



**GOBIERNO
DE JALISCO**
PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA GENERAL
DE GOBIERNO

DIRECCIÓN
DE PUBLICACIONES

E L E S T A D O

de Jalisco

PERIÓDICO OFICIAL

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE JALISCO
Lic. Francisco Javier Ramírez Acuña

SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO
Lic. Héctor Pérez Plazola
OFICIAL MAYOR DE GOBIERNO
LAE Fernando Dessavre Dávila

Registrado desde el
3 de septiembre de 1921.
Trisemanal:
martes, jueves y sábados.
Franqueo pagado.
Publicación Periódica.
Permiso Núm. **0080921.**
Características **117252816.**
Autorizado por SEPOMEX.

periodicooficial.jalisco.gob.mx

**SÁBADO 22 DE MAYO
DE 2004**

GUADALAJARA, JALISCO
T O M O C C C X L V I I

45

SECCIÓN II



GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO DE JALISCO
Lic. Francisco Javier Ramírez Acuña

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
Lic. Héctor Pérez Plazola

OFICIAL MAYOR DE GOBIERNO
LAE Fernando Dessavre Dávila

Registrado desde el 3 de septiembre de 1921.
Trisemanal: martes, jueves y sábados.
Franqueo pagado. Publicación Periódica.
Permiso Núm. 0080921.
Características 117252816.
Autorizado por SEPOMEX.

periodicooficial.jalisco.gob.mx

PLAN PARCIAL
VERSIÓN ABREVIADA

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
DEL FRACCIONAMIENTO**

“Tierra Roja”

EN LA CABECERA MUNICIPAL DE ARANDAS, JALISCO.

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES DEL PROYECTO.**

I.1. Nombre del Plan Parcial.

Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Tierra Roja”, en la Cabecera Municipal de Arandas, Jalisco.

I.2. Tipo de Acción Urbanística a Desarrollar.

El Fraccionamiento que se promueve a través del presente Plan Parcial de Urbanización se sujetará a la modalidad de **Acción Urbanística Privada** a la que se refiere el artículo 305 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y que comprende *“la realización de obras de urbanización para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en la Ley”*.

I.3. Uso del Suelo.

La Acción Urbanística que se promueve a través del presente Plan Parcial de Urbanización se desarrollará con el uso **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, tipo H4-U**, puesto que las características de los lotes son en promedio de 6.00 metros de frente y 102.00 metros cuadrados de superficie. Éste uso fue determinado en Sesión Ordinaria de Cabildo del 20 de Mayo de 2003, puesto que el predio que albergará el fraccionamiento se encontraba clasificado en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población como Granjas y Huertos (GH).

I.4. Localización del Predio a Desarrollar.

El predio que albergará el Fraccionamiento “Tierra Roja” se ubica en la parte Sur de la Cabecera Municipal de Arandas, Jalisco. Exactamente, el predio se ubica sobre la franja Sur del Libramiento Carretero, en las inmediaciones del Arroyo El Gachupín y a una distancia de 2.5 Km. de la Carretera a Cuernavaca (ver plano D-1 del anexo gráfico).

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Obras Públicas Municipales

I.5. Superficie Real del Predio a Desarrollar.

Una primera fracción del predio denominado “El Chivo” donde se desarrollará la presente Acción Urbanística, está escriturado a favor del Señor José María Bañuelos Ramírez con una superficie de 4-10-19 hectáreas, mediante Escritura Pública No. 12,939 protocolizada por el Lic. Néstor Raúl Luna Hernández, Notario Público No. 5 de San Francisco del Rincón Gto.; y quedó registrado el 03 de Febrero de 2000 con el número de orden 6862, bajo el documento número 10, folios del 113 al 122 del Libro número 232, de la Sección Primera de la Oficina No. 15 del Registro Público de la Propiedad de Arandas, Jalisco.

Una segunda fracción del mismo predio “El Chivo”, está escriturado a favor del Señor José María Bañuelos Ramírez con una superficie de 3-83-32 hectáreas, mediante Escritura Pública No. 11,045 protocolizada por el Lic. Néstor Raúl Luna Hernández, Notario Público No. 5 de San Francisco del Rincón Gto.; y quedó registrado el 10 de Mayo de 1999 con el número de orden 6858, bajo el documento número 13, folios del 154 al 165 del Libro número 201, de la Sección Primera de la Oficina No. 15 del Registro Público de la Propiedad de Arandas, Jalisco.

Para efectos de urbanizar el predio de referencia se realizó un levantamiento topográfico del mismo, resultando una superficie real de 8-19-96.20 hectáreas.

I.6. Perito Responsable del Plan Parcial.

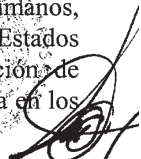
Dado que en términos del artículo 390 del Reglamento Estatal de Zonificación, “*para la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano y los proyectos de Acciones Urbanísticas, tanto de urbanización como de edificación, así como la ejecución de éstas, se requiere la participación de Peritos, conforme a lo dispuesto en los artículos 132 inciso XIII y 198 de la Ley*”; se presenta a la **Arq. María del Carmen Orozco Peña** como **PERITO** responsable de la elaboración del presente Plan Parcial de Urbanización, cuya Cédula Profesional es la No. 2093466 y por parte de la Dirección de Profesiones del Estado, la No. 1908(2).

CAPÍTULO II FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

CONSIDERANDO:

Primero. Que por mandato de la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y que se reitera en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la Zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; y en particular, por las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Segundo. Que de conformidad con el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los Centros de Población; contenida en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.


Carmen Orozco Peña

Tercero. Que para preservar el equilibrio ecológico, regular en beneficio social el aprovechamiento de los recursos naturales, cuidar de su conservación y lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es de interés público formular la zonificación urbana del predio denominado "El Chivo", en la Cabecera Municipal de Arandas, Jalisco; determinando los aprovechamientos predominantes en las áreas que integran y delimitan el área de aplicación del Plan Parcial y reglamentando tanto sus usos, destinos y reservas así como su zonificación secundaria, como dispone el mismo precepto Constitucional que se invoca y el artículo 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos, acción que corresponde al Ayuntamiento conforme las normas de derecho urbanístico vigentes.

Cuarto. Que la fundamentación jurídica del presente Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Tierra Roja", en la Cabecera Municipal de Arandas, Jalisco, parte de los preceptos y disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 17 de Enero de 1998 con Decreto 17128 y reformada con el Decreto 18452 publicado el 09 de Septiembre de 2000, en donde su artículo 12, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Planes Parciales de Urbanización que de ellos se deriven. Así mismo en el Título II, Capítulo VI, "De los Planes Parciales", artículos 84 a 99 se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de Planes.

Quinto. Que para proceder a formular el presente Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Tierra Roja" en la Cabecera Municipal de Arandas, Jalisco, se dispuso realizar estudios para determinar los usos y destinos así como la zonificación secundaria del área a desarrollar, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del H. Ayuntamiento de Arandas, Jalisco; asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano, al ejecutar obras públicas y emprender acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los Centros de Población, ubicados en el territorio municipal.

Sexto. Que conforme al artículo 132, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y el artículo 5 del Reglamento Estatal de Zonificación, los Municipios, en éste caso Arandas, Jalisco, están facultados para establecer normas específicas cuando así se requieran conforme a las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de la Ley y los convenios de coordinación celebrados conforme los Programas Nacional, Estatal y Regional de Desarrollo Urbano.

Séptimo. Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Tierra Roja", en la Cabecera Municipal de Arandas, Jalisco, se elaboró de conformidad con lo dispuesto en el Título Quinto y el Título Sexto, Capítulo II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; y en función al Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos emitido por la Dirección de Obras Públicas de Arandas.

Octavo. Que el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos al que se refiere el párrafo anterior tiene el carácter de certificación, tiene vigencia indefinida y validez legal en tanto no se modifique o cancele el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cuál se deriva, según lo establece el artículo 177 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Noveno. Que conforme al artículo 6, fracción XV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento de los Centros de Población, en este caso de Arandas, Jalisco; que implica la transformación del suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en usos y destinos específicos, y conforme a las fracciones XIX, XX y XXI especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de usos y destinos en el área de aplicación, hacen necesario expedir el Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Tierra Roja", en la Cabecera Municipal de Arandas, Jalisco.

Décimo. Que para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el Artículo 115, fracciones II, III, V, y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de Asentamientos Humanos se ratifica en el Artículo 80 de la Constitución Política para el Estado de Jalisco; y en particular, en materia de ordenamiento y regulación de los Centros de Población, en ejercicio de las facultades definidas en los Artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los Artículos 12, 13 y 212 al 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; en sesión de fecha 25 de octubre de 2003 se expide el **Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Tierra Blanca” en la Cabecera Municipal de Arandas, Jalisco.**

CAPÍTULO III.

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN.

Artículo 1. Conforme a las disposiciones del artículo 8 del Reglamento Estatal de Zonificación, para los efectos de la elaboración de los Planes Parciales de Urbanización a los que hace referencia el Título Segundo, Capítulo VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en la delimitación del área de estudio se deberá describir el polígono con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que la circundan y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática – Cuadrícula Universal Transversa de Mercator); determinándose para acciones urbanísticas de uso habitacional, una superficie de por lo menos 10 hectáreas, dentro de las cuales deberán estar contenidos los predios a desarrollar.

Respecto al área de aplicación, ésta corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cuál se establecerá la determinación de usos y destinos y normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios. La descripción del polígono del área de aplicación deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM.

Con fundamento en lo anterior, se describen a continuación los polígonos del área de estudio y de aplicación de la acción urbanística que nos ocupa.

a) Delimitación del Área de Estudio.

El área de estudio del presente Plan Parcial de Urbanización comprende una zona con superficie de 154-70-00 hectáreas ubicada en la zona Sur de la mancha urbana de la Cabecera Municipal de Arandas, Jalisco, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte. A partir del **vértice 1** localizado en el extremo norponiente del Área de Estudio, con dirección oriente y una distancia de 1,300.00 metros hasta encontrar el **vértice 2**, en cuya distancia colinda con predio de El Mirasol.

Al Oriente. A partir del **vértice 2** localizado en el extremo nororiental del Área de Estudio, con dirección sur y una distancia de 1,190.00 metros hasta encontrar el **vértice 3**, en cuya distancia colinda con predios rústicos de uso agrícola.

[Firma manuscrita]
Celia Patricia...
2004

Al Sur. A partir del **vértice 3** localizado en el extremo suroriente del Área de Estudio, con dirección poniente y una distancia de 1,300.00 metros hasta encontrar el **vértice 4**; en cuya distancia colinda con predios rústicos de uso agrícola.

Al Poniente. A partir del **vértice 4** localizado en el extremo surponiente del Área de Estudio, con dirección norte y una distancia de 1,190.00 metros hasta encontrar el **vértice 1**; en cuya distancia colinda con predios rústicos de uso agrícola.

Los límites antes descritos (ver planos D-1 y D-1a del anexo gráfico), se encuentran referenciados por las siguientes coordenadas UTM:

NÚMERO DE VÉRTICE	COORDENADAS EN "X"	COORDENADAS EN "Y"
Vértice 1	777,200.00	2'289,520.00
Vértice 2	778,500.00	2'289,520.00
Vértice 3	778,500.00	2'288,330.00
Vértice 4	777,200.00	2'288,330.00

Es importante señalar que las coordenadas recién descritas fueron referenciadas a partir de la planimetría correspondiente al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Arandas, Jalisco; por lo que son válidas únicamente para efectos del presente Plan Parcial de Urbanización.

Delimitación del Área de Aplicación.

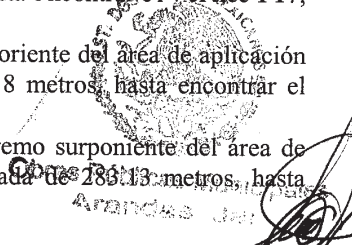
Comprende el predio denominado "El Chivo". Se ubica en la parte Sur del Centro de Población de la Cabecera Municipal de Arandas, Jalisco. Exactamente, el predio se ubica a 80.00 metros del Libramiento Carretero, colindando al Norte con predios rústicos de propiedad privada, al Oriente con predios rústicos de propiedad privada y los márgenes del Arroyo El Gachupín, al Sur con un camino vecinal, y al Poniente con predios rústicos de propiedad privada. Le corresponden las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: A partir del **vértice 101**, que se localiza en el extremo norponiente del área de aplicación con rumbo oriente y una distancia de 253.61 metros en línea quebrada hasta encontrar el **vértice 108**; continua

Al Oriente: A partir del **vértice 108**, que se localiza en el extremo nororiente del área de aplicación con un rumbo suroriente y una distancia de 153.94 metros, hasta encontrar el **vértice 112**; continua hacia el poniente con 38.86 metros hasta encontrar el **vértice 113**; continua hacia el surponiente en línea quebrada con una distancia de 144.03 metros, hasta encontrar el **vértice 117**; continua

Al Sur: A partir del **vértice 117**, que se localiza en el extremo suroriente del área de aplicación con un rumbo surponiente en línea quebrada y una distancia de 313.18 metros, hasta encontrar el **vértice 122**; continúa

Al Poniente: A partir del **vértice 122**, que se localiza en el extremo surponiente del área de aplicación, con un rumbo norponiente y una distancia en línea quebrada de 285.13 metros, hasta encontrar el **vértice 101**; cerrando así el polígono del área de aplicación.



Los límites antes descritos (ver plano D-1 y D-1a del anexo gráfico), se encuentran referenciados por las siguientes coordenadas UTM:

NÚMERO DE VÉRTICE		COORDENADAS EN "X"	COORDENADAS EN "Y"
Vértice	101	777,793.9312	2'289,028.8595
Vértice	102	777,823.4728	2'289,032.3300
Vértice	103	777,859.8781	2'289,035.6798
Vértice	104	777,892.2228	2'289,037.4475
Vértice	105	777,937.8473	2'289,041.6248
Vértice	106	777,982.7530	2'289,045.0198
Vértice	107	778,042.1938	2'289,050.3821
Vértice	108	778,045.0406	2'289,053.7093
Vértice	109	778,080.9545	2'289,006.8981
Vértice	110	778,098.3754	2'288,984.3595
Vértice	111	778,122.7693	2'288,951.3586
Vértice	112	778,136.1780	2'288,929.7690
Vértice	113	778,098.8441	2'288,918.9788
Vértice	114	778,114.3369	2'288,851.9561
Vértice	115	778,134.6528	2'288,809.5230
Vértice	116	778,137.0422	2'288,803.3981
Vértice	117	778,147.1114	2'288,784.2665
Vértice	118	778,014.9927	2'288,767.5134
Vértice	119	777,981.2170	2'288,763.5315
Vértice	120	777,929.5155	2'288,757.7564
Vértice	121	777,895.6307	2'288,754.5435
Vértice	122	777,835.9616	2'288,748.9025
Vértice	123	777,800.2567	2'288,996.9848
SUPERFICIE REAL:		81,996.20 m ² .	

Es importante señalar que las coordenadas recién descritas fueron referenciadas a partir de la planimetría correspondiente al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Arandas, Jalisco; por lo que son válidas únicamente para efectos del presente Plan Parcial de Urbanización.

CAPÍTULO IV.

REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN.

El presente Plan Parcial de Urbanización, se deriva y guarda congruencia con los objetivos y políticas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Arandas, Jalisco, aprobado en Sesión de Cabildo el día 12 de Noviembre de 1996.

Al respecto, es importante señalar que originalmente el Plan de Desarrollo Urbano determinaba para el área de aplicación del Fraccionamiento "Tierra Roja", una clasificación de: **Áreas de Transición (AT 13)**, que en términos del artículo 17, fracción VI, del Reglamento Estatal de Zonificación, *"son las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; éstas áreas están sujetas a usos restringidos y solo se permitirán aquellas instalaciones con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población"*.

También, el Plan de Desarrollo Urbano de referencia determinaba para el Área de Aplicación el uso **Granjas y Huertos (GH 13)**, que en términos del artículo 44 del Reglamento Estatal de Zonificación, las dimensiones mínimas de los lotes deberían ser de 40 metros de frente y 4,000 m² de superficie, cosa que se escapa de las posibilidades económicas de la población local, para adquirir lotes de estas dimensiones.

Dado que la presente acción urbanística pretende realizar vivienda de interés social, y en virtud de que se han obtenido ya las factibilidades de los servicios públicos básicos, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 20 de Mayo de 2003 se autorizó el cambio del uso del suelo del área de aplicación, quedando como **Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, tipo H4-U**; y dadas las posibilidades de conectarse a los servicios públicos básicos, es posible clasificar al predio como **Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP)**.

CAPÍTULO V.

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

Artículo 3. Son objetivos del presente Plan Parcial de Urbanización, además de los establecidos en el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, los que resultaron del análisis de las características particulares tanto de la zona a desarrollar como de las áreas aledañas al predio que comprende el proyecto del Plan Parcial que nos ocupa.

V.1. Objetivos Generales.

1. Obtener la autorización del cambio de uso del suelo para el área de aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, de Granjas y Huertos (GH) a Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), para efectos de promover su autorización;
2. Obtener la anuencia del Ayuntamiento, mediante la autorización del presente Plan Parcial de Urbanización, para que siete de las vialidades que conforman el Fraccionamiento "Tierra Roja", se construyan con una sección de 9.00 metros, pues en términos del artículo 132 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano, los municipios están facultados para establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme a las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano.
3. Formalizar, mediante la autorización del presente Plan Parcial de Urbanización, el convenio realizado entre el Ayuntamiento y el urbanizador, para que éste último otorgue al Municipio una superficie de 5,645.79 m² y la construcción de: una escuela primaria con 6 aulas, 1 salón de usos múltiples, 1 dirección, baños, y área común; y un jardín de niños con 3 aulas, 1 dirección, baños y área común. Considerándose con ello que el urbanizador habrá

cumplido con la obligación de Ley de otorgar las áreas de cesión para destinos correspondientes, pues el municipio está facultado para establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme a las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano.

4. Determinar la zonificación específica del área a desarrollar, precisando la clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas, en los predios que comprenden el área de aplicación;
5. Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación;
6. Autorizar a través del presente Plan Parcial de Urbanización, la subdivisión de los predios que comprenden el área de aplicación del fraccionamiento que nos ocupa; así como la lotificación del mismo, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les corresponda;
7. Delimitar e identificar las áreas de cesión para destinos, conforme a las normas de zonificación previstas en el artículo 132 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
8. Transmitir la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos previstos;
9. Delimitar en forma específica las áreas de restricción y protección; regular y controlar la urbanización y la edificación y en general, determinar el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación; e
10. Integrar la acción urbanística con la estructura urbana del Centro de Población.

V.2. Objetivos Específicos.

1. Establecer y determinar las normas, lineamientos y criterios técnicos necesarios para ejecutar las obras de urbanización correspondientes al Fraccionamiento **"Tierra Roja"**, mismo que se promueve bajo la modalidad de Acción Urbanística Privada;
2. Cumplir con las disposiciones señaladas en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, emitido por la Dirección de Obras Públicas Municipales del H. Ayuntamiento de Arandas, Jalisco;
3. Obtener la autorización del H. Ayuntamiento de Arandas, Jalisco, para desarrollar un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, tipo H4-U, con 470 lotes;
4. Evaluar de manera integral los elementos existentes del medio físico natural y transformado, a fin de considerarlos en el proyecto que nos ocupa y en particular, respecto a las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, y prestación y preservación de los servicios;
5. Establecer los criterios de compatibilidad de los usos del suelo, ~~para regular la funcionalidad e imagen urbana del fraccionamiento, tomando en cuenta las determinantes socioeconómicas y culturales de sus futuros habitantes y el contexto urbano en el que se encuentran;~~
6. Obtener la autorización del H. Ayuntamiento de Arandas, Jalisco, para ejecutar las obras de urbanización que se promueven a través del presente instrumento.

Obras Públicas Municipales
Arandas, Jalisco

CAPÍTULO VI.

DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

Artículo 4. Según lo establece el artículo 3, fracción XX del Reglamento Estatal de Zonificación, la determinación de usos, destinos y reservas *“son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos”*.

En términos de lo anterior, mediante la autorización y publicación del presente Plan Parcial de Urbanización, se establece la determinación de usos y destinos que normarán la utilización de los predios y fincas en el área de aplicación, para su óptimo aprovechamiento.

Así, conforme a lo dispuesto en los artículos 2 fracción XXI, 4 y 35 de la Ley General y de las disposiciones aplicables en la Ley Estatal y su Reglamento, se aprueban como elementos de la zonificación urbana:

- I. La clasificación de áreas contenidas en el plano **E-1** del anexo gráfico;
- II. La determinación de zonas, zonificación secundaria y utilización general del suelo, establecida en el plano **E-2 y E-2a** del anexo gráfico; y
- III. La estructura urbana que se define en el plano **E-3** del anexo gráfico.

Artículo 5. La clasificación de áreas y la determinación de usos y destinos, conforme a los planos **E-1, E-2, E-2a y E-3**, son las Normas de Zonificación Urbana y Determinación de Usos y Destinos, en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las declaratorias que establece la Ley.

VI.1.- Clasificación de Áreas.

Artículo 6. En términos del artículo 16 del Reglamento Estatal de Zonificación, *“la clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de las 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 adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible”*.

A partir de lo anterior, y en específico respecto a que *“la clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de las características del medio físico natural y transformado...”*, se determinó que el área de aplicación de este fraccionamiento se deberá clasificar como área de reserva urbana y no área de transición, que es como la clasificaba el Plan de Desarrollo Urbano de la Cabecera Municipal, pues se cuenta ya con las factibilidades de los servicios básicos (ver Plano E-1 del anexo gráfico). Bajo este orden de ideas, las **Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo** son:

Como lo determina el artículo 17, fracción IV del Reglamento Estatal de Zonificación, las áreas de reserva urbana son *“las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el*

desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística”.

Así también, como lo expresa el inciso **a)** de la fracción que se describe en el párrafo anterior, las áreas de reserva urbana a corto plazo son *“las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 183 y 184 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos cuarto y sexto, respectivamente, de la Ley”.*

VI.2.- Zonificación Secundaria.

Artículo 7. La determinación de zonas y utilización general del suelo establece y regula los usos y destinos de los predios y edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes.

Por su nivel de aplicación y grado de detalle, la zonificación que integra el presente Plan Parcial de Urbanización corresponde a la **zonificación secundaria**, que en términos del artículo 22 fracción II del Reglamento Estatal de Zonificación, en ella se determinan los aprovechamientos específicos o utilización particular del suelo en el área de aplicación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

Artículo 8. En términos del artículo 51 del Reglamento Estatal de Zonificación, la reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes de otras zonas;
- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger las zonas contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en las calles;
- V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor **etnográfico** tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad en formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

A partir de lo anterior, se determinan para el área de aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, los siguientes usos y destinos, y sus correspondientes normas:

Usos.

Artículo 9. En términos del artículo 3, fracción LIII del Reglamento Estatal de Zonificación, los usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los *destinos* determina la utilización del suelo.

A partir de lo anterior, dado que la presente acción urbanística comprende la realización y autorización del Fraccionamiento “Tierra Roja” en donde se realizará vivienda de interés social, el uso que le fue autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo del 20 de Mayo de 2003, es el **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, tipo H4-U**, cuyas características en términos del artículo 60 del Reglamento Estatal de Zonificación, son las que se describen a continuación.

Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, tipo H4-U. Normas de control de la urbanización y edificación:	
Densidad máxima de habitantes por hectárea	290
Densidad máxima de viviendas por hectárea	58
Superficie mínima de lote.	90 m ²
Frente mínimo del lote.	6 metros lineales
Índice de edificación.	90 m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.8
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.6
Altura máxima de la edificación.	La resultante de COS Y CUS
Cajones de estacionamiento por vivienda.	1
Restricción frontal.	2 metros lineales
% jardinado de la restricción frontal.	30%
Restricción lateral.	Sin restricciones laterales
Restricción posterior.	3 metros lineales.
Modo de edificación.	Semicerrado o cerrado.

Para efectos de instrumentar la debida interpretación y aplicación del contenido de la Tabla anterior y en términos de los artículos 3 y 36 del Reglamento Estatal de Zonificación, se entenderá por:

- I. **Superficie mínima del lote.** *La superficie mínima en metros cuadrados de un lote o unidad privativa que se deberá respetar para determinada zona.* En nuestro caso, al señalar una superficie mínima de 90 metros cuadrados y dado que el lote tipo de este fraccionamiento es de 102 metros cuadrados, no se podrán hacer subdivisiones de lotes en el futuro.
- II. **Frente mínimo del lote.** *La distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote o unidad privativa.* En nuestro caso, dado que el Reglamento Estatal de Zonificación señala para estas zonas un frente mínimo de 6 metros lineales, y en virtud de que el lote tipo de este fraccionamiento es también de 6 metros lineales, no se podrán hacer subdivisiones de lotes en el futuro.
- III. **Índice de edificación.** *La unidad de medida que sirve para conocer cuántas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en zonas habitacionales, dividiendo el índice de edificación entre la superficie mínima del lote.* En nuestro caso, dado que el índice de edificación son 90 metros cuadrados y la superficie

Obras Públicas

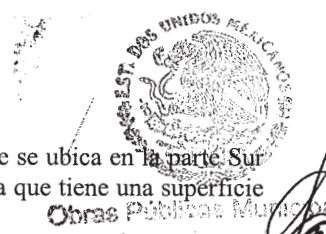
- mínima del lote también, en cada lote del Fraccionamiento “Tierra Roja” se podrá construir únicamente una vivienda, reafirmado que quedan prohibidas las subdivisiones de lotes.
- IV. **Coefficiente de ocupación del suelo (COS).** *El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.* En nuestro caso, en el lote tipo de 102 metros cuadrados se podrán construir únicamente 81.6 metros cuadrados de la superficie, el resto deberá quedar incluido en áreas abiertas o patios (internos o traseros) que se utilicen para ventilar e iluminar los espacios interiores. En los lotes que excedan de 102 metros cuadrados tendrán que multiplicar la superficie del lote por 0.8 para saber cuál es la superficie máxima sobre la cual se puede desplantar la construcción en dicho lote.
- V. **Coefficiente de utilización del suelo (CUS).** *El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.* En nuestro caso, en el lote tipo de 102 metros cuadrados se podrán construir como máximo (planta baja y planta alta) 163.2 metros cuadrados. En los lotes que excedan de 102 metros cuadrados de superficie tendrán que multiplicar la superficie del lote por 1.6 para saber cuál es la superficie máxima construible en dicho lote. También, en términos del artículo 35 fracción V del Reglamento Estatal de Zonificación, se permitirá además de lo que resulte de la operación anterior, una adición de construcción en el último nivel para servicios complementarios, equivalente al 40 por ciento del área de azotea o último nivel.
- VI. **Altura máxima de la edificación.** *Es el resultado de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo o de la que se determine en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente.* En nuestro caso, dado que el CUS es lo doble que el COS, la altura máxima de las viviendas del Fraccionamiento “Tierra Roja” será de dos niveles (planta baja y planta alta) o el equivalente a 7 metros de altura total. También, en términos del artículo 35 fracción V del Reglamento Estatal de Zonificación, se permitirá además una adición de construcción en el último nivel para servicios complementarios, misma que deberá construirse en la parte trasera de la azotea, con el fin de no modificar la imagen de la fachada de dos niveles.
- VII. **Cajón de estacionamiento.** *Es el espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos ya sea que se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones.* En nuestro caso, el cajón de estacionamiento o cochera que determina el Reglamento Estatal de Zonificación para cada lote de estas zonas, se localizará dentro de los mismos lotes, por lo que no se permitirá que los vehículos se estacionen en las calles, pues obstruirían el flujo vial causando conflicto en el fraccionamiento.
- VIII. **Restricción frontal.** *La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo.* En nuestro caso, los lotes que conforman el fraccionamiento “Tierra Roja” tendrán que alinear su construcción a una distancia de dos metros del límite de propiedad.
- IX. **Porcentaje jardinado de la restricción frontal.** *Es el factor que define la cantidad de superficie que deberá dejarse como jardín.* En nuestro caso, el Reglamento Estatal de Zonificación determina un porcentaje del 30% de área jardinada; es decir, dado que los lotes del fraccionamiento “Tierra Roja” cuentan con una restricción frontal de dos metros, y el frente de los lotes es de seis metros, tenemos que la superficie comprendida en la restricción

frontal es de 12.00 metros cuadrados, de los cuales 3.60 metros cuadrados deberán ser jardinados.

- X. **Restricción posterior.** *La superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.* En nuestro caso, dado que la restricción posterior es de 3 metros, cuando se pretendan construir los lotes del fraccionamiento deberá dejar en la planta alta, un espacio sin construir de 3 metros de profundidad por todo el límite posterior del predio. En planta baja sí se puede construir hasta el límite posterior del predio, pero la altura de la construcción no deberá exceder los tres metros (ver el artículo 35 fracción VI del Reglamento Estatal de Zonificación).

A continuación se describen las zonas habitacionales en términos de la propuesta de lotificación del Plan Parcial de Urbanización para el Fraccionamiento "Tierra Roja".

- H4-U 1** Corresponde a la zona habitacional unifamiliar densidad alta que se ubica en la parte Surponiente del área de aplicación (lotes del 1 al 35 de la manzana 3); misma que tiene una superficie de 3,734.22 m² y presenta las siguientes colindancias:
- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| Al Norte. | En 34.00 metros con la calle 4; |
| Al Oriente. | En 110.64 metros con la calle 5; |
| Al Sur. | En 34.04 metros con la calle 2; y |
| Al Poniente. | En 109.02 metros con la calle 3. |
- H4-U 2** Corresponde a la zona habitacional unifamiliar densidad alta que se ubica en la parte Norponiente del área de aplicación (lotes del 1 al 46 de la manzana 4); misma que tiene una superficie de 4,899.94 m² y presenta las siguientes colindancias:
- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| Al Norte. | En 34.12 metros con la calle 6; |
| Al Oriente. | En 142.69 metros con la calle 5; |
| Al Sur. | En 34.00 metros con la calle 4; y |
| Al Poniente. | En 145.54 metros con la calle 3. |
- H4-U 3** Corresponde a la zona habitacional unifamiliar densidad alta que se ubica en la parte Sur del área de aplicación (lotes del 1 al 35 de la manzana 5); misma que tiene una superficie de 3,789.05 m² y presenta las siguientes colindancias:
- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| Al Norte. | En 34.00 metros con la calle 4; |
| Al Oriente. | En 111.97 metros con la calle 7; |
| Al Sur. | En 34.02 metros con la calle 2; y |
| Al Poniente. | En 110.92 metros con la calle 5. |
- H4-U 4** Corresponde a la zona habitacional unifamiliar densidad alta que se ubica en la parte Norte del área de aplicación (lotes del 1 al 45 de la manzana 6); misma que tiene una superficie de 4,804.27 m² y presenta las siguientes colindancias:
- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| Al Norte. | En 34.04 metros con la calle 6; |
| Al Oriente. | En 140.44 metros con la calle 7; |
| Al Sur. | En 34.00 metros con la calle 4; y |
| Al Poniente. | En 142.17 metros con la calle 5. |
- H4-U 5** Corresponde a la zona habitacional unifamiliar densidad alta que se ubica en la parte Sur del área de aplicación (lotes del 1 al 36 de la manzana 7); misma que tiene una superficie de 3,830.68 m² y presenta las siguientes colindancias:



Al Norte.	En 34.00 metros con la calle 4;
Al Oriente.	En 113.09 metros con la calle 9;
Al Sur.	En 34.01 metros con la calle 2; y
Al Poniente.	En 112.25 metros con la calle 7.

H4-U 6 Corresponde a la zona habitacional unifamiliar densidad alta que se ubica en la parte Norte del área de aplicación (lotés del 1 al 45 de la manzana 8); misma que tiene una superficie de 4,718.37 m² y presenta las siguientes colindancias:

Al Norte.	En 34.08 metros con la calle 6;
Al Oriente.	En 137.64 metros con la calle 9;
Al Sur.	En 34.00 metros con la calle 4; y
Al Poniente.	En 139.91 metros con la calle 7.

H4-U 7 Corresponde a la zona habitacional unifamiliar densidad alta que se ubica en la parte Suroriente del área de aplicación (lotés del 1 al 37 de la manzana 9); misma que tiene una superficie de 3,859.14 m² y presenta las siguientes colindancias:

Al Norte.	En 34.00 metros con la calle 4;
Al Oriente.	En 113.78 metros con la calle 11;
Al Sur.	En 34.00 metros con la calle 2; y
Al Poniente.	En 113.23 metros con la calle 9.

H4-U 8 Corresponde a la zona habitacional unifamiliar densidad alta que se ubica en la parte Nororiente del área de aplicación (lotés del 1 al 44 de la manzana 10); misma que tiene una superficie de 4,630.39 m² y presenta las siguientes colindancias:

Al Norte.	En 34.04 metros con la calle 6;
Al Oriente.	En 135.30 metros con la calle 11;
Al Sur.	En 34.00 metros con la calle 4; y
Al Poniente.	En 137.08 metros con la calle 9.

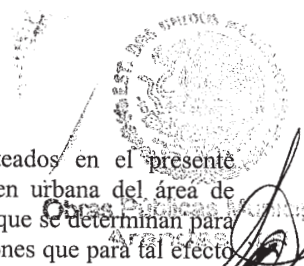
H4-U 9 Corresponde a la zona habitacional unifamiliar densidad alta que se ubica en la parte Suroriente del área de aplicación (lotés del 1 al 37 de la manzana 11); misma que tiene una superficie de 3,882.52 m² y presenta las siguientes colindancias:

Al Norte.	En 34.00 metros con la calle 4;
Al Oriente.	En 114.46 metros con la calle 13;
Al Sur.	En 34.00 metros con la calle 2; y
Al Poniente.	En 113.92 metros con la calle 11.

H4-U 10 Corresponde a la zona habitacional unifamiliar densidad alta que se ubica en la parte Nororiente del área de aplicación (lotés del 1 al 38 de la manzana 12); misma que tiene una superficie de 4,001.58 m² y presenta las siguientes colindancias:

Al Norte.	En 17.02 metros con la calle 6;
	En 49.94 metros con ACD-2;
Al Oriente.	En 101.00 metros con la calle 13;
Al Sur.	En 34.00 metros con la calle 4; y
Al Poniente.	En 134.83 metros con la calle 11.

Artículo 10. Para efectos de cumplir con nuestros objetivos planteados en el presente instrumento de planeación y con el fin de regular la funcionalidad e imagen urbana del área de aplicación, se describen a continuación los criterios de compatibilidad de usos que se determinan para las zonas recién descritas. Mismos criterios que se desprenden de las disposiciones que para tal efecto



establece el Reglamento Estatal de Zonificación, adecuando en su momento las disposiciones en términos de lo dispuesto en el artículo 5 del mismo Reglamento y el artículo 132 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Cuadro 1.

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
C L A V E	ZONA / USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O GIROS
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA.	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA	- Vivienda.
		♦	COMERCIOS VECINALES	Venta de: - Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas); - Cenaduría y/o menudería; - Cocina económica; - Cremerías; - Expendios de revistas; - Farmacias; - Fruterías; - Legumbres; - Taquería; - Tortillería; <i>Se incluyen los giros del comercio barrial:</i> - Aguas frescas; - Artículos de limpieza; - Artículos deportivos; - Artículos fotográficos; - Bazares y antigüedades; - Botanas y frituras; - Calzado; - Carnicería; - Centro de copiado; - Dulcería; - Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, pan; - Ferretería y tlapalería; - Florerías; - Jugos naturales y licuados; - Juguetería; - Lonchería; - Neverías; - Ópticas; - Panadería; - Papelería; - Perfumería; - Pollería; - Productos naturistas; - Regalos; - Renta de videojuegos y video; y - Ropa.

Continúa...

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
C L A V E	ZONA / USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O GIROS
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA.	♦	SERVICIOS VECINALES.	- Bordados y costuras; - Calcomanías; - Calzado y artículos de piel; - Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares); - Dulces, caramelos y similares; - Oficinas de profesionales; - Pasteles y similares; - Piñatas; - Salsas; - Yogurt; Botanas y frituras (elaboración); <i>Se incluyen los giros de servicios barriales:</i> - Carpintería; - Cerrajería; - Elaboración de rótulos; - Encuadernación de libros; - Fontanería; - Foto estudio; - Laboratorios médicos y dentales; - Oficinas privadas; - Paletas y helados; - Peluquerías y estéticas; - Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, calzado, muebles, instrumentos musicales, relojes; - Reparaciones domésticas y artículos del hogar; - Sábanas y colchas; - Sastrería, costurera y/o reparación de ropa; y - Tapicería.
		♦	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	Elaboración casera de: - Bordados y costuras; - Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares; - Cerámica; - Piñatas; - Sastrería; - Yogurt;

Continúa...


 Obras Públicas Municipales

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
C L A V E	ZONA / USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O GIROS
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA.	♦	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	<i>Se incluyen los giros de manufacturas menores:</i> - Artesanías; - Bordados y costuras; - Botanas y frituras; - Calzado y artículos de piel; - Conservas (mermeladas) y similares; - Dulces, caramelos y similares; - Paletas, helados, aguas frescas; - Pasteles y similares; - Piñatas; - Productos tejidos; - Salsas; - Ropa; y - Taller de joyería.
			◊	TODOS AQUELLOS QUE NO ESTAN INCLUIDOS EN LA PRESENTE TABLA.
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE	0 COMPATIBLE	♦ CONDICIONADO	◊ PROHIBIDO	

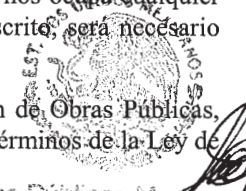
Los giros o actividades que podrán establecerse en estas zonas son, además de los ya descritos, aquellos que por sus características propias sean similares en actividad o aquellos que se ajusten en su operación a la descripción general.

Artículo 11. Para efectos de instrumentar la debida interpretación y aplicación del contenido del Cuadro 1 que antecede, y en términos del artículo 30 del Reglamento Estatal de Zonificación, se entenderá por:

- I. **Uso o destino predominante.** El o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.
- II. **Uso o destino compatible.** El o los usos que desarrollen funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada. Estos usos no deberán ser mayor al 25% del total de los lotes en estas zonas; es decir, no podrán ocupar más de 100 lotes habitacionales en el Fraccionamiento "Tierra Roja", y podrán estar dispersos o concentrados (se recomiendan los lotes esquineros de cada manzana).
- III. **Uso o destino condicionado.** El o los usos que desarrollen funciones que puedan coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien, a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Por lo anterior, para poder establecer en los lotes del fraccionamiento que nos ocupa cualquier giro de los usos que se determinan como "**condicionados**" en el Cuadro ya descrito, será necesario sujetarse a las siguientes normas básicas:

1. Solo podrán operar si previamente solicitaron permiso a la Dirección de Obras Públicas, realizaron los trámites correspondientes y efectuaron los pagos en los términos de la Ley de Ingresos vigente;


 Obras Públicas

2. Estos usos podrán establecerse en una superficie *máxima* construible de 50 metros cuadrados;
3. Podrán establecerse únicamente en planta baja;
4. No deberán invadir el cajón de estacionamiento (cochera), ni la restricción frontal;
5. Para su operación, no deberán invadir ya sea temporal o permanentemente la vía pública (banquetas ni arroyo de las calles); y
6. No deberá utilizar vehículos de carga pesada para abasto de materias primas, tales que causen conflictos viales o sociales en el fraccionamiento.

Artículo 12. Además de lo anterior, todo asentamiento humano necesita de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales, de servicios y manufacturas para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad. Por ello, la presente Acción Urbanística propone en su área de aplicación la existencia de zonas **Mixto Barrial Intensidad Alta (MB-4)**, que comprenden la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles entre sí.

Por ello, en términos del artículo 64 del Reglamento Estatal de Zonificación, dada la diversidad de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación de la zona del uso o destino específico de los que se establecen como predominantes, compatibles o condicionados en el cuadro 2.

Las zonas Mixto Barrial Intensidad Alta, tipo MB-4, que se determinan en el presente Plan Parcial de Urbanización, son las que a continuación se describen:

- MB-4 1** Corresponde a la zona mixto barrial intensidad alta que se ubica en la parte Surponiente del área de aplicación (lotas del 1 al 30 de la manzana 1); misma que tiene una superficie de 3,878.18 m² y presenta las siguientes colindancias:
- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| Al Norte. | En 36.00 metros con la calle 4; |
| Al Oriente. | En 108.59 metros con la calle 3; |
| Al Sur. | En 36.04 metros con la calle 2; y |
| Al Poniente. | En 106.87 metros con la calle 1. |
- MB-4 2** Corresponde a la zona mixto barrial intensidad alta que se ubica en la parte Norponiente del área de aplicación (lotas del 1 al 42 de la manzana 2); misma que tiene una superficie de 5,305.97 m² y presenta las siguientes colindancias:
- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| Al Norte. | En 37.09 metros con la calle 6; |
| Al Oriente. | En 146.00 metros con la calle 3; |
| Al Sur. | En 36.00 metros con la calle 4; y |
| Al Poniente. | En 147.53 metros con la calle 1. |

A continuación los criterios de compatibilidad de usos que se determinan para las zonas recién descritas.



Cuadro 2.

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
CLAVE	ZONA / USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O GIROS
MB-4	MIXTO BARRIAL INTENSIDAD ALTA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA	- Vivienda.
		♦	COMERCIOS BARRIALES.	<i>Se incluyen los giros del comercio vecinal:</i> Venta de: - Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas); - Cenaduría y/o menadería; - Cocina económica; - Cremerías; - Expendios de revistas; - Farmacias; - Fruterías; - Legumbres; - Taquería; - Tortillería; <i>Y los siguientes:</i> - Aguas frescas, paletas. - Artículos de limpieza. - Artículos deportivos. - Artículos domésticos de hojalata. - Artículos fotográficos. - Autoservicio. - Bazares y antigüedades. - Bicicletas (venta). - Blancos. - Bonetería. - Botanas y frituras. - Calzado. - Carnicería. - Centro de copiado. - Dulcería. - Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. - Ferretería y tlapalería. - Florerías y artículos de jardinería. - Hielo. - Implementos y equipos para gas doméstico. - Jugos naturales y licuados. - Juguetería. - Lencería. - Licorería (venta en botella cerrada). - Línea blanca y aparatos eléctricos. - Lonchería. - Marcos. - Mariscos.

Continúa...

Obras Públicas Municipales

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
C L A V E	ZONA / USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O GIROS
MB-4	MIXTO BARRIAL INTENSIDAD ALTA	♦	COMERCIOS BARRIALES.	- Máscaras. - Mercería. - Mueblerías. - Neverías. - Ópticas. - Panadería (venta). - Papelería y artículos escolares. - Perfumería. - Pescadería. - Pinturas. - Pollería. - Productos de plástico desechables. - Productos naturistas. - Recaudería. - Refacciones y accesorios para autos. - Regalos. - Renta de videojuegos y videos. - Ropa. - Rosticería. - Semillas y cereales. - Tiendas de accesorios de vestir. - Vidrios y espejos. - Viveros.
		♦	SERVICIOS BARRIALES	Se incluyen los giros de servicios vecinales: - Bordados y costuras; - Calcomanías; - Calzado y artículos de piel; - Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares); - Dulces, caramelos y similares; - Oficinas de profesionales; - Pasteles y similares; - Piñatas; - Salsas; - Yogurt; Botanas y frituras (elaboración); Y los siguientes: - Asociaciones civiles. - Banco (sucursal). - Bases de madera para regalo. - Botanas y frituras (elaboración). - Caja de ahorro. - Carpintería. - Centro de beneficencia pública. - Cerámica. - Cerrajería.

Continúa...

Obras Públicas Municipales

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
C L A V E	ZONA / USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O GIROS
MB-4	MIXTO BARRIAL INTENSIDAD ALTA	♦	SERVICIOS BARRIALES.	- Colocación de pisos. - Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos. - Elaboración de rótulos. - Encuadernación de libros. - Escudos y distintivos de metal y similares. - Fontanería. - Foto estudio. - Imprenta, offset y/o litografías. - Instalación y reparación de moles y radiadores. - Laboratorios médicos y dentales. - Lavandería. - Oficinas privadas. - Paletas y helados. - Pedicuristas. - Peluquerías y estéticas. - Pensiones de autos. - Pulido de pisos. - Regaderas y baños públicos. - Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. - Pulido de pisos. - Reparaciones domésticas y artículos del hogar. - Sabanas y colchas. - Salón de fiestas infantiles. - Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. - Servicios de lubricación vehicular. - Sitio de taxis. - Taller mecánico. - Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, maquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. - Tapicería. - Tintorería.

Continúa...


 Obras Públicas

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
C L A V E	ZONA / USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES O GIROS
MB-4	MIXTO BARRIAL INTENSIDAD ALTA	♦	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	<i>Se incluyen los giros de manufacturas domiciliarias:</i> Elaboración casera de: - Bordados y costuras; - Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares; - Cerámica; - Piñatas; - Sastrería; - Yogurt; <i>Y los siguientes:</i> - Artesanías; - Bordados y costuras; - Botanas y frituras; - Calzado y artículos de piel; - Conservas (mermeladas) y similares; - Dulces, caramelos y similares; - Paletas, helados, aguas frescas; - Pasteles y similares; - Piñatas; - Productos tejidos; - Salsas; - Ropa; y - Taller de joyería.
			◊	TODOS AQUELLOS QUE NO ESTAN INCLUIDOS EN LA PRESENTE TABLA.
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD				
•	PREDOMINANTE	0	COMPATIBLE	♦
				CONDICIONADO
			◊	PROHIBIDO

Destinos.

Artículo 13. En términos del artículo 6, fracción XX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, los *destinos* son los fines públicos a que prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población. Así, conforme lo establece el artículo 141 de la misma Ley, la determinación de destinos derivada de un plan parcial de urbanización expedido conforme a las disposiciones del Título Quinto "De la Acción Urbanística", tendrán por efecto la transmisión de la propiedad de las vialidades municipales y de las áreas de cesión para destinos, generados por las propias obras de expansión o renovación urbana que se regulen en el Plan Parcial, quedando afectados los predios a los fines o aprovechamientos públicos previstos.

Por lo anterior, las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos, serán de dominio público, por lo que al término de la Acción Urbanística deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

Artículo 14. Las áreas de cesión se utilizarán de la manera como lo señala el presente Plan Parcial de Urbanización; de éstas, las destinadas para equipamiento urbano se utilizarán como áreas

verdes o espacios abiertos en tanto éstos no se construyan, cuyo mantenimiento estará a cargo del Ayuntamiento o asociación de vecinos correspondiente.

a) **Cesiones para equipamiento.**

ACD.

Artículo 15. Corresponde a los espacios de uso público necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que para cumplir con las disposiciones del artículo 128, fracción I del Reglamento Estatal de Zonificación, la presente acción urbanística los otorgará en los siguientes términos:

Según lo establece el artículo 136 fracción IV del Reglamento Estatal de Zonificación, en las zonas habitacionales tipo H4-U la cesión al Ayuntamiento comprenderá el 15% de la superficie bruta del área de aplicación, que al aplicarlo a la presente Acción Urbanística tendríamos que se requieren como áreas de cesión 12,299.43 m², de una superficie bruta de 81,996.20 m².

Sin embargo, dado que los municipios están facultados para establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme a las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano (artículo 132, último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano), la presente Acción Urbanística otorgará como áreas de cesión para destinos una superficie de 5,645.79 m², el equivalente al 6.89% de la superficie bruta del área de aplicación. El 8.11% restante será otorgado a través de la construcción de: una escuela primaria con 6 aulas, 1 salón de usos múltiples, 1 dirección, baños, y área común; y un jardín de niños con 3 aulas, 1 dirección, baños y área común.

En términos del artículo 140, fracción II del Reglamento Estatal de Zonificación, las obras mínimas de edificación que deberán estar habilitadas en las áreas de cesión para destinos dedicadas al rubro de educación, serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal. Así, dado que la presente Acción Urbanística se realizará con las obras de edificación y urbanización simultáneas, se presume que la ocupación de las viviendas será inmediata, y por lo tanto, la demanda del equipamiento escolar lo será también; sin embargo, el H. Ayuntamiento de Arandas, Jalisco se manifiesta imposibilitado de otorgar el equipamiento escolar necesario en el tiempo requerido, por lo que convino con el promotor de la urbanización en que fuera éste quien construyera el equipamiento de referencia, lo que se tomaría a cuenta junto con una superficie de 5,645.79 m², como las áreas de cesión para destinos que le corresponde otorgar en términos de Ley. Bajo este orden de ideas, a través de la autorización del presente Plan Parcial de Urbanización se formaliza también la aceptación del Ayuntamiento de aceptar como áreas de cesión para destinos la construcción del equipamiento de referencia, y una superficie de 5,645.79 m², correspondiente a los siguientes predios.

ACD-1

Localización:	En la parte Oriente del área de aplicación;
Superficie:	5,163.26 m ² ;
Destino:	Equipamiento Escolar (<i>Escuela Primaria y Jardín de Niños</i>);
Colindancias:	Al Oriente: En 285.88 metros en línea quebrada, con el límite Oriente del Área de Aplicación;
	Al Sur: En 38.17 metros, con la calle 2; y
	Al Norponiente: En 236.17 metros con la calle 13.

En términos del artículo 136 fracción IV del Reglamento Estatal de Zonificación, las áreas de cesión se deberán destinar "...a lo establecido en el artículo 128 fracción I del presente Reglamento, especialmente en los rubros de espacios verdes, abiertos y recreativos, y de educación...". Por lo anterior, se consideró conveniente destinar una parte del área de cesión en el rubro de educación y

específicamente para la futura construcción de una Escuela Primaria y un Jardín de Niños; mismos que podrán servir al equivalente a una Unidad Vecinal; es decir, a un mínimo de 2,500 habitantes, por lo que se considera que el Fraccionamiento “**Tierra Roja**” estará servida en esta tipo de equipamiento.

ACD-2

Localización:	En la parte Nororiente del área de aplicación;
Superficie:	482.53 m ² ;
Destino:	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales (<i>Jardín Vecinal</i>);
Colindancias:	Al Norte: En 8.00 metros con la calle 6;
	Al Oriente: En 18.35 metros con el límite Oriente del Área de Aplicación; y
	En 16.53 metros con la calle 13;
	Al Sur: En 17.00 metros con el lote 2 de la manzana 12 (H4-U 10);
	Al Poniente: En 32.94 metros con los lotes 1, y del 35 al 38 de la manzana 12 (H4-U 10);

Obras Mínimas de Edificación.

Artículo 16. En términos del artículo 140 del Reglamento Estatal de Zonificación, las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

- Las dedicadas a **espacios verdes, abiertos y recreativos**, deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios, casetas o controles de ingreso y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.
- Las dedicadas al rubro de **educación**, deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal.
- Las dedicadas a la **organización y administración vecinal y cultura**, tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales, como es nuestro caso. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.

Dado que la presente acción urbanística se realizará en seis etapas, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas de cesión para destinos, realizándose las obras de urbanización y edificación en proporción al grado de avance de la urbanización, según lo determina el artículo 138 del Reglamento Estatal de Zonificación.

b) Áreas de Cesión para la Vialidad.

Artículo 17. Corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, mismas respecto a las cuales deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo. Así, para cumplir con las disposiciones del artículo 128, fracción II del Reglamento Estatal de Zonificación, se describen a continuación las vialidades que conforman la presente acción urbanística.



Obras Públicas Municipales



ACV-1. Corresponde a la Calle 1.
Ubicación: En la parte Poniente del Área de Aplicación;
Superficie: 4,284.90 m²;
Sentido: Norte - Sur;
Tramos: 1;
Colindancias: **Al Norte:** En 15.85 metros con el límite Norte del Área de Aplicación;
Al Oriente: En 9.01 con la calle 6;
 En 147.53 metros con la manzana 2;
 En 20.00 metros con la calle 4;
 En 106.87 metros con la manzana 1.
Al Sur: En 14.89 metros con el límite Sur del Área de Aplicación; y
Al Poniente: En 283.13 metros con el límite Poniente del Área de Aplicación.

ACV-2. Corresponde a la calle 3;
Ubicación: En la parte Poniente del Área de Aplicación;
Superficie: 2,291.17 m²;
Sentido: Norte - Sur;
Tramos: 2;
Colindancias:
Tramo 1.
Al Norte: En 9.00 metros con la calle 4;
Al Oriente: En 109.02 metros con la manzana 3;
Al Sur: En 9.01 metros con la calle 2; y
Al Poniente: En 108.59 metros con la manzana 1.

Tramo 2.
Al Norte: En 9.01 metros con la calle 6;
Al Oriente: En 145.54 metros con la manzana 4;
Al Sur: En 9.00 metros con la calle 4; y
Al Poniente: En 146.00 metros con la manzana 2.

ACV-3. Corresponde a la Calle 4.
Ubicación: En la parte Central del Área de Aplicación;
Superficie: 5,020.00 m²;
Sentido: Oriente - Poniente;
Tramos: 1;
Colindancias: **Al Norte:** En 36.00 metros con la manzana 2;
 En 9.00 metros con la calle 3;
 En 34.00 metros con la manzana 4;
 En 9.00 metros con la calle 5;
 En 34.00 metros con la manzana 6;
 En 9.00 metros con la calle 7;
 En 34.00 metros con la manzana 8;
 En 9.00 metros con la calle 9;
 En 34.00 metros con la manzana 10;
 En 9.00 metros con la calle 11;
 En 34.00 metros con la manzana 12;
Al Oriente: En 20.00 metros con la calle 13;



Obras Públicas Municipales
 Anandas Jalisco

Al Sur: En 34.00 metros con la manzana 11;
En 9.00 metros con la calle 11;
En 34.00 metros con la manzana 9;
En 9.00 metros con la calle 9;
En 34.00 metros con la manzana 7;
En 9.00 metros con la calle 7;
En 34.00 metros con la manzana 5;
En 9.00 metros con la calle 5;
En 34.00 metros con la manzana 3;
En 9.00 metros con la calle 3;
En 36.00 metros con la manzana 1;
Al Poniente: En 20.00 metros con la calle 1.

ACV-4. Corresponde a la calle 5;
Ubicación: En la parte Poniente del Área de Aplicación;
Superficie: 2,278.86 m²;
Sentido: Norte - Sur;
Tramos: 2;
Colindancias:

Tramo 1.

Al Norte: En 9.00 metros con la calle 4;
Al Oriente: En 110.92 metros con la manzana 5;
Al Sur: En 9.00 metros con la calle 2; y
Al Poniente: En 110.64 metros con la manzana 3.

Tramo 2.

Al Norte: En 9.01 metros con la calle 6;
Al Oriente: En 142.17 metros con la manzana 6;
Al Sur: En 9.00 metros con la calle 4; y
Al Poniente: En 142.69 metros con la manzana 4.

ACV-5. Corresponde a la Calle 6.
Ubicación: En la parte Norte del Área de Aplicación;
Superficie: 2,179.01 m²;
Sentido: Oriente - Poniente;
Tramos: 1;
Colindancias: **Al Norte:** En 237.75 metros con el límite Norte del Área de Aplicación;
Al Oriente: En 14.27 metros con el límite Oriente del Área de Aplicación;
Al Sur: En 8.00 metros con ACD-2;
En 17.02 metros con la manzana 12;
En 9.01 metros con la calle 11;
En 34.04 metros con la manzana 10;
En 9.02 metros con la calle 9;
En 34.08 metros con la manzana 8;
En 9.01 metros con la calle 7;
En 34.04 metros con la manzana 6;
En 9.01 metros con la calle 5;
En 34.12 metros con la manzana 4;



Órgano Ejecutivo Municipal
Arandas Jalisco

En 9.01 metros con la calle 3;
 En 37.09 metros con la manzana 2;
Al Poniente: En 9.01 metros con la calle 1.

ACV-6. Corresponde a la calle 7;
Ubicación: En la parte Central del Área de Aplicación;
Superficie: 2,270.53 m²;
Sentido: Norte - Sur;
Tramos: 2;
Colindancias:

Tramo 1.

Al Norte: En 9.00 metros con la calle 4;
Al Oriente: En 112.25 metros con la manzana 7;
Al Sur: En 9.00 metros con la calle 2; y
Al Poniente: En 111.97 metros con la manzana 5.

Tramo 2.

Al Norte: En 9.01 metros con la calle 6;
Al Oriente: En 139.91 metros con la manzana 8;
Al Sur: En 9.00 metros con la calle 4; y
Al Poniente: En 140.44 metros con la manzana 6.

ACV-7. Corresponde a la calle 9;
Ubicación: En la parte Oriente del Área de Aplicación;
Superficie: 2,254.66 m²;
Sentido: Norte - Sur;
Tramos: 2;
Colindancias:

Tramo 1.

Al Norte: En 9.00 metros con la calle 4;
Al Oriente: En 113.23 metros con la manzana 9;
Al Sur: En 9.00 metros con la calle 2; y
Al Poniente: En 113.09 metros con la manzana 7.

Tramo 2.

Al Norte: En 9.02 metros con la calle 6;
Al Oriente: En 137.08 metros con la manzana 10;
Al Sur: En 9.00 metros con la calle 4; y
Al Poniente: En 137.64 metros con la manzana 8.

ACV-8. Corresponde a la calle 11;
Ubicación: En la parte Oriente del Área de Aplicación;
Superficie: 2,240.22 m²;
Sentido: Norte - Sur;
Tramos: 2;
Colindancias:

Tramo 1.



Obras Públicas S. de C. V.

Al Norte: En 9.00 metros con la calle 4;
Al Oriente: En 113.92 metros con la manzana 11;
Al Sur: En 9.00 metros con la calle 2; y
Al Poniente: En 113.78 metros con la manzana 9.

Tramo 2.

Al Norte: En 9.01 metros con la calle 6;
Al Oriente: En 134.83 metros con la manzana 12;
Al Sur: En 9.00 metros con la calle 4; y
Al Poniente: En 135.30 metros con la manzana 10.

ACV-9. Corresponde a la Calle 13.

Ubicación: En la parte Poniente del Área de Aplicación;

Superficie: 2,196.72 m²;

Sentido: Norte - Sur;

Tramos: 1;

Colindancias: **Al Norte:** En 18.32 metros con el límite Oriente del Área de Aplicación;

Al Oriente: En 236.17 metros con ACD-1;

Al Sur: En 9.00 metros con la calle 2;

Al Poniente: En 114.46 metros con la manzana 11;

En 20.00 metros con la calle 4;

En 101.00 metros con la manzana 12; y

En 16.53 metros con ACD-2.

VI.3.- Estructura Urbana.

Artículo 18. Conforme lo establece el artículo 11 del Reglamento Estatal de Zonificación, la estructura urbana está conformada por los siguientes sistemas:

- Sistema de Unidades Urbanas; y
- Sistema vial.

VI.3.1.- Sistema de unidades urbanas.

Artículo 19. Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

En término del artículo 11, fracción I del Reglamento de referencia y con relación a su nivel de servicio, la **Unidad Vecinal** es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población de 2,500 a 5,000 habitantes, o 10 hectáreas. En nuestro caso, dado que el Fraccionamiento Tierra Roja cuenta con 470 lotes, el equivalente a 2,350 habitantes, es posible considerarlo dentro del rango de una Unidad Vecinal.

VI.3.2.- Sistema vial.

Artículo 20. En términos del artículo 11, fracción II del Reglamento Estatal de Zonificación, el sistema vial tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el

conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en el centro de población. A partir de lo anterior, podremos jerarquizar las vialidades que conforman el área de aplicación o que influyen de manera directa en ella, de la siguiente manera:

Vialidades Subcolectoras.

En términos del artículo 299, fracción V del Reglamento Estatal de Zonificación, son las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que interceptan y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras; generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. Dentro del área de aplicación, tenemos la siguiente:

- Vialidad Subcolectora (VS-1); correspondiente a la calle 1 (ver plano E-3 del anexo gráfico), misma que cuenta con las siguientes características geométricas;
 - Sección total 15.00 metros;
 - 2 carriles de circulación de 3.00 metros de sección cada uno;
 - 2 carriles de estacionamiento de 2.40 metros de sección;
 - Banquetas de 2.10 metros de sección cada una; y
 - Radio mínimo en las esquinas de 3 metros.

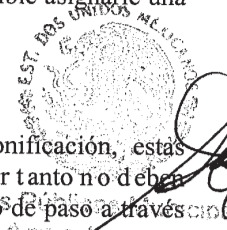
Esta vialidad comprende el acceso principal al Fraccionamiento desde el Libramiento Carretero, por lo que el caso de ampliarse hacia las propiedades colindantes, y permitírsele la continuidad vial, podría ser clasificada como Vialidad Principal (VP); sin embargo, dado que la presente Acción Urbanística otorgará únicamente una sección de 15.00 metros para dicha vialidad, y en términos de su función inmediata, solo la clasificaremos como Vialidad Subcolectora (VS-1).

- Vialidad Subcolectora (VS-2); correspondiente a la calle 4 (ver plano E-3 del anexo gráfico), misma que cuenta con las siguientes características geométricas;
 - Sección total 20.00 metros;
 - 2 carriles de circulación de 3.00 metros de sección cada uno;
 - 2 carriles de estacionamiento de 3.00 metros de sección;
 - Banquetas de 2.00 metros de sección cada una;
 - Camellón central de 4.00 metros de ancho; y
 - Radio mínimo en las esquinas de 3 metros.

Aún cuando esta vialidad presenta una sección similar a la que el Reglamento Estatal de Zonificación establece para vialidades colectoras, en la presente Acción Urbanística se determinará como Subcolectora en términos de la función que desempeñará al interior del fraccionamiento y con respecto al resto de la mancha urbana de la localidad. Por ello, si en las reservas urbanas colindantes se le da continuidad a esta vialidad y su función adquiere mayor relevancia, será posible asignarle una jerarquía de vialidad colectora.

Vialidades Locales.

En términos del artículo 299 fracción VI del Reglamento Estatal de Zonificación, estas vialidades son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través



de ellas. En las zonas habitacionales el número máximo de viviendas debe dar frente a este tipo de calles. En el área de aplicación tenemos las siguientes:

- Vialidad Local (CL-1); corresponde a la calle 2 que delimita al predio en su colindancia Sur (ver plano E-3 del anexo gráfico), mismo que cuenta con las características geométricas que a continuación se describen:
 - Sección total 13.00 metros;
 - 2 carriles de circulación de 3.00 metros de sección cada uno;
 - 1 carril de estacionamiento de 3.00 metros de sección;
 - Banquetas de 2.00 metros de sección cada una; y
 - Radio mínimo en las esquinas de 3 metros.
- Vialidad Local (CL); corresponde al resto de las vialidades que conforman la presente Acción Urbanística (ver plano E-3 del anexo gráfico), mismas que cuentan con las características geométricas que a continuación se describen:
 - Sección total 9.00 metros;
 - 1 carril de circulación de 3.50 metros de sección;
 - 1 carril de estacionamiento de 2.50 metros de sección;
 - Banquetas de 1.50 metros de sección cada una; y
 - Radio mínimo en las esquinas de 3 metros.

Dado que los municipios están facultados para establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme a las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano (artículo 132, último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano), la presente Acción Urbanística otorgará vialidades locales con secciones 9.00 metros, lo cual difiere de las disposiciones establecidas en el Reglamento Estatal de Zonificación; sin embargo en términos de las necesidades del proyecto esta sección es más que suficiente para circular por las mismas y acceder a las propiedades colindantes. Por lo anterior, a través de la autorización del presente Plan Parcial de Urbanización, se autoriza también que las vialidades locales cuenten con las características geométricas recién descritas.

CAPÍTULO VII.

REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

VII.1.- Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual.

Artículo 21. En términos del artículo 222 del Reglamento Estatal de Zonificación, la reglamentación de la configuración urbana e imagen visual tiene por objeto los siguientes aspectos:

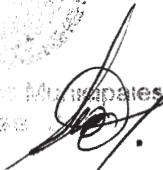
- I. Respetar las características del medio ambiente natural, tales como configuración topográfica, el paisaje, la vegetación existente o inducida, los escurrimientos, los cauces y cuerpos de agua, las conformaciones rocosas, las playas, y otras que puedan surgir del análisis del sitio;
- II. Respetar todas aquellas características de la fisonomía urbana existente que ha resultado de un desarrollo adecuado, basado en la comprensión de los factores físicos y culturales de cada localidad, evitando rupturas y contrastes que atenten contra los valores históricos y fisonómicos de cada región;

Obras Públicas Municipales

- III. Evitar el desorden y caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, la disminución de arraigo de la población y la arquitectura a las características de cada localidad, con el consiguiente deterioro de la calidad de vida de la comunidad; y
- IV. Crear un medio urbano coherente y armónico, en el que prevalezca un sentido de unidad y armonía dentro de la diversidad, propiciando la conservación de ciertas zonas y el correcto desarrollo de otras, claramente definidas y con características propias y adecuadas dentro de los centros de población y en todos los asentamientos en general.

Así, como lo establece el artículo 231 del Reglamento de referencia, todo desarrollo, modificación o renovación que se pretenda establecer, deberá definir los elementos básicos de la configuración urbana, de la arquitectura y de los elementos complementarios, siendo esto obligatorio tanto para las autoridades como para los propietarios privados que pretendan realizar obras.

- I. **Pavimentos.** Únicamente la calle 4 (la que cuenta con camellón), será de concreto hidráulico; el resto de las calles que conforman el Fraccionamiento serán de material asfáltico.
- II. **Banquetas.** Estas serán de concreto, con un terminado terso pero no resbaladizo, las cuales compartirán el espacio con una franja de 50 centímetros de ancho por todo lo largo de las calles, en donde se dispondrá la plantación de árboles cítricos u otros de los que se describen en adelante.
- III. **Mobiliario urbano.** A partir de las características del proyecto se podrán definir las siguientes modalidades:
 - a) *Arbotantes y luminarias.* Dado que en el fraccionamiento "Tierra Roja" la red de energía eléctrica será de tipo oculta, serán colocadas las luminarias con la intención de no saturar las calles de postería.
 - b) *Placas de nomenclatura.* Se refiere a las placas alusivas al nombre de las calles del fraccionamiento, en donde para su diseño se atenderá a lo dispuesto por la Dirección de Obras Públicas de Arandas. Es decir, se ajustará a las características ya definidas de dichas placas cuya integración es importante también dentro de la configuración urbana.
 - c) *Basureros.* En este aspecto, Arandas cuenta con basureros únicamente en su cuadro principal, careciendo de los mismos en el resto de los espacios públicos de la cabecera municipal, por lo que el optar por uno u otro diseño de basureros no es por el momento esencial en el ámbito de la configuración urbana. Bajo este orden de ideas, se propondrán para las áreas de equipamiento, basureros tipo tambo dispuestos en columpios fijos.
- IV. **Arbolado y jardinería.** En función de las características climatológicas, del suelo de la zona, de las dimensiones de la vía pública, del tamaño de los arriates y cajetes, de las instalaciones aéreas y subterráneas, de las características de los espacios libres, y con el fin de lograr una adecuada armonía visual que posibilite coherencia entre las áreas públicas y las privadas, se proponen las siguientes especies de vegetación que puede coexistir en la localidad:
 - Eucalipto;
 - Rosa Morada;
 - Fresno;
 - Mezquite;
 - Cítricos;
 - Rosáceas.


Obras Públicas Municipales
Arandas


Estas recomendaciones no son las únicas de las cuales se puede disponer para plantar árboles en las banquetas; sin embargo, si se pretende adoptar alguna otra especie es necesario que se tenga pleno conocimiento de sus características de crecimiento y adaptabilidad, con el fin de no introducir especies que deterioren física y visualmente la imagen del lugar.

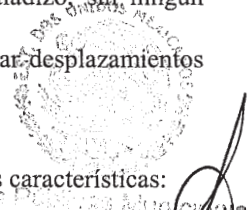
- V. **Bardas exteriores.** Las delimitaciones hacia la vía pública (calle) se harán con bardas de una altura máxima de 3.00 metros.
- VI. **Cubiertas.** Cuando se construya en una sola planta, la cubierta deberá ser plana, previendo la futura construcción hacia un segundo nivel; y en construcciones de dos niveles (no se permite construir más), las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso que se opte por las inclinadas, la parte más alta de las mismas no deberá rebasar los 7.00 metros de altura desde el nivel de piso terminado de las calles, debiendo conservarse en el plano de la fachada, una altura máxima de 6.00 metros.
- VII. **Alturas máximas y mínimas.** Es importante definir las alturas de las edificaciones, pues son un aspecto clave en la configuración urbana. Así, en las edificaciones de *un nivel* la altura mínima de éstas será de tres metros incluyendo los pretilos; y en las edificaciones de *dos niveles*, la altura total no deberá rebasar los siete metros (incluyendo pretilos en cubiertas planas y la parte más alta de las cubiertas inclinadas).

VII.2.- Facilidades para Personas con Problemas de Discapacidad.

Artículo 22. Con objeto de que todas las instalaciones y servicios del ámbito urbano sean accesibles a las personas con problemas de discapacidad, sobre todo en las acciones urbanísticas que nos ocupan, se deberán sujetar a las disposiciones que establece el Título Tercero, Capítulo II “*Garantías Mínimas de Acceso y Bienestar*” del Reglamento Estatal de Zonificación.

Dado que el presente Plan Parcial comprende básicamente los criterios para normar y ejecutar obras de urbanización, la normatividad para facilitar el acceso a personas con problemas de discapacidad en este ámbito, se resumen en los siguientes términos:

- Se deberá contar en los puntos de cruce de las banquetas y los arroyos vehiculares, con rampas especiales para sillas de ruedas. Estas rampas deberán contar con las siguientes dimensiones mínimas:
 - Antes de iniciar la rampa, la banqueta deberá tener una dimensión mínima de 1.60 metros de ancho, para garantizar el desarrollo de la rampa, y el libre acceso y maniobrabilidad de personas con sillas de ruedas;
 - El ancho mínimo de la rampa será de 1 metro;
 - La pendiente de la rampa será del 10% como máximo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 15 centímetros;
 - El acabado del pavimento en la rampa deberá ser terso pero no resbaladizo, sin ningún elemento en alto o bajo relieve;
 - Deberán alinearse las rampas de las aceras del arroyo vehicular, para evitar desplazamientos en diagonal de personas con discapacidad visual; y
 - Deberán construirse de la mejor calidad posible y de materiales duraderos.
- Los andadores, banquetas o senderos peatonales deberán observar las siguientes características:



- En los espacios abiertos públicos (como pueden ser las áreas verdes) se deberá prever que existan áreas de descanso para sillas de ruedas al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal;
 - La pendiente máxima en los andadores será del 5 por ciento;
 - Se deberá observar con especial atención que la vegetación y arbolado a los lados de los andadores peatonales tenga una altura mínima de 2.10 metros y que no obstruya el andador en los costados;
 - Deberá ser un terminado rugoso y antiderrapante;
 - Todas las banquetas deberán tener superficies firmes, parejas y no resbaladizas. De ser posible, en las aceras se deben utilizar diferentes materiales o colores para facilitar la identificación y orientación a personas con deficiencias visuales;
 - En los cruces con el arroyo vehicular se deberán construir rampas con las especificaciones antes descritas; y
 - Por ningún motivo se permitirá cambios bruscos de nivel en las banquetas por paso de ingresos vehiculares o peatonales que ingresen a propiedad privada o pública. Los desarrollos de estos cambios de nivel se realizarán por dentro de la propiedad.
- No se permitirán establecimientos temporales o permanentes sobre la vía pública ni que funcione ésta como vestíbulo de ingreso con el fin de garantizar el libre paso de las personas con discapacidad visual o motriz.

VII.3.- Obras Mínimas de Urbanización.

Artículo 23. Dado que el fraccionamiento objeto del presente Plan Parcial se promueven con el uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, tipo H4-U, las obras mínimas de urbanización que determina para los mismos el artículo 267 del Reglamento Estatal de Zonificación, son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua potable con tomas domiciliarias;
- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- Sistema de drenaje pluvial;
- Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- Red telefónica con instalación aérea;
- Guarniciones prefabricadas;
- Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- Señalamientos; y
- Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Puesto que el desarrollo habitacional se realizará por etapas, se deberá garantizar que las obras mínimas de urbanización recién descritas se realicen en su totalidad en cada una de las etapas.

VII.4.- Criterios para la Localización de Infraestructuras.

Artículo 24. Considerando los términos del apartado anterior, se describen a continuación los criterios técnicos para la ejecución de las obras de urbanización, mismos que se definirán de manera

definitiva y detallada en el Proyecto Definitivo de Urbanización al que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en su artículo 234.

VII.4.1.- Agua potable.

El suministro de agua potable para los futuros habitantes del fraccionamiento será a través de la red municipal, misma que existe por la calle Francisco Mora, el principal acceso a la ciudad a través del Libramiento Carretero. El abastecimiento se hará por gravedad, y a partir de la conexión a la red, la distribución será a través de tuberías de P.V.C. RD-32.5, clase 7 y 10 de 3", 4" y 6" de diámetro. La línea de conducción desde la acometida municipal hasta el fraccionamiento será de 6", e ingresará por la calle 1; desde ésta, la red continuará por la calle 2 con un diámetro de 4", de la que se desprenderán líneas por cada una de las calles que cruza, con diámetros de 3", las que se considerarán líneas de distribución alimentando a las tomas domiciliarias. La red se colocará a una profundidad variable, desde 60.00 centímetros hasta 1.00 metro, y se alejará 1.00 metro de la guarnición de la banquetta.

Para la determinación del agua potable que deberá abastecer al fraccionamiento a desarrollar, se consideraron los siguientes criterios:

- Numero de lotes habitacionales: 383;
- Área de Aplicación: 8.49 Ha.
- Áreas de Cesión: 5,645.79 m²;
- Habitantes por vivienda: 5;
- Población proyecto: 1,915 habitantes;
- Dotación: 300 lts/m²/día;
- Dotación en cesión: 5 lts/m²/día;
- Gastos:
 - Gasto de Cesión: 0.709 L.P.S.
 - Medio Anual: 8.018 L.P.S.
 - Máximo diario: 11.226 L.P.S.
 - Máximo horario: 17.400 L.P.S.

Cabe señalar que mediante oficio del 26 de Mayo de 2003, el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Arandas, Jalisco (SIMAPA), otorgó la factibilidad del servicio de agua potable para el Fraccionamiento "Tierra Roja".

VII.4.2.- Drenaje sanitario.

Respecto a la red del fraccionamiento, todos los albañales o descargas domiciliarias serán de 6" de diámetro. La mayoría de las descargas se realizarán a redes de 8" y 10" de diámetro, las cuales se colocarán por el eje de las calles y conducirán las aguas que colecten hasta una planta de tratamiento localizada 200 metros al Norte del Área de Aplicación. Una vez tratadas las aguas residuales, se conducirán hasta el Arroyo El Gachupín, quien se encargará de alejar las aguas del lugar.

La tubería que se instalará en este sistema interno de drenaje será de P.V.C. serie 25 con los diámetros ya indicados, y una pendiente mínima del 1%; contará además con pozos de visita hechos de ladrillo y pulidos con cemento, con medias cañas del mismo material y escalones de varilla de ½", localizados en cada cruce de vialidades y a una distancia máxima de 80 metros.

Obras Públicas Municipales

VII.4.3.- Drenaje pluvial.

Son pocos los asentamientos humanos en nuestra entidad federativa los que cuentan con un sistema de drenaje pluvial independiente al sistema de drenaje sanitario. En nuestro caso, dado que el predio que nos ocupa se encuentra rodeado de áreas de reserva urbana, y en virtud de que se ubica a escasos 100 metros del Arroyo El Gachupín, el sistema de drenaje pluvial que se implementará será superficial, canalizando las aguas por la superficie de las calles y dirigiéndolas al Arroyo de referencia; por lo que se considera que éste sistema es suficiente para el desalojo de las aguas pluviales, siendo innecesaria la construcción de un sistema de red como se sugiere en el Reglamento.

VII.4.4.- Electricidad.

Este fraccionamiento se abastecerá de la red que existe en el Libramiento Carretero, a la línea que llega al extremo norponiente del área de aplicación (ver plano D-1a del anexo gráfico). La red de distribución eléctrica será mediante cableado oculto.

Cabe señalar que mediante oficio No. ZLPAA-011/2003 emitido el 21 de Mayo de 2003, la Comisión Federal de Electricidad (División Centro Occidente, Zona La Piedad, Agencia Atotonilco), otorgó la factibilidad para electrificar el Fraccionamiento "Tierra Roja", por lo que el punto exacto de la acometida, el nivel de voltaje de operación, los calibres de conducción y la normatividad, serán proporcionadas por la misma Comisión Federal de Electricidad (CFE) cuando se requiera.

VII.4.5.- Alumbrado público.

El Fraccionamiento contará con red de alumbrado eficiente que no solo garantiza la seguridad en el tráfico vehicular y peatonal, sino también otorga buena presencia al conjunto.

El tipo de luminaria será de vapor de sodio tipo arbotantes, la cuál irá montada sobre poste a una altura de 8.00 metros del nivel de banquetta. Se conectaran las luminarias a 250 watts, y estarán controladas por foto celdas para el prendido y apagado.

VII.4.6.- Telefonía.

El Fraccionamiento contará con líneas telefónicas de tipo oculto.

VII.5.- Del Control de Usos y Destinos de Predios y Fincas.

Artículo 25. La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites del área de aplicación del Plan Parcial, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 26. En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales o municipales, así como los particulares en el área de aplicación, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones contenidas en el presente Plan Parcial, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización, edificación, subdivisión y relotificación, como se ordena en los artículos 193 al 201, 273 al 278, 305, 306 y 396 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Obras Públicas Municipales

Artículo 27. La Dirección de Obras Públicas de Arandas, Jalisco, es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

Artículo 28. Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del presente Plan Parcial de Urbanización, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros.

CAPÍTULO VIII.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

Artículo 29. A partir de la publicación de la versión abreviada del presente Plan Parcial de Urbanización en los estrados del Ayuntamiento, los propietarios y los poseedores de predios y fincas localizadas en su área de aplicación, dispondrán de un plazo máximo de dos semanas posteriores a la convocatoria, conforme el procedimiento previsto en el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, para hacer las observaciones y señalamientos, así como para presentar las inconformidades a que haya lugar.

Artículo 30. Una vez realizada la consulta pública, la aprobación por el H. Ayuntamiento de Arandas, Jalisco y la Publicación ya sea en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" o en la Gaceta Municipal, las disposiciones del presente Plan Parcial serán obligatorias para las autoridades, los organismos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y para los particulares.

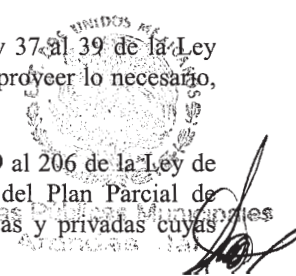
Artículo 31. Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinen los usos y destinos; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan Parcial de Urbanización.

Artículo 32. Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del presente Plan Parcial de Urbanización, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 33. Conforme a lo dispuesto en los artículos 4, 18, 19, 27, 28 y 37, al 39 de la Ley General, las autoridades Federales, Estatales y Municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan.

Artículo 34. Así mismo, como disponen los artículos 193 al 195 y del 199 al 206 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación del mismo.

TRABAJOS RECIBIDOS
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
MUNICIPAL
Arandas, Jalisco
22 de mayo de 2004



Artículo 35. Para proveer la aplicación del Plan Parcial, el Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, podrá celebrar acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales, como también celebrar convenios de concertación con grupos de personas y entidades de los sectores social y privado, para establecer compromisos y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7, 9 fracción VII; 10, 12 último párrafo; y 41 de la Ley General.

Artículo 36. Dado que la presente Acción Urbanística se realizará por etapas, para ser congruentes con el artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, los trabajos se iniciarán a partir de la primera etapa mínima aprobada de tal manera que las áreas beneficiadas sea autosuficientes en todos sus servicios, prosiguiendo las obras en las subsecuentes, con el mismo orden.

Artículo 37. Una vez realizadas las obras mínimas conforme el Plan Parcial y su Proyecto Definitivo, el H. Ayuntamiento de Arandas, Jalisco procederá a su recepción levantando el acta correspondiente.

CAPÍTULO IX.

MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

Artículo 38. Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Plan Parcial de Urbanización y de los derechos y obligaciones que de él se derivan, son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones que se establecen en el Título Séptimo, Capítulos III y IV, artículos del 410 al 420 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 39. Así mismo, los particulares podrán defenderse en contra de las resoluciones que se dicten en la aplicación de la Ley Estatal y los actos u omisiones de las Autoridades responsables de aplicarla a través de los recursos que se precisan en el Título Séptimo, Capítulo V “De la Defensa de los Particulares”, artículos del 421 al 429 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

TRANSITORIOS.

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Tierra Roja”, en Arandas, Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en El Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” o en la Gaceta Municipal. Así mismo, se publicará en los diarios de mayor circulación de la localidad, una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación.

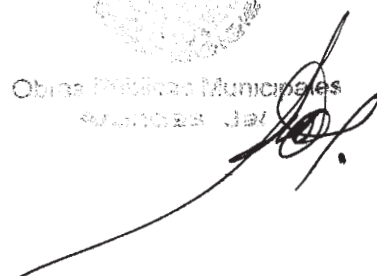
Segundo. Una vez publicado el Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Tierra Roja”, deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Tercero. Al publicarse y entrar en vigencia el Plan Parcial de Urbanización y las determinaciones de usos y destinos que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan Parcial de Urbanización y sus normas de zonificación.

Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento.
Arandas, Jalisco; a 25 de octubre de 2003.



Obra Pública Municipal
Arandas Jalisco



CERTIFICACION.

EL QUE SUSCRIBE, LIC. JUAN MANUEL LOPEZ COSS Y LEON, SERVIDOR PUBLICO ENCARGADO DE LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ARANDAS, JALISCO:

CERTIFICA:

Que en los libros de Actas de Sesión Ordinaria de Cabildo levantada por el C. NETZAHUALCOYOTL GONZALEZ ALFARO, se encuentra la siguiente:

Al margen: Un sello con el Escudo Nacional que dice: Secretaria del H. Ayuntamiento. Arandas, Jal. Estados Unidos Mexicanos.

Dentro: Acta de la Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 25 veinticinco de Octubre de 2003 dos mil tres.

Presidencia a cargo del C. JORGE DIAZ PEREZ.

Secretaría a cargo del C. NETZAHUALCOYOTL GONZALEZ ALFARO.

Sindicatura a cargo del LIC. LUIS MIGUEL MARTINEZ MORALES.

En la ciudad de Arandas, Jalisco; siendo las 9:00 nueve horas, del día 25 veinticinco de Octubre de 2003 dos mil tres, en la Sala de Cabildo, de la Presidencia Municipal los CC. Regidores: JORGE DÍAZ PEREZ, JOSE MARIA BAÑUELOS RAMÍREZ, ERNESTO GONZALEZ LEÓN, SALVADOR LOPEZ HERNÁNDEZ, MARIA EUGENIA RAMÍREZ RAMÍREZ, LUZ CELINA RAMÍREZ VARGAS, RAMIRO SÁNCHEZ SERVIN, ALBERTO OROZCO OROZCO, J. JESÚS OROZCO SAINZ, MARTÍN GONZÁLEZ HERNANDEZ, TOMAS CORDERO ASCENCIO, GILBERTO HERNÁNDEZ LÓPEZ, JUAN ANTONIO GONZÁLEZ VELAZQUEZ, JOSÉ DE JESUS ACEVES CORONADO, así como el Secretario General C. NETZAHUALCOYOTL GONZALEZ ALFARO, y el LIC. LUIS MIGUEL MARTINEZ MORALES, para llevar a cabo una Sesión ordinaria de Cabildo bajo el siguiente orden del día.-----

3.- REVISIÓN Y, EN SU CASO APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL FRACCIONAMIENTO "TIERRA ROJA".

En desahogo del tercer punto del orden del día, en uso de la voz el C. Presidente Municipal C. Jorge Díaz Pérez, somete a consideración del Ayuntamiento la autorización del Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Tierra Roja", argumenta que los fraccionadores proponen donar únicamente 5,000.00 m2, y los 700m restantes pagarlos en especie con la construcción de una Escuela Primaria y un Jardín de Niños, **Analizado y discutido el punto en votación económica se aprueba por unanimidad de los Regidores presentes la autorización del Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Tierra Roja", así como la donación de 5,163.20m y recibir por el área restante la construcción de una Escuela Primaria y un Jardín de Niños, siempre y cuando dicho procedimiento se apegue a derecho, de lo contrario, tendrán que hacer la reposición del terreno faltante en un área aledaña al Fraccionamiento.**

Una vez agotado el orden del día y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por terminada la Sesión, siendo las 10:10 diez horas con diez minutos, del día de su fecha de celebración, firmando para constancia los que en ella intervinieron.

ATENTAMENTE.
 "SUFRAGIO, EFECTIVO.- NO REELECCION"
 ARANDAS, JALISCO 4 DE MAYO DE 2004.

EL SERV. PUBLICO ENCARGADO DE SECRETARIA DEL AYTO.



LIC. JUAN MANUEL LÓPEZ COSS Y LEON.

2004. AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE AGUSTIN YAÑEZ"

JMLC/gog*

--- El C. Licenciado TOMAS RAMÍREZ CONTRERAS, Director de Certificaciones de la Secretaría General de Gobierno del Estado de Jalisco, con fundamento en el acuerdo expedido por el titular de dicha Secretaría, con fecha 21 de Octubre de 1998, y publicado el día 24 de Noviembre del mismo año en el periódico Oficial "El Estado de Jalisco", -----

----- C E R T I F I C A : -----

Que el C. Licenciado JUAN MANUEL LÓPEZ COSS Y LEON, es Secretario General del H. Ayuntamiento Constitucional de Arandas, Jalisco y la firma y sello de autorizar que anteceden, coinciden con los registrados en los archivos de esta Dirección a mi cargo -----



Guadalajara, Jalisco a 14 de Mayo de 2004.



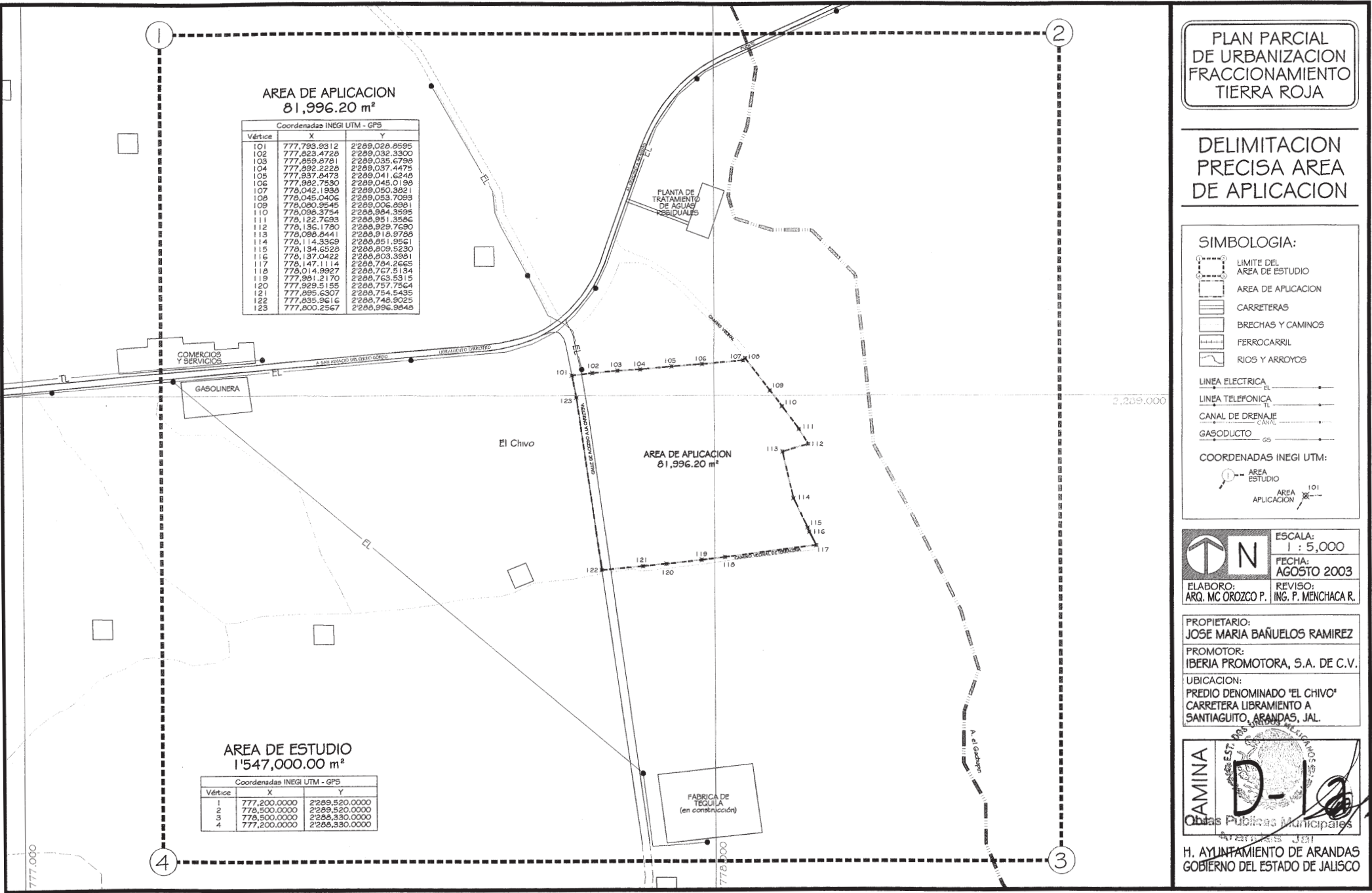
PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE JALISCO

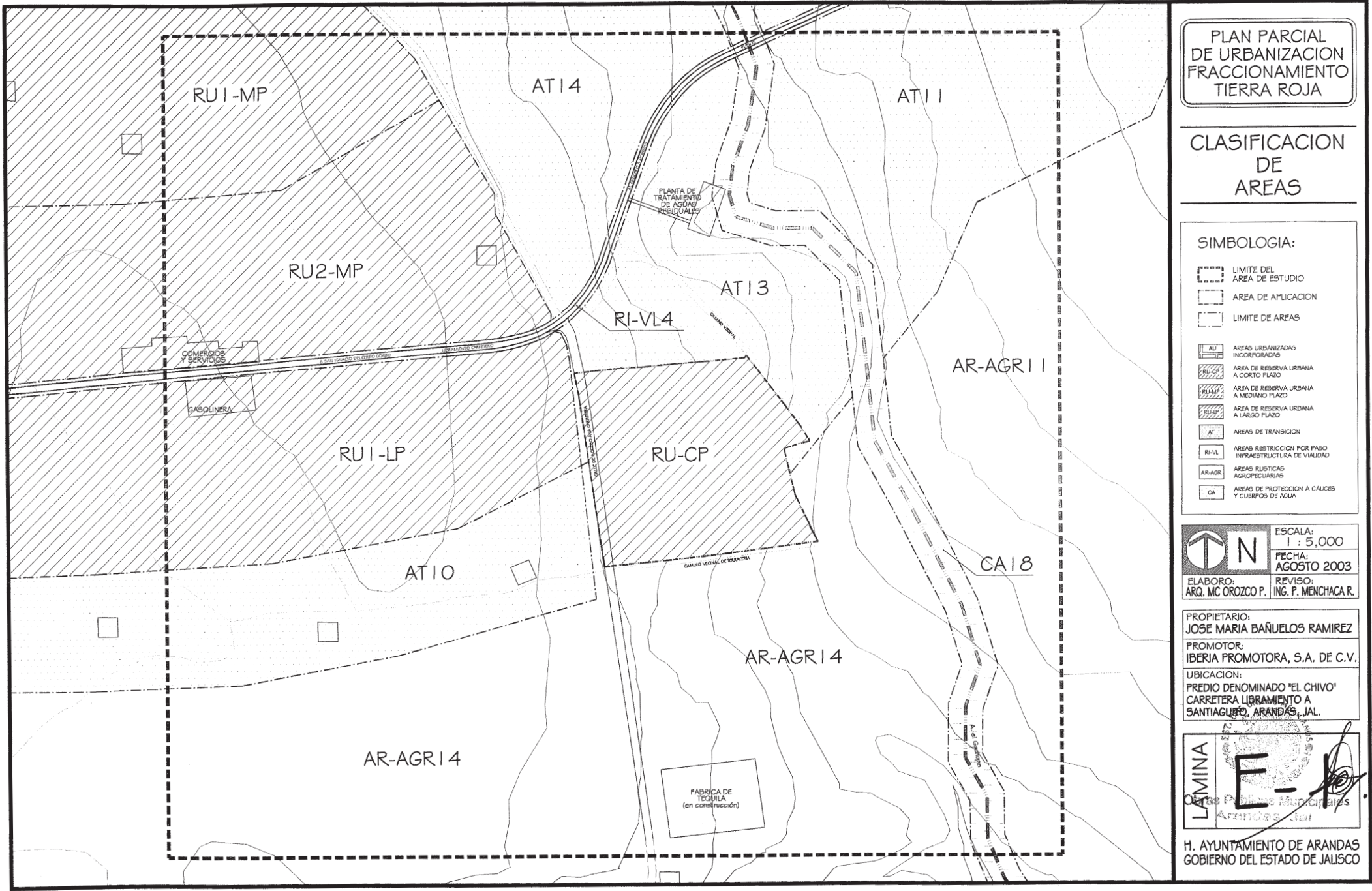
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO
DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES
TRC/lrc.

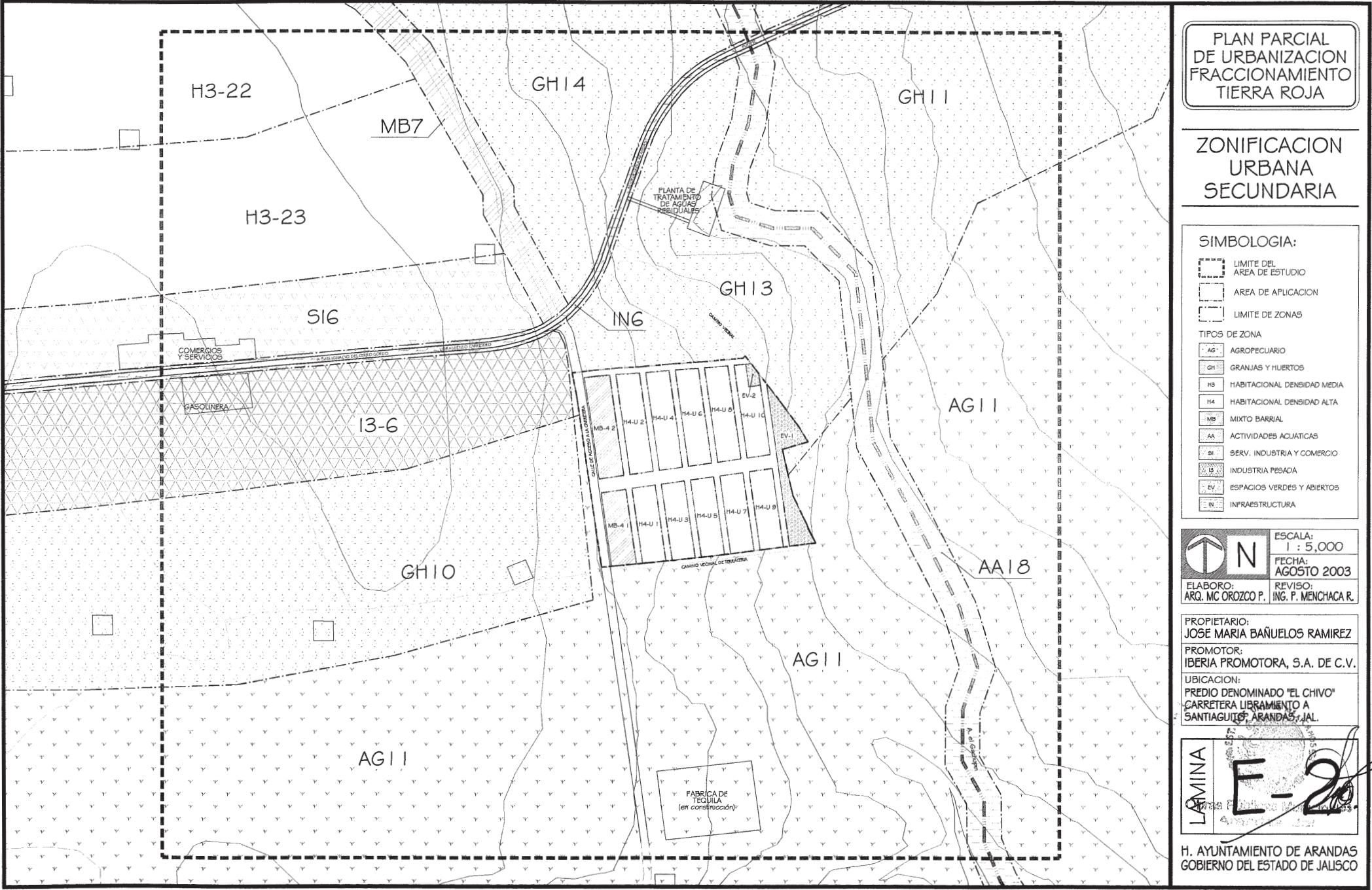
LIC. TOMAS RAMÍREZ CONTRERAS

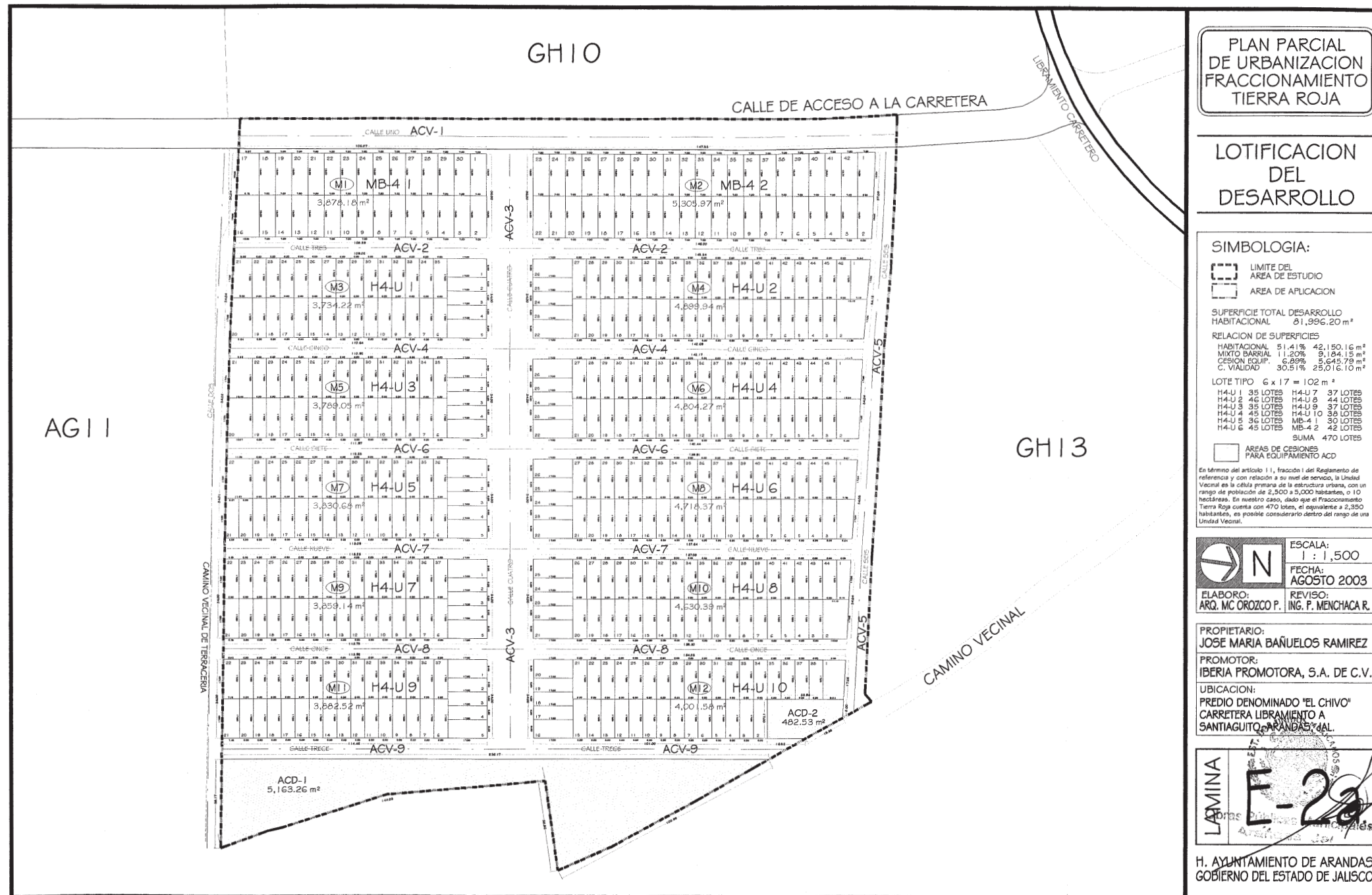


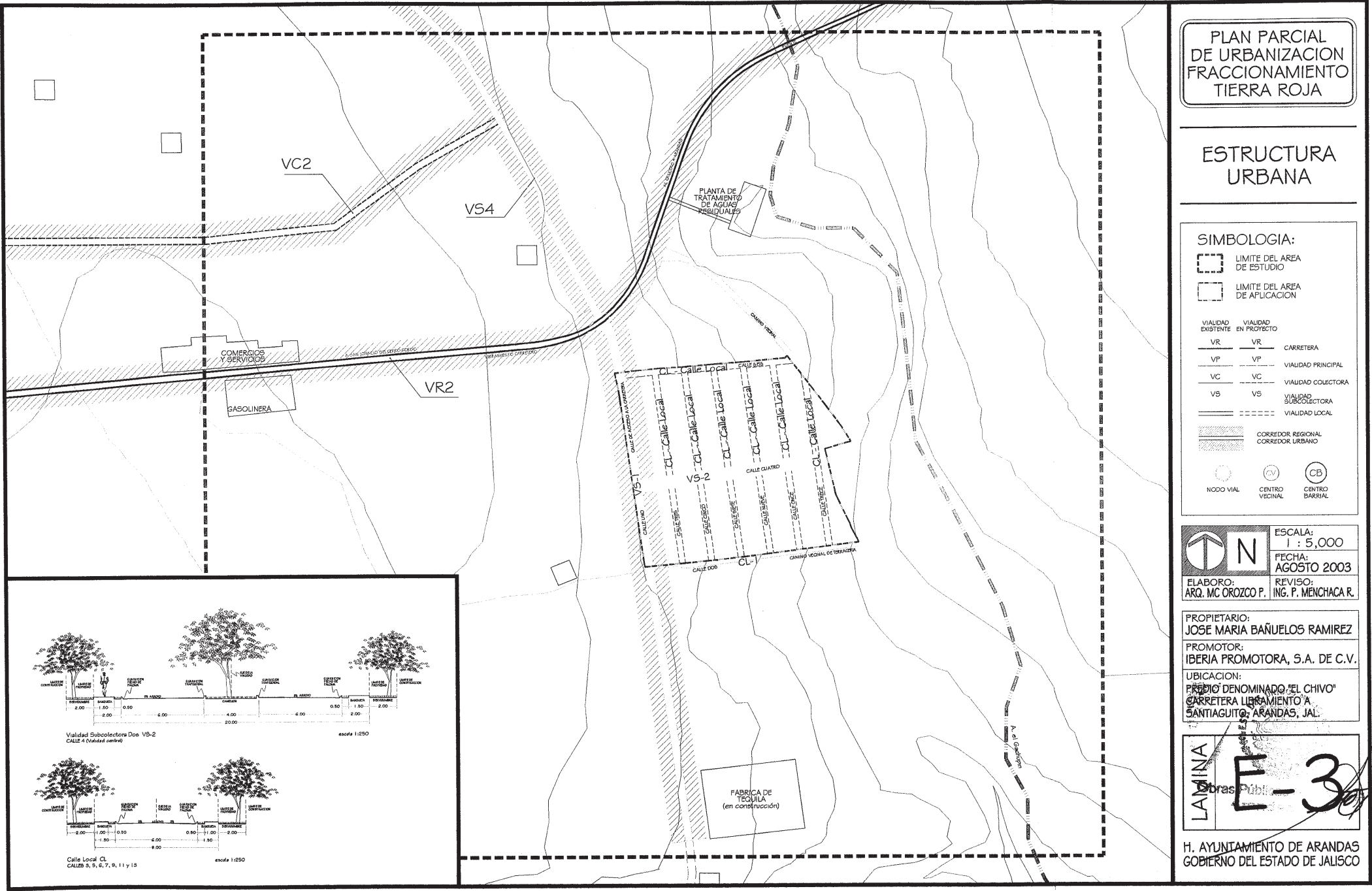
PLANOS DEL PLAN PARCIAL
DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO
TIERRA ROJA
EN LA CABECERA MUNICIPAL DE
ARANDAS, JALISCO

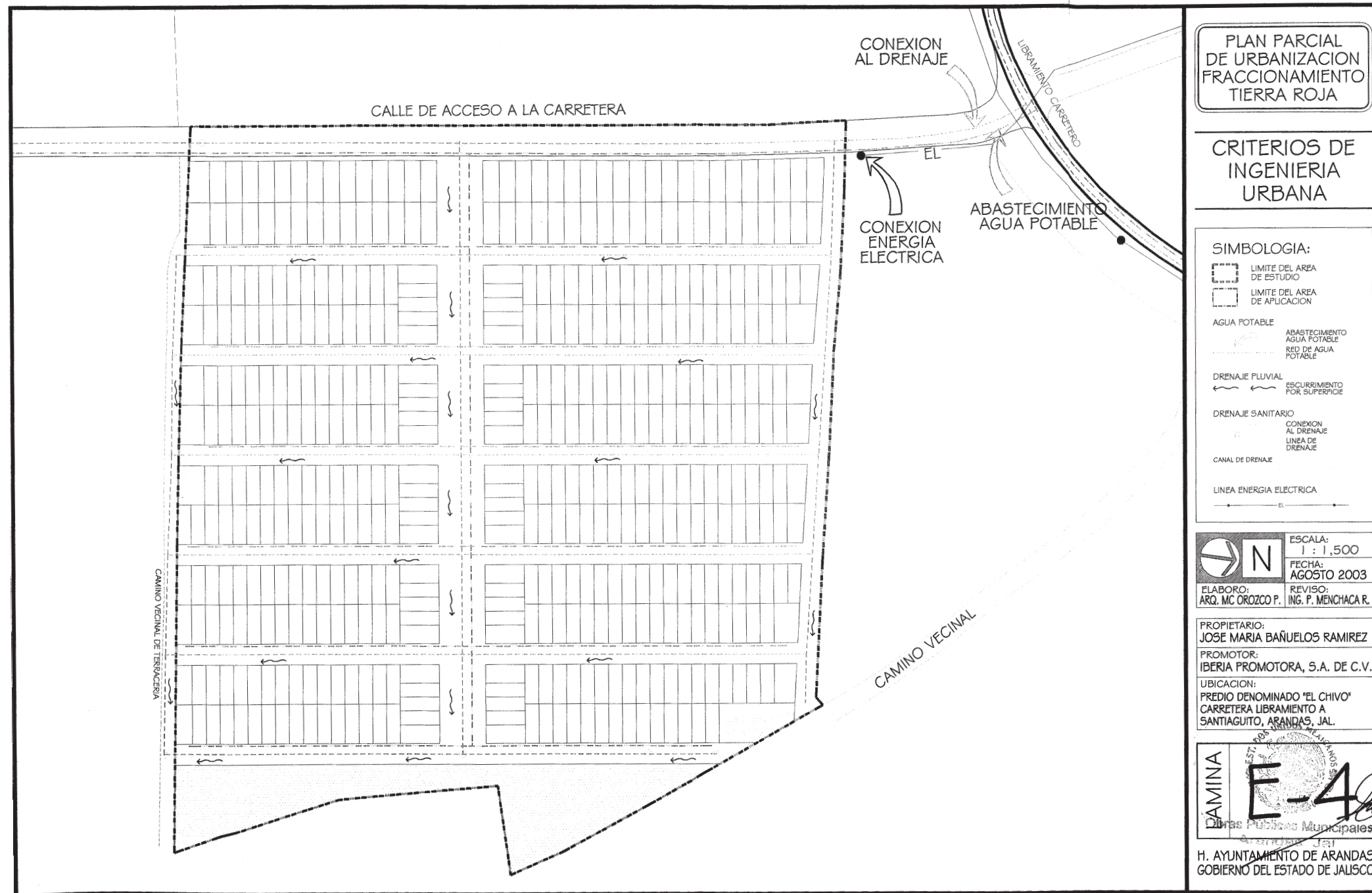












REQUISITOS PARA PUBLICAR EN EL PERIÓDICO OFICIAL

Los días de publicación son martes, jueves y sábado

• PARA CONVOCATORIAS, ESTADOS FINANCIEROS, BALANCES Y AVISOS

1. Que sean originales
2. Que estén legibles
3. Copia del R.F.C. de la empresa
4. Firmados (con nombre y rúbrica)
5. Pago con cheque a nombre de la Secretaría de Finanzas, que esté certificado

• PARA EDICTOS

1. Que sean originales
2. Que el sello y el edicto estén legibles
3. Que estén sellados (que el sello no invada las letras del contenido del edicto)
4. Firmados (con nombre y rúbrica)

• PARA LOS DOS CASOS

Que no estén escritos por la parte de atrás con ningún tipo de tinta ni lápiz.

Que la letra sea tamaño normal.

Que los Balances o Estados Financieros, si son varios, vengan uno en cada hoja.

La información de preferencia deberá venir en diskette, sin formato en el programa Word, PageMaker o QuarXpress.

Por falta de alguno de los requisitos antes mencionados, no se aceptará ningún documento para su publicación.

PARA VENTA Y PUBLICACIÓN

VENTA

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. Número del día | \$11.00 |
| 2. Número atrasado | \$16.00 |

SUSCRIPCIÓN

- | | |
|--|----------|
| 1. Por suscripción anual | \$775.00 |
| 2. Publicaciones por cada palabra | \$1.00 |
| 3. Balances, estados financieros y demás publicaciones especiales, por cada página | \$755.00 |
| 4. Mínima fracción de 1/4 de página en letra normal | \$185.00 |

Tarifas válidas desde el día 1 de enero al 31 de diciembre de 2004.

Estas tarifas variarán de acuerdo a la Ley de Ingresos del Estado de cada año.

Atentamente
Dirección de Publicaciones

Av. Prolongación Alcalde 1351, edificio "C", primer piso, C.P. 44270, Tels.: 3819-2720 y 3819-2719/fax: 3819-2722, Guadalajara, Jalisco

Punto de Venta y Contratación

Av. Prolongación Alcalde Núm. 1855, planta baja Edificio Archivos Generales, esquina Chihuahua

Teléfono: 3819-2300 ext. 47306 y 47307, Fax: 3819-2476

periodicooficial.jalisco.gob.mx

Quejas y sugerencias: publicaciones@gobierno.jalisco.gob.mx



EL ESTAD^O

SÁBADO 22 DE MAYO DE 2004

NÚMERO 45. SECCIÓN II

TOMO CCCXLVII

PLAN PARCIAL de Urbanización del Fraccionamiento Tierra
Roja, en la cabecera municipal de Arandas, Jalisco. **Pág. 3**



Dirección de Publicaciones

www.jalisco.gob.mx