



ADMINISTRACIÓN
2015-2018



DGPDUS/3760/2017

Asunto: Se emite uso de suelo
Martes, 08 de noviembre de 2017

Ing. Luis Miguel Fontes Bracamontes
Gerente de planeación de Transporte
del Sistema de Tren Eléctrico Urbano.
Presente

En atención a su oficio número GPT/431/2017, de fecha 06 de Noviembre del año en curso, el cual solicitó Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Especificos a efectos de certificar el predio ubicado en Av. Las Torres No. 51, Lote 7, Manzana 3 entre la calle Unicomio y Salvador Hinojosa del fraccionamiento Industrial denominado "El Barro y la Rinconada" con una superficie Total de 3,005.62 m² propiedad del señor Eduardo Venegas Plascencia, esto con relación a la construcción de los talleres y cocheras de la Linea 3 del Sistema de Tren Eléctrico Urbano (SITEUR), al respecto le informo lo siguiente:

I.- El predio en comento se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá, de la zona Conurbada de Guadalajara, DISTRITO URBANO TON-8 "Ciudad Aztlan" 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 07 de Junio de 2011 mediante el folio real 2609165, clasifica el predio en cuestión como Área de Renovación Urbana AU-RN(01), así mismo contempla para la zona el establecimiento del uso Mixto Regional MR(01), con frente a las vialidades locales (calle Av. las Torres y calle Unicomio).

II.- Para lograr los objetivos y propósitos del Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá y apegado al Reglamento Estatal de Zonificación, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente, así como la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el Reglamento Estatal de Zonificación, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona donde se localiza el predio en cuestión.

III.- En virtud de lo anterior 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 28, 64 cuadro 15, y 76 cuadro 22 del Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco, se emite dictamen técnico favorable al uso de COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA, COMERCIO Y SERVICIO CENTRAL INTENSIDAD ALTA, COMERCIO Y SERVICIO REGIONAL, EQUIPAMIENTO DISTRITAL, CENTRAL Y REGIONAL además de ESPACIOS, VERDES Y ABIERTOS RECREATIVOS DISTRITALES, CENTRALES Y REGIONALES debiendo sujetarse al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA (CD-4)(SD-4):

- Superficie mínima del lote: 270.00 m²
- Frente mínimo de lote: 12.00 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.
- Modo de edificación: variable.

COMERCIO Y SERVICIO CENTRAL INTENSIDAD ALTA (CC-4) (SC-4):

- Superficie mínima del lote: 270.00 m²
- Frente mínimo de lote: 12.00 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
- Modo de edificación: variable.

c.c.p. Archivo
c.c.p. Minutario (Folio 2085)
HHOB/LAF/JC



/GobiernoTonalá



@Gobierno_Tonalá



GobiernoTonalá



Gobierno_Tonalá

CS-D4
CS-C-4
CS-R
E-D4
EV-D4



ADMINISTRACIÓN
2015-2018



COMERCIO Y SERVICIO REGIONAL (CR), (SR):

- Superficie mínima del lote: 1,200.00 m²
- Frente mínimo de lote: 20.00 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: Sin restricción.

EQUIPAMIENTO DISTRITAL, CENTRAL Y REGIONAL (EI-D) (EI-C) (EI-R):

- Deberá apegarse a los lineamientos establecidos en el Artículo 119, cuadro 32 del Reglamento Estatal de Zonificación, según el Equipamiento que pretenda desarrollar.

ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES, CENTRALES Y REGIONALES (EV-D) (EV-C) (EV-R):

- Deberá apegarse a los lineamientos establecidos en el Artículo 122, cuadro 34 del Reglamento Estatal de Zonificación, según el Espacio Verde, Abierto o Recreativo que pretenda desarrollar.

OTRAS DISPOSICIONES:

- Deberá prever la presentación del documento que acredite la propiedad de conformidad al Art. 249 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Deberá solicitar la Licencia de Alineamiento y No. Oficial, así como la Licencia de Construcción correspondiente ante la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano Sustentable.
- El S.I.A.P.A. informa que deberá recabar la Factibilidad de los servicios de abasto y desechos, así mismo deberá cubrir los derechos correspondientes estipulados en la Ley de Ingresos Vigente.
- Apegarse a lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación, Reglamento de Construcción del Municipio de Tonalá, Jalisco y demás Reglamentos relativos vigentes.
- 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 caso de llevar a cabo una subdivisión en el predio en cometo, las fracciones resultantes deberán tener acceso independiente por una vialidad pública, tal como lo establece el artículo 306 del Código Urbano del Estado de Jalisco.
- Deberá realizar obras mínimas de Urbanización de acuerdo a lo establecido en el Artículo 269, 270, 272, 273 del Reglamento Estatal de Zonificación Para el Estado de Jalisco.
- El presente dictamen autoriza exclusivamente los usos genéricos: Comercio y Servicio Distrital Central y Regional, 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.
- 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.

FUNDAMENTACIÓN LEGAL:

- Código Urbano para el Estado de Jalisco Artículo 10, Fracción XIX.
- Reglamento Estatal de Zonificación Art. 18, 28, 64, 76, 82 y demás aplicables.
- Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá, DISTRITO URBANO TON-08 "CIUDAD AZTLAN", publicado en la Gaceta Municipal "TONALLAN" el 28 de marzo de 2011.

Sin otro particular, agradezco su atención.

Atentamente,

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco y del Natalicio del Juan Rulfo"

LUIS ALBERTO ROMERO ACEVES
Director de Planeación

HÉCTOR HUGO OCAMPO BARAJAS
Director General de Planeación y
Desarrollo Urbano Sustentable

c.c.p. Archivo
c.c.p. Minutario (Folio 2085)
HHOB/LARA/JC/19

