



**GOBIERNO
DE JALISCO**



Vamos a Trabajar

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
Héctor Pérez Plazola

DIRECTOR DE PUBLICACIONES
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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

**JUEVES 11 DE OCTUBRE
DE 2001**

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

35

SECCIÓN II



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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
Héctor Pérez Plazola

DIRECTOR DE PUBLICACIONES
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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

**PLAN PARCIAL
DE URBANIZACIÓN
“VILLAS DE CAPAYA”**

AUTLÁN DE NAVARRO

CAPÍTULO I

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA LA ACCIÓN URBANÍSTICA “VILLAS DE CAPAYA” EN AUTLÁN DE NAVARRO, MUNICIPIO DE AUTLÁN DE NAVARRO, JALISCO.

I.1. DATOS GENERALES DE PROYECTO

El predio donde se pretende realizar la acción urbanística “Villas de Capaya”, se localiza al Norte de la localidad de Autlán de Navarro, municipio de Autlán de Navarro, con una superficie aproximada de 7,961.72 m²., en donde se pretende realizar un fraccionamiento habitacional plurifamiliar horizontal en régimen de condominio de densidad alta, el cual se integrará a la estructura urbana actual a través de la Av. Capaya, localizada al Oeste del predio a urbanizar.

Superficie total: 7,961.72 m².

Superficie de restricción por drenaje 50.56 m².

Superficie Neta 7,911.16 m²

Propietario: Promotora de Viviendas Ahualulco, S.A. de C.V.

CAPÍTULO II

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La fundamentación jurídica del presente Plan Parcial de Urbanización “Villas de Capaya” parte de los preceptos constitucionales establecidos en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* en sus artículos 27, párrafo tercero; 73 fracción XXXIXC; y 115 fracciones II, III, V y VI, reformadas el 3 de febrero de 1983, que se reiteran 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 los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º 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 reformada*, publicada el 9 de septiembre de 2000, en su artículo 12, fracción I, faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar 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 artículo 84 al 99, se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes.

Que con fundamento en el **dictamen de trazo, usos y destinos específicos con oficio N° 155/06/01** emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Autlán de Navarro Jalisco, de fecha 7 de junio de 2001 como **favorable** al emplazamiento del uso habitacional plurifamiliar horizontal de densidad alta, como respuesta a la Sra. Rosario Pelayo Fuentes Vda. de García y/o Promotora de Viviendas Ahualulco, S.A. de C.V., fue elaborado este Plan Parcial de Urbanización.

Que por acuerdo de sesión de Cabildo celebrada el 31 de mayo del 2001, se modificó en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población el uso del suelo de habitacional unifamiliar densidad baja, a habitacional plurifamiliar horizontal alta, así como de reserva urbana de mediano plazo, a reserva urbana a corto plazo del área donde se localiza el predio a desarrollar.

La superficie de 7,961.72 m². se ampara con la protocolización del Juicio In testamentario número 281/91 a bienes del Sr. Manuel García Jiménez a favor de la Sra. Rosario Pelayo Fuentes Vda. de García emitida por la Notaria N° 3 de Autlán de Navarro Jalisco, con el cual se encuentran inscritos 8,000.00 m² en el Registro Público de la Propiedad bajo la inscripción N° 18 del libro 198 de la Sección Primera en Autlán de Navarro.

CAPÍTULO III

REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN DEL CUAL SE DERIVA.

Artículo 1. El Plan Parcial de Urbanización “Villas de Capaya” forma parte de la población de Autlán de Navarro, de tal forma que sus disposiciones atienden y guarden congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Autlán de Navarro del Municipio de Autlán de Navarro Jalisco, que por acuerdo de sesión de Cabildo celebrada el 31 de mayo del 2001 se modificó el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población el uso del suelo de habitacional unifamiliar densidad baja, a habitacional plurifamiliar horizontal alta, así como de reserva urbana de mediano plazo, a reserva urbana a corto plazo, y que es el nivel inmediato de planeación de acuerdo al artículo 94 fracción III de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* y fundamenta una acción urbanística de carácter privado que corresponde a un **fraccionamiento habitacional plurifamiliar horizontal en régimen de condominio de densidad alta**, proponiéndose en el predio contemplado en el esquema de zonificación del Plan Parcial propuesto para edificar viviendas en 59 lotes.

CAPÍTULO IV

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN “VILLAS DE CAPAYA”

Artículo 2. SON OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN:

1. Delimitar el área de estudio, a partir de áreas homogéneas y/o elementos naturales y artificiales, que permitan identificar y precisar su ubicación en el contexto inmediato, planteando una estrategia de zonificación para su desarrollo integral.
2. Identificar las características ambientales del lugar, con el propósito de adecuar el proyecto urbano, considerando en todo momento, los elementos naturales y artificiales que presenten restricciones a la urbanización, previendo además, la conservación y preservación de aquellas áreas que así lo requieran.
3. Garantizar mediante un esquema de zonificación el desarrollo integral del área de estudio y señalar las bases legales, mediante la implementación de una determinación de usos y destinos que observe las políticas y modalidades de utilización del suelo en el área de aplicación.

Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos para la acción urbanística denominada “Villas de Capaya”.

Regular y controlar la urbanización, la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación y todos aquellos que permitan orientar el desarrollo de la población de Autlán de Navarro a condiciones óptimas.

3. SON OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN:

1. Plantear una estructura vial, que permita la operatividad del proyecto urbano habitacional en régimen de condominio que se promueve, además de integrarse a la estructura vial propuesta en el Plan de Desarrollo Urbano.
2. Establecer mediante las determinaciones de utilización del suelo, las particularidades que deberán observarse para la ejecución del desarrollo urbano que se promueve.
3. Sujetar a la normatividad que contiene, tanto la Ley de Desarrollo Urbano, como al Reglamento de Zonificación, coadyuvando a que los predios colindantes se sujeten a la normatividad que se desprenda del sistema de planeación urbana.
4. Precisar mediante su análisis, la cantidad y características de los establecimientos correspondientes al equipamiento urbano, necesarios para satisfacer las necesidades de los habitantes del área de estudio y en particular del desarrollo habitacional.

CAPÍTULO V DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

Artículo 4. El área de aplicación del Plan tiene una superficie aproximada de **7,961.72 m²**. y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM:

VÉRTICE	COORDENADAS EN X	COORDENADAS EN Y	DISTANCIA EN MTS.
1	565,652	2'188,552	De 1 a 2 95.09
2	565,695	2'188,467	De 2 a 3 76.13
3	565,626	2'188,436	De 3 a 4 96.33
4	565,569	2'188,513	De 4 a 1 92.04

El área de aplicación se determina y precisa en los Planos D-1, E-1, E-2 Y E-3 del Anexo Gráfico.

CAPÍTULO VI DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

VI.1. - GENERALES

Artículo 5. Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización "**Villas de Capaya**", son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 92, 143, 195, 199, 221 y demás relativos a la *Ley de Desarrollo Urbano* y el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*.

Artículo 6. Para los efectos del presente Plan Parcial de Urbanización se designará como:

1. **Ley General:** *la Ley General de Asentamientos Humanos;*
2. **Ley Municipal:** *la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco;*
3. **Ley Estatal:** *la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;*
4. **Reglamento:** *el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;*
5. **Municipio:** el Municipio de Autlán de Navarro, Jalisco.
6. **Centro de Población:** el centro de población de Autlán de Navarro, del Municipio de Autlán de Navarro, Jalisco;
7. **Plan de Desarrollo Urbano:** *el Plan de Desarrollo Urbano de Autlán de Navarro.*
8. **Plan:** el Plan Parcial de Urbanización "Villas de Capaya" en Autlán de Navarro, municipio de Autlán de Navarro, Jalisco.
9. **Documento Técnico:** el conjunto de documentos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas los elementos físicos, geográficos, medio natural, socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Plan Parcial de Urbanización;
10. **Anexo Gráfico:** el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados, que forman parte de este Plan Parcial de Urbanización;
11. **Versión Abreviada:** el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización, las normas de zonificación secundaria, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y los particulares que se derivan del mismo;
12. **Secretaría:** la Dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la *Secretaría de Desarrollo Urbano;* y

13. **Dependencia Municipal:** la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Dirección de Desarrollo Urbano de Autlán de Navarro.

Artículo 7. La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

1. La Ley General de Asentamientos Humanos;
2. La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
3. El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;
4. Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;
5. Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
6. Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;
7. Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
8. Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
9. Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 8. Conforme lo dispuesto en los artículos 4º, fracción IV, y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables en la Ley Estatal y el Reglamento, se aprueban como elementos de la zonificación secundaria:

1. La **clasificación de áreas** contenida en el **Plano E-1** del Anexo Gráfico;
2. La **determinación de zonas y utilización específica del suelo**, establecida en el **Plano E-2** del Anexo Gráfico; y
3. La **estructura urbana** que se define en el **Plano E-3** del Anexo Gráfico.

Artículo 9. La clasificación de áreas, la determinación de usos, destinos y reservas y la estructura urbana conforme los **Planos E-1, E-2 y E-3**, son las normas de **Zonificación Urbana y Determinación de Usos y Destinos Específicos** en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las determinaciones que establece

VI.2. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

Artículo 10. La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas pretende realizar, en caso de ser factible.

Artículo 11. Las áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan gráficamente en el **Plano E-1**, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el **artículo 9** del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

VI.2.1 Áreas de Reserva Urbana (RU)

Las que correspondan a los terrenos donde se disponga el crecimiento de la zona a desarrollar, en éstas 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, se establece su clasificación de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 9, fracción III del Reglamento de Zonificación del Estado.

VI.2.1.1 Reserva Urbana de Corto Plazo (RU-CP)

Las áreas pertenecientes a la reserva urbana, que cuenten con las obras de urbanización básica a que se refiere al artículo 146 de ley, donde es factible realizarlas de inmediato, en los términos del artículo 147 de la mencionada ley, en las áreas de reserva urbana a corto plazo, es viable promover las modalidades de acción urbanística estipuladas, en el Título Quinto de la Ley, por lo tanto proceden su autorización.

RU-CP1

Límites: Al Norte, Sur y Oeste con el límite del área de aplicación del Plan Parcial; y
Al Este el límite del área de aplicación del Plan Parcial y el RI-DR1.

Superficie aproximada: 7,911.16 m².

VI.2.2.1 Áreas de Restricción por Paso de Instalaciones de Drenaje (RI-DR)

Las que resultan afectadas por paso de las instalaciones de drenaje y que son necesarias por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas.

RI-DR1

Límites: Al Norte, Sur y Oeste con la RU-CP1; y
Al Este el límite del área de aplicación del Plan Parcial.

Superficie aproximada: 50.56 m².

VI.3. – ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 12. La **determinación de zonas y utilización general del suelo**, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, según se especifica en el **Plano E-2** del Anexo gráfico.

Artículo 13. La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, determina el aprovechamiento específico o utilización particular del suelo, en distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación y son de observancia obligatoria.

Artículo 14. Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regirán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación en el del Reglamento, son:

VI.3.1 Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H)

Se refiere a todo tipo de edificación para el uso habitacional, con una casa habitación por familia en cada lote individual y con una concentración máxima de 435 habitantes por hectárea o 87 viviendas por hectárea.

H4-H(1)

Límites: Al Norte y Este con el límite del área de aplicación del Plan Parcial;
Al Sur el EV-3, la V.t.-3, la V.L.-1, la V.t.-2, el e-1 y el EV-1; y
Al Oeste el EV-1.

Superficie aproximada: 1,035.69 m². para 15 viviendas unifamiliares.

H4-H(2)

Límites: Al Norte y Oeste con el límite del área de aplicación del Plan Parcial;
Al Este el EV-1; y
Al Sur la V.L.-1, la V.t.-4 y el e-2.

Superficie aproximada: 1,082.88 m². para 15 viviendas unifamiliares.

H4-H(3)

Límites: Al Norte la V.L.-1;
Al Este la V.t.-3;

Al Sur la V.t.-1; y
Al Oeste el EV-2 y el e-4.

Superficie aproximada: 932.22 m². para 14 viviendas unifamiliares

H4-H(4)

Límites: Al Norte el e-3, la Vt-5, la V.t.-1, la V.t.-3 y el EV-3; y
Al Este, Sur y Oeste con el límite del área de aplicación del Plan Parcial.

Superficie aproximada: 1,080.39 m². para 15 viviendas unifamiliares

Estas zonas habitacionales unifamiliares se sujetan a lo que señala el artículo 46 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, así como a los lineamientos que se especifican en el **artículo 54** del mismo.

CAPÍTULO VII

NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA DE TRÁNSITO.

VII.1. CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD (ESTRUCTURA URBANA).

Artículo 15. Con el fin de lograr el ordenamiento del espacio urbano, se debe considerar la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial vial y que relacionan entre sí, para lo cual se estableció lo siguiente como la base de la estructuración urbana:

A. Sistema de Estructuración Territorial

Se basa en las unidades territoriales que se jerarquizan en función a la actividad que en ellas se realice, el número de habitantes y las demandas de equipamiento urbano, el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización quedó integrada por los siguientes elementos.

Centro Vecinal 1 (CV-1)

Artículo 16. Centro vecinal localizado al Norte del predio a desarrollar, que corresponde a una unidad vecinal de aproximadamente **5,000 habitantes**, en la cual se localizará el núcleo de equipamientos necesarios, para el desempeño de las actividades de servicio vecinal, para las zonas habitacionales que la conforman.

Artículo 17. Los elementos que integran la estructura urbana existentes y propuestos, para las zonas de crecimiento, se definen en el **Plano E-3** del Anexo Gráfico, a efecto de regular su operación como también, respecto del carácter compatible o condicionado que implique su relación con los usos y destinos en los predios aledaños.

B. Sistema Vial

Artículo 18. Las vialidades locales de intensidad "b" son de dominio público según artículo 200 del Reglamento de Zonificación, las vialidades tranquilizadas que se localizan dentro del condominio, serán de dominio privado común, por lo que al termino de la acción urbanística se consignará el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, estas quedarán en posesión de los condóminos de conformidad a lo que se establece en el artículo 200, fracción III, inciso "d", subinciso vi, del Reglamento de Zonificación.

Artículo 19. Las vialidades contenidas en el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización, contienen la jerarquía y características descritas a continuación:

VII.1.1. Vialidad Local (VL)

Son las vialidades públicas que exclusivamente dan acceso a las propiedades colindantes, y que no deben soportar más tránsito que el generado por la calle misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas.

V.L.-1

Localizada al Centro del predio a desarrollar, la cual corre de Poniente a Oriente, de la V.C.-11 a la H4-H(1), con una longitud aproximada de 72.54 m. con una superficie aproximada de 870.93 m². y con un derecho de vía de 12.00 m. de ancho.

VII.1.2. Calles Tranquilizadas (V.t.)

Son las destinadas prioritariamente para el uso de peatones en zonas habitacionales, aunque pueden circular continuamente los vehículos de quienes vivan frente a ellas, teniendo el objeto de lograr una mejor seguridad y tranquilidad para la comunidad.

V.t.-1

Localizada al Sur del predio a desarrollar, la cual corre de Poniente a Oriente, de la V.t.-5 a la V.t.-3, con una longitud aproximada de 42.37 m. con una superficie aproximada de 296.62 m². y con un derecho de vía de 7.00 m. de ancho.

V.t.-2

Localizada al Nor-Este del predio a desarrollar, la cual corre de Norte a Sur, de la H4-H(1) a la V.L.-1, con una longitud aproximada de 36.71 m. con una superficie aproximada de 256.97 m². y con un derecho de vía de 7.00 m. de ancho.

V.t.-3

Localizada al Sur-Este del predio a desarrollar, la cual corre de Sur a Norte, de la H4-H(4) a la V.L.-1, con una longitud aproximada de 34.20 m. con una superficie aproximada de 240.05 m². y con un derecho de vía de 7.00 m. de ancho.

V.t.-4

Localizada al Nor-Oeste del predio a desarrollar, la cual corre de Norte a Sur, de la H4-H(2) a la V.L.-1, con una longitud aproximada de 38.48 m. con una superficie aproximada de 295.31 m². y con un derecho de vía de 7.00 m. de ancho.

V.t.-5

Localizada al Sur-Poniente del predio a desarrollar, la cual corre de Sur a Norte, de la H4-H(4) a la V.L.-1, con una longitud aproximada de 32.50 m. con una superficie aproximada de 223.68 m². y con un derecho de vía de 7.00 m. de ancho.

Nota: En lo que respecta a la superficie de estas vialidades, se consideró exclusivamente el área que queda dentro del predio a desarrollar.

Área de Estacionamiento para Visitantes de las Calles Tranquilizadas (e).

Localizado al Oeste de la vialidad local V.t.-2, con una longitud aproximada de 127.05 m. y con 2 cajones de estacionamiento.

Localizado al Norte de la vialidad local V.L.-1, con una longitud aproximada de 27.42 m. y con 2 cajones de estacionamiento.

Localizado al Sur de la vialidad local V.L.-1, con una longitud aproximada de 27.58 m. y con 2 cajones de estacionamiento.

e-4

Localizado al Oeste de la H4-H(3), con una longitud aproximada de 21.60 m. y con 2 cajones de estacionamiento.



VII.2. CRITERIOS DE DISEÑO PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE FACILITEN EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD.

Artículo 20. Se contemplaran rampas de acceso para discapacitados, precisándose en el proyecto de urbanización.

Todas las rutas o senderos peatonales, sean banquetas andadores o pasajes deberán cumplir con los lineamientos indicados en el Art. 147 del Reglamento de Zonificación del Estado, así como lo indicado en el Art. 148 del mismo ordenamiento.

VII.3. CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

Artículo 21. Siendo el trazo de redes, de agua potable, alcantarillado sanitario derecho de paso, de electrificación, telefónica y zonas de protección, los cuales se precisarán en los proyectos específicos.

VII.4. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

VII.4.1. Las zonas habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta (H4-H).- Deberán cumplir con las obras mínimas de urbanización señaladas en el artículo 171 del Reglamento de Zonificación.

VII.4.2. Las zonas de espacios verdes (EV).- Deberán cumplir con las obras mínimas de urbanización señaladas en el artículo 176 del Reglamento de Zonificación.

VII.4.3. Agua potable.- El predio a urbanizar se podrá abastecer del servicio de agua potable a través de una línea de agua potable de 4" de diámetro, localizada en la Av. Capaya al Poniente del predio a desarrollar, previéndose una cisterna por cada vivienda.

VII.4.4. Drenaje.- El predio a urbanizar podrá garantizar la descarga de las aguas residuales a la línea de drenaje de 10" de diámetro que da servicio por la calle sin nombre, (V.SC.-12) del fraccionamiento "Castellón", localizada al Oriente del predio a desarrollar, cruzando el EV-3, así como un lote de las mismas dimensiones que se ha comprado para tal fin.

VII.4.5. Electricidad.- Para el predio a urbanizar, se podrá dotar del servicio de energía eléctrica al fraccionamiento que se pretende desarrollar, derivando una línea de la que da servicio por la Av. Capaya.

VII.5. ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Artículo 22. La presente declaratoria tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos conforme a lo establecido en el artículo 127 del reglamento de zonificación, las áreas públicas se clasifican

A. Cesiones para la vialidad y servicios públicos: Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las áreas necesarias para sus instalaciones.

B. Cesiones para destinos: Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano.

Artículo 23. Las áreas de cesión destinadas para equipamiento urbano se utilizarán como áreas verdes o espacios abiertos en tanto no se construya en ellas, cuyo mantenimiento estará a cargo del ayuntamiento o de la asociación de colonos correspondiente, acuerdo que se establecerá formalmente en el acta de recepción de las obras de urbanización.

Artículo 24. Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permita su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el fraccionamiento no podrá obtener la incorporación municipal.

1. Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán de las obras de edificación necesarias para estos



efectos, de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo XI Título I y Capítulo XXXI del Título VI del Reglamento, siendo las obras mínimas las siguientes:

2. Las dedicadas a espacios abiertos o áreas verdes, deberán contar con las obras de arbolado, jardinería, pisos edificación y mobiliario urbano; serán con cargo al urbanizador a satisfacción de las autoridades municipales.
3. Las dedicadas a la organización y administración vecinal o de los usuarios de la zona, tales como salas de reunión, oficinas de asociación de colonos y caseta de vigilancia, deberán contar con instalaciones propias para esos efectos.
4. Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán de dominio público, por lo que al termino de la acción urbanística deberán consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles, quedando en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el municipio, previsto en el artículo 211 de la Ley.
5. De acuerdo a lo establecido en el artículo 136 fracción IV del Reglamento de Zonificación del Estado, para la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta (H4-H), el área de cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá de la superficie total del predio de **7,961.72 m²**. menos **50.56 m²** zonificados como zonas de restricción por infraestructura que de acuerdo al artículo 201 frac. I de la Ley de Desarrollo Urbano no generan áreas de cesión para destinos, quedando el calculo para este caso, de la forma siguiente:



59 Viv. por	4.6 m ² por habitante.	por 5 habit. por vivienda.	Corresponderán 1,357.00 m²
Se deja una superficie total de 1,365.18 m²			



Zonas de Equipamiento Urbano

Las zonas correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiéndose consolidarse aquellas que son para áreas verdes o espacios abiertos, escuelas u otro tipo de servicio, según su localización en la estructura urbana.

5.1.1. Zonas de Espacios Verdes o Abiertos (EV).

EV-1
 Límites: Al Norte con el límite del área de aplicación del Plan Parcial, el H4-(1), el E-1;
 Al Este con la H4-H(1), el e-1 y la V.t.-2;
 Al Sur la V.L.-1; y
 Al Oeste la H4-H(2).

Superficie aproximada: 1,365.18 m².

Destino: Juegos Infantiles.

EV-2

Límites: Al Norte el e-4 y la V.L.-1;
 Al Este la H4-H(3) y el e-4; y
 Al Sur y Oeste la V.t.-5.

Superficie aproximada: 27.59 m².

Destino: Área común, Jardín Vecinal.

EV-3

Límites: Al Norte la H4-H(1);
 Al Este con el límite del área de aplicación del Plan Parcial;
 Al Sur la H4-H(4); y
 Al Oeste la V.t.-3.

Superficie aproximada: 50.56 m².

Destino: Restricción por paso de Infraestructura de Drenaje.

Estas zonas de equipamiento de espacios verdes y abiertos, que de acuerdo al artículo 128 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, no generan áreas de cesión para destinos y no forma parte de las mismas, se sujetarán a lo que señala el artículo 116 inciso I y IV del mismo Reglamento.

VII.6. CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL.

Artículo 25. Los tipos de zonas establecidos en el área de aplicación del presente plan parcial se sujetarán a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje, que deben ser obligatorios tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de la zona; los elementos de construcción progresiva hasta su terminación, según convenio de asociación entre propietarios y el H. Ayuntamiento, serán los siguientes:

VII.6.1. Pavimentos: El arroyo de las calles Locales deberá ser de piedra bola, sobre una capa de material previamente compactado al 90 % proctor, con amarres en esquinas y guarniciones integrales de concreto que actúen como botallantas, para dar seguridad al peatón en la banqueta.

VII.6.2. Banquetas: En calles locales el andador peatonal deberá tener un ancho mínimo de 1 mts. y el resto de área jardinada, hecho de concreto hidráulico, en losas rectangulares, con terminado escobillado.

VII.6.3. Mobiliario Urbano.

VII.6.3.1. Placas de Nomenclatura.

Poste de P.T.R. de una y media pulgadas, con un altura de 2.10 m. y lámina negra de 20 x 40 cm., calibre 16, cubierta con pintura de esmalte blanco sobre fondo verde rotulada, dispuesta en cada una de las esquinas del área de aplicación.

VII.6.3.2. El Alumbrado Público

Deberá ser a base de luminarias de 250 watts de vapor de sodio alta tensión (USAP) en todas las zonas de tránsito del área de aplicación del Plan Parcial.

VII.6.3.3. Señalamientos Viales.

Todas las señales deberán instalarse en posición vertical orientadas a 90 grados con relación al sentido del tránsito. Las señales fijas a un lado de la superficie de rodamiento tendrán una altura mínima de 2.00 m. de la parte inferior de la placa a la superficie de tránsito.

VII.6.3.4. Basureros.

Deberán de ser del tipo de bote de piso, deberá estar diseñado de tal manera que su funcionamiento no permita la entrada de agua y que estos queden asegurados a la banqueta o a un poste fijo. Localizadas en las áreas masivas de peatones.

VII.6.3.5. Bancas.

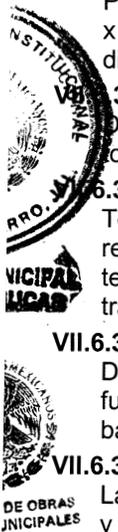
Las bancas deberán ser construidas con materiales regionales de mantenimiento mínimo y resistentes a la intemperie, como madera tratada, concreto o piedra, debiéndose ubicar en las zonas para el descanso.

VII.6.4. Arbolado y Jardinería.

En las vialidades locales deberán plantarse almendros, naranjos y limones intercalados con un espaciamiento de 3 m. de distancia aproximadamente

VII.6.5. Bardas Exteriores.

Para todas las zonas comprendidas dentro del área de aplicación del Plan Parcial, se podrán construir bardas exteriores de material, hasta una altura de 1.20 m. y rejas hasta una altura de 3.00 m.



VII.6.6. Cubiertas.

En las zonas habitacionales y de uso mixto las cubiertas deberán ser planas en un 80% e inclinadas en un 20%.

VII.6.7. Modo de Edificación.

En las zonas habitacionales el modo de edificación deberá ser semi-cerrado.

CAPÍTULO VIII

DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS.

VIII.1. GENERALES

Artículo 26. En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 202, 305 y 306 de la Ley Estatal.

Artículo 27. Con el fin de establecer el control de usos y destinos en predios y fincas contenidas dentro del área de aplicación del plan parcial se instituyen las siguientes normas específicas:

VIII.2. NORMAS DE CONTROL PARA LA EDIFICACIÓN.

VIII.2.1. Para las Zonas Habitacionales H4-H(1) al H4-H(4).

- Superficie mínima de lote: 120 m².
- Densidad máxima de 87 viviendas por hectárea.
- Frente mínimo de lote: 8 ml.
- El índice de edificación será de 60 m² por vivienda.
- Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80% de la superficie total del lote.
- Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior al 1.6
- Altura máxima de las edificaciones: será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
- Un cajón de estacionamiento vehicular por vivienda.
- Restricción frontal: 2 ml.
- Restricción posterior: será de 3 ml.



SECRETARÍA DE OBRAS
PÚBLICAS Y VIVIENDAS
MUNICIPALES



CAPÍTULO IX

MUNICIPALES DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

Artículo 28. La Dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, 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 de Desarrollo Urbano.

Artículo 29. Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento y el artículo 116 de la Ley Estatal, a través de la Dependencia Municipal, 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.

Artículo 30. Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; 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.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

Artículo 31. Conforme a lo dispuesto en los artículos 4º, 18, 19, 27, 28 y 37 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, asimismo, como disponen los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley Estatal, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del centro de población.

Artículo 32. Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación del presente Plan, para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en el artículo 417 de la Ley de Desarrollo Urbano de Jalisco.



CAPITULO X TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización “**Villas de Capaya**” en la localidad de Autlán de Navarro, municipio de Autlán de Navarro; entrarán en vigor partir de su publicación en el Periódico Oficial “*El Estado de Jalisco*” y en uno de los periódicos de mayor circulación en la localidad.

Segundo. Una vez publicado el Plan, 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 y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.



SALÓN DE SESIONES DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO

AUTLÁN DE NAVARRO, JALISCO, a 30 de JULIO del 2001



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 | \$9.00 |
| 2. Número atrasado | \$13.00 |

SUSCRIPCIÓN

- | | |
|--|----------|
| 1. Por suscripción anual | \$665.00 |
| 2. Publicaciones por cada palabra | \$0.90 |
| 3. Balances, estados financieros y demás publicaciones especiales, por cada página | \$650.00 |
| 4. Mínima fracción de 1/4 de página en letra normal | \$160.00 |

Atentamente

Dirección de Publicaciones

Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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: 3824-3769, Fax: 3823-7966

periodicooficial.jalisco.gob.mx

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

S U M A R I O

JUEVES 11 DE OCTUBRE DE 2001

NÚMERO 35. SECCIÓN II

TOMO CCCXXXIX

E L E S T A D O

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

Plan Parcial de Urbanización "Villas de Capaya", del
municipio de Autlán de Navarro, Jalisco. Pág. 3



Dirección de Publicaciones

[WWW.jalisco.gob.mx](http://www.jalisco.gob.mx)