



ARQ. SERGIO GONZALEZ GUZMAN
PRESENTE:

Dictamen de Trazo, Usos Y Destinos Especificos

En atención a la solicitud recibida el 19 de Agosto del 2014, en el cual solicita el dictamen de trazo, usos y destinos específicos para los predios Agua Blanca ubicados en él, Municipio de El Arenal, Jalisco, con una superficie de 5,390.000 m2 y en el cual pretende llevar a cabo la acción urbanística en la modalidad de (TC) Turístico Campestre.

Propietario:	C. Héctor Vicente Barreto Tejeda
Ubicación del predio:	Al norte de la zona arqueológica Rancho Agua Blanca, Municipio de El Arenal, Jalisco, con una superficie de 539 Hectáreas
Distrito Urbano:	Distrito urbano ARL-2 "Santa Quitaria"
Promoción Solicitada:	Turístico Campestre (TC)

Exposición de motivos:

Le informo que con fundamento en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Municipio de El Arenal, Jalisco y en la sexta sesión ordinaria celebrada el 31 de Julio del 2014, punto número x diez, en la que se autorizó la utilización general de suelo a Turístico Campestre (TC), para desarrollar lotes de 1,600 m2., en base a lo anterior se determinó la factibilidad para establecer el uso de suelo:

Turístico Campestre (TC)

Usos y destinos permitidos.- Habitación unifamiliar densidad mínima, comercio vecinal, servicios vecinales, manufacturas domiciliarias, equipamiento vecinal, espacios verdes abiertos y recreativos vecinales.

Debiendo respetar lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco en el artículo 53 cuadro 9, artículo 49 cuadro 7, artículo 68 cuadro 16, artículo 76 cuadro 22, artículo 89 cuadro 29, artículo 118 cuadro 31 y artículo 121 cuadro 33 para los usos y destinos permitidos en cada zona.

La promoción solicitada es permitida en la zona de su ubicación, conforme a los artículos 28, 49, 51, 52, 53, 54, 68, 76, 89, 118 y 121 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, por lo que se emite el presente dictamen técnico **PROCEDENTE**, al uso Turístico Campestre (TC) y para lo cual deberá elaborar el proyecto correspondiente sujetándose a los siguientes lineamientos:



Recibo

HP

CIENFUEGA CAMPESTRE 9





Cuadro 7
TURISTICO CAMPESTRE (TC)

Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	4
Superficie mínima de lote	1,600 m ²
Frente mínimo del lote	40 metros lineales *
Índice de edificación	1,600 m ²
Coefficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	0.25
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal % jardinado en la restricción frontal.	10 metros lineales 80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando las condiciones naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal, el cual en ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales, y sus restricciones laterales no podrán ser menor a 3 metros lineales.	

Otras disposiciones:

- 1.- Deberá sujetarse a lo señalado en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- 2.- Deberá sujetarse a lo señalado en el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco.
- 3.- Deberá sujetarse a lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Municipio de El Arenal, Jalisco, vigente.
- 4.- Deberá elaborar e integrar su Proyecto definitivo de urbanización, de acuerdo con el artículo 257 y 258 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- 5.- Deberá presentar la documentación legal que acredite la propiedad y la posesión del predio de acuerdo con los artículos 248 y 249 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- 6.- Deberá presentar dictamen de **FACTIBILIDAD TECNICA** de los servicios de agua potable y alcantarillado ante el organismo operador de la zona.
- 7.- Deberá presentar el dictamen técnico de la C.N.A. para el caso de que existan áreas de protección a cauces, escurrimientos, arroyos ó cuerpos de agua, ubicados dentro del predio a urbanizar.
- 8.- Deberá presentar el dictamen técnico de factibilidad del suministro de energía eléctrica, por parte de C.F.E., así como de las restricciones por paso de infraestructura eléctrica de la Comisión Federal de Electricidad que se encuentren dentro del predio a urbanizar y deberá considerar las instalaciones de electrificación en alta, media y baja tensión así como el alumbrado público con instalaciones subterráneas.





- 9.- Deberá presentar el dictamen técnico por parte de SCT, del entronque con la carretera para ingreso al fraccionamiento.
- 10.- Deberá demostrar la viabilidad técnica para el abasto y desecho de aguas del desarrollo habitacional.
- 11.- Deberá presentar dictamen técnico de SEMADES; Relativo al estudio de impacto ambiental de la zona a desarrollar.
- 12.- Deberá tramitar las licencias de urbanización correspondiente y realizar el pago de los impuestos y derechos, según la ley de ingresos municipal vigente.
- 13.- Se hace de su conocimiento que en caso de que exista infraestructura de cualquier tipo (PEMEX, C.F.E. TELMEX, SCT, Infraestructura Municipal, ETC), dentro del predio y no esté detectada por la correspondiente dependencia, la reubicación de dicha infraestructura será por cuenta del propietario y el constructor ó en su defecto deberá de liberar la servidumbre prevista por la Ley; en el entendido de que el presente dictamen pueda quedar sin validez a criterio de las autoridades correspondientes según sea la gravedad del caso.
- 14.- La aprobación del proyecto estará determinada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Arenal, Jalisco, 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 del mismo, además de coincidir el Título de Propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con la superficie manifestada en el presente, de lo contrario quedará sin efecto el mismo.
- 15.- El presente dictamen no autoriza la realización de obras y/o edificación sobre el predio en cuestión, ni la venta ó pre-venta de lotes, por lo que previamente deberán obtener las licencias previstas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- 16.- El presente dictamen municipal se otorga sin menoscabo de los permisos, licencias autorizaciones ó concesiones que en términos de la legislación federal ambiental vigente deban obtenerse, previo a la realización de las obras y/o actividades.

ATENTAMENTE
"2014, AÑO DEL BICENTENARIO DE LA PROMULGACION DE LA CONSTITUCION DE APATZINGAN"
DESARROLLO URBANO
EL ARENAL, JALISCO; a 11 de Septiembre del 2014



LIC. ELVIA DEL CARMEN TORRES MEDINA
DIRECTOR DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO

