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 Vercal 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 RI-VL (VIALIDAD REGIONAL)	9,371.19 M2 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) SUPERFICIE DE RESTRICCION POR PASO DE DRENAJE PLUVIAL (RI-DR):		187,018.62 M2 21,946.70 M2
	SUB-TOTAL	**208,965.32 M2.**

lle Jardín No. 2
Col. Centro
Ixtlahuacán
de los
Membrillos,
Jalisco.
C.p. 45850
3-76762-3000

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

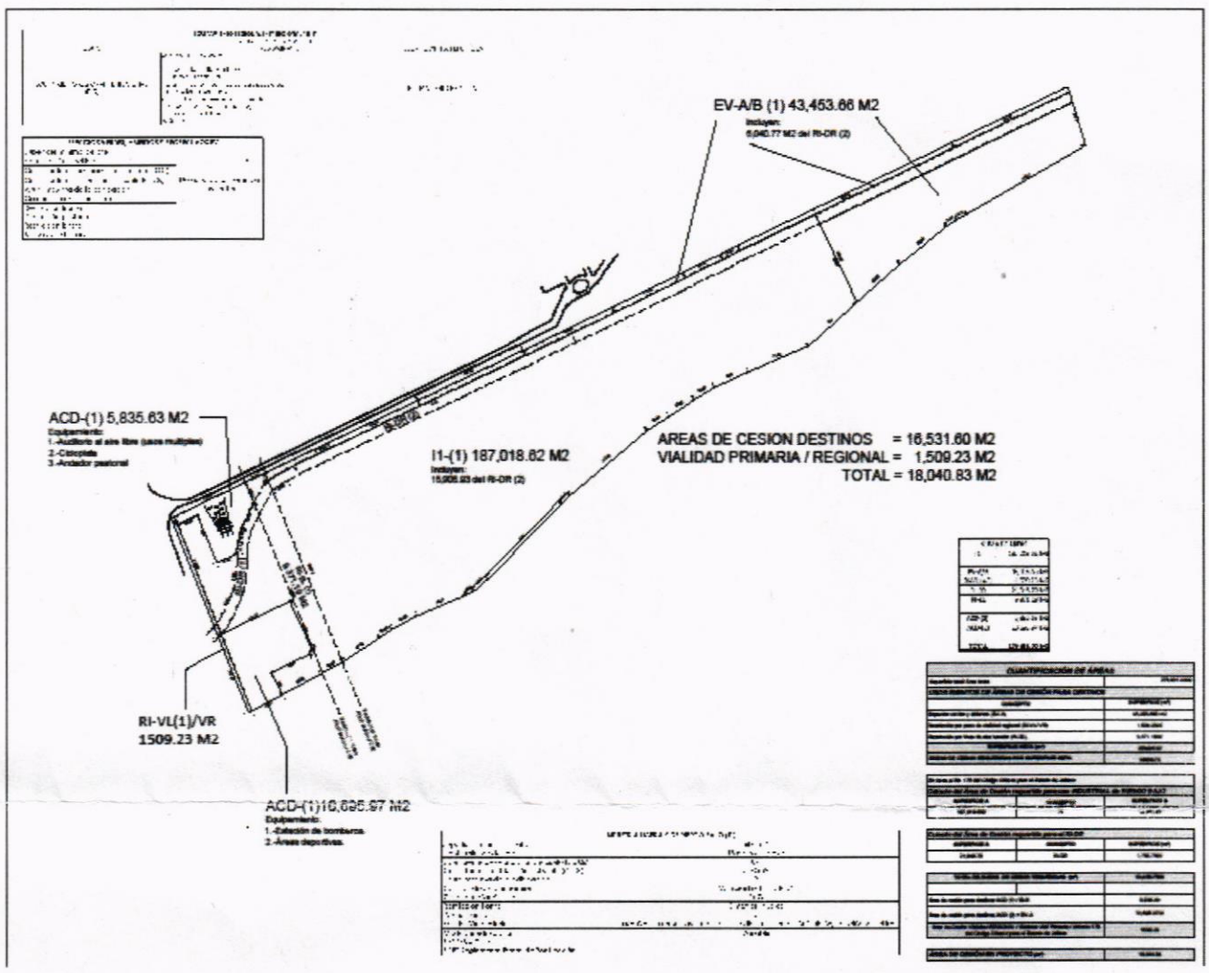
D. U. 366/2020

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** 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.	1,509.23 M2
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, asi 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:



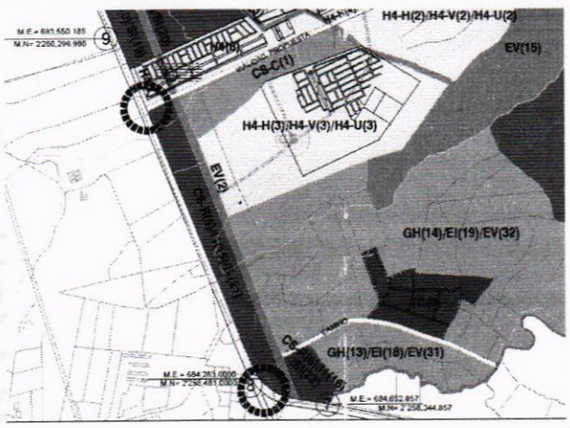
lle Jardín No. 2
Col. Centro
Ixtlahuacán
de los
Membrillos,
Jalisco.
C.p. 45850
13-76762-3000

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

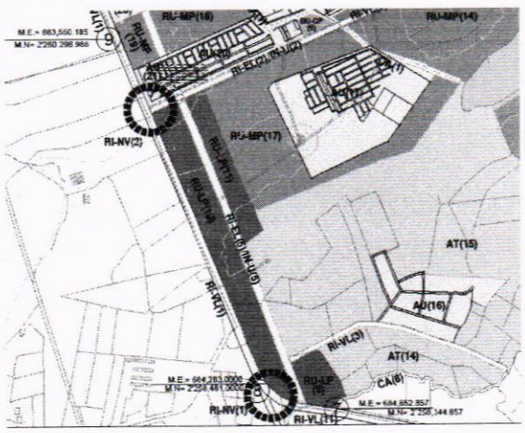
D. U. 366/2020

Exp. 044 IXTLAMAMEM U/2020 001

Fundamento legal:
Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población La Capilla



Clasificación de Usos del Suelo



Clasificación de Áreas

Con fundamento en los artículos 178, 179, 247, 248, 249, 250, 251, 257 y 258, Título Noveno, Capítulo II del Código Urbano para el Estado de Jalisco en lo referentes al contenido e integración del Proyecto Definitivo de Urbanización, y lo establecido en los Artículos 33, 73, Cuadro 21, Artículo 82, Cuadro 27, Artículo 83, Cuadro 28 y Artículo 90, Cuadro 30, y demas relativos del Reglamento Estatal de Zonificación.

Se emite el presente **DICTAMEN TÉCNICO PROCEDENTE A LA REVISION DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION.**

Lo cual resulta después de analizar el contenido y la integración del Proyecto Definitivo de Urbanización.

Reciba un cordial saludo, quedando a sus órdenes para cualquier información sobre este asunto.

A T E N T A M E N T E

"2020, AÑO DE LEONA VICARIO BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA"

P. de Arq. Miguel Méndez Álvarez
Director de Desarrollo Urbano

GOBIERNO MUNICIPAL
IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS
2018-2021
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

c. c. p. expediente
c. c. p. minutario
MMA/mma

Recibí Original
Bruno A. Martínez
Zorita 10/09/20

Ile Jardín No. 2
Col. Centro
Ixtlahuacán
de los
Membrillos,
Jalisco.
C.p. 45850
13-76762-3000