zona; por ubicarse sin embargo en el centro de la manzana, las visuales desde las vialidades aledañas, no alteran la imagen urbana, por no percibirse la altura de las construcciones internas. Cabe señalar que bajo esa consideración, el INAH, dio su aprobación al proyecto en comentario.
- La Coordinación del Centro Histórico dará seguimiento y supervisará la realización del proyecto, vigilando que las edificaciones proyectadas no rebasen los límites que le sean autorizados, ni alteren en ninguna forma la imagen urbana de la zona.
- Cualquier otra intervención en el inmueble, no contemplada en la gestión presente, será motivo de un nuevo trámite ante el Consejo Consultivo de Sitios Culturales.
- Cumplir con la normatividad urbana aplicable al caso, bajo la supervisión de la Dirección de Orden Urbano Municipal.
- Cualquier otra intervención en el inmueble, no contemplada en la gestión presente, será motivo de un nuevo trámite ante el Consejo Consultivo de Sitios Culturales.

OPINION TECNICA

Por lo anteriormente expuesto y analizado, se ratifica el resolutivo de: **PROCEDENCIA** condicionada determinado por el Consejo Consultivo de Sitios respecto a la autorización para construcción de un conjunto habitacional en condominio, en virtud de que:

- El uso de suelo es compatible con lo determinado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Morelia.

Normas de aprovechamiento del predio:





MORELIA

— Gobierno Municipal —

"2020 AÑO DE LEONA VICARIO, BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA"

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) autorizado: 80 %
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) autorizado: 2.4
- Total de cajones de estacionamiento requeridos: 162
- Total de cajones de estacionamiento propuestos: 162
- Tipo de autorización solicitada: **construcción de un conjunto habitacional en condominio**
- Tipología de la edificación: **Habitacional**
- Niveles de construcción autorizados: 2 niveles /6.50 metros de altura.
- **Niveles de construcción solicitados 5 niveles /13.50 metros de altura**
- Superficie de terreno (escrituras): 10,452.30 m²
- Superficie total de construcción: 19,290.00 m²

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRA. EN ARQ. GAURIVETTE GARCÍA MEDINA
COORDINADORA DEL CENTRO HISTÓRICO

C.c.p. Prof. Raúl Morán Orozco, para su superior conocimiento.
C.c.p. Arq. José Luis Rodríguez García, Coordinador de la Comisión Técnica del Consejo Consultivo de Sitios Culturales.
C.c.p. C. Víctor Manuel Dueñas Corona, propietario
C.c.p. Archivo

J. R. G. apmm

