

PLAN  
PARCIAL  
DE  
DESARROLLO  
URBANO  
SUBDISTRITO URBANO 2  
"COLINAS DE SAN JAVIER"  
DISTRITO URBANO  
"ZONA 2 MINERVA"

**H. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA**  
VERSION ABREVIADA  
2003

**ÍNDICE.**

AU 01, H1-U Habitacional Unifamiliar densidad mínima:..... 16  
AU 02 RN, H1-U..... 16  
AU 03 RN, H1-U..... 16  
AU 05, H1-U ..... 16  
AU 04, H2-V Habitacional Plurifamiliar densidad baja: ..... 17  
AU 06, H1-V Habitacional Plurifamiliar densidad mínima..... 19  
RU CP 01, H1-U Habitacional Unifamiliar densidad mínima:..... 21

## H. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

### PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

#### Subdistrito Urbano 2 “Colinas de San Javier”

#### Distrito Urbano 2 “Minerva”

#### Municipio de Guadalajara del Estado de Jalisco

### VERSIÓN ABREVIADA

#### CONSIDERANDOS.

En Sesión del H. Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco.

##### **Considerando:**

**Primero :** Que por mandato de las fracciones II, III y V del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, 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 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*; en el artículo 37 de la *Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**Segundo :** El Ayuntamiento de Guadalajara en apego a lo dispuesto por los artículos 84,88,90 y 91 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, autoriza la zonificación específica y las determinaciones precisando los usos, destinos y reservas de áreas y predios para una área del subdistrito urbano, que permita regular y controlar el desarrollo urbano, aplicando las prioridades, criterios técnicos, directrices y políticas de inversión pública, a través del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 “Colinas de San Javier” Distrito Urbano 2 “Minerva”.

**Tercero :** Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 “Colinas de San Javier” Distrito Urbano 2 “Minerva”, es congruente con las acciones previstas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Distrito Urbano 2 “Minerva”, cuyos límites fueron aprobados mediante decreto número \_\_\_\_\_, expedido el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2003\_\_ aprobado por el H. Ayuntamiento de Guadalajara con fundamento en los artículos 12, fracción I, III, IV y V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**Cuarto :** Que observando las disposiciones del art. 92, fracciones II, III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, se verificó la consulta pública del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 “Colinas de San Javier” Distrito Urbano “Zona 2 Minerva”, integrándose al mismo las observaciones, peticiones y recomendaciones recibidas por el Consejo de Colaboración Municipal y la Comisión de Planeación Urbana, así como las demás que se integraron a la consulta.

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; conforme al Artículo 37 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del 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 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; en sesión de fecha 18 de diciembre de 2003, el Ayuntamiento de Guadalajara expide el:

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano  
Subdistrito Urbano 2 “Colinas de San Javier”  
Distrito Urbano “Zona 2 Minerva”**

**Municipio de Guadalajara del Estado de Jalisco.**

# TITULO I

## *Disposiciones Generales*

**Artículo 1.-** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier" Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", define:

I.- Las normas y criterios técnicos aplicables, para regular y controlar el aprovechamiento o utilización del suelo en áreas, predios y fincas contenidas en su área de aplicación.

II.- Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento, renovación y crecimiento previstas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Distrito Urbano "ZONA 2 MINERVA".

**Artículo 2.-** Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier" Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y el Reglamento Estatal de Zonificación y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 3.-** Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier" Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", se designará como:

- I. Ayuntamiento:** al Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara.
- II. Municipio:** el Municipio de Guadalajara Jalisco;
- III. Presidente:** al Presidente Municipal de Guadalajara.
- IV. Secretaría:** la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la Secretaría de Desarrollo Urbano;
- V. Dependencia Municipal:** La dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización, edificación y utilización del suelo, en este caso la Dirección General de Obras Públicas Municipales así como la Oficialía Mayor de Padrón y Licencias de este Ayuntamiento.
- VI. Ley General:** la Ley General de Asentamientos Humanos;
- VII. Ley o Ley Estatal:** la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- VIII. Ley de Gobierno:** la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.
- IX. Reglamento Estatal:** al Reglamento Estatal de Zonificación
- X. Reglamento Municipal:** al Reglamento para la Administración de la zonificación Urbana del Municipio de Guadalajara;
- XI. Programa:** Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- XII. Plan de Desarrollo Urbano:** El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Distrito Urbano "ZONA 2 MINERVA";
- XIII. Centro de Población:** las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros.

- XIV. Zona o Distrito Urbano:** La unidad territorial del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Distrito Urbano “ZONA 2 MINERVA”. comprendida en el área del Municipio;
- XV. Plan Parcial:** al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 “Colinas de San Javier” Distrito Urbano “Zona 2 Minerva”, que es el instrumento de planeación que establece la zonificación secundaria, a través de la determinación de reservas, usos y destinos, y por medio de las disposiciones y normas técnicas, así como sus documentos mismo que se integra por el documento técnico y su versión abreviada.
- XVI. Subdistrito Urbano:** subdivisión territorial de una zona o distrito urbano, para efectos de Plan Parcial, sujeta a una zonificación secundaria o específica;
- XVII. Documento técnico:** El conjunto de documentos y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del área de estudio, objeto del presente Plan Parcial.
- XVIII. Versión abreviada:** El conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan Parcial, las normas de zonificación urbana, las acciones de conservación, renovación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo;
- XIX. Anexo gráfico:** el conjunto de planos impresos y/o en archivos digitalizados, que forman parte de este Plan Parcial ;
- XX. Plano de Zonificación Z-01:** plano impreso que integra el anexo gráfico del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 “Colinas de San Javier” Distrito Urbano “Zona 2 Minerva”
- XXI. Desarrollo Urbano:** es el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales del subdistrito urbano y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos.
- XXII. Urbanización:** es el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y su comunidad requieren para su asentamiento.
- XXIII. Conservación:** la planeación, regulación y acciones específicas tendientes a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.
- XXIV. Mejoramiento:** la acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas física o funcionalmente o de incipiente desarrollo, del subdistrito urbano.
- XXV. Crecimiento:** la planeación, regulación o acciones específicas, tendientes a ordenar la expansión física de los centros de población.
- XXVI. Renovación urbana:** a la transformación o mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la renovación urbana

- XXVII. Reutilización de espacios:** es el cambio o modificación de la modalidad de usos, así como en las matrices de utilización de suelo en los espacios ya edificados, cuya condicionalidad de funcionamiento esta normado por una reglamentación especial.
- XXVIII. Destinos:** los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.
- XXIX. Usos:** los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población.
- XXX. Reservas:** las áreas constituidas con predios rústicos de un centro de población, que serán utilizadas para su crecimiento.
- XXXI. Determinaciones:** las determinaciones de usos, destinos y reservas, que son actos de derecho público 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.
- XXXII. Acción Urbanística:** la urbanización del suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura.
- XXXIII. Suelo urbanizable:** aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en el crecimiento o reutilización del suelo del subdistrito, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes reservas urbanas o áreas de renovación urbana.
- XXXIV. Suelo urbanizado:** aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización cuenta con su incorporación o reincorporación municipal.
- XXXV. Equipamiento urbano:** son los espacios condicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporciona a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasificarán en regional, central, distrital, barrial y vecinal.
- XXXVI. Infraestructura básica:** las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales que integran al subdistrito urbano los servicios públicos de vialidad, agua potable y alcantarillado.
- XXXVII. Subdivisión:** la partición de un predio en dos o más fracciones para su utilización independiente.
- XXXVIII. Relotificación:** el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad.
- XXXIX. Zonificación:** la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.
- XL. Zonificación Secundaria:** es la determinación o utilización particular del suelo y sus aprovechamientos de áreas y predios comprendidos en el subdistrito urbano objeto de ordenamiento y regulación de este Plan Parcial. Complementándose con sus respectivas normas de control especificadas en las matrices de utilización del suelo.
- XLI. Zona mixta:** mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y se generan a través de la zonificación.

- XLII. Zona con características especiales:** son todas las zonas que por sus disposiciones generales de utilización del suelo o por su reglamentación específica, difiere de las que se establecen en el Reglamento Municipal.
- XLIII. Reglamentación específica:** es la reglamentación que se establece en el presente plan parcial para una zona con características especiales, esto en función de las particularidades de la zona según sus características.
- XLIV. Uso o destino predominante:** el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.
- XLV. Uso o destino compatible:** el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.
- XLVI. Uso o destino condicionado:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno.
- XLVII. Densidad de la edificación:** el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación, determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado.
- XLVIII. Superficie edificable:** el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante.
- XLIX. Matriz de Utilización del Suelo:** es el resumen de las normas técnicas para el ordenamiento y diseño de la ciudad, establecidas en los planes parciales, determinando el aprovechamiento de fincas y predios urbanos, y que aparecen en Plano de Zonificación Z-01, y que contiene en el orden siguiente, de izquierda a derecha y de arriba a abajo la siguiente información:
1. **Áreas Urbanizadas:** son las áreas ocupadas por instalaciones necesarias para la vida normal del municipio, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o que están en proceso de acordarla, en la cual está asignado el uso del suelo.
  2. **Áreas de reserva urbana:** las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En éstas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará la modalidad de alguna acción urbanística.
  3. **Densidad máxima de habitantes:** el término utilizado para determinar la concentración máxima de habitantes permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Plan Parcial se aplica sobre hectárea bruta de terreno.
  4. **Densidad máxima de viviendas:** el término utilizado para determinar la concentración máxima de viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Plan Parcial se aplica sobre hectárea bruta de terreno de predios rústicos o áreas de reserva urbana.
  5. **Superficie mínima de lote:** las mínimas dimensiones en metros cuadrados totales de un predio.
  6. **Frente mínimo de lote:** la distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote o unidad privativa;

7. **Índice de edificación:** la unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales.
8. **Coficiente 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.
9. **Coficiente 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.
10. **Cajones de estacionamiento por m<sup>2</sup> o unidad:** es el número obligatorio de cajones de estacionamiento por m<sup>2</sup> o unidad según el uso asignado, de acuerdo al cuadro n 48 del art. 151 del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
11. **Número de niveles completos:** de acuerdo al resultado de aplicación de COS y CUS en el predio, o en su caso, la que señale una altura determinada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
12. **Frente jardinado:** porcentaje jardinado que debe tener la restricción frontal del lote.
13. **Servidumbres o restricciones:**
  - a) **F = 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, hasta su alineamiento por todo el frente del mismo lote. Entendiendo como **alineamiento de la edificación**, la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.
  - b) **P = Posterior;** la superficie en la cual se restringe la altura 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.
  - c) **L = Lateral;** la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable según se señale en el Plan Parcial .
14. **Modo o forma de edificación:** caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana.

**Artículo 4.-** El Plan Parcial del que forman parte integral el Plano de Zonificación Z-01 y archivos de datos, contiene la expresión de los resultados de los estudios técnicos del medio físico natural, del medio físico transformado y del medio económico social, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico, urbano y la conservación patrimonial, dentro de su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo Plan Parcial.

**Artículo 5.-** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier" Distrito Urbano "Zona 2 Minerva" forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva".

**Artículo 6.-** El área de aplicación del Plan Parcial, constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios en base al artículo 86 de la Ley Estatal y comprende:

- I.- Las áreas que integran el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier" Distrito Urbano "Zona 2 Minerva"; y

II.- Las unidades territoriales que integran la estructura urbana así como sus aprovechamientos que tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales y usos en actividades productivas.

**Artículo 7.** El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier" Distrito Urbano "Zona 2 Minerva" corresponde a 130.78 has. aproximadamente y tiene como limite los siguientes:

Al norte inicia en el **vértice número 1**, ubicado en las coordenadas de sistema UTM X=666,240.0603, Y=2'290,368.6284, localizado en la intersección de los ejes de la Av. Acueducto y la calle Paseo del Valle, colindando al norte con el Subdistrito Urbano n° 01, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva, continúa sobre el eje de la calle Paseo del Valle, con rumbo noreste y a una distancia aproximada de 263.52 m., hasta encontrar el **vértice número 2**, ubicado en las coordenadas X=666,465.8121, Y=2'290,482.8276, localizado en la intersección de los ejes de la calle Paseo del Valle y el límite de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 01, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva, en donde continúa sobre el límite de propiedad con rumbo noreste y una distancia de 184.33 m., hasta encontrar el **vértice número 3**, ubicado en las coordenadas X=666,573.5993, Y=2'290,631.8841, localizado en la continuación del límite de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 01, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva, de donde continúa sobre el mismo límite de propiedad con rumbo noreste y una distancia de 198.02 m., hasta encontrar el **vértice número 4**, ubicado en las coordenadas X=666,693.5397, Y=2'290,788.6761, localizado en la intersección de límites de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 01, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", de donde continúa con rumbo sureste sobre el límite de propiedad y una distancia aproximada de 242,95m., hasta encontrar el **vértice número 5**, ubicado en las coordenadas X=666,819.1977, Y=2'290,580.7416, localizado en la intersección de límites de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 01, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", de donde continúa sobre el límite de propiedad con rumbo sur y una distancia aproximada de 344.08m., hasta encontrar el **vértice número 6**, ubicado en las coordenadas X=666,635.9054, Y=2'290,290.1570, localizado en la intersección con límites de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 01, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", de donde continúa en línea quebrada, sobre el límite de propiedad con rumbo este y una distancia aproximada de 200.32m., hasta encontrar el **vértice número 7**, ubicado en las coordenadas X=666,777.2075, Y=2'290,309.6242, localizado en la intersección de límites de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 01, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", de donde continúa en línea quebrada, sobre el límite de propiedad, rumbo norte y una distancia de 159.08m., hasta encontrar el **vértice número 8**, ubicado en las coordenadas X=666,805.8275, Y=2'290,441,7842, localizado en la intersección de los límites de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 01, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", en donde continúa en línea recta, sobre el límite de propiedad con rumbo este y una distancia aproximada de 508.40m., hasta encontrar el **vértice número 9**, ubicado en las coordenadas X=667,313.7839, Y=2'290,442.4843, localizado en la intersección de los límites de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 01, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", en donde continúa en línea quebrada, sobre el límite de propiedad con rumbo sur y una distancia de 804.68m., hasta encontrar el **vértice número 10**, ubicado en las coordenadas X=667,319.2190, Y=2'289,777.7645, localizado en la intersección de los límites de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 01, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", en donde continúa en línea curva, sobre el límite de propiedad con rumbo sur y una distancia de 476.68m., hasta encontrar el **vértice número 11**, ubicado en las coordenadas X=667,342.1309, Y=2'289,379.7910, localizado en la intersección del límite de propiedad y la Av. Pablo Neruda, colindando con el Subdistrito Urbano n° 06, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", en donde continúa en línea recta con rumbo sur y una distancia aproximada de 65.34m., hasta encontrar el **vértice número 12**, ubicado en las coordenadas X=667,361.4432, Y=2'289,317.3635, localizado en la intersección de límites de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 06, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", en donde continúa en línea quebrada, sobre el límite de propiedad con rumbo suroeste y una distancia aproximada de 359.18m., hasta encontrar el **vértice número 13**, ubicado en las coordenadas X=667,161.3036, Y=2'289,135.6893, localizado en la intersección del límite de propiedad con la Av. Acueducto, colindando con el Subdistrito Urbano n° 07, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", en donde continúa en línea quebrada con rumbo suroeste, sobre el límite de propiedad y una distancia aproximada de 323.12m., hasta encontrar el **vértice número 14**, ubicado en las coordenadas X=667,055.8390, Y=2'289,004.0760, localizado en la intersección de límites de propiedad, colindando con el Subdistrito Urbano n° 07, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", en donde continúa sobre el límite de propiedad con rumbo oeste y una distancia aproximada de 302.07m.,

hasta encontrar el **vértice número 15**, ubicado en las coordenadas X=666,795.4404, Y=2'288,942.2666, localizado en la intersección del límite de propiedad y la calle Circuito Madrigal, colindando con el Subdistrito Urbano n° 07, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", en donde continúa sobre el eje de la calle Circuito Madrigal con rumbo suroeste y una distancia aproximada de 122.50m., hasta encontrar el **vértice número 16**, ubicado en las coordenadas X=666,703.9248, Y=2'288,860.8338, localizado en la intersección de los ejes de las calles Circuito Madrigal y Paseo del Prado, colindando con el Subdistrito Urbano n° 07, del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", en donde continúa sobre el eje de la calle Paseo del Prado con rumbo suroeste y una distancia aproximada de 351.91m., hasta encontrar el **vértice número 17**, ubicado en las coordenadas X=666,376.5890, Y=2'288,767.9123, localizado en la intersección de los ejes de las calles Paseo del Prado y Bello Horizonte, colindando con el Municipio de Zapopan, continúa sobre el eje de la calle Bello Horizonte, con rumbo noroeste y una distancia aproximada de 369.03m., hasta encontrar el **vértice número 18**, ubicado en las coordenadas X=666,109.8857, Y=2'288,941.8137, localizado en la intersección de los ejes de las calles Bello Horizonte y Pablo Neruda, colindando con el Municipio de Zapopan; de donde continúa sobre el eje de la calle Pablo Neruda con rumbo noreste y una distancia aproximada de 344.23m., hasta encontrar el **vértice número 19**, ubicado en las coordenadas X=666,396.5998, Y=2'289,125.7596, localizado en la intersección de los ejes de las calles Pablo Neruda y Paseo Loma Ancha, colindando con el Municipio de Zapopan; de donde continúa sobre el eje de la calle Loma Ancha con rumbo noreste y una distancia aproximada de 290.94m., hasta encontrar el **vértice número 20**, ubicado en las coordenadas X=666,520.8277, Y=2'289,324.2078, localizado en la intersección de los ejes de las calles Paseo Loma Ancha y Paseo de la Noria, colindando con el Municipio de Zapopan; de donde continúa sobre el eje de la calle Paseo de la Noria con rumbo noreste y una distancia aproximada de 303.96m., hasta encontrar el **vértice número 21**, ubicado en las coordenadas X=666,661.7277, Y=2'289,546.1617, localizado en la intersección de los ejes de las calles Paseo de la Noria y Circuito Madrigal, colindando con el Municipio de Zapopan; de donde continúa sobre el eje de la calle Circuito Madrigal con rumbo noroeste y una distancia aproximada de 750.89m., hasta encontrar el **vértice número 22**, ubicado en las coordenadas X=666,302.9023, Y=2'289,984.6184, localizado en la intersección de los ejes de las calles Circuito Madrigal y Paseo del Bosque, colindando con el Municipio de Zapopan; de donde continúa sobre el eje de la calle Paseo del Bosque con rumbo norte y una distancia aproximada de 224.76m., hasta encontrar el **vértice número 23**, ubicado en las coordenadas X=666,369.3763, Y=2'290,195.3843, localizado en la intersección de los ejes de las calles Paseo del Bosque y Av. Acueducto, colindando con el Municipio de Zapopan; de donde continúa con rumbo noroeste sobre el eje de la Av. Acueducto y una distancia aproximada de 216.18 m., hasta alcanzar el vértice número 1; cerrándose así el área de aplicación de este Plan Parcial.

## TITULO II

### *De los Objetivos Generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier" Distrito Urbano 2 "Minerva"*

**Artículo 8.** Son objetivos generales del Plan Parcial:

- I.** La investigación relativa al proceso de urbanización y de desarrollo urbano;
- II.** El ordenamiento territorial mediante:
  - a) La organización del asentamiento humano en relación a un sistema funcional de zonas de vivienda, trabajo, recreación, vida comunal, servicios y transporte;
  - b) La estructuración jerarquizada del subdistrito urbano definiendo la zonificación secundaria, especialmente las zonas de vivienda y servicios, propiciando la integración demográfica tanto en lo relacionado con la edad de los habitantes, como del nivel económico en que se ubiquen;

- c) El control del excesivo crecimiento horizontal del asentamiento humano, mediante políticas de reutilización de espacios y densificación racional de la edificación y el control del proceso de metropolización;
  - d) La eliminación progresiva de usos y destinos no permisibles en zonas de habitacionales y mixtas;
  - e) El control, reducción de riesgos naturales y los derivados de actividades contaminantes y peligrosas;
  - f) La minimización de impactos negativos a la población que ocupa zonas de riesgos naturales;
  - g) La diversificación y fortalecimiento de los usos y destinos en las diferentes zonas del subdistrito en tanto sean compatibles, estimulen la vida en comunidad y optimicen los desplazamientos de la población;
  - h) La reorganización y promoción de centros o nodos de equipamiento urbano, adaptándolos a los requerimientos de la comunidad;
  - i) El establecimiento y consolidación de áreas verdes de distinta utilización distribuidas en las zonas urbanizadas y en las de reserva del subdistrito urbano para preservar el equilibrio ecológico, dotar de áreas de esparcimiento y mejorar el medio ambiente urbano;
  - j) La estructuración de la vialidad y el transporte urbano en particular el colectivo, incluyendo de manera especial las de estacionamiento;
  - k) La consolidación, mejoramiento y establecimiento de zonas industriales debidamente ubicadas en relación con las zonas de vivienda;
  - l) La rehabilitación de las zonas decadentes o marginadas;
  - m) La conservación y protección patrimonial de zonas, monumentos y sitios de valor histórico y artístico, así como también de la edificación actual armónica;
  - n) La promoción de las acciones urbanísticas que requiera el desarrollo del subdistrito urbano en particular a la conservación, mejoramiento, renovación y las relativas a la creación de vivienda.
- III.** El establecimiento de normas y reglamentos para; el control del aprovechamiento del suelo, de la acción urbanística del mejoramiento del ambiente y la conservación del Patrimonio Cultural de del Municipio;
- IV.** Alentar la radicación de la población en el Municipio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- V.** Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al subdistrito urbano;
- VI.** Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- VII.** Establecer las bases a efecto de promover mediante la elaboración de convenios, la participación de las asociaciones de vecinos, los grupos sociales y los titulares de predios y fincas, para realizar las acciones de conservación, mejoramiento, redensificación, renovación y control de usos del suelo, previstas en este Plan Parcial, y
- VIII.** Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del subdistrito urbano a condiciones óptimas.

## TITULO III

### *Estrategias de Desarrollo Urbano*

**Artículo 9.-** Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 193 194, 195, 199 y 200 de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

**Artículo 10.-** La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación, se sujetará a las normas de zonificación del Plan Parcial que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

- a) La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- b) El Reglamento Estatal de Zonificación;
- c) Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
- d) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;
- e) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos;
- f) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- g) Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;
- h) Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- i) Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

**Artículo 11. -** Para efectos del presente Título, todo lineamiento de carácter general o particular que implique características especiales que difieran de los señalado en el Reglamento, cuentan con su propia reglamentación específica, misma que se señala en el presente Plan Parcial. En caso contrario, se referirá al Reglamento.

## CAPITULO I

### **Clasificación de áreas**

**Artículo 12.-** Conforme lo dispuesto en los artículos 4 y 35 de la Ley General, art. 131° Ley Estatal y disposiciones aplicables del Reglamento Estatal y Municipal, se aprueban como elementos de la zonificación urbana: la clasificación de áreas, la zonificación secundaria y utilización específica del suelo, y la estructura urbana, todas ellas contenidas en el Plano de Zonificación Z-01.

**Artículo 13.-** La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme el Plano de Zonificación Z-01 que se establecen en el presente Plan Parcial contiene las normas específicas de zonificación secundaria, que regulara la utilización de los predios y fincas de las mismas de conformidad a la clasificación establecida en el art. 23 del Reglamento Municipal, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación mismas que a continuación se describen:

### **Clasificación de Áreas**

La clasificación de áreas se realizará conforme al Titulo Segundo De la Zonificación Urbana, Capítulo III De la Clasificación de Áreas del Reglamento Municipal.

De acuerdo con lo señalado en el Capítulo III De la Clasificación de Áreas del Reglamento Municipal, para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 “Colinas de San Javier” Distrito Urbano “Zona 2 Minerva” se establece la siguiente clasificación de áreas mismas que se ilustran en el Plano de Zonificación Z-01.

## **1.- Áreas Urbanizadas**

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o están en proceso de acordarlas. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana.

### **1.1. Áreas Incorporadas (AU)**

Son las áreas urbanizadas pertenecientes al subdistrito urbano que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir que el Ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana según lo estipulan los art. 207, 208, 210, 211, de la Ley, siendo estas las siguientes:

Las señaladas en el Plano de Zonificación Z-01, con las claves:

**AU 01, AU 02, AU 03, AU 04, AU 05 y AU 06.**

### **1.2. Áreas de urbanización progresiva (UP)**

Son las áreas urbanizadas mediante la acción urbanística por objetivo social, que hace referencia el Capítulo XI del Título sexto de la Ley, y que aún no han concluido con dicha acción urbanística en los términos del art. 394 de la mencionada Ley, o aquellas de urbanización espontánea que el ayuntamiento ha autorizado a regularizar, mediante acuerdo de Cabildo, según los trámites que señalan las leyes en la materia, y para completar sus obras de urbanización se sujetan a lo estipulado para la acción urbanística de objetivo social, siendo la siguiente.

En el Subdistrito Urbano, número 2, “Colinas de San Javier”, no existe este tipo de área.

### **1.3. Áreas de renovación urbana (RN)**

La transformación o mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la renovación urbana:

Las señaladas en el Plano de Zonificación Z-01, con las claves:

**AU 02 RN y AU 03 RN.**

### **1.4. Áreas receptoras de transferencia de derechos de desarrollo (RTD)**

Las áreas urbanizadas a las que se les estableció la posibilidad de recibir la transferencia de derechos de desarrollo, que tienen las áreas generadoras de dichos derechos a los que hace referencia en el artículo 23 fracción XI del Reglamento Municipal, siendo identificadas con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave (RTD), siendo las siguientes:

En el Subdistrito Urbano, número 2, “San Javier”, no existe este tipo de área.

### **1.5. Áreas generadoras de transferencia de derechos de desarrollo (GTD)**

Las áreas de protección histórico patrimonial, a las que se les estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo a los que hace referencia en el artículo 23 fracción X del Reglamento Municipal; siendo identificadas con la clave de las áreas de protección patrimonial, a las que se le añade la subclave (GTD), siendo las siguientes:

En el Subdistrito Urbano, número 2, "San Javier", no existe este tipo de área.

## **2.- Áreas de Reserva Urbana.**

Son las áreas 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. Se identificarán con la clave (RU) y el número que las especifica.

### **2.1. Áreas de reserva urbana a corto plazo (CP)**

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, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos quinto y sexto, respectivamente, de la Ley. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP). Siendo las siguientes:

Las señaladas en el Plano de Zonificación Z-01, con la clave:  
**RU CP 01, H1-U**

## **3.- Áreas de Protección al Acuíferos (PA).**

Las requeridas para la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración para la recarga acuífera. Estas áreas se subdividen en:

### **3.1. Áreas directas de protección al acuífero:**

Las directamente relacionadas con el manantial o fuente de extracción de agua, cuyo acceso debe de estar controlado evitándose la presencia humana, permitiéndose solamente aquellos usos relativos a la obtención de agua. Siendo los siguientes:

La señaladas en el Plano de Zonificación Z-01, con las claves:  
**PA-I 01, PA-I 02 y PA I 03.**

### **3.2. Áreas inmediatas de protección al acuífero:**

Las contiguas a las áreas directas de protección al manantial o fuente de extracción, por lo que se deberá evitar la continua presencia humana; así mismo, se prohíben aquellos usos que tiendan a la destrucción de la capa superficial vegetal y de las subsiguientes capas purificadoras y filtrantes de la zona y la presencia de cualquier elemento que contamine el subsuelo. Siendo las siguientes:

La señaladas en el Plano de Zonificación Z-01, con las claves:  
**PA-II 01, PA-II 02 y PA-II 03.**

## CAPITULO II

### Zonificación por Áreas Urbanas

**Artículo 14.-** La zonificación secundaria, indicada en el Plano de Zonificación Z-01, que se establece en el presente Plan Parcial, precisa las normas de control de urbanización y edificación, mediante las matrices de utilización del suelo indicadas en el plano mencionado, así como también sus permisibilidades de usos, y de conformidad a la clasificación prevista en el art. 30 del Reglamento Estatal. Dicha normativa se establecerá por cada área urbanizada establecida en el Plan Parcial e indicando los lineamientos específicos de acuerdo a la clasificación de usos de suelo genéricos permisibles en cada zona.

**Artículo 15.-** Las zonas descritas en el artículo anterior que a continuación se establecen, son las correspondientes para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 “Colinas de San Javier”, Distrito Urbano 2 “Minerva”.

#### 1.- Zonas Urbanas.

Los tipos de zonas urbanas establecidos en éste Plan Parcial, son las siguientes.

**AU 01, H1-U;** Habitacional Unifamiliar densidad mínima;  
**AU 02 RN, H1-U**  
**AU 03 RN, H1-U**  
**AU 05, H1-U**

Las áreas urbanas AU 01, AU 02 RN, AU 03 RN y AU 05 deberán de apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en las áreas urbanas **AU 01, AU 02, AU 03 y AU 05** son las que se describen a continuación:

- Predominantes los usos; **Habitacional Unifamiliar;** y
- Compatibles los usos; **Habitacional Plurifamiliar Horizontal.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
C L A V E	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
AU 01, H1-U AU 02 RN, H1-U AU 03 RN, H1-U AU 05, H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	Vivienda
		↻	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL	Vivienda
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE		↻	COMPATIBLE	

El uso que se identifica como Habitacional Unifamiliar densidad mínima tipo H1-U, queda sujeto a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes / ha.	40 hab/ha.
Densidad máxima de viviendas / ha.	8 viv./ha.
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	20 ml.

Índice de edificación	800 m2
Coefficiente de ocupación del suelo	0.4
Coefficiente de utilización del suelo	0.8
Altura máxima permitida	Dos niveles con máximo 7.5 metros en total
Cajones de estacionamiento por unidad	4
Restricción frontal	5 ml.
Porcentaje de frente jardinado	60%
Restricción lateral	2.50 ml.
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Abierto

*Las disposiciones y lineamientos que deberán cumplir los usos habitacionales, compatibles dentro de las áreas urbanas AU 01, AU 02, AU 03 y AU 05 estarán sujetas a los siguientes lineamientos:*

El uso que se identifica como Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad mínima tipo H1-H, queda sujeto a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes / ha.	40 hab/ha.
Densidad máxima de viviendas / ha.	8 viv./ha.
Superficie mínima de lote	1,600 m2
Frente mínimo de lote	20 ml.
Índice de edificación	800 m2*
Coefficiente de ocupación del suelo	0.4
Coefficiente de utilización del suelo	0.8
Altura máxima permitida	Dos niveles con máximo 7.5 metros en total.
Cajones de estacionamiento por unidad	4
Cajones de estacionamiento para visitantes	1 cajón por cada vivienda
Restricción frontal	5 ml.
Porcentaje de frente jardinado	60%
Restricción lateral	2.50 ml.
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Abierto
* Para edificaciones mayores a 2 unidades habitacionales, se requerirá que los 800 m2 marcados como índice de edificación por vivienda, correspondan a cada unidad privativa, de manera independiente a las áreas comunes.	

**AU 04, H2-V;** Habitacional Plurifamiliar densidad baja:

El área urbana AU 04 deberá de apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en el área urbana **AU 04** son las que se describen a continuación:

- Predominantes los usos; **Habitacional Plurifamiliar Vertical, Habitacional Plurifamiliar Horizontal;**
- Compatibles los usos; **Habitacional Unifamiliar;** siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
C L A V E	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
AU 04, H2-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA	•	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL	Vivienda.
		•	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL	Vivienda.
		↻	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	Vivienda
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE		↻ COMPATIBLE		

Los usos y destinos que se identifican como Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad baja tipo H2-V quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Densidad máxima de habitantes / ha.	140 hab./ha.
Densidad máxima de viviendas / ha.	28 viv./ha.
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	20 ml.
Índice de edificación	200
Coefficiente de ocupación del suelo	0.6
Coefficiente de utilización del suelo	1.8
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S. y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	3*
Cajones de estacionamiento para visitantes	1 cajón por cada 2 viviendas
Restricción frontal	5.0 ml.**
Porcentaje de frente ajardinado	40 %
Restricciones laterales	***
Restricción posterior	3.0 ml.
Modo de edificación	Abierto, semiabierto o semicerrado
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80.00 mts. de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.	
** La restricción frontal se aplica a calle local.	
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica	

Los usos y destinos que se identifican como Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad baja tipo H2-H quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Densidad máxima de habitantes / ha.	115 hab./ha.
Densidad máxima de viviendas / ha.	23 viv./ha.
Superficie mínima de lote	500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	10 ml.
Índice de edificación	250 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación del suelo	0.6
Coefficiente de utilización del suelo	1.2
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	3*
Cajones de estacionamiento para visitantes	1 cajón por cada 2 viviendas

Restricción frontal	5 ml.
Porcentaje de frente jardinado	50%
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Semicerrado
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80.00 mts. de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.	
** La restricción frontal se aplica a calle local.	

**Las disposiciones y lineamientos que deberán cumplir el uso habitacional, compatible dentro del área urbana AU 04, estarán sujetas a los siguientes lineamientos:**

Los usos y destinos que se identifican como Habitacional Unifamiliar densidad baja tipo H2-U quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Densidad máxima de habitantes / ha.	95 hab./ha.
Densidad máxima de viviendas / ha.	19 viv./ha.
Superficie mínima de lote	300 m2
Frente mínimo de lote	10 ml.
Índice de edificación	300 m2
Coefficiente de ocupación del suelo	0.6
Coefficiente de utilización del suelo	1.2
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	3
Restricción frontal	5 ml.
Porcentaje de frente jardinado	50%
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Semicerrado

**AU 06, H1-V** Habitacional Plurifamiliar densidad mínima.

El área urbana AU 06 deberá de apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en el área urbana **AU 06** son las que se describen a continuación:

- Predominantes los usos; **Habitacional Plurifamiliar Vertical**;
- Compatibles los usos; **Habitacional Plurifamiliar Horizontal**; siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
C L A V E	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
AU 06, H1-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MINIMA	•	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL	Vivienda.
		◉	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL	Vivienda.
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD				

• PREDOMINANTE	↻ COMPATIBLE	
----------------	--------------	--

Los usos y destinos que se identifican como Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad mínima tipo H1-V quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Densidad máxima de habitantes / ha.	-
Densidad máxima de viviendas / ha.	-
Superficie mínima de lote	1,200m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	40 ml.
Índice de edificación	300
Coefficiente de ocupación del suelo	0.4
Coefficiente de utilización del suelo	1.2
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S. y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	4
Cajones de estacionamiento para visitantes	1 cajón por cada vivienda
Restricción frontal	5.0 ml.**
Porcentaje de frente ajardinado	50 %
Restricciones laterales	2.5 ml.
Restricción posterior	3.0 ml.
Modo de edificación	Abierto
** La restricción frontal se aplica a calle local.	

**Las disposiciones y lineamientos que deberán cumplir el uso habitacional compatible dentro del área urbana AU 06, estarán sujetas a los siguientes lineamientos:**

El uso que se identifica como Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad mínima tipo H1-H, queda sujeto a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes / ha.	40 hab/ha.
Densidad máxima de viviendas / ha.	8 viv./ha.
Superficie mínima de lote	1,600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	20 ml.
Índice de edificación	800 m <sup>2</sup> *
Coefficiente de ocupación del suelo	0.4
Coefficiente de utilización del suelo	0.8
Altura máxima permitida	Dos niveles con máximo 7.5 metros en total.
Cajones de estacionamiento por unidad	4
Cajones de estacionamiento para visitantes	1 cajón por cada vivienda
Restricción frontal	5 ml.
Porcentaje de frente jardinado	60%
Restricción lateral	2.50 ml.
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Abierto
* Para edificaciones mayores a 2 unidades habitacionales, se requerirá que los 800 m <sup>2</sup> marcados como índice de edificación por vivienda, correspondan a cada unidad privativa, de manera independiente a las áreas comunes.	

**RU CP 01, H1-U,** Reserva Urbana a Corto Plazo, Habitacional Unifamiliar densidad mínima:

El área de reserva urbana RU CP-01 deberá apegarse a los siguientes lineamientos generales:

Las permisibilidades de usos en el área de reserva urbana **RU CP 01** son los que se describen a continuación:

- Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Unifamiliar;**
- Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Plurifamiliar Horizontal;**
- Se consideran condicionados: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES				
C L A V E	ZONA/USO PREDOMINANTE	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
RU CP-01, H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA	•	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	Vivienda
		☉	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL	Vivienda
		?	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	Jardín Vecinal. Plazoletas y rinconadas. Juegos infantiles. Andadores peatonales, calles tranquilizadas
CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD				
• PREDOMINANTE	☉ COMPATIBLE	?	CONDICIONADO	

El uso que se identifica como Habitacional Unifamiliar densidad mínima tipo H1-U, queda sujeto a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes / ha.	50 hab/ha.
Densidad máxima de viviendas / ha.	10 viv./ha.
Superficie mínima de lote	600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	20 ml.
Índice de edificación	600 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación del suelo	0.4
Coefficiente de utilización del suelo	0.8
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	4
Restricción frontal	5 ml.
Porcentaje de frente jardinado	60%
Restricción lateral	2.50 ml.
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Abierto

***Las disposiciones y lineamientos que deberán cumplir los usos habitacionales, compatibles dentro del área de reserva urbana RU CP 01 estarán sujetas a los siguientes lineamientos:***

El uso que se identifica como Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad mínima tipo H1-H, queda sujeto a las siguientes normas básicas:

Densidad máxima de habitantes / ha.	75 hab/ha.
-------------------------------------	------------

Densidad máxima de viviendas / ha.	15 viv./ha.
Superficie mínima de lote	800 m2
Frente mínimo de lote	20 ml.
Índice de edificación	400 m2
Coefficiente de ocupación del suelo	0.4
Coefficiente de utilización del suelo	0.8
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	4*
Cajones de estacionamiento para visitantes	1 cajón por cada 2 viviendas
Restricción frontal	5 ml.
Porcentaje de frente jardinado	50%
Restricción lateral	2.50 ml.
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Abierto
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80.00 mts. de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.	
** La restricción frontal se aplica a calle local.	

El uso que se identifica como Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales EV, queda sujeto a las siguientes normas básicas:

*Las disposiciones y lineamientos que deberán cumplir los usos de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, condicionados dentro del área de reserva urbana RU CP-01, se establecen en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, en las Reglas de la Administración de la Zonificación Urbana en el Municipio de Guadalajara.*

## 2.- Equipamiento

Los tipos de equipamiento establecidos en éste plan parcial, son los siguientes.

**EI-2** Equipamiento barrial, en las siguientes zonas:  
EI-2 01, EI-2 02, EI-2 03.

**EI-3** Equipamiento distrital, en las siguientes zonas:  
EI-3 01, EI-3 02.

*Las disposiciones y lineamientos que deberán cumplir estas zonas se establecen en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, en las Reglas de la Administración de la Zonificación Urbana en el Municipio de Guadalajara, en el capítulo relativo a la reglamentación de Zonas de Equipamiento Urbano.*

## 3.- Espacios verdes abiertos y recreativos

Los tipos de espacios verdes abiertos y recreativos establecidos en éste Plan Parcial, son los siguientes.

**EV-1** Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, en las siguientes zonas:  
EV-1 01.

**EV-3** Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, en las siguientes zonas:  
EV-3 01.

*Las disposiciones y lineamientos que deberán cumplir estas zonas se establecen en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, en las Reglas de la Administración de la Zonificación Urbana en el Municipio de*

*Guadalajara, en el capítulo relativo a la reglamentación de Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos.*

#### **4.- Infraestructura.**

Los tipos de infraestructura establecidos en este Plan Parcial, son los siguientes:

- IN-1** Infraestructura urbana, en las siguientes zonas:  
IN-1 01, IN-1 02, IN-1 03 e IN-1 04.

*Las disposiciones y lineamientos que deberán cumplir estas zonas se establecen en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, en las Reglas de la Administración de la Zonificación Urbana en el Municipio de Guadalajara, en el capítulo relativo a la reglamentación de Zonas de Instalaciones Especiales e Infraestructura.*

Y quedan contenidas en este Subdistrito, los demás usos ya existentes consignados e identificados con sus respectivas claves y usos en el Plano de Zonificación Z-01, estando condicionados a su permanencia siempre y cuando cumplan con los reglamentos propios de su funcionamiento que les aplique, todos aquellos no compatibles en la zona.

## **CAPITULO III**

### **Estructuración urbana**

**Artículo 16.-** La estructura urbana define las características, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial. Los elementos que integran la estructura urbana existente y propuesta, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen y definen en el Plano de Zonificación Z-01.

**Artículo 17.-** En relación a sus funciones regionales, al Subdistrito Urbano le corresponde la categoría de nivel medio. En consecuencia, de conformidad a los artículos 17, 18, 19 y 20 del Programa, el sistema de estructura territorial y la dosificación de equipamiento urbano y servicios corresponden a unidades vecinales y barriales.

### **Estructuración territorial**

- 1) En concomitancia con las características particulares del modo de uso de suelo, situación sociodemográfica y nivel económico de los habitantes de este Subdistrito, la estructura urbana se define como inexistente no siendo necesaria establecerla.

### **Estructura vial**

- 2) La estructura vial en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier", Distrito Urbano 2 "Minerva" esta integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías:

- a) Vialidad Principal:  
**VP 01.**
- b) Vialidades Colectoras:  
**VC 01 y VC 02.**

c) Vialidades Colectoras menores  
**VCm 01**

Mismos que se describen y definen en el Plano de Zonificación Z-01.

Para las vialidades Principales VP01, Colectoras VC 01 y Vc 02; y Colectora Menor VCm 01; en su trazo y paso a través del Subdistrito 2 "Colinas de San Javier"; no aplica lo relativo enunciado en el artículo 319, cuadro 47 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

## TITULO IV

### *Propuestas de acciones urbanas*

**Artículo 18.-** Se identifican y proponen como acciones urbanas específicas o puntuales, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier", Distrito Urbano 2 "Minerva" y agrupadas en los siguientes tipos de sub-programas de desarrollo urbano, más las acciones específicas o puntuales, y que se describen en forma detallada:

A c c i o n e s	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
<b>1.-Planeación del desarrollo urbano</b>				
1.1.-Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 2 "Colinas de San Javier", Distrito Urbano 2 "Minerva".	Ayuntamiento	X		
1.2.-Aplicar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier", Distrito Urbano 2 "Minerva".	Ayuntamiento	X		
1.3.-Aplicar las políticas de control de Desarrollo Urbano que se determinen dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 "Colinas de San Javier", Distrito Urbano 2 "Minerva".	Ayuntamiento	X		
1.4.-Promoción y utilización de la base de datos del levantamiento puntual de uso del suelo con fines multifinitalitarios por las dependencias publicas municipales relacionadas con la administración y sanción del uso de suelo.	Ayuntamiento	X		
1.4.1.-Promover la vigilancia sistemática de los usos y destinos del suelo para detectar obras y giros no compatibles con los establecidos para las zonas en la estrategia general de ordenamiento del presente plan parcial de desarrollo urbano.	Ayuntamiento	X	X	X
1.4.2.- Actualización periódica de la base de datos del levantamiento puntual del uso del suelo con fines multifinitalitarios.	Ayuntamiento		X	X

A c c i o n e s	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
<b>2.-Estructura urbana y tenencia del suelo.</b>				
2.1.- Programa de redistribución de los nodos de equipamiento de nivel vecinal, barrial y distrital, en el ámbito del distrito urbano "Zona 2 Minerva" para equilibrar los radios de cobertura y localización de los elementos en cada rubro de equipamiento.	Ayuntamiento SEJ	X		
2.2.- Programa para la conservación y mantenimiento de las áreas verdes, que implica la verificación, supervisión y control	Ayuntamiento	X	X	X

del empleo de las servidumbres según la normatividad aplicable con atención hacia todos los usos no habitacionales.				
2.3.- Desarrollar políticas que permitan garantizar la accesibilidad de las servidumbres federales vinculadas a cauces y cuerpos de agua.	Ayuntamiento	X		
2.4.- Aplicar las políticas de conservación pertinentes para el mejoramiento de los elementos del patrimonio histórico consignados en el presente plan parcial.	Ayuntamiento INAH. Secretaría de Cultura	X	X	X

A c c i o n e s	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
<b>3.- Vialidad y transporte</b>				
3.1.- Reestructuración del sistema vial, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano que integran el Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", para optimizar el funcionamiento de la estructura, y liberar del tráfico las zonas habitacionales, y aplicar nuevos conceptos de espacios públicos tranquilizados.	Ayuntamiento SEDEUR SVT	X		
3.2.- Programa de homologación, conservación e instalación de mobiliario urbano sobre vialidades principales, colectoras y sobre aquellas por donde circule transporte público.	Ayuntamiento Sría. de Vialidad y Transporte.	X	X	X
3.3.- Programa de conservación de pavimentos y balizamiento.	Ayuntamiento Sría. de Vialidad y Transporte.	X	X	X
3.4.- El Ayuntamiento dará prioridad a la promoción de estudios vinculados a la movilidad urbana y vehicular así como de aforos vehiculares y de origen y destino; con el objetivo de mejorar las condiciones de la vialidad del Subdistrito; en apoyo a la política definida de proteger del excesivo tráfico vehicular a las zonas declaradas como habitacionales. Promoción que realizara en conjunto y frente a la autoridad estatal competente.	Ayuntamiento SEDEUR Sría. de Vialidad y Transporte.	X		

A c c i o n e s	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
<b>4.- Infraestructura</b>				
4.1.- Reestructuración de la red general del drenaje sanitario que considere la separación de aguas por tipo; en el marco de las obras de modernización del sistema de abasto de agua potable para la Zona Metropolitana de Guadalajara.	Ayuntamiento SIAPA	X		
4.2.- Revisión de la red de agua potable para reposición de tubería y válvulas en mal estado por su antigüedad, como previsión de las acciones programáticas vinculadas con la redefinición de la fuente de abasto principal para la Zona Metropolitana de Guadalajara.	SIAPA	X		
4.3.- Resolver la problemática de drenaje pluvial que presentan las zonas del Subdistrito indicadas en el presente plan.	Ayuntamiento SIAPA	X		
4.4.- Promover la realización de la infraestructura eléctrica necesaria a nivel Metropolitano que garantice un adecuado servicio.	Ayuntamiento CFE		X	

4.5.- Dar mantenimiento al alumbrado público, ampliar y mejorar la calidad del mismo en los espacios verdes, abiertos y recreativos.	Ayuntamiento	X	X	X
4.6.- Llevar a cabo programa de rehabilitación de pavimentos, prioritariamente en los viales con mayor circulación de tránsito.	Ayuntamiento	X		
4.7.-Establecer programa de balizamiento en todo el Subdistrito que permita el adecuado funcionamiento del sistema vial.	Ayuntamiento Secretaría de Vialidad	X		
4.8.- Definir criterios técnicos para la administración y conservación de las áreas donde se localizan puntos de extracción de líquido del subsuelo.	Ayuntamiento SIAPA	X		

## TITULO V

### *Acciones de Conservación y Mejoramiento*

**Artículo 19.-** En relación con las áreas y predios para los que se proponen acciones de conservación ecológica; preservación de bienes afectos al patrimonio histórico y cultural; mejoramiento, saneamiento y reposición de elementos de infraestructura o paisaje urbano, se procederá a expedir los Planes Parciales correspondientes, conforme las disposiciones de los artículos 88, 91, 127, 128 y 129 de la Ley Estatal, a fin de promover su identificación, conservación y mejoramiento, con la concurrencia de las autoridades estatales y federales competentes, para que tomen la participación que les corresponde conforme la legislación federal y estatal vigente.

**Artículo 20.-** Las acciones necesarias de conservación y mejoramiento a que se refiere el artículo anterior, se promoverán, autorizarán y ejecutarán mediante la modalidad de acción urbanística que se determine conforme al Plan Parcial de Urbanización correspondiente.

**Artículo 21.-** En las áreas de urbanización progresiva, con la participación de los propietarios de predios y fincas, se promoverán las obras de urbanización mediante la acción urbanística por objetivo social, atendiendo las disposiciones de los artículos 386 al 394 de la Ley Estatal y el artículo 23, fracción I, inciso b) del Reglamento Municipal.

**Artículo 22.-** Las acciones de regularización de la tenencia de la tierra que se promuevan en áreas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice, con fundamento en este Plan Parcial, se realizarán conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley General, el Plan Parcial de Urbanización correspondiente y los acuerdos que se celebren.

A c c i o n e s	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
<b>1.- Acciones de conservación y mejoramiento</b>				
1.1.- Establecer un programa que permita incrementar la superficie arbolada en el interior del subdistrito; recuperando y promoviendo la forestación con especies adecuadas en las servidumbres posteriores de las fincas.	Ayuntamiento	X		
1.2.- Incrementar las acciones orientadas a promover la forestación y reposición de especies arbóreas; en el espacio público disponible, recuperando cajetes en banquetas y; en el privado, servidumbres frontales.	Ayuntamiento	X		
1.3.- Completar y dar mantenimiento a la nomenclatura y a los señalamientos en todo el Subdistrito Urbano.	Ayuntamiento	X		

1.4.- Impedir sean cortados los árboles si no se extiende un dictamen que así lo permita por parte de la Dirección de Ecología del Municipio; y evitar que sean pavimentadas las áreas jardinadas de banquetas; aplicando sanciones pecuniarias conforme a la reglamentación vigente para quien lo haga.	Ayuntamiento	X		
1.5.-Revisar y dar mantenimiento a casetas telefónicas.	Telmex	X		
1.6.-Ejecutar acciones de mantenimiento en camellones y machuelos.	Ayuntamiento	X		
1.7.- Ejecutar obras de mantenimiento en áreas verdes: revisar banquetas, reforestar, arreglo de bancas y otros elementos de equipamiento.	Ayuntamiento	X		
1.8.- Establecer medidas para la rehabilitación, saneamiento y conservación de los escurrimientos.	Ayuntamiento COESE	X		

## TITULO VI

### *Acciones de Crecimiento.*

**Artículo 23.-** Conforme a las disposiciones del Plan Parcial, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su publicación y registro.

**Artículo 24.-** Los propietarios de los predios comprendidos en las áreas de reserva urbana, se apegarán a lo dispuesto por el Título Tercero, Capítulo III Del derecho de preferencia en zonas de reserva y en específico a lo estipulado en el Artículo 152 y demás relativos de la Ley Estatal.

**Artículo 25.-** El Ayuntamiento emprenderá las acciones a fin de:

- I. Promover el desarrollo de las obras de urbanización básicas, atendiendo lo dispuesto en el Título Tercero, Capítulo II De la Zonificación de la Ley Estatal;
- II. En coordinación con el Ejecutivo Estatal, ejercer el derecho de preferencia que se indica en el artículo 151 de la Ley Estatal y se regula conforme las disposiciones de la Ley General y la Ley Agraria; y
- III. Constituir reservas territoriales y promover su desarrollo.

A c c i ó n e s	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
<b>1.- Acciones de crecimiento</b>				
1.1.- En concomitancia con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano; desarrollar políticas de densificación habitacional para compensar las tendencias de despoblamiento del Distrito Urbano, aplicable a las zonas especificadas por el presente Plan Parcial.	Ayuntamiento IPROVIPE	X		
1.2.-Impulsar la redensificación del área urbana, promoviendo el aprovechamiento de los predios baldíos conforme a las normas de densidad y control de la edificación propuestas en cada zona de acuerdo al presente Plan Parcial.	Ayuntamiento IPROVIPE	X		
1.3 Establecer incentivos fiscales y políticas para lograr la redensificación habitacional en el Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", mediante la promoción de un programa específico desarrollado por catastro.	Catastro Municipal Hacienda Municipal	X		

## TITULO VII

### *De la Promoción e Instrumentación de las acciones de conservación, Mejoramiento y crecimiento*

**Artículo 26.-** Para promover la aplicación de este Plan Parcial, el Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7; 9, fracción VII; y 41 de la Ley General.

**Artículo 27.-** En particular se promoverán y realizarán con base en acuerdos de coordinación:

- I. La desincorporación de tierras en propiedad social para su incorporación a los centros de población y la creación de reservas territoriales;
- II. Las acciones de conservación y mejoramiento que tengan por fin identificar, proteger y promover la utilización adecuada de los bienes inmuebles afectos al Patrimonio Cultural del Estado; y
- III. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento urbano, conforme presente Plan Parcial.

**Artículo 28.-** Para promover la aplicación de este Plan Parcial, con la participación de la sociedad, el Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de concertación, convenios y contratos con personas y grupos sociales y privados, para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7; 9, fracción VII; 10; 33, fracción VIII; y 41 de la Ley General; conforme a las atribuciones, bases y procedimientos previstos en los artículos 11, fracción XX; 128, fracción VI; 129; 130,144; 153; 166; 167; 168 y 174 de la Ley Estatal.

**Artículo 29.-** A fin de promover y realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el presente Plan Parcial, el Ayuntamiento:

- I. Formulará y expedirá el plan o planes parciales necesarios, a efecto de identificar los sitios, fincas, monumentos y en general, los elementos que se declaren afectos al Patrimonio Cultural del Estado, precisando el régimen de propiedad que les corresponda, conforme a las disposiciones del artículo 87 de la Ley Estatal; así como el reglamento o reglamentos correspondientes;
- II. Identificar las áreas generadoras y receptoras transferencias de derechos de desarrollo, a efecto de estimular la conservación, mejoramiento y utilización productiva de bienes inmuebles afectos al patrimonio cultural;
- III. Establecer y aplicar estímulos fiscales, conforme a las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal y la ley estatal en materia de promoción económica, a través de la ley de ingresos y el presupuesto de egresos, para apoyar e incentivar:
  - a) Conservación y mejoramiento de predios y fincas clasificados por su valor histórico, artístico o cultural, así como su utilización en actividades productivas y congruentes sus características;
  - b) Acciones protección y mejoramiento en áreas ecológicas;
  - c) Acciones de reordenamiento, la renovación o la densificación de áreas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
  - d) Acciones de saneamiento, conservación y utilización productiva de predios baldíos en los centros de población, con la participación de sus titulares y en su caso, de las asociaciones previstas en los artículos 41 y 42 de la Ley Estatal; y
  - e) Acciones de vivienda de interés social y popular;
- IV. Celebrar convenios con los titulares de predios y fincas, conforme a las disposiciones de los artículos 129 fracción V, 130, 146 y 183 de la Ley Estatal, a efectos de:
  - a) Adecuar su uso a las exigencias del desarrollo urbano;
  - b) Dotar y rehabilitar la infraestructura urbana, el equipamiento y los servicios, en áreas que carecen de ellas;
  - c) Incorporar porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento;

- d) Determinar, precisar, agrupar y redistribuir las áreas de cesión para destino, conforme a la utilización que corresponda a los predios donde se proponga la acción urbanística, para realizar las obras de infraestructura y equipamiento;
- e) Adquirir predios para destinos o facilitar su aportación por los particulares, para realizar obras de vialidad y de equipamiento regional, mediante su pago o compensación fiscal;
- f) Realiza las obras de urbanización básica y de equipamiento urbano regional; y
- g) Administrar los servicios públicos, en forma directa o con la participación de los particulares o grupos sociales.

## TITULO VIII

### *Control de usos y destinos en predios y fincas*

**Artículo 30.-** La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del Plan Parcial, que corresponden con los límites del territorio municipal, 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 31.-** 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 Parcial, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 201, 305, 306 y 396 de la Ley Estatal.

**Artículo 32.-** La Dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan Parcial, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

**Artículo 33.-** Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan Parcial, conforme a la demarcación, los señalamientos y modalidades contenidas en este ordenamiento, 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, en relación con:

- I. Delimitación de las áreas de protección histórico-patrimonial y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores naturales o culturales; y
- II. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

A c c i o n e s	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
<b>1.- Control de Usos y Destinos en predios y fincas</b>				
1.1.- Fomentar el desarrollo de modalidades de vivienda en formato horizontal y vertical, que permitan alcanzar un mejor aprovechamiento del suelo, conforme a las compatibilidades señaladas en cada área.	Ayuntamiento	X		
1.2.- Impulsar la edificación de vivienda en los predios baldíos disponibles para propiciar la redensificación del Subdistrito Urbano.	Ayuntamiento	X		
1.3.- Consolidar el uso habitacional, permitiendo, restringiendo o condicionando giros según las condiciones sociodemográficas del sitio.	Ayuntamiento	X		
1.4.- Generar una reglamentación de zonificación específica,	Ayuntamiento	X		

que reconozca las estructuras económicas y sociales del Subdistrito, así como las necesidades de desarrollo particulares, indicándola como prescriptiva en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Municipal.				
1.5.- Desalentar los actuales usos de suelo no compatibles a la zonificación declarada por el presente Plan Parcial y que no correspondan a las políticas de consolidación de usos de la zona.	Ayuntamiento	X		
1.6.- Desincentivar la modificación de fincas en zonas consolidadas como habitacionales; que impliquen cambio de uso de suelo, si no es bajo las permisibilidades dictadas.	Ayuntamiento	X		
1.7.- Sancionar y aplicar las medidas punitivas señaladas conforme a la reglamentación del control de la edificación vigente, para los propietarios de predios y fincas que habiendo eliminado, alterado o transformado el espacio destinado para servidumbre, cometan falta.	Ayuntamiento	X		
1.8.- Desarrollar las instancias jurídicas y administrativas que permitan y propicien el acopio y la aplicación de recursos económicos para la solución de las problemáticas del Subdistrito Urbano.	Ayuntamiento	X		
1.9.- Controlar que el funcionamiento de los destinos sea el especificado para el espacio que originalmente se diseñó.		X		
1.10.- Aplicar los instrumentos de reglamentación relativos al funcionamiento de actividades económicas, que impidan impactos nocivos en el entorno.	Ayuntamiento	X		
1.11.- Desincentivar la edificación de los espacios destinados para servidumbres, en sus diferentes modalidades.	Ayuntamiento	X		

## TITULO IX

### *Derechos y obligaciones derivados del Plan Parcial*

**Artículo 34.-** 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 Parcial.

**Artículo 35.-** Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

**Artículo 36.-** 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 Parcial.

Asimismo, como disponen los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley Estatal, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial, 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 37.-** Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan Parcial, así como los habitantes del centro de población en caso de inconformidad, podrán sujetarse a lo dispuesto por el Título Séptimo, Capítulo I De las normas aplicables al procedimiento administrativo de la Ley Estatal.

A c c i ó n e s	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
<b>1.- Participación de la comunidad</b>				
1.1.- Programa permanente de difusión de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento Consejo de Colaboración Municipal.	X		
1.2 Programa de difusión y consulta de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano a través de la página Web del Municipio de Guadalajara.	Ayuntamiento	X		
1.3 Promover la modificación de la legislación vigente para establecer el marco regulatorio necesario que permita normar la participación de las Mesas Directivas de las Asociaciones Civiles de Colonos en la mesa de dictaminación.	Ayuntamiento Gob del Estado Congreso del Estado	X		
1.4.- Promover la participación de la ciudadanía en la modificación, adecuación y/o actualización de la legislación y reglamentación ambiental.	Ayuntamiento Consejo de Colaboración Municipal.	X		
1.5.- Promover e incrementar la incidencia de organizaciones ciudadanas e instituciones no gubernamentales, en la participación de toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano en el ámbito municipal.	Ayuntamiento Consejo de Colaboración Municipal.	X	X	X

## TRANSITORIOS

**Primero.** Las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 2 “Colinas de San Javier”, Distrito Urbano “Zona 2 Minerva”, entrarán en vigor a partir de su publicación en la “Gaceta Oficial del Municipio”, o en el medio oficial previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir estos, en el Periódico Oficial “*El Estado de Jalisco*”

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

**Cuarto.** Conforme lo dispuesto por el artículo 121 de la Ley de Desarrollo Urbano solo las modificaciones consultadas públicamente y aprobadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano afectan a los predios, áreas o zonas comprendidos en su área de aplicación y quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones que se expresan, o bien, quedarán desafectados, a partir de la fecha de vigencia del mismo.

Con la finalidad de facilitar la consulta y aplicación, se deberán complementar o reeditar los documentos de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano y actualizar su publicación y registro sin que la realización de este proceso difiera, condicione o limite la vigencia y aplicación de las modificaciones aprobadas y las vigentes que no se reformaron.

Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento de Guadalajara.

Guadalajara, Jalisco, a 18 de diciembre de 2003

