

C.....
PRESENTE.-

En respuesta a su solicitud y con fundamento en la fracción XX del artículo 10, Sección Primera, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Jalisco, se emite el presente **DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS.**

Cuadro A	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
Propietario	
Solicitante	
Ubicación	
Superficie	
Contrato de Compraventa	
Registro Publico	
Objeto del Dictamen	ACCION URBANISTICA MAYOR
Nota: La anterior información resulta de los documentos proporcionados por el solicitante, en el entendido de que el presente dictamen se invalida si estos se proporcionaron bajo falsedad u omisión.	

Este documento **NO CONSTITUYE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIÓN, SUBDIVISIÓN O VENTA DE LOTES**, únicamente se refiere a la zonificación que establece el vigente Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, área y zona donde se localiza el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuesta de obras.

Cuadro B	CLASIFICACIÓN Y USO DE SUELO	
	Clave	Descripción
Clasificación de Área		
Uso de Suelo		
Fundamento: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, Lagos de Moreno, Jal. ; autorizado Acta No. 75 sesión ordinaria de fecha 10 de septiembre 2012. (PLANO E1 Y E2).		

Para obtener Autorización de realizar una Acción Urbanística **que pretenda**; como Subdivisión, Urbanización, Adaptación o Edificación del inmueble objeto del presente Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos; **deberá cumplir con lo descrito en los cuadros C y D.**

Cuadro C	LINEAMIENTOS QUE DEBERÁ CONSIDERAR PARA OBTENER LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4U)		
USOS Y DESTINOS PERMITIDOS		
• PREDOMINANTE	• HABITACION UNIFAMILIAR.	
• COMPATIBLE	• ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.	
• CONDICIONADO	• EQUIPAMIENTO VECINAL. • SERVICIOS VECINALES. • COMERCIO VECINAL. • MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.	
Uso de Suelo: Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4U)		
DENSIDAD MAXIMA DE HABITANTES / HA.	290	
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIDAS / HA.	58	
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	90.00 M2	
FRENTE MINIMO DEL LOTE	6.00 METROS LINEALES	
INDICE DE EDIFICACION	0.8	
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (C.O.S)	1.6	
COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (C.U.S)	R: EL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE UTILIZACION Y OCUPACION DEL SUELO.	
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	1 CAJON DE ESTACIONAMIENTO POR VIVIENDA	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR VIVIENDA	30%	
% JARDINADO EN LA RESTRICCIÓN FONTAL	2.00 METROS LINEALES	
RESTRICCIÓN FRONTAL	3.00 METROS LINEALES	
RESTRICCIÓN POSTERIOR	VARIABLE	
MODO DE EDIFICACION	90.00 M2	
Área de Cesión para Destinos (m2) ART. 176 DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.	NO APLICA 16% DEL AREA BRUTA TOTAL	
<p>Las áreas de cesión para destinos se clasifican en: (ART. 175 DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO)</p> <p>Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al municipio, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.</p> <p>Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al municipio.</p> <p>Quedarán exentas de otorgar áreas de cesión las acciones urbanísticas que ya hubieran sido afectadas por este concepto y no se requiera para su ejecución de nuevas áreas de cesión.</p> <p>Las áreas de cesión deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento. Las obras mínimas de urbanización que deben tener las áreas de cesión son las siguientes: redes de agua potable, alcantarillado y sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos dispositivos de control vial como señalización semaforización, y la jardinería y mobiliario urbano necesario. (ART. 185. DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO)</p> <p>Deberá tomar a consideración lo siguiente:</p> <p>TITULO TERCERO, Normas para el libre acceso de personas con discapacidad. (Reglamento Estatal de Zonificación).</p> <p>Con referencia al Oficio de SEMADES No. 089/3748/2011, de fecha 14 de julio de 2011, deberá considerar lo siguiente:</p> <p style="padding-left: 20px;">Edificación Sustentable:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que de preferencia y previo al inicio de cualquier proyecto, el promovente y/o desarrollador considere las variables bioclimáticas del sitio, es decir emplazamiento y ubicación del terreno en relación: <ul style="list-style-type: none"> A) Su entorno B) Los Vientos Dominantes C) El asoleamiento D) La temperatura E) La Humedad Relativa F) La precipitación Pluvial promedio G) La interacción con las montañas adyacentes H) El tipo y variedad de Arbolado adyacente al sitio, entre otros aspectos, con el objeto de que las condiciones adversas que por tales aspectos pudieran presentarse, pero sobre todo se minimicen los impactos ambientales desfavorables. 		

<p>Por lo anterior, se sugiere que todo proyecto constructivo incorpore los siguientes elementos:</p> <p>1-. Con relación a los materiales de cobertura de suelo, tendrán que ser 100% permeables, exceptuándose de esta medida únicamente las superficies de desplante para viviendas.</p> <p>2-. Las viviendas deberán contar con sistemas captadores de agua pluvial (tanques de almacenamiento subterráneos) para ser utilizadas en las actividades ordinarias una vez que se encuentren en operación el proyecto.</p> <p>3-. Que establezcan mecanismos para mejorar el consumo y aprovechamiento del agua, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Captar y conducir en forma separada los drenajes de agua pluvial y sanitaria, de tal manera que las aguas pluviales sean canalizadas a los escurrimientos naturales y las aguas sanitarias generadas por la operación del proyecto, sean canalizadas a su plana de tratamiento de aguas residuales. - Deberá establecerse un sistema de tratamiento de las aguas grises para su posterior utilización en el servicio sanitario, así como para riego de jardines. - Para el riego de los jardines, deberá implementar un sistema automatizado y regar en horas donde la evaporación sea menor del mismo modo deberá utilizar técnicas auxiliares para conservar la humedad en la capa vegetal. <p>El uso de vegetación es conveniente en el diseño para obtener una integración de los diferentes elementos edificatorios, por lo que se recomienda que se instale un sistema en donde se puedan aprovechar las azoteas como áreas verdes, ya sea empastado o inclusive la instalación de arbolados.</p>	
Cuadro D	DOCUMENTOS QUE DEBERÁ ANEXAR AL PROYECTO PARA OBTENER LA AUTORIZACIÓN: URBANIZACION
Factibilidad de Servicio de Agua Potable	
Factibilidad de uso de alcantarillado	
Recibo de Pago Actualizado de Derechos Correspondiente al Impuesto Predial	
Recibo de Pago de Derechos Correspondiente al Aprovechamiento de la Infraestructura Básica en fundamento en el Art. 266 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.	
<ul style="list-style-type: none"> • Estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización necesarias para la utilización de los predios.. • Los propietarios deberán pagar la cuota que le Ayuntamiento determine por concepto de Aprovechamiento de Infraestructura. • Una vez que el urbanizador haya realizado las obras a su cargo y pagado la cuota a que se refiere la fracción anterior o en su caso, garantizado su obligación de pago ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal, se procederá a recibir las obras de urbanización. 	
Realizar los pagos correspondientes a Derechos de Urbanización en Base a la Ley de Ingresos Vigentes.	
Escritura Pública Registrada del Área a Desarrollar.	
Diligencia de Apeo y Deslinde	
Historial Reciente de Movimientos Catastrales	
Fe de Hechos Notarial o Juicio de Apeo y Deslinde	
Proyecto de Integración Urbana Art. 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Descrita en el Anexo A	
La propuesta del proyecto definitivo de urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, adjuntando documentación. (Artículo 258. Código Urbano para el Estado de Jalisco) Descrita en el Anexo B	
La garantía que asegure la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de éste Código. (Artículo 265. Código Urbano para el Estado de Jalisco)	
Presentar Proyecto a Revisión. (preliminar) Cumpliendo con los todos los puntos mencionados arriba.	
<ul style="list-style-type: none"> • Presentar 2 Juegos del proyecto. • Firmados por las Dependencias Estatales y Municipales, correspondientes. <p>Deberán estar firmados por D.R.O., respectivamente en su Área de Especialidad dados de Alta en la Dirección General de Desarrollo Urbano.</p>	

Deberá Respetar al máximo posible el arbolado y vegetación relevante existente, para realizar alteración alguna a lo anterior deberá de recabar la autorización de la Dirección de Ecología Municipal.	
Deberá ajustarse al Título III del Reglamento Estatal de Zonificación referente a la normas de libre acceso para personas con discapacidad.	
El desahogo de las Aguas Pluviales de las viviendas y de las construcciones deberá de separarse del Drenaje Sanitario, o en su defecto la red General de Agua Residuales deberá de estar calculada para soportar ambos drenajes.	
El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todos los contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas: <ul style="list-style-type: none"> • El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda. • Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el Título Sexto de éste Código. • Las disposiciones que regulen y limiten su edificación. • Los distintos usos del predio urbanizado. • Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y V. reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra. 	
Dictamen de SCT	
Dictamen de PEMEX	Si pretende utilizar zona que competan a éstas Secretarías Federales y/o Estatales
Dictamen de TELMEX	
Dictamen de CFE.	

Deberá presentar ante esta Dirección General de Desarrollo Urbano, los documentos arriba indicados y los planos del proyecto para su revisión y en su caso aprobación.

Con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 9 y 18 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Art. 2, 10, 164, 228 y 229 del Código Urbano del Estado de Jalisco, Art. 28, 46, 54, 64, 68, 76, 89, 118, 121 y 124 del Reglamento Estatal de Zonificación, así como en el Vigente Plan de Desarrollo Urbano.

En caso de que se inicie con venta de lotes, obras de urbanización o edificación sin la correspondiente Autorización de esta Dirección General de Desarrollo Urbano, se aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el Código Urbano del Estado de Jalisco, El Código Civil, El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y la Vigente Ley de Ingresos Municipal.

Esperando que la información le sea útil, quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario al respecto.

A T E N T A M E N T E

ARQ. CELIA GOMEZ RODRIGUEZ
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

ANEXO A
Proyecto de Integración Urbana

Proyecto de Integración Urbana

Fundamentado en el Art. 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

I. El proyecto de integración urbana que incluye:

- a) El enunciado del proyecto y datos generales del proyecto;
- b) La referencia al Plan de desarrollo urbano del centro de población del cual se deriva y del plan parcial de desarrollo urbano;
- c) La fundamentación jurídica;
- d) La delimitación del área de estudio y de aplicación conforme a los criterios de zonificación establecidos en este Código;
- e) El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;
- f) La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad de la edificación, por cada tipo de zona;
- g) La referencia a las normas de diseño arquitectónico e ingeniería urbana, que determinen:
 - 1.- Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
 - 2.- Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
 - 3.- Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
 - 4.- Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - 5.- La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas;
 - 6.- Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
 - 8.- Las normas de configuración urbana e imagen visual, y
 - 9.- Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;

II. Los planos propios del proyecto, que incluyen:

- a) Los planos de ubicación en el contexto inmediato, marcando:
 - 1.- La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas, y
 - 2.- Las medidas, colindancias y superficies del terreno, demarcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes,
 - b) El plano topográfico que contenga:
 - 1.- El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción,
 - 2.- Curvas de nivel a cada metro,
 - 3.- Ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos, y
 - 4.- Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio.
 - c) Plano de usos y destinos señalando:
 - 1.- Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación, y
 - 2.- Las áreas de cesión para destinos, El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:
 - 1.- El trazo de los ejes de esas calles referido geométricamente a los linderos del terreno,
 - 2.- Los ángulos de intersección de los ejes,
 - 3.- Las distancias entre los ejes, y
 - 4.- El detalle de las secciones transversales de las calles;
 - e) El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos,
 - f) Los planos manzaneros, conteniendo:
 - 1.- Las dimensiones y superficies de cada lote,
 - 2.- Los usos que se proponen para los mismos, y
 - 3.- Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes,
 - g) En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, el plano indicando el estado de la edificación existente y el grado de intervención en la misma;
- III. Los planos de servicio, que incluyen:**
- a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:
 - 1.- El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos,
 - 2.- El proyecto de la red de agua potable,

- 3.- El proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales, y
 - 4.- El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público,
- b) El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar;
- IV. Las especificaciones generales, como son:
- a) La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:
 - 1.- La clasificación de la urbanización, de acuerdo a la normatividad aplicable,
 - 2.- Las normas de calidad de las obras,
 - 3.- Las especificaciones de construcción, y
 - 4.- La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización;
 - b) El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente,
 - c) En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras V. La documentación complementaria, en su caso, consistente en:
 - a) El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas, y
 - b) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.

ANEXO B
Proyecto Definitivo

La propuesta del proyecto definitivo de urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, adjuntando documentación.

(Artículo 258. DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO)

- La carta de aceptación de los directores responsables de su elaboración y ejecución, con autorización legal y registro.
- La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del Proyecto.
- La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada.
- La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor de dos años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente.
- La aceptación por parte del urbanizador de hacer entrega al municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio.
- La acreditación del pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Ingresos Municipales.