



**DESCRIPCIÓN :**

Trámite previo a la obtención de la Licencia de Construcción, para analizar la viabilidad de la altura del Proyecto pretendido, cuando ésta sea mayor a la permitida dentro de la Tabla de Normatividad por Zonificación de las Normas Complementarias de Ordenación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales.

**REQUISITOS**

1. Escrito dirigido al Arq. Enrique Martínez, Director de Desarrollo Urbano, elaborado en original.
2. Archivo electrónico en CD (\*dwg) versión 2004 o anteriores, que contenga: planta de conjunto con la sección de la vialidad a la que se tenga frente(s), plantas, fachadas y cortes en donde se indique la altura total del/de los edificio(s) a partir del nivel medio de banqueteta, indicar restricciones (frontal, laterales y posterior).
3. Dictamen de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que otorgue el uso pretendido.
4. Pago de derechos por la emisión del dictamen de altura máxima.
5. En caso de ser casa-habitación, incluir la escritura de propiedad, inscrita en el registro público de la propiedad.
6. Alineamiento Vial emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**DEFINICIÓN:**

La altura máxima construida será de acuerdo a la establecida en la zonificación, debiéndose considerar a partir del nivel medio de banqueteta, calculándose con la expresión siguiente:

$$\text{Altura (niveles)} = \text{CUS/COS}$$

Para determinar la altura total en metros, se deberá considerar 3.5 metros como altura máxima de entrepiso; en el caso de aquellos proyectos que pretendan una altura mayor a la permitida en la zonificación, deberán considerar las siguientes condicionantes:

- a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que una vez su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.
- b) En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a una vez el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{Altura} = 1x (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$

- b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.50 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.
- c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueteta.
- d) Todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4.0 m. En el caso de predios menores la separación será la del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, con respecto a patios de iluminación y ventilación.
- e) Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos.
- e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:
  - Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina; uno de ellos da a una calle de menor sección, la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.
  - Con dos frentes en esquina; la altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.
  - Con tres frentes; la altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr altura.
  - Con cuatro frentes; la altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las cuatro calles o remeterse para lograr la altura.

**DE SER VIABLE LO SOLICITADO, DEBERÁ DE CUBRIR EL PAGO DE LOS DERECHOS ADICIONALES DEL INCREMENTO DE ALTURA**

(En base a la Ley de Ingresos Vigente).

**NOTA GENERAL**

- El presente tríptico es enunciativo más no limitativo, ya que el análisis del trámite puede implicar algún requerimiento particular que sea necesario para su debida autorización.