



LIC. JORGE ENRIQUE GONZALEZ HERNANDEZ
GESTOR DE PROYECTO
PRESENTE:

Dictamen de Trazo, Usos Y Destinos Especificos

En atención a la solicitud recibida el 22 de Septiembre del 2014, en el cual solicita el dictamen de trazo, usos y destinos específicos para los predios denominado "BALNEARIO LAS TORTUGAS" ubicado en el km 1.5 de la carretera Guadalajara-Ameca en el, Municipio de El Arenal, Jalisco, con una superficie de 9.42 has y en el cual pretende llevar a cabo la acción urbanística en la modalidad Habitacional densidad media (H3).

Propietario:	C. Regino Ortiz Cortez
Ubicación del predio:	Ubicado en el km 1.5 de la carretera Guadalajara-Ameca en el, Municipio de El Arenal, Jalisco, con una superficie de 9.42 has.
Distrito Urbano:	Distrito urbano ARL-4 "El Breñal"
Promoción Solicitada:	Habitacional densidad media (H3).

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 Habitacional densidad media (H3). para desarrollar lotes de 140 m2 mínimo , en base a lo anterior se determinó la factibilidad para establecer el uso de suelo:

Habitacional densidad media (H3).

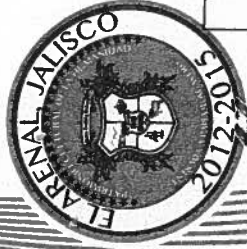
Usos y destinos permitidos.- Habitación unifamiliar densidad mínima, comercio vecinal, servicios vecinales, manufacturas domiciliarias, equipamiento vecinal, espacios verdes abiertos y recreativos vecinales.

Debiendo respetar lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco en el artículo 53 cuadro 13, 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., 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 **Habitacional densidad media (H3)**. y para lo cual deberá elaborar el proyecto correspondiente sujetándose a los siguientes lineamientos:

Lucinda 11/14





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
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente 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 % jardinado en la restricción frontal.	3 metros lineales	3 metros lineales**	3 metros lineales**
Restricciones laterales	40%	30%	30%
	***	***	***
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.

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 CONAGUA Delegación Jalisco 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 en luminarias LED, 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 SEMADET; 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.



A T E N T A M E N T E
DESARROLLO URBANO DEL BICENTENARIO DE LA PROMULGACION DE LA CONSTITUCION DE APATZINGAN"
El Arenal, Jalisco; a 14 de Noviembre del 2014

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



PERIODO CONSTITUCIONAL
2012 - 2015

GRAL. MARCELO GARGA BARRAGAN 99, COL. CENTRO,
EL ARENAL, JALISCO, C.P. 45350, TEL: (374) 7480266 - www.elarenaljalisco.mx