

C. JOSE LEANDRO LEON MACIAS
C. LUIS ALBERTO LEON MACIAS
PROPIETARIOS
PREDIOR RUSTICO UBICAO EN LA COMUNIDAD DEL TOREADOR
MUNICIPIO DE SAN LUIS DE LA PAZ, GTO.
PRESENTE.

Por medio del presente, con fundamento en los artículos 32 fracción III y 35 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, quien suscribe, Arq. José Israel Ibáñez Sánchez, director de Desarrollo Urbano, de este Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato en atención a su solicitud en el que se pide dictamen de congruencia para el predio rustico de su propiedad ubicado en la Comunidad del Toreador, amparado mediante escrituras número 2,866 dos mil ochocientos sesenta y seis de fecha 06 de julio de 2006 ante la fe del Lic. Bulmaro Ramírez Martínez, titular de la notaría número 1, en legal ejercicio de este partido judicial, mediante la cual se adjudicó las diligencias de información testimonial AD-PERPETUAM numero C996/2004, con una superficie de 15-31-22 HAS, quince hectáreas treinta y uno áreas y veintidós centiáreas.

Al respecto le informo que en la traza deberá de tomar en consideración las siguientes observaciones:

*El fraccionamiento debe de contar mínimo con los siguientes servicios: vialidades, red de agua potable y drenaje, red eléctrica, preparación para acometidas, pavimentación, guarniciones, banquetas, rampas para discapacitados, áreas verdes.

*Las redes de agua, luz y drenaje deberán ser subterráneas

* Usar especies arbóreas acordes a las disposiciones en materia de seguridad de la infraestructura eléctrica, en la forestación de cualquier sitio ubicado debajo de la red de conducción de energía eléctrica;

*** deberá respetar el derecho de vía de la carretera Estatal, generando un carril de aceleración y desaceleración, autorizado en la entidad correspondiente.**

* Señalética restrictiva y/o preventiva vertical y horizontal

*Letreros de la nomenclatura en vialidades.

*La orientación de las calles es recomendable de noroeste a sureste.

*La vialidad mínima es de 11 metros.

* La afectación por área que debe conservar como derecho de vía de la carreta estatal, no será considerada como área de donación.

*** el desarrollador deberá ejecutar por su cuenta las obras para el acceso vial y para la conexión de los servicios con las zonas urbanizadas al punto más próximo a la ubicación del fraccionamiento, con base en el dictamen que emita la unidad administrativa municipal en materia de planeación**

*Señalar los cruces peatonales con rayas o cambios de pavimentos.

*En las vialidades debe destinar espacios para áreas verdes las cuales pueden ser mediante camellones, islas verdes, franjas jardinadas, siendo recomendable colocar un árbol por cada lote como mínimo, la vegetación recomendable es la predominante del municipio, como lo es el copalillo, cucharilla, garabatillo liso.

*Implementar la Aplicación de aditamentos ahorradores de energías.

*Dentro del recorrido del transporte público si lo hay, crear bahías o paraderos que permitan el ascenso y descenso o paraderos (parabus).

*Cumplir con las normas técnicas de construcción, y calidad técnica de los materiales.

* Las banquetas y ciclovías dentro del fraccionamiento deberán formar una red para el desplazamiento seguro de peatones y ciclistas.

Desarrollo Urbano

RECIBO

José Leandro
Leon Macias

4686886453

oficialia.duslpz@gmail.com @

Calle Rayón 105 Col. Centro

C.P. 37900 San Luis de la Paz, Guanajuato.



Por lo anterior esta Dirección de Desarrollo Urbano tiene a bien otorgar el dictamen de Congruencia para el fraccionamiento ubicado en la Comunidad del Toreador.

Así mismo le informo que para obtener la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar a la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio:

- VI.** Escritura de propiedad del área o predio a urbanizar;
- VII.** El proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, que incluirá la propuesta de lotificación y de las obras de urbanización, así como la de la ubicación, características y destino de las áreas de donación con un mínimo del 12.00% de la superficie total;
- VIII.** La certificación de clave catastral respectiva;
- IX.** El comprobante del pago de los derechos correspondientes; y
- X.** La documentación que se señale en el reglamento municipal respectivo que a continuación se enlista.
 - a. El perito que realiza el proyecto deberá estar suscrito por perito urbano especialista en diseño urbano;
 - b. Presentar las factibilidades y validación de los estudios y proyectos ejecutivos ante la Dirección, JAPASP y la CFE;
 - c. Respetar las restricciones y condicionantes señaladas en el permiso de uso de suelo en los casos que así lo considere la Dirección;
 - d. Proponer la ubicación de las áreas de donación cumpliendo con los porcentajes que marca el Código Territorial en materia de Fraccionamientos en Condominio y el presente reglamento, especificando las áreas necesarias para el equipamiento urbano y las áreas verdes. Para ello, se buscará la distribución y dosificación adecuada de dichas áreas de donación, en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona en donde se ubique;
 - e. Proponer la distribución de lotes, viviendas, departamentos, o áreas y su agrupamiento en manzanas o edificios; la localización de áreas de equipamiento, áreas verdes y espacios libres para recreación; el trazo de calles, avenidas, andadores, cruceros y entronques deberán atender a la funcionalidad y al servicio que las mismas brindarán; así como la señalización y mobiliario urbano;
 - f. Indicar la simbología utilizada; y, (cotas, superficie, no. Lote etc.).

Desarrollo Urbano

Lo anterior con fundamento en los Art. 2 fracción XLVIII, 304, 406, 250, 415 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y el artículo 2 fracciones IV, LXXX, 9 Fracción III, 108, 117, 120, 123, 125, 126, del Reglamento de Fraccionamientos, desarrollos en condominio para el Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

ARQ. JOSE ISRAEL IBÁÑEZ SANCHEZ



C.C.P. archivo
JHS/mtcs

4686886453

oficialia.duslpz@gmail.com

Calle Rayón 105 Col. Centro

C.P. 37900 San Luis de la Paz, Guanajuato.



**DESARROLLO
URBANO**
AYUNTAMIENTO 2021-2024