



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

D. U. 366/2020

Exp. 044 IXTLAMAMEM U/2020 001

BRUNO ALEJANDRO MARTÍNEZ ZURITA
REPRESENTANTE LEGAL
BANCA MIFEL S.A. / FIDEICOMISO 3417-2019
PRESENTE:

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 8 de septiembre de 2020

DICTAMEN TECNICO PROCEDENTE DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION

Derivado de la Consulta Pública del Dictamen Técnico que aprueba el Proyecto de Urbanización del Centro Logístico y de Distribución ubicado en el kilómetro 25 de la Carretera Chapala-Guadalajara, misma que fue validada por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano en la Cuarta Sesión realizada el 08 de septiembre del 2020; y en atención a su petición presentada a esta Dirección el 07 de septiembre del mismo año, para la presentación del Proyecto de Urbanización con los ajustes determinados como procedentes, me permito señalar a Usted lo siguiente:

A fin de continuar con el proceso para la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización de la acción urbanística denominada "CENTRO LOGISTICO Y DE DISTRIBUCIÓN" me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

Nombre del fraccionamiento:	"CENTRO LOGISTICO Y DE DISTRIBUCION" SANTA ROSA
Número de expediente:	Expediente No: 044 IXTLAMEM U/2020 001
Plan de Desarrollo Urbano del cual se deriva:	Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población La Capilla
Nombre del urbanizador:	Alveo Kapital S.A.P.I de C.V / Bruno Alejandro Martínez Zurita
Nombre del propietario:	B MIFEL S.A. / FIDEICOMISO 3417-2019
Nombre del predio:	Huerta Vieja
Nombre del Director Responsable de obra:	Arq. Miriam Angélica Marmolejo Madrigal Registro DRO 032/2020
Tipo de acción urbanística:	Privada
Uso de Suelo conforme al Plan de Centro de Población La Capilla	Comercio y Servicios Regionales (CSR) Industria Ligera y de Riesgo Bajo (I1) Servicios a la Industria y al Comercio (SI) Espacios Verdes Abiertos y Recreativos (EV) Granjas y Huertos (GH) Equipamiento Institucional (EI) Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H) Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V) Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)
Uso de Suelo solicitado: De conformidad con lo establecido en el Artículo 33, Fracción II del Reglamento Estatal de Zonificación.	Industrial Ligera y de Riesgo Bajo (I1)
Obras mínimas de Urbanización:	Las especificadas en el Artículo 271 del Reglamento Estatal de Zonificación.
Régimen de propiedad:	Privado

DESGLOSE DE AREAS		
SUPERFICIE BRUTA:		279,831.00 M2
AREAS NO GENERADORAS DE AREAS DE CESIÓN		
SUPERFICIE RESTRICCIONES:	RI-EL	9,371.19 M2
	RI-VL (VIALIDAD REGIONAL)	1,509.23 M2
ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS	EV-A/B	43,453.66 M2
SUPERFICIE NETA:		225,496.92 M2
AREAS GENERADORAS DE AREAS DE CESIÓN		
SUPERFICIE INDUSTRIAL DE RIESGO BAJO (I1)		187,018.62 M2
SUPERFICIE DE RESTRICCION POR PASO DE DRENAJE PLUVIAL (RI-DR):		21,946.70 M2
	SUB-TOTAL	208,965.32 M2.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

D. U. 366/2020

Exp. 044 IXTLAMAMEM U/2020 001

DESGLOSE AREAS DE CESION PARA DESTINOS REQUERIDA	
AREA DE CESION REQUERIDA/SUPERFICIE NETA	18,039.75 M2
AREA DE CESION PARA VIALIDAD / ACD (3) / RI-VL/VR	1,509.23 M2
Vialidad Regional, a cuenta de la entrega, en virtud de formar parte del grupo del SISTEMA VIAL PRIMARIO / INFRAESTRUCTURA BASICA. Artículo 178 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.	
AREA DE CESION RESTANTE A OTORGAR EN PROYECTO	16,530.52 M2
DESGLOSE DE AREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	PROPUESTA EN PROYECTO
AREA DE CESION PARA DESTINOS/ACD (1) / EV-A	5,835.63 M2
AREA DE CESION PARA DESTINOS / ACD (2) / EI-R	10,695.97 M2
	SUB-TOTAL 16,531.60 M2
AREAS DE CESION TOTAL EN PROYECTO	TOTAL 18,040.83 M2

El análisis y la síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización, así como las normas de control de la urbanización y la edificación se integran en el Proyecto de Integración Urbana, el cual forma parte integral del expediente que integra el Proyecto Definitivo de Urbanización.

PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA:

