

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 462/2024
Exp. 044 IXTLAMEM US/2024 054

C. LUZ ARACELIA VERGARA RUIZ ESPARZA
PROMOTOR
PRESENTE:

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 12 de agosto de 2024

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo me permito informarle, que el presente documento tiene el carácter de certificación de uso del suelo que determina el Plan de Desarrollo Urbano vigente de "ATEQUIZA" y Plan de Desarrollo Urbano vigente de "BUENAVISTA". Este dictamen tendrá vigencia y validez legal en tanto no se actualice o cancele el programa del cual se deriva. **ESTE DICTAMEN NO CONSTITUYE UNA AUTORIZACION** para efectuar obras en el predio.

DATOS DEL PREDIO	LA SIGUIENTE ES INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE EN EL ENTENDIDO DE QUE CUALQUIER FALSEDAD U OMISIÓN EN LOS DATOS INVALIDA EL PRESENTE DICTAMEN.
PROPIETARIO:	ARTURO SERNA GOMEZ
UBICACIÓN:	CARRETERA SANTA ROSA LA BARCA S/N, LOC. EL RODEO
SUP. TOTAL:	15,805.00 M2
USO SOLICITADO:	INFORMATIVO

De conformidad con los Artículos: 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 frac. III, 4, 9 frac. X, 18, 27, 28, 35 y 38 de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículos 1, 2, 3, 5, 6, 10, 11, 78, 79, 80, 94, 95, 96, 97, 100, 114, 120, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 134, 145, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 166, 229, 266, 284, del Código Urbano para el Estado de Jalisco; Artículos 28, 39, 46, 59, 64, 68, 76, 89, 118, 121 y 124 del Reglamento Estatal de Zonificación.

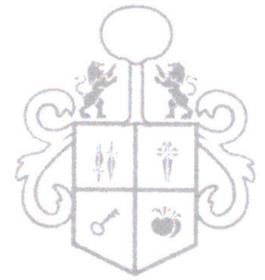
Que de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano "ATEQUIZA", autorizado mediante acuerdo de cabildo de fecha 16 de diciembre de 2011 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha del 11 de abril del 2013. Al predio en comento le corresponde la siguiente Clasificación de Áreas y Uso del Suelo:

PLANO	CLASIFICACION	POLÍGONO	DESCRIPCIÓN
E1	RU-LP	3	Reserva Urbana a Largo Plazo Áreas Rustica Agropecuaria
	AR-AG	5	
E2	I1	3	Industria Ligera y de Riesgo Bajo Comercios y Servicios Regionales Equipamiento Institucional
	CSR	1	
	EI-R	1	
E3	VP	1	Vialidad Principal

Que de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano "BUENAVISTA", autorizado mediante acuerdo de cabildo de fecha 15 de diciembre de 2009 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha del 18 de diciembre del 2009. Al predio en comento le corresponde la siguiente Clasificación de Áreas y Uso del Suelo:

PLANO	CLASIFICACION	POLÍGONO	DESCRIPCIÓN
E1	AG	13	Agropecuario
E2	I1	39	Industria Ligera y de Riesgo Bajo Comercios y Servicios Regionales Equipamiento Institucional
	CSR	28	
	EI	50	
E3	VR	3	Vialidad Regional





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 462/2024
Exp. 044 IXTLAMEM US/2024 054

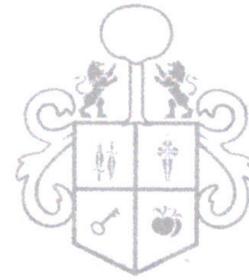
Si requiere alguna modificación del Uso de Suelo, tendrá que apearse a lo que señala el Código Urbano del Estado de Jalisco.

La presente certificación es únicamente información del uso que puede tener el predio.

Para obtener la autorización definitiva para esta acción urbanística deberá continuar su trámite cumpliendo con las siguientes disposiciones:

1. Deberá presentar la documentación legal que acredite la propiedad y la posesión del predio, de acuerdo con los artículos 247 al 249 del Código Urbano del Estado de Jalisco.
2. Deberá ajustarse al Título III del Reglamento de Zonificación relativo a la Normas de acceso para para personas discapacidad.
3. Para uso de Comercios y Servicios Regionales se estará a lo previsto en los Artículos 73, Cuadro 21 y demás relativos del Reglamento Estatal de Zonificación.
4. Para los Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos se estará a lo previsto en los Artículos 43, Cuadro 16, y demás relativos del Reglamento Municipal de Zonificación de Ixtlahuacán de los Membrillos.
5. Deberá garantizar las áreas de cesión para destinos, el equipamiento para los destinos determinados y sus obras mínimas de urbanización, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación. el Código Urbano para el Estado de Jalisco y demás reglamentación vigente aplicable.
6. Deberá respetar los siguientes lineamientos de conformidad con el artículo 90, cuadro 30 del Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco, que se refiere al Uso Industria Ligera y de Riesgo Bajo (I1).
 - a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) del 0.8.
 - b) Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) 8.00 m³
 - c) Altura máxima de la edificación resultante de aplicar el C.O.S. y el C.U.S.
 - d) Restricción Frontal de 5.00 m. con 20% de área ajardinada.
 - e) Restricción posterior de 12.00 metros lineales cuando colinden con zona o uso habitacional.
 - f) Modo de Edificación Variable.
7. Deberá presentar Proyecto Definitivo de Urbanización.
8. Deberá presentar Proyecto de Integración Urbana.
9. Deberá presentar Estudio de Impacto al Tránsito.
10. Deberá presentar Estudio de Riesgo y su Aprobación ante la Dirección de Protección Civil y Bomberos del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jal.
11. Deberá Presentar la Factibilidad de los Servicios de Infraestructura o en su caso, acreditar la autosuficiencia en los mismos.
12. Deberá implementar sistemas separados de aguas negras al colector y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción.
13. Deberá recabar el Alineamiento y No. Oficial, ante esta Dependencia.
14. Deberá presentar Estudio de Mecánica de Suelos.
15. Deberá ajustarse a lo establecido en el Artículo 176 y 266 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
16. Deberá presentar el proyecto de impacto CERO en términos de agua pluvial y el Estudio Hidrológico que lo respalde.
17. El proyecto de alumbrado público deberá ajustarse al Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco.
18. Deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental, de conformidad con la Leyes aplicables en la materia para su validación y autorización.
19. Solicitar dictamen a la SCT de la sección vial del VR-3.
20. Deberá garantizar la integración vial, respetando la sección de la Vialidad Principal VP-1.
21. Deberá presentar Dictamen favorable de la Dirección de Ecología y Cambio Climático.





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 462/2024
Exp. 044 IXTLAMEM US/2024 054

22. En caso de que exista infraestructura de cualquier tipo pertenecientes a las dependencias; C.F.E, Telmex, Pemex, Sistema Operador de Agua Potable, etc., deberá acudir ante la instancia respectiva a fin de denunciar su presencia, obtener el visto bueno y verificar las medidas de protección que se requieran dentro del predio, de ser necesaria la reubicación, de alguna infraestructura de esta naturaleza será realizada por cuenta del propietario, o en su defecto se delimitará la servidumbre prevista por la Ley, en el entendido de que el presente dictamen puede quedar sin valides a criterio de las dependencias correspondientes según sea la gravedad del problema.
23. Al momento que el uso autorizado cause algún impacto nocivo a la zona por peligros de fuego, explosión, emanaciones toxicas, humos, ruidos excesivos u otros riesgos, se REVOCARA el presente Dictamen.

La presente certificación es únicamente información del uso que se puede tener en el predio, por lo que **NO CONSTITUYE UNA AUTORIZACION PARA EFECTUAR OBRAS** en el mismo, sino para que el promotor inicie la elaboración de su proyecto en tanto se obtenga la aprobación definitiva de esta Dependencia, así como las Licencias de Edificación, Urbanización o de Giros Municipales, según sea el caso. Para esto deberá presentar ante esta Dependencia la documentación respectiva para su revisión y aprobación. En caso de que las obras de urbanización, edificación o giro comercial se inicien antes de obtener la aprobación definitiva **SE HARA ACREEDOR A LAS SANCIONES CORRESPONDIENTES QUE MARCAN; EL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO Y LA LEY DE INGRESOS VIGENTE.**

Sin otro particular por el momento, quedo de usted, como su atento servidor.

ATENTAMENTE


Arq. J. Jesús Robledo Garibay
Director de Desarrollo Urbano

c. c. p. expediente
c. c. p. minutario
MMA/cera

