



SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DGPGU/ 0129/2014

Guadalajara, Jalisco, 04 de diciembre del 2014

C. Gabriela de la Mora López.
Directora de Obras Públicas del Municipio de Cihuatlán, Jal.
Presente.

Asunto: Revisión del plano de lotificación para el fraccionamiento "Nuevo Melaque".

En atención a su oficio N° 0126/2014, anexo al que envía para su revisión y opinión sobre la documentación que presenta para el fraccionamiento denominado "Nuevo Melaque", para la acción urbanística privada que se pretende llevar a cabo para el establecimiento del uso habitacional unifamiliar de densidad alta (H4-U), localizado dentro de la localidad de Melaque, Municipio de Cihuatlán, Jalisco; con una superficie de 04-73-37.59 Has. (Cuatro hectáreas, setenta y tres áreas, treinta y siete punto cincuenta y nueve centiáreas) ubicado en la carretera federal Barra de Navidad- La Huerta, esquina calle Hidalgo; me permito informarle que habiendo analizado la documentación presentada y en función del artículo SEXTO transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y los artículos 9, fracción XXVII, XXVIII, Noveno de lo Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco; y con fundamento en los artículos 33, 54 y 60 del Reglamento Estatal de Zonificación, se tienen las siguientes observaciones:

- Deberá de presentar el dictamen de trazos, usos y destinos de la acción urbanística a emplazar, denominada "Nuevo Melaque", el cual deberá de señalar en otras disposiciones, la siguiente información;

Otras disposiciones:

- 1.- Conforme al artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, donde señala: "Cuando un centro de población no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que ordene y regule un área específica donde se pretendan realizar obras de urbanización o cuando dichas áreas se encuentren fuera de los límites de un centro de población, los interesados en su urbanización deberán proponer y tramitar la aprobación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones de crecimiento correspondientes". Por lo que se deberá de elaborar el Plan de Desarrollo Urbano y/o un Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
- 2.- Presentar el Proyecto Definitivo de Urbanización de conformidad con lo establecido en los artículos 230, 234, 250, 251, 252 y 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el cual deberá ser elaborado y presentado por un perito o director responsable, registrado y vigente ante la Dirección General de Obras Públicas de Cihuatlán.
- 3.- Solicitar la licencia de urbanización y cubrir los derechos conforme lo establece la Ley de ingresos vigente.
- 4.- Deberá prever la presentación de las diligencias de apeo y deslinde o certificación notariada para la revisión del proyecto definitivo de urbanización, conforme al artículo 249 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- 5.- Deberá prever la presentación de un Dictamen por parte de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), referente a los escurrimientos ubicados dentro del predio en cuestión, CA, considerado

1





SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DGPGU/ 0129/2014

en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano citado y conforme lo establece el artículo 17 Fracción XI del Reglamento Estatal de Zonificación.

- 6.- Implementar sistemas separados de drenaje, pozo de infiltración y línea de demasías.
- 7.- Deberá presentar la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado por parte del S.I.A.P.A. o el Organismo Operador en la zona, o en su caso la documentación técnica y legal que garantice la autosuficiencia de estos servicios, avalada por las autoridades competentes en la materia, en el que se señale de forma clara el número de viviendas a desarrollar.
- 8.- Conforme al Título Quinto, Capítulo IV, artículos 337 al 339 del Reglamento Estatal de Zonificación, deberá presentar el Estudio de Impacto en el Tránsito, ante la Secretaría de Movilidad y/o de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, según sea el caso, el cual deberá resultar en sentido favorable, mismo en el que se establecerán las circunstancias concretas para evitar conflictos de tránsito en la zona y garantizar así la seguridad vial para la presente promoción.
- 9.- Anterior a cualquier intervención que se pretenda realizar sobre el predio en cuestión, deberá acudir a la Dirección General de Ecología, del Municipio de Cihuatlán, Jalisco.
- 10.- Presentar los estudios de Impacto Ambiental, Preventivos y/o Manifestaciones de Impacto Ambiental según sea el caso, incluyendo el visto bueno de la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET), conforme a los artículos 6, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- 11.- El dictamen se deberá de otorgar sin menoscabo de los permisos o licencias previo a la realización de obras y/o actividades que se pretendan donde se presuponga un impacto ambiental directo en el aprovechamiento de los recursos forestales, de vida silvestre, vegetación forestal o que por su magnitud deberán ser evaluados y/o autorizados en su caso con antelación a su ejecución por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) oficio PFFPA/21.5/2C.12.5/724/10-000580, de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) de fecha 07 de enero del 2010.
- 12.- Para el proyecto urbano, deberá de apegarse a lo señalado en el Reglamento de Zonificación, así como a los siguientes capítulos:

TITULO PRIMERO "DE LA ZONIFICACIÓN URBANA"

▫ **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

▫ **CAPITULO VI.- CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN DE ZONAS**

▫ **CAPITULO IX.- REGLAMENTACIÓN DE ZONAS HABITACIONALES**

▫ **CAPITULO XI.- REGLAMENTACIÓN DE ZONAS COMERCIALES**

▫ **CAPITULO XII.- REGLAMENTACIÓN DE LAS ZONAS DE SERVICIOS**

▫ **CAPITULO XV.- REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS**

▫ **CAPITULO XVII.- ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS**

TITULO SEGUNDO "NORMAS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO"

▫ **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

▫ **CAPITULO XI.- NORMAS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO EN ESPACIOS HABITABLES**

TITULO TERCERO "NORMAS PARA EL LIBRE ACCESO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD"

▫ **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

▫ **CAPITULO II.- GARANTÍAS MÍNIMAS DE ACCESO Y BIENESTAR**

TITULO CUARTO NORMAS DE INGENIERÍA URBANA

▫ **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

▫ **CAPITULO II.- CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO Y FLUVIAL**





SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DGPGU/ 0129/2014

- CAPITULO III.- CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y TELEFONÍA
- TITULO QUINTO "NORMAS DE VIALIDAD"
- CAPITULO I.- SISTEMAS DE VIALIDAD
- CAPITULO IV.- IMPACTO EN EL TRANSITO
- CAPITULO V.- ESTACIONAMIENTOS
- ❑ El cambio de uso de suelo por acuerdo de Ayuntamiento, no procede de acuerdo al Código Urbano para el Estado de Jalisco (no existe Plan de Desarrollo Urbano de la localidad).
- ❑ El proceso de regularización que se pretende llevar a cabo, no tiene sustento jurídico y técnico, ya que no existe vivienda alguna en el predio, e inicio el trámite con el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Sin más por el momento, quedo de usted.

Atentamente

Mtro. Pedro Antonio Gaeta Vega.
Director General de Planeación y Gestión Urbana.
"2014, Año del Bicentenario de la Promulgación de la
Constitución de Apatzingán"

C.c.p. Biol. María Magdalena Ruiz Mejía. Secretario de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.
C.c.p. C. J. Trinidad López Rivas.- Director General de la Unidad Estatal de Protección Civil y Bomberos de Jalisco.
C.c.p. Ing. Jacinto de la O Campos.- Director de Planeación Urbana Municipal.
C.c.p. Archivo.

En atención al número de referencia SEMADET C-08115.
En atención al número de referencia DGPGU 11-0400.
PASV/REVG/JOC/EGM

