



G O B I E R N O
D E L E S T A D O
D E J A L I S C O
P O D E R E J E C U T I V O

E L E S T A D O

de Jalisco

P E R I Ó D I C O O F I C I A L

**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 8 DE MARZO
DE 2001**

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

42
SECCIÓN V



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**

“LOS PINOS”

CIUDAD GUZMÁN

CONTENIDO

PAG

CAPÍTULO I.	PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LOS PINOS".....	2
	I.1 DATOS GENERALES DE PROYECTO	
CAPÍTULO II.	FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	2
CAPÍTULO III.	REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN DEL CUAL SE DERIVA	2
CAPÍTULO IV.	OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN	3
	IV.1 GENERALES	
	IV.2 ESPECÍFICOS	
CAPÍTULO V.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN	3
CAPÍTULO VI.	DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.....	4
	VI.1 GENERALES.	
	VI.2 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS	
	VI.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.	
CAPÍTULO VII.	NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA DE TRÁNSITO.	7
	VII.1 CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD	
	VII.2 CRITERIOS DE DISEÑO PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.	
	VII.3 CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA	
	VII.4 OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.	
	VII.5 ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	
	VII.6 CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL	
CAPÍTULO VIII.	DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS	11
CAPÍTULO IX.	DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.....	12
CAPÍTULO X.	TRANSITORIOS	12



GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA LA ACCIÓN URBANÍSTICA "LOS PINOS" EN CIUDAD GUZMÁN, MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO.

I.1. DATOS GENERALES DE PROYECTO

El predio "La Morita" donde se pretende realizar la acción urbanística "Los Pinos", se localiza frente a la Colonia El Triángulo al Sur-Oeste de la localidad de Ciudad Guzmán, municipio de Zapotlán El Grande con una superficie aproximada de 24 979.77 m², en donde se pretende realizar un fraccionamiento habitacional unifamiliar de densidad alta, el cual se integrará a la estructura urbana actual a través de la Av. Nicolás Bravo localizada al Norte de predio a urbanizar.

Superficie total 24,979.77 m²

Propietario: Constructora Inmobiliaria Los Palos S.A. de C.V.

CAPÍTULO II

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La fundamentación jurídica del presente Plan Parcial de Urbanización "Los Pinos" parte de los preceptos constitucionales establecidos en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* en sus artículos 27 párrafo tercero, 73 fracción XXXIX, 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*, en el artículo 39, fracción I, inciso 2º y en los artículos 109, 110 y 115 de la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco*, y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, publicada el 17 de enero de 1998, 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 96 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 N° de oficio 481/00 emitido por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Zapotlán El Grande, Jalisco, como favorable al emplazamiento del uso habitacional unifamiliar de densidad alta, de fecha 28 de septiembre del 2000 como respuesta a la Constructora Inmobiliaria Los Palos S.A. de C.V., fue elaborado este Plan Parcial de Urbanización.

CAPÍTULO III

REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN DEL CUAL SE DERIVA.

Artículo 1. El Plan Parcial de Urbanización "Los Pinos" forma parte de la población de Ciudad Guzmán, de tal forma que sus disposiciones atiendan y guarden congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Guzmán del Municipio de Zapotlán El Grande Jalisco, que determina la zona donde se localiza el predio a desarrollar como reserva urbana a corto plazo con uso habitacional de densidad alta, 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 unifamiliar de densidad alta*, proponiéndose en el predio contemplado en el esquema de zonificación del Plan Parcial propuesto.

**CAPÍTULO IV
OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL DE
URBANIZACIÓN "LOS PINOS"**

Artículo 2. SON OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN

1. Delimitar la zonificación específica, precisando la clasificación de áreas, los usos y destinos.
2. Regular y controlar la urbanización y 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 Ciudad Guzmán a condiciones óptimas.
3. Delimitar en forma específica las áreas de restricción, regular y controlar la urbanización y la edificación, en general determinar el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
4. Determinará la zonificación secundaria, precisando los usos y destinos de los lotes resultantes que correspondan para la acción urbanística denominada "Los Pinos".
5. En su caso, determinará los predios que resulten beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de las obras de urbanización o edificación, para integrar las infraestructuras o el equipamiento urbano al centro de población bajo esta acción urbanística.
6. Delimitará e identificará 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.
7. Integrará la acción urbanística con la estructura urbana del centro de población.

Artículo 3. SON OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN.

1. Plantear una estructura vial que permita la operatividad del proyecto urbano habitacional que se promueve, además de integrarse a la estructura vial primaria de la Av. Nicolás Bravo.
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, considerando a que los predios comprendidos 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 de 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 **24,979.77 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	659,473	2'180,410	De 1 a 2 220.35
2	659,445	2'180,197	De 2 a 3 195.75
3	659,340	2'180,204	De 3 a 4 210.36
4	659,349	2'180,414	De 4 a 1 125.00

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 crecimiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización "Los Pinos", 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 Orgánica 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 Zapotlán El Grande, Jalisco.
6. **Centro de Población:** el centro de población de Ciudad Guzmán, de Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco;
7. **Plan de Desarrollo Urbano:** el *Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Guzmán*;
8. **Plan:** el Plan Parcial de Urbanización "Los Pinos" en Ciudad Guzmán municipio de Zapotlán El Grande, 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 de 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 Obras Públicas de Zapotlán El Grande.

Artículo 7. La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación de 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 vida, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables

Artículo 8. Conforme lo dispuesto en los artículos 4º, fracción IV, y 35 de la Ley General de 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 establecidas 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 la Ley.

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 se pretenda 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 el artículo 146 de la 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, Este, Sur y Oeste con el límite del área de aplicación del Plan Parcial.
Superficie aproximada: 24 979.77 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 de suelo en

las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación y son de observancia obligatoria.

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

VI.3.1 Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)

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 290 habitantes por hectárea o 58 viviendas por hectárea.

H4-U1

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

Superficie aproximada: 1,063.98 m² para 11 viviendas.

H4-U2

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

Superficie aproximada: 3,160.92 m² para 33 viviendas.

H4-U3

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

Superficie aproximada: 859.06 m² para 9 viviendas.

H4-U4

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

Superficie aproximada: 5,562.79 m² para 58 viviendas.

H4-U5

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

Superficie aproximada: 2,032.14 m² para 22 viviendas.

Estas zonas habitacionales unifamiliares se sujetan a lo que señala el artículo 46 del Reglamento de Urbanización de Estado de Jalisco así como a los lineamientos que se establecen en el artículo 50 del mismo.

VI.3.2.- Mixto Barrial Intensidad Alta (MB-4)

Las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales, en las el uso habitacional no podrá ser menor del 75% de la zona.

MB-1

Límites: Al Norte el H4-U5;
 Al Este y Sur con el área de aplicación del Plan Parcial, y
 Al Oeste la V.SC.-1

Superficie aproximada: 223.62 m², para un lote.

MB4-2

Limites: Al Norte el EV-2 y el H4-U4,
Al Este la V.S.C.-1;
Al Sur con el área de aplicación del Plan Parcial; y
Al Oeste a H4-U4.

Superficie aproximada: 44/ 63 m² para 2 lotes.

Estas zonas de usos mixtos se sujetarán a lo señalado en el artículo 59 de Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, así como a los lineamientos que se especifican en el artículo 65 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 establecerá 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 Sur-Poniente 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 acciones de crecimiento, se definirán 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 vías serán de dominio público por lo que al término de la acción urbanística deberá conservarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en el futuro, estas quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el Municipio, previsto en el artículo 211 de la Ley.

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 Subcolectora (V.S.C.)

Estas vialidades a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes también conducen e interceptan el tránsito de las calles locales que generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica debiendo estar conectadas con el sistema de arterias colectoras. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público de carga ni de pasajeros.

V.SC.-1

Localizada al extremo Este del predio a desarrollar, la cual corre de Norte a Sur, entre los límites del área de aplicación del Plan Parcial, con una longitud aproximada de 219.52 m., una superficie aproximada de 2,840.71 m², y con un derecho de vía de 13.00 m. de ancho.

VII.1.2. Vialidad Local (VL)

Son las vialidades 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 extremo Norte del predio a desarrollar, la cual corre de Este a Oeste, entre la V.SC.-1 y la V.L.-4, con una longitud aproximada de 90.56 m. con una superficie aproximada de 1,042.30 m², y con un derecho de vía de 12.00 m. de ancho.

V.L.-2

Localizada al Centro del predio a desarrollar, la cual corre, entre los límites del Plan Parcial, con una longitud aproximada de 107.55 m. con una superficie aproximada de 1,290.63 m², y con un derecho de vía de 12.00 m. de ancho.

V.L.-3

Localizada entre el Centro, Sur y Oeste del predio a desarrollar, la cual corre entre la V.SC.-1 (en ambos extremos), con una longitud aproximada de 225.54 m. con una superficie aproximada de 2,504.84 m², y con un derecho de vía de 12.00 m. de ancho.

V.L.-4

Localizada al extremo Nor-Oriente del predio a desarrollar, la cual corre de Norte a Sur del límite del área de aplicación del Plan Parcial y la V.L.-1, con una longitud aproximada de 16.52 m. con una superficie aproximada de 195.00 m² y con un derecho de vía de 12.00 m. de ancho.

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

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

Artículo 20. Se contemplarán 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 telefonía, telefónica y zonas de protección, los cuales se precisarán en los proyectos de urbanización.

VII.4. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

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

VII.4.2. Las zonas de uso mixto barrial intensidad alta (MB4). Deberán cumplir con las obras mínimas de urbanización señaladas en el artículo 171 del Reglamento de Zonificación.

VII.4.3. Las zonas de equipamiento institucional (EI). Deberán cumplir con las obras mínimas de urbanización señaladas en el artículo 175 del Reglamento de Zonificación.

VII.4.4. Las zonas de espacios verdes (EV).- Deberán cumplir con las obras mínimas de urbanización señaladas en el artículo 176 del Reglamento de Zonificación

VII.4.5. Agua potable.- El predio a urbanizar se podrá abastecer a través de la línea de agua potable de 4" de diámetro que pasa por la calle Nicolás Bravo

VII.4.6. Drenaje - El predio a urbanizar podrá descargar las aguas residuales al sistema de drenaje sanitario de 36" de diámetro que pasa por la calle Nicolás Bravo.

VII.4.7. Electricidad.- El predio a urbanizar derivará una línea eléctrica de baja tensión de la red de alta tensión que pasa por la calle Nicolás Bravo

VII. 6. 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 clasificarán en

A. Cesiones para a 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 término 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 para la zona habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U) el área de cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el 15% de 24,979.77 m² correspondiendo 3,750.15 m² de cesión y esta se destinará de la siguiente proporción

VII.5.1. Zonas de Equipamiento Urbano

Son 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, escolar y otro tipo de servicio, según su localización en la estructura urbana

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

EV-1

Límites. Al Norte, Sur y Oeste la V.L.-3; y
Al Este la la V.SC.-1

Superficie aproximada: 3,569.77 m²

Destino: Jardín Vecinal.

EV-2

Límites. Al Norte la V.L.-3;
Al Este la V.SC.-1 y
Al Sur y Oeste la H4-U4

Superficie aproximada: 180.38 m².

Destino: Jardín Vecinal.

Estas zonas de equipamiento para espacios verdes y abiertos se sujetarán a lo que señala el artículo 116 inciso I del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco

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 armarés en esquinas y guarniciones integrales de concreto que actúen como botallartas, 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 señas 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 bancueta o a un poste fijo. Localizadas en las áreas masivas de pezones.

VII.6.3.5. Bancas

Las bancas deberán ser construidas con materiales regionales de mantenimiento mínimo y resistentes a la intemperie, como macera 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-U1 al H4-U5.

- Superficie mínima de lote: 90 m².
- Densidad máxima de 50 viviendas por hectárea
- Frente mínimo de lote: 6 m.
- Coeficiente de ocupación de 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 m.
- Restricción posterior: será de 3 m

VIII.2.2. Para las Zonas de Uso Mixto Barrial Intensidad Alta MB4-1 a MB4-2.- Se deberán sujetar al cumplimiento de los lineamientos señalados en el artículo 85 del Reglamento de Zonificación del Estado.

VIII.2.3. Para las Zonas de Equipamiento de Espacios Verdes Abiertos.- Se deberán sujetar al cumplimiento de los lineamientos señalados en el artículo 116 del Reglamento de Zonificación del Estado

CAPÍTULO IX DE LOS 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.

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~~ ~~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.

CAPÍTULO X TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización "Los Pinos" en la localidad de Ciudad Guzmán, municipio de Zapotlán El Grande, 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 Entidad

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

ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO. a 15 de Enero 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 |

A t e n t a m e n t e

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 8 DE MARZO DE 2001

NÚMERO 42. SECCIÓN V

TOMO CCCXXXVII

E L E S T A D O

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO

Plan Parcial de Urbanización para la Acción
Urbanística "Los Pinos", municipio de Zapotlán
El Grande, Jalisco. Pág. 3

de Jalisco



G O B I E R N O
D E L E S T A D O
D E J A L I S C O

www.jalisco.gob.mx