



H. AYUNTAMIENTO
DE TONALÁ,
JALISCO
2010-2012

DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

FECHA DE SOLICITUD	16 DE MAYO DE 2012
EXPEDIENTE	101-TON-3 TUR/12-25
PAGO DE DERECHOS:	K-411914 DE FECHA 14 DE MAYO DE 2012
PROMOTOR:	ALEJANDRO VALADEZ CUEVA, REPRESENTANTE LEGAL DE VALADEZ CUEVA CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. DE C.V.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "VILLA GRAN JEMMA", UBICADO AL NORTE DEL MUNICIPIO, COLINDANDO CON LA AV. PASEO DE LOS CONEJOS, COL. SAN GASPAR DE LAS FLORES, TONALÁ, JALISCO.
SUPERFICIE:	40,216.95 m ²
USO SOLICITADO:	USO DE SUELO

Conejos del Bosque.

En atención a su Solicitud para Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos presentada a esta Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano, para efectos de certificar la utilización del suelo en el domicilio arriba señalado, al respecto me permito informarle lo siguiente:

El Esquema de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá, DISTRITO URBANO TON-3 "COLUMILLA", publicado en la Gaceta Municipal "TONALLAN" el 28 de marzo de 2011, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el 7 de junio de 2011, mediante el Folio Real No. 2609049, clasifica la zona donde se localiza el predio en cuestión como ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO RU-CP(6), ÁREA DE RESTRICCIÓN POR VIALIDAD RI-VL(2),(8) Y ÁREA DE RESTRICCIÓN POR PASO DE ELECTRICIDAD RI-EL(3), así mismo contempla para la zona el establecimiento del uso HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA H4-H(15), MIXTO BARRIAL INTENSIDAD ALTA MB-4(14) E INFRAESTRUCTURA REGIONAL con afectación a la Vialidad Colectora Menor VCM-1 y Vialidad Subcolectora VSC-2.

Así mismo se llevó a cabo por el personal técnico de esta Dependencia la inspección correspondiente, por lo que con fundamento en ésta y en los Artículos 64 del Reglamento Estatal de Zonificación, se emite dictamen técnico favorable al uso HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA, HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA, COMERCIO Y SERVICIO VECINAL Y BARRIAL INTENSIDAD ALTA, MANUFACTURAS MENORES, EQUIPAMIENTO VECINAL Y BARRIAL además de ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES Y BARRIALES, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U):

- Densidad máxima de vivienda: 58 por Ha.
- Superficie mínima del lote: 90.00 m²
- Frente mínimo de lote: 6.00 m.
- COS: 0.8
- CUS: 1.6
- Altura máxima: la que resulte de aplicar los coeficientes.
- Cajones de estacionamiento: uno por vivienda.
- Frente jardinado: 30 %.
- Restricción frontal: la que determine el alineamiento.
- Restricción posterior: 3.00 m.
- Modo de edificación: Cerrado, Semicerrado.

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA (H4-H):

- Densidad máxima de viviendas: 87 por Ha.
- Superficie mínima del lote: 120.00 m²
- Índice de edificación: 60.00 m²
- Frente mínimo de lote: 8.00 m.
- COS: 0.8
- CUS: 1.6
- Altura máxima: la que resulte de aplicar los coeficientes.
- Cajones de estacionamiento por vivienda; uno. Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80.00 m. de la vivienda, ésta disposición incluye estacionamiento para visitantes.
- Frente jardinado: 20%.
- La restricción frontal será de 2.00 m. esto aplica para calle local; para los otros tipos de vialidad ver el Capítulo II del Título IV del Reglamento Estatal de Zonificación.
- Las restricciones laterales quedarán sujetas a las particularidades de la zona específica.
- La restricción posterior será de 3.00 m.
- Modo de edificación: cerrado ó semicerrado

COMERCIO Y SERVICIO VECINAL (CV-4) (SV-4):

- Superficie mínima del lote: 90.00 m²
- Frente mínimo del lote: 6.00 m.
- COS: 0.8
- CUS: 1.6
- Altura máxima: la que resulte de aplicar los coeficientes.
- Cajones de estacionamiento: según Art. 351 Inciso IV Cuadro No. 48 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- Restricción frontal: 2.00 m.
- Restricción posterior: 3.00 m.
- Modo de edificación: variable.

COMERCIO Y SERVICIO BARRIAL (CB-4) (SB-4):

- Superficie mínima del lote: 180.00 m²
- Frente mínimo de lote: 8.00 m.
- COS: 0.8
- CUS: 2.4
- Altura máxima: la que resulte de aplicar los coeficientes.
- Cajones de estacionamiento: según Art. 351 Inciso IV Cuadro No. 48 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- Frente jardinado: 20 %
- Restricción frontal: 5.00 m.
- Restricción posterior: 3.00 m.

C.C.P. Expediente
JAGM/LUR/HUE



H. AYUNTAMIENTO
DE TONALÁ,
JALISCO
2010-2012

DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

FECHA DE SOLICITUD	16 DE MAYO DE 2012
EXPEDIENTE	101-TON-3 TUR/12-25
PAGO DE DERECHOS:	K-411914 DE FECHA 14 DE MAYO DE 2012
PROMOTOR:	ALEJANDRO VALÁDEZ CUEVA, REPRESENTANTE LEGAL DE VALÁDEZ CUEVA CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. DE C.V.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "VILLA GRAN JEMMA", UBICADO AL NORTE DEL MUNICIPIO, COLINDANDO CON LA AV. PASEO DE LOS CONEJOS, COL. SAN GASPAR DE LAS FLORES, TONALÁ, JALISCO.
SUPERFICIE:	40,216.95 m ²
USO SOLICITADO:	USO DE SUELO

- Modo de edificación: variable.

MANUFACTURAS MENORES (MFM):

- Superficie mínima del lote: 180.00 m²
- Frente mínimo de lote: 12.00 m.
- COS: 0.8
- CUS: 1.6
- Altura máxima: la que resulte de aplicar los coeficientes.
- Cajones de estacionamiento: según Art. 351 Inciso IV Cuadro No. 48 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- Frente jardinado: 20 %
- Restricción frontal: 3.00 m.
- Restricción posterior: 3.00 m.
- Modo de edificación: variable.

EQUIPAMIENTO VECINAL (E-V):

- Superficie mínima del lote: 1,500.00 m²
- Frente mínimo de lote: 24.00 m.
- COS: 0.4
- CUS: 0.4
- Altura máxima: un nivel.
- Cajones de estacionamiento: según Art. 351 Inciso IV Cuadro No. 48 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- Frente jardinado: 50%.
- Restricción frontal: 5.00 m.
- Restricción posterior: 5.00 m.
- Modo de edificación: Abierto.

EQUIPAMIENTO BARRIAL (E-B):

- Superficie mínima del lote: 5,000.00 m²
- Frente mínimo de lote: 15.00 m.
- COS: 0.15
- CUS: 0.3
- Altura máxima: la que resulte de aplicar los coeficientes.
- Cajones de estacionamiento: según Art. 351 Inciso IV Cuadro No. 48 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- Frente jardinado: 50%.
- Restricción frontal: 5.00 m.
- Restricción posterior: 5.00 m.
- Modo de edificación: Abierto.

ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES (EV-V):

- Superficie mínima del lote: 1,250.00 m²
- COS: 0.04
- CUS: 0.04
- Altura máxima: un nivel
- Cajones de estacionamiento: según Art. 351 Inciso IV Cuadro No. 48 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- Frente jardinado: 10%
- Restricción frontal: 5.00 m.
- Restricción posterior: 5.00 m.
- Modo de edificación: Abierto.

ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES (EV-B):

- Superficie mínima del lote: 1,400.00 m²
- COS: 0.04
- CUS: 0.04
- Altura máxima: un nivel
- Cajones de estacionamiento: según Art. 351 Inciso IV Cuadro No. 48 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- Frente jardinado: 10%
- Restricción frontal: 5.00 m.
- Restricción posterior: 5.00 m.
- Modo de edificación: Abierto.

OTRAS DISPOSICIONES:

- Deberá elaborar Proyecto de Integración Urbana de acuerdo con el Artículo 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Deberá obtener la Licencia de Urbanización correspondiente de acuerdo al Código Urbano para el Estado de Jalisco; Título Noveno.
 - CAPÍTULO I: DE LAS REGLAS GENERALES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.
 - CAPÍTULO II: DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA AUTORIZAR OBRAS DE URBANIZACIÓN.
 - CAPÍTULO III: DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.
 - CAPÍTULO IV: DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.
 - CAPÍTULO V: DE LA RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

C.C.P. Expediente
JAGM/LRP/HUE

DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS



H. AYUNTAMIENTO
DE TONALÁ,
JALISCO
2010-2012

	FECHA DE SOLICITUD: 16 DE MAYO DE 2012
	EXPEDIENTE: 101-TON-3 TUR/12-25
PAGO DE DERECHOS:	K-411914 DE FECHA 14 DE MAYO DE 2012
PROMOTOR:	ALEJANDRO VALADEZ CUEVA, REPRESENTANTE LEGAL DE VALADEZ CUEVA CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. DE C.V.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "VILLA GRAN JEMMA", UBICADO AL NORTE DEL MUNICIPIO, COLINDANDO CON LA AV. PASEO DE LOS CONEJOS, COL. SAN GASPAR DE LAS FLORES, TONALÁ, JALISCO.
SUPERFICIE:	40,216.95 m ²
USO SOLICITADO:	USO DE SUELO

- Para su Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en los siguientes Títulos del Reglamento Estatal de Zonificación:
 - TÍTULO PRIMERO: De la Zonificación Urbana.
 - TÍTULO SEGUNDO: Normas de diseño arquitectónico.
 - TÍTULO TERCERO: Normas para el libre acceso de personas con discapacidad.
 - TÍTULO CUARTO: Normas de Ingeniería Urbana
 - TÍTULO QUINTO: Normas de vialidad.
- Deberá prever la presentación del documento que acredite la propiedad de conformidad al Art. 249 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Deberá considerar las Características Geométricas referente a las vialidades.
- Deberá cubrir los derechos por concepto de revisión del Proyecto de Integración Urbana, así como, por la revisión del Proyecto Definitivo de Urbanización de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Tonalá.
- Garantizar el porcentaje correspondiente de áreas de cesión para destino conforme a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Las áreas de cesión para destinos deberán distribuirse de manera equitativa y equilibrada, de conformidad con lo establecido en el Artículo 183 del Código Urbano del Estado de Jalisco.
- Las áreas de cesión deberán contar con las obras de urbanización que les permita su inmediata operación y funcionamiento, según lo establecido en el Artículo 185 del Código Urbano del Estado de Jalisco.
- Deberá garantizar la vialidad de acceso al Predio en su Proyecto de Integración Urbana.
- Deberá realizar obras mínimas de Urbanización de acuerdo a lo establecido en los Artículos 269 y 270 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- Deberá solicitar Licencia de Alineamiento y No. Oficial, así como presentar su proyecto para la Licencia de Construcción correspondiente y en su caso, su aprobación ante la Dirección de Obras Públicas.
- Apegarse a lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación, Reglamento de Construcción del Municipio de Tonalá, Jalisco y demás Reglamentos relativos vigentes.
- Cumplir con lo establecido en el Art. 212 del Código Urbano del Estado de Jalisco.
- Se hace de su conocimiento que en caso de que exista infraestructura de cualquier tipo (S.I.A.P.A., PEMEX, C.F.E. TELMEX, ETC), dentro del predio y no esté defectada por la correspondiente dependencia, la reubicación de dicha infraestructura será por cuenta del propietario y el constructor o 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.
- Deberá recabar la Factibilidad para el suministro de energía eléctrica ante la C.F.E.
- Deberá recabar la Factibilidad de los servicios de abasto y desechos de agua ante el organismo operador S.I.A.P.A.
- Que los elementos estructurales y arquitectónicos presenten acabados que contribuyan a una coherente fisonomía e imagen visual y se integren al paisaje urbano existente.
- Para el establecimiento de manufacturas menores, se comprende actividades para la elaboración de productos que no requiere maquinaria especializada.
- El presente dictamen es únicamente una certificación de los usos y destinos del predio, así como de las normas de control de la urbanización y edificación aplicables en la zona y no constituye autorización para realizar obra alguna de urbanización o edificación.
- El presente dictamen autoriza exclusivamente los usos genéricos: Comercio y Servicio Vecinal y Barrial, Manufacturas menores, Equipamiento Vecinal y Barrial además de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales y Barriales, conforme al Plan de Desarrollo Urbano y al Reglamento Estatal de Zonificación; por lo que para obtener la Licencia de funcionamiento del giro pretendido, deberá acudir a la Dirección de Padrón y Licencias de este Ayuntamiento.
- Deberá respetar un derecho de vía de 17.00 m. en la Vialidad Colectora Menor VCM-1 (Av. Paseo de los Conejos), es decir 8.50 m. a partir del eje de la vialidad al límite de propiedad.
- Deberá respetar un derecho de vía de 13.00 m. en la Vialidad Subcolectora VSC-2, es decir 6.50 m. a partir del eje de la vialidad al límite de propiedad.

FUNDAMENTACIÓN LEGAL:

- Código Urbano para el Estado de Jalisco Artículo 10 Fracciones XIX, XX y Artículo 231.
- Reglamento Estatal de Zonificación Art. 18, 54, 60, 64, 66, 69, 70, 75, 78, 79, 88, 90, 118, 121 y demás aplicables.
- Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá, DISTRITO URBANO TON-3 "COLUMILLA", publicado en la Gaceta Municipal "TONALLAN" el 28 de marzo de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el 7 de junio de 2010, inscripción Real No. 2609049.

AYUNTAMIENTO
Tonalá, Jalisco a 16 de mayo de 2012.
"2012. Año de la equidad entre mujeres y hombres"

ARG. JUAN ANTONIO GONZÁLEZ NÚÑEZ
DIRECTOR DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

C.C.P. Expediente
JAGM/LMP/HUE