

DEPENDENCIA: DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
O. P. 082/2020

LUIS ALBERTO RAMIREZ BARRAZA
ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO
INMOBILIARIA R. BARRAZA DE COCULA S.A. DE C.V.
P R E S E N T E:

ASUNTO: Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos.

En atención a su solicitud de fecha 24 de septiembre del presente año, de expedición de **Dictamen Trazos, Usos y Destinos Específicos**, para el predio rústico conocido como "MEXIQUITO", ubicado al final de la calle Brizuela a un costado del Río Chico, en la ciudad de Cocula, Jalisco, con una superficie aproximada de 53,700 m2 según escritura pública y 35,403.14 m2 según levantamiento físico presentado con fecha mayo 2019.

HAGO DE SU CONOCIMIENTO:

Que, partiendo del uso de suelo clasificado como: **(GH-4) GRANJAS Y HUERTOS** según el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cocula, Jalisco, vigente para el predio en cuestión, y una vez que ya ha sido autorizado el **CAMBIO DE USO DE SUELO** por junta de cabildo y ha sido asentado en el **acta PUNTO DE ACUERDO NÚMERO 2 DOS SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 36 TREINTA Y SEIS DEL 19 DIECINUEVE DE DICIEMBRE DE 2019**, aprobado por unanimidad.

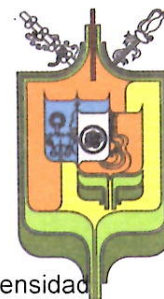
En base a las atribuciones conferidas a los Ayuntamientos por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en el Artículo 10 Fracción XIX y de acuerdo al Plan de Desarrollo de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cocula, Jalisco, dicho predio, queda clasificado dentro del ámbito urbano como: **(H3-U) HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA**, adicionalmente le informo en detalle sobre la relación y el contenido de los Artículos: 53 fracción II, Artículo 54 cuadro 9 parcial H3U, Artículo 59 cuadro 13 y Artículo 136 párrafo IV, del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco:

Artículo 53. El uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades: *(extracto f. II)*

II. **Habitacional Unifamiliar:** una casa habitación por familia en un lote individual;

Artículo 54. En las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas: *(extracto c.9, H3U)*

Cuadro 9 HABITACIONAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	❖ Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> ● ○ ○ △ 	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURISMO HOTELERO DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL



Artículo 59. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y plurifamiliar vertical, tipo H3-V estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Cuadro 13 HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA 13			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39	42	54
Superficie mínima de lote	140 m ²	260 m ²	480 m ²
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales.
Índice de edificación	140 m ²	130 m ²	120 m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.7	0.7	0.7
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2 *	2*
Restricción frontal	3 metros lineales	3 metros lineales **	3 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	40%	30%	30%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semiabierto Semicerrado

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.
 ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.
 *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

Artículo 136. La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, aplicándose los siguientes porcentajes: (párrafo IV, extracto para H3-U)

- IV. En las zonas habitacionales (HJ, H1-U, H1-H, H1-V, H2-U, H2-H, H2-V, H3-U, H3-H, H3-V y H4-U), la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar. Esta cesión se destinará a lo establecido en el artículo 128 fracción I, del presente Reglamento, especialmente en los rubros de espacios verdes, abiertos y recreativos, y de educación o bien, podrán servir de amortiguamiento con otro tipo de zonas.

El presente dictamen se emite de manera informativa.

Se extiende la presente a solicitud del interesado, para los fines y usos que considere pertinentes.