



A QUIEN CORRESPONDA

PRESENTE:

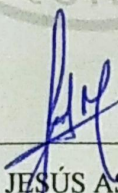
Sirva la presente para enviarle un cordial saludo, misma que aprovecho para informarle que en base a su solicitud con folios 140282824000209 Y 140282824000210 donde se nos solicita; *"Información respecto al fraccionamiento denominado Yéucate Agroresidencial"* Tengo a bien informarle lo siguiente.

Se ha presentado a esta oficina el Proyecto de Integración Urbana de dicho fraccionamiento el cual será sometido a revisión por parte de una comisión de desarrollo urbano así como del pleno del Ayuntamiento, por lo tanto dicho desarrollo aún no cuenta con alguna licencia u autorización más sin embargo el proceso ha comenzado como lo marca el Código Urbano para el Estado de Jalisco y se ha expedido el Dictamen de Cambio de Uso de Suelo en la pasada administración, así como también se ha expedido un documento donde el Municipio le ha considerado como **no factible** el suministro de agua potable, mismos que se le anexarán a esta contestación.

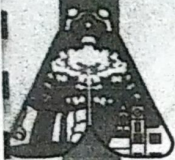
Sin mas por el momento me despido de Usted quedando a sus apreciables órdenes.

ATENTAMENTE

Chiquilistlán, Jalisco, Mexico a 12 Noviembre del 2024
"2024 AÑO DEL BICENTENARIO DEL NACIMIENTO DEL FEDERALISMO
MEXICANO, ASI COMO LA LIBERTAD Y SOBERANIA DE LOS ESTADOS"


ING. JOSÉ DE JESÚS ASCENCIO MORÁN
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS





PORFIRIO CISNEROS DE LA TORRE

ADMINISTRADOR GENERAL

PRESENTE:

En respuesta a la solicitud presentada con fecha del 16 de Junio del 2024, sobre el cambio de uso de suelo para un predio ubicado en este municipio de Chiquilistlan, el cual está sujeto bajo las siguientes características:

Solicitud presentada por:	PORFIRIO CISNEROS DE LA TORRE
UBICACIÓN DEL PREDIO:	FINCA CON EL # 111 EN LA CALLE DONATO GUERRA EN CHIQUILISTLAN
POBLACIÓN:	Municipio de Chiquilistlán, Jalisco,
SUPERFICIE A URBANIZAR:	9,971.55 m ²
TIPO DE PREDIO:	Rústico
CUENTA CATASTRAL:	R000189
TRAMITE SOLICITADO	Dictamen para la modificación de uso de suelo
CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO ACTUAL:	Agropecuario AG
USO SOLICITADO:	TURÍSTICO CAMPSTRE TC
OBJETIVO DEL DICTAMEN:	ACCIÓN URBANÍSTICA MAYOR

FUNDAMENTOS GENERALES PARA LA EMISIÓN DEL PRESENTE DICTAMEN:

El presente Dictamen se emite en respuesta a su solicitud planteada y de conformidad a las Atribuciones y Facultades que las siguientes Leyes y Reglamentos otorgan a esta Dependencia Municipal para tal efecto; La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 115 párrafo tercero quinto, 115 fracción V incisos a), b) y f); Ley General de Asentamientos Humanos, en sus artículos 1, 4, 5, 6, 11, 22, 23, 24 fracción II, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 51, 52, 54, 55, 56, 60, 62, 68, 69; Constitución Política del Estado de Jalisco, en sus artículos 73, 77 fracciones I, y V, 80 fracciones I, II, III, IV



y VII; Código Urbano para el Estado de Jalisco, en sus artículos 1, 2, 3, 6 fracción III, 10 fracciones I, II, III, IV, XIX, XX, XXI, XXXIII, XL, XLIII, XL, XLIII, XLIV, LIX, LXI, LXI, LXII, 120, 122, 123, 124, 127, 128, 129, 130, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 162, 163, 164, 175, 176, 178, 180, 182, 191, 211, 212, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 234, 235, 236, 248, 249, 251 y 252; Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Jalisco, en sus artículos 37, fracciones II, VI, XIV; Reglamento Estatal de Zonificación, artículos 3 fracción 1, 4, 5, 8, 17 fracción IV, inciso b), 18, 27 fracción II inciso d), 127, 128, 132, 134, 136, 138, 139, 230, 231, 235, 236, 237, 238, 239, 248, 249, 253, 259, 260, 266, 268, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 284, 285, 286, 287, 288, 290, 291, 292, 294 y 295.

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES TECNICAS

I.- Como Gobierno Municipal de Chiquilistlán y de conformidad con los Artículos 138 y 139 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco, estamos obligados a revisar, formular y aprobar por lo menos cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional de los H. Ayuntamientos, para decidir si existe una justificación técnica y legal para actualizar o modificar los Planes y/o Programas de Desarrollo Urbano.

Los cuales se elaboran con visión a largo plazo, sin que este, limite el hecho y derecho que todo ciudadano tiene de solicitar previa presentación de un proyecto que fundamente y motive la viabilidad técnica de modificar o actualizar un instrumento de planeación, incluida la posibilidad de crear un nuevo centro de población, generando así reservas urbanas para el corto, mediano y largo plazo, así como sus usos y destinos.

II.- En el año 2020 inicia la modificación del Plan de Desarrollo Urbano para el municipio de Chiquilistlán, proceso acompañado por el Gobierno Estatal, con una nueva óptica en materia de planeación por primera vez el municipio interviene en una Programa de manera conjunta con otros tres municipios, denominado el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional, Plan Regional de Integración Urbana y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, del Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorio del Estado de Jalisco., denominado Región Tapalpa.

III.- El 20 de noviembre del 2021 fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco, los Programa de Ordenamiento Ecológico Regional, Plan Regional de Integración Urbana y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, del Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorio del Estado de Jalisco., denominado Región Tapalpa, surtiendo efectos legales a partir de esta fecha. Por lo que su vigencia en la actualidad limita mas no restringe el derecho que todo particular tiene de solicitar revisión de propuestas con base en una consulta pública de predios que requieran de renovación urbana, o la creación de un nuevo centro de población. De acuerdo con el artículo 139 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Para tal efecto el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco, establece

Artículo 16. La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que en de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la



Descripción de las Obras de Urbanización Existentes:

Red de abastecimiento de agua potable: No existe Infraestructura Hidráulica en el área para dotar del servicio mínimo requerido para el Desarrollo Turístico Campestre Y HABITACIONAL 1 proyectado (67 predios) por lo que el Urbanizador deberá proveer la fuente de aprovisionamiento de Agua Potable y garantizar el funcionamiento integral de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y la captación y manejo de las aguas pluviales, conforme a lo establecido en el art. 257 de Código Urbano, y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, y de las cuales nos serán explicadas en el plan parcial que se entregará a este H Ayuntamiento para su revisión y posteriormente para su aprobación.

El propietario del terreno, deberá establecer el mecanismo de entrega de pozo de agua equipado, el cual quedara a cargo de la administración del fraccionamiento y posteriormente a los colonos.

Este dictamen servirá en todo caso para obtener el dictamen de factibilidad de conexión de servicio de agua condicionado al cumplimiento de los dos párrafos que anteceden, además de entregar los estudios y pruebas que acrediten la calidad del agua potable y su optima utilización para garantizar la operatividad y la autosuficiencia del fraccionamiento, eximiendo al gobierno de Chiquilistlán de la obligación.

Red de alcantarillado sanitario: El predio no cuenta con drenaje a pie de terreno.

Red de electrificación con servicio de alta y media tensión: Si se cuenta con el servicio a pie del terreno con frente a la Calle Donato Guerra, la cual cuenta con línea de media y baja tensión. Una vez que el proyecto reúna las condiciones de prefactibilidad deberá de presentar dicho proyecto ante C.F.E con la finalidad de recabar el dictamen de factibilidad de dotación del servicio.

Red de alumbrado público: NO se cuenta con el servicio a pie del terreno. El alumbrado existente en la zona recae en los particulares quienes colocan luminaria. El Proyecto: Definitivo de Urbanización y la lotificación que forma parte del mismo, definirán la secuencia e interlineado de alumbrado público del proyecto, será necesario evaluar la viabilidad financiera para colocar luminaria solar, mencionado que es obligación del urbanizador dejar las adecuaciones necesarias, para cumplir con el artículo 263 fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Red telefónica: NO existe y no son exigibles por el artículo 263 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Guarniciones: NO existen.



CHIQUILISTLAN

En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de Movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la Acción Urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente.

Artículo 251. Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Proyecto Definitivo de Urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate

Los proyectos definitivos de urbanización deberán realizarse por un arquitecto ingeniero civil, urbanista o cualquier profesionista con conocimientos en materia de urbanismo, con cédula legalmente expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco y registrado como director responsable, conforme a lo previsto en el presente Código

Cuando el Proyecto Definitivo de Urbanización proponga una modificación en el uso de suelo previamente establecido, será necesario promover una modificación al plan de desarrollo urbano de centro de población o al plan parcial de desarrollo urbano, conforme al procedimiento estipulado en el artículo 98 del presente código y deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento, previa propuesta contenida en el dictamen técnico elaborada por la dependencia municipal.

El **dictamen técnico** señalado en el presente artículo deberá ser sometido a consulta pública de acuerdo con los procedimientos señalados en el artículo 98 del presente Código.

Me permito presentarle la siguiente ficha técnica que contiene el siguiente estudio y opinión sobre las condiciones actuales del predio:

ESTUDIO TÉCNICO

Nombre Propuesto: **ARROYO Y PIEDRAS ANCHAS**

Tipo de Fraccionamiento: **TURÍSTICO CAMPESTRE Y H1**

Uso de Suelo Propuesto: **RU-MP-TC-H1**

Superficie total del predio: **10 Hectáreas**

Número de Predios/lotes 67.

Superficie de Áreas de cesión para destino según lo establecido en el Art. 176 del Código Urbano: **(8,669.14 m²).**

Régimen de Propiedad: **Privada/ Pequeña Propiedad**

✉ PRESIDENCIA@CHIQUILISTLAN.GOB.MX

📍 PORTAL GUERRERO #10 CHIQUILISTLAN, JALISCO

🌐 CHIQUILISTLAN.GOB.MX

☎ 385 755 5149



CHIQUILISTLÁN

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
Además de observar los lineamientos marcados en Título Tercero, Capítulo I, artículo 237 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, respecto a las Normas para el Libre Acceso de Personas con Discapacidad, así como Capítulo II, artículos 239 al 258 sobre Garantías Mínimas de Acceso y Bienestar.

XII.- Se observarán también las Normas de Diseño Arquitectónico para la reglamentación de las zonas, establecidas en el Capítulo II, Artículos 145, 146, 147, 148, 149, así mismo las Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables según el Capítulo XI, Artículos 213, cuadro 36, 214 cuadro 37, 216, artículo 217, fracción 1, II cuadro 40; artículo 218 cuadro 41, artículo 219 cuadro 43: artículo 220 fracción cuadro 44; como se menciona en el Capítulo XVI Configuración Urbana e Imagen Visual artículos 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 fracciones I, II, III, IV, artículo 229 fracciones I, II, III, IV, 230 fracciones I, II, III, 231, artículo 233 fracciones del III al IV y artículo 234 del Título Segundo del Reglamento aludido.

XIII.- Cabe mencionar que esta Dirección de Obras Públicas tendrá la facultad de emitir la reglamentación respectiva a fin de conceder licencias para la construcción de edificaciones en el nuevo centro de población.

XIV.- En este caso específico por la ubicación del predio al límite del centro de población, es imposible para este municipio dotar del servicio de Agua Potable, por lo que tendrá el carácter obligatorio de contar con pozo propio, así como su equipamiento del mismo, en favor de la acción urbanística conforme a derecho.

XV.- Además de observar los lineamientos marcados en Título Cuarto, Capítulo I, artículo 259, 260 fracción I, y fracción 263 con sus respectivas fracciones, del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, respecto a las Obras Mínimas de urbanización.

FUNDAMENTO TECNICO Y LEGAL

Es obligación de los Ayuntamientos la revisión de todos los instrumentos de planeación en sus diversos niveles, además de establecer que todo proyecto que sea presentado ya sea para modificar el uso de suelo o los límites propios del Plan de Desarrollo urbano, deberá ser CONGRUENTE con la zonificación, además de requerir de la aprobación del Pleno de H. Ayuntamiento.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo a las características físicas del lugar y con el fin de fundamentar técnicamente el uso de suelo solicitado, el Uso de Suelo establecido en congruencia con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Chiquilitlán, y Programa de Ordenamiento Ecológico Regional, Plan Regional de Integración Urbana y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, del Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorio del Estado de Jalisco., denominado Región Tapalpa., el uso de suelo actual es Agrícola AG, con una superficie de 100,00 metros cuadrados (100%), fuera del Límite del Centro de Población, solicitando un uso para el establecimiento de TURÍSTICO CAMPESTRE (TC), para una superficie a urbanizar de 100,000 m² se emite el presente Dictamen Técnico con base a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco que a la letra dice:

Artículo 86. Los planes y programas de desarrollo urbano, así como los proyectos definitivos de urbanización que modifiquen el uso de suelo, densidad o intensidad previamente a ser aprobados deberán someterse a evaluación en materia de Impacto ambiental por la autoridad competente.



CHIQUILISTLAN

GOBIERNO

Artículo 224. Los desarrollos industriales, comerciales, **turísticos, campestres,** granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán de elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano en los supuestos previstos en este Código.

Quando se pretendan llevar a cabo acciones de aprovechamiento urbano **fuera de los límites de un Centro de Población**, que no cuente con un Plan o Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales que permita el tránsito de transporte público que se genere deberán someterse a evaluación en materia de Impacto ambiental por la autoridad competente.

El Plan Parcial a que se refiere el párrafo tercero, deberá contar con dictamen de congruencia emitido por la dependencia estatal en materia de desarrollo urbano, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.

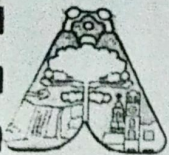
Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente

Artículo 252. 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 pretenden 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 un nuevo centro de población que corresponda en los términos previstos en este código.

El cual de acuerdo a la legislación aplicable debe ser por medio del Plan Parcial de Urbanización correspondiente, apegándose a lo señalado por los artículos 98, 99, 116 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Este artículo está alineado y congruencia con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 56, estableciendo lo siguiente.

Quando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programe de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.



Artículo 25. Las zonas secundarias, y sus claves que les identifican, para integrar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización, son:

IX. Turístico campestre, clave TC; 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.

Cuadro 2. TIPOS BÁSICOS DE ZONAS					
ZONIFICACION PRIMARIA			ZONIFICACION SECUNDARIA		
(Plan Regional y Programa Municipal)		(Plan de Centro de Población)	(Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o de Urbanización)		
ÁMBITO RURAL					
TC	Turístico campestre	TC	Turístico campestre	TC	Turístico campestre

Artículo 27. El género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan actividades similares o afines y se clasifican en:

II. **Alojamiento temporal:** comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios **de manera no permanente**, se integra por los siguientes usos o destinos:

b) Turístico campestre;

Artículo 28. Los usos genéricos, zonas primarias, zonas secundarias, giros o actividades, así como la clasificación de áreas de las que estas se derivan y su localización en la estructura territorial, se establecen en forma resumida en las tablas de usos genéricos de este capítulo.



CHIQUILISTLÁN

GOBIERNO

MUNICIPAL 2021 - 2024

Cuadro 3

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS

GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
2. ALOJAMIENTO TEMPORAL	2.1. Turístico ecológico	2.1.1. Albergues y posadas 2.1.2. Cabañas. 2.1.3. Campamentos 2.1.4. Casas de campo. 2.1.5. Villas hoteleras.
	2.2. Turístico campestre	2.2.1. Cabañas. 2.2.2. Casas de campo.
	2.3. Turístico hotelero densidad mínima.	2.3.1. Albergues o posadas. 2.3.2. Condohoteles 2.3.3. Hoteles con todos los servicios. 2.3.4. *Motel de paso y similares. 2.3.5. Trailer park 2.3.6. Villas hoteleras.
	2.4. Turístico hotelero densidad baja.	2.4.1. Albergues o posadas. 2.4.2. Casas de huéspedes. 2.4.3. Condohoteles 2.4.4. Hoteles con todos los servicios. 2.4.5. *Motel de paso y similares. 2.4.6. Trailer park 2.4.7. Villas hoteleras.
	2.5. Turístico hotelero densidad media.	2.5.1. Albergues o posadas. 2.5.2. Casas de huéspedes. 2.5.3. Hoteles con todos los servicios. 2.5.4. Mesones. 2.5.5. Mutualidades y fraternidades.

* fuera del límite del centro de población.

Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística en este tipo de áreas, deberán observar las disposiciones señaladas en los artículos, fracciones e incisos antes señalados, respecto a la infraestructura, usos e intervención. Así mismo requerirán, en su caso, de la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización de la zona donde se ubique sus respectivos estudios de impacto ambiental sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización, contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas.

IX. Así mismo, basados en la propuesta presentada por el interesado, el uso específico sería de TC (Turístico Campestre) acorde a los usos establecidos predominantes en la localidad marcada (ARROYO Y PIEDRAS ANCHAS). Ubicado En Calle Donato Guerra de la cabecera Municipal de Chiquilistlán. Debiendo sujetarse a las normas establecidas en el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco, artículo 25 del Reglamento Estatal de Zonificación.

X.- Llegado el momento de presentar la propuesta del Proyecto Definitivo de Urbanización para la realización de las obras de Infraestructura, deberá de observar además los Lineamientos marcados en Título Tercero, Capítulo I, artículo 235, 236 y 237 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, respecto a las Normas para el Libre Acceso de Personas con Discapacidad, así como Capítulo II, artículos 238 al 258 sobre Garantías Mínimas de Acceso y Bienestar.



CHIQUILISTLÁN

del 15 de mayo de 2024, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Artículo 17.- Para cumplir los objetivos de los planes regionales. Programas Municipales de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano de los centros de población y de los planes parciales de desarrollo urbano y los de urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera.

VII. **Áreas rústicas:** las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave (AR) y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

f) **Áreas turísticas:** son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o **bien a casas habitación de temporada**. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (TUR) y el número que las especifica.

Artículo 21. Para formular la zonificación urbana a que hace mención el artículo 131 de la Ley, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

Artículo 22. La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

II. **Zonificación secundaria:** en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

Artículo 24. Las **zonas primarias**, y sus claves que las identifican, para integrar los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son.

Habitacional densidad mínima, clave H1;

✉ PRESIDENCIA@CHIQUILISTLAN.GOB.MX

☎ 385 755 5149

🏠 PORTAL GUERRERO #10 CHIQUILISTLAN, JALISCO

🌐 CHIQUILISTLAN.GOB.MX



Cuadro 2.
TIPOS BÁSICOS DE ZONAS

Cuadro 2.

TIPOS BÁSICOS DE ZONAS

ZONIFICACION PRIMARIA				ZONIFICACION SECUNDARIA	
(Plan Regional y Programa Municipal)		(Plan de Centro de Población)		(Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o de Urbanización)	
AMBITO RURAL					
P	Piscícola	P	Piscícola	P	Piscícola
AS	Actividades silvestres	AS	Actividades silvestres	AS	Actividades silvestres
F	Forestal	F	Forestal	F	Forestal
AE	Actividades extractivas	AE	Actividades extractivas	AE-M	Actividades extractivas metálicas
				AE-N	Actividades extractivas no metálicas
AG	Agropecuario	AG	Agropecuario	AG	Agropecuario
		GH	Granjas y huertos	GH	Granjas y huertos
TE	Turístico ecológico	TE	Turístico ecológico	TE	Turístico ecológico
TC	Turístico campestre	TC	Turístico campestre	TC	Turístico campestre
U AMBITO URBANO					
T	Turístico	TH	Turístico hotelero	TH-1	Turístico hotelero densidad mínima
				TH-2	Turístico hotelero densidad baja
				TH-3	Turístico hotelero densidad media
				TH-4	Turístico hotelero densidad alta
		HJ	Habitacional Jardín	HJ	Habitacional jardín
		H1	Habitacional densidad mínima	H1-U	Unifamiliar
				H1-H	Plurifamiliar horizontal
				H1-V	Plurifamiliar vertical
		H2	Habitacional densidad baja	H2-U	Unifamiliar
				H2-H	Plurifamiliar horizontal
				H2-V	Plurifamiliar vertical
		H3	Habitacional densidad media	H3-U	Unifamiliar
				H3-H	Plurifamiliar horizontal
				H3-V	Plurifamiliar vertical
		H4	Habitacional densidad alta	H4-U	Unifamiliar
				H4-H	Plurifamiliar horizontal
				H4-V	Plurifamiliar vertical
MB *	Mixto barrial				



CHIQUILISTLAN

Si el predio cuenta con banquetas a pie del terreno, la propuesta a estar hacia el interior del predio deberá de prever una conexión peatonal a través de banquetas y rampas de acceso.

Pavimentos: NO y se presentarán pavimentos de empedrado pudiendo ser con materiales de la región por mantener el ambiente rustico y que no impacte al medio físico natural

Se realizó la verificación del área del predio en cuestión, realizando la revisión minuciosa de su contexto sin encontrar limitaciones el desarrollo de obras de infraestructura puede considerarse apto para la urbanización.

Suelo Urbanizables

Suelo urbanizable: Si, el predio reúne características que lo hacen susceptible de aprovechamiento para el crecimiento del Centro de Población, sin detrimento del equilibrio ecológico y áreas de conservación, sin embargo, debe pasar por el procedimiento administrativo establecido de Cambio de Uso de Suelo.

Riesgos por Falla y Hundimientos: No existen, el predio no presenta afectación de acuerdo al Estudio de Riesgos por Hundimiento, así como también y de acuerdo con el Atlas de Riesgos el predio se encuentra ubicado en una zona de MUY BAJO RIESGO sin embargo, se sugiere que pueda efectuarse un **Estudio de Mecánica de Suelos** que determine las condicionantes estratigráficas del suelo y sus condiciones de trabajo compatibles con la edificación, es necesario recordar que si bien, el proyecto se localiza fuera del límite de centro de población, en la zona urbana existen asentamientos diferenciales producto de un subsuelo con condiciones específicas que lo vuelven un caso de estudio.

Riesgos por Explosión e Incendios: Si, el predio presenta riesgos de incendio por su cercanía a zonas inmediatas de cultivo y bosques, donde la quema de maleza para preparar cultivos es susceptible de riesgo, se da el consejo de hacer dentro del desarrollo perimetro en el límite del predio que resguarde y limite futuros riegos por incendios.

Gestionar de ser el caso con los particulares de los predios y parcelas aledañas una franja perimetral de seguridad para evitar con ello que el cultivo y los procesos de transformación afecten, con estas franjas de contención aun cuando la quema sea producto del uso intensivo de la zona, los desarrollos mitigarían los riesgos por incendio.



CHIQUILISTLÁN
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

RESOLUTIVO FINAL.

ESTE DICTAMEN SE EMITE CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 161 FRACCION III, 162, 163, 164, 234 Y 252 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SE EMITE CON LA FINALIDAD DE APORTAR LOS ELEMENTOS TÉCNICOS PARA SU PUESTA A CONSIDERACIÓN AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, POR LO TANTO, NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA REALIZAR OBRAS DE URBANIZACIÓN Y/O EDIFICACIÓN SOBRE EL PREDIO EN MENCIÓN.

POR LO ANTERIOR ESTA DIRECCION **DICTAMINA FAVORABLE, EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE AGROPECUARIO AG a TURISTICO CAMPESTRE TC y HABITACIONAL 1 H1**; DE CONFORMIDAD A TODOS LOS ELEMENTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS MANIFESTADOS EN EL PRESENTE DICTAMEN. DENTRO DEL PREDIO SUJETO A PROYECTO.

Notifíquese al Pleno de este Ayuntamiento, para la aprobación de su consulta correspondiente.

ATENTAMENTE

"2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL NACIMIENTO DEL FEDERALISMO MEXICANO, ASI COMO DE LA LIBERTAD Y SOBERANIA DE LOS ESTADOS".

Chiquilistlán, Jalisco. 07 de MAYO del año 2024.

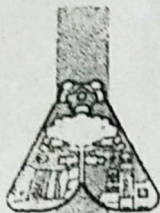
*Alejandro
Montes de Oca*

ING. ALEJANDRO MONTES DE OCA GARCÍA
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS
H. AYUNTAMIENTO DE CHIQUILISTLÁN ESTADO DE JALISCO



**OBRAS
PÚBLICAS**

AYUNTAMIENTO 2021-2024



CHIQUILISTLÁN

GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

C. MIGUEL GUTIERREZ ORTEGA

REPRESENTANTE DEL C. PORFIRIO CISNEROS DE LA TORRE

PRESENTE:

En relación a su solicitud para el suministro de agua potable donde pretende realizar una acción urbanística llamada "YEUCATE" ubicado entre las Calles Donato Guerra, Independencia y Revolución Mexicana, en los predios denominados como Arroyo y Piedras anchas, le informo lo siguiente:

Debido al gasto que pretende utilizar para dicha acción urbanística lo consideramos como NO FACTIBLE ya que no nos es posible suministrar de agua potable para el número de fracciones o lotes que tiene su proyecto. Por lo cual le sugerimos que considere en su Plan Parcial se nos indique cual sería la opción para suministro de agua potable de su proyecto.

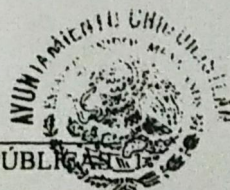
Sin más por el momento, me despido de usted quedando a sus órdenes para cualquier duda o aclaración.

ATENTAMENTE

Chiquilistlan, Jalisco, Mexico a 13 de Agosto del 2024

"2024 AÑO DEL BICENTENARIO DEL FEDERALISMO MEXICANO, ASI COMO LA LIBERTAD Y SOBERANIA DE LOS ESTADOS"

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS



OBRAS
PUBLICAS

AYUNTAMIENTO 2021-2024

✉ PRESIDENCIA@CHIQUILISTLAN.GOB.MX

☎ 385 755 5149

🏠 PORTAL GUERRERO #10 CHIQUILISTLAN, JALISCO

🌐 CHIQUILISTLAN.GOB.MX