



GOBIERNO
DEL ESTADO
DE JALISCO
PODER EJECUTIVO

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

SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO
Sr. 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 V I I

E L E S T A D O

de Jalisco
PERIÓDICO OFICIAL

42
SECCIÓN II



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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
Sr. 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

URBANIZACION

RIO



VERDE

MARCO JURÍDICO

Los instrumentos jurídicos que dan origen y fundamentan este plan son:

- a) La ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, que establece los lineamientos jurídicos a través de los cuales se llevará a cabo la planeación urbana en la entidad, así como sus alcances, ámbitos y forma de aplicación. Específicamente, en el Título Segundo, Capítulo VI, artículos 84, 85, 86 y 94, se definen las características, objetivos y contenidos de un plan parcial, que primordialmente se orientan a Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para la zona del centro de población; y regular y controlar la urbanización, la edificación y el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- b) El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco de acuerdo a cuyas normas y lineamientos se definirán las características de su elaboración y contenido, y
- c) El Decreto del Congreso del Estado No. 16664, para la regularización de fraccionamientos o asentamientos irregulares en predios de propiedad privada en el estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 25 de septiembre de 1997, en el cual se establecen las bases, contenidos y lineamientos generales y especiales para instrumentar la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, específicamente, la regularización de tales predios bajo la modalidad de acción urbanística de objetivo social de conformidad con el artículo 389 de la mencionada ley.

MARCO DE LA PLANEACIÓN

Los antecedentes de la planeación que existen para la zona en que se localiza el área de aplicación del presente Plan parcial de urbanización son:

- a) Programa Nacional de Desarrollo Urbano
- b) Programa Estatal de Desarrollo Urbano
- c) Programa Municipal de Desarrollo Urbano
- d) Plan de Desarrollo de Centro de Población
- e) El Decreto No. 16664 del Congreso del Estado

I. REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL SE DERIVA

El presente plan obedece a los objetivos generales y la estrategia de zonificación de usos del suelo del plan de centros de población del plan parcial de urbanización R/O VII del sub distrito IV Oblatos, sub distrito XI.

Al: UPM, área de urbanización progresiva NO. 4, H4U/, H4H/, H4V/, zona habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar horizontal, habitacional plurifamiliar vertical, y MB-4/, MD-4/, zona mixta barrial intensidad alta y mixta distrital intensidad alta. Referida a los predios con frente por la Calzada del Obrero, Joaquín Amaro y Hacienda la Calera. Asimismo, el centro barrial CB-4, es el núcleo donde se concentra el equipamiento urbano principal, además del equipamiento vecinal,

alrededor de las arterias por la Calzada del Obrero, Joaquín Amaro, Hacienda la Calera y Hacienda la Colmena.

Considerando en este caso que se trata de una acción de regularización, sujeta a las normas especiales que autoriza el Decreto No. 16664 del Congreso del Estado.

II. OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN

Mediante la realización y aplicación del presente Plan, se pretenden los siguientes objetivos:

- 1) La regularización física y administrativa y la integración de los predios comprendidos en su área de aplicación, a los servicios, equipamiento e infraestructura urbana municipales, a fin de proporcionar seguridad jurídica y mayor calidad de vida a sus habitantes.
- 2) Identificar y precisar las acciones urbanísticas que se requieren para lograr lo anterior y establecer la participación y responsabilidad en la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento básico, así como en la integración de las áreas de costón para los destinos, tanto de las autoridades estatales y municipales, como de los titulares o poseedores de los predios, objeto de regularización.
- 3) Evaluar de manera integral los elementos existentes del medio físico natural y transformado, a fin de considerarlos en el proyecto de adecuación del área a regularizar, en particular respecto a las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación del patrimonio cultural y prestación y administración de los servicios públicos.
- 4) Determinar en el proyecto urbano de regularización los usos y destinos de las áreas y predios que comprende, así como sus modalidades de ocupación y utilización.
- 5) Establecer los criterios de compatibilidad de los usos del suelo, para regular la funcionalidad e imagen del área de aplicación, tomando en cuenta los determinantes socioeconómicos y culturales de sus habitantes y el contexto en que se encuentra.

III. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

1. Localización y delimitación precisa

El Fraccionamiento Río Verde, se localiza al noroeste de la Cd. de Guadalajara, tiene una superficie de 9.2083 has., y polígono de conformidad con el Plan Parcial de Urbanización de Arandas, se encuentra delimitado de la siguiente manera: Al noroeste, siguiendo por la calle Joaquín Amaro y áreas comerciales y habitacionales, con el vértice No. 1 en las coordenadas $x=678072.053$, $y=2289579.353$; siguiendo por la vértice No. 2 en las coordenadas $x=678056.676$, $y=2289763.322$, por la misma acera el vértice No. 4 en las coordenadas $x=678014.838$, $y=2289862.758$, continuando por la calzada del Obrero hasta el vértice No. 5 en las coordenadas $x=678293.010$, $y=228998.240$, áreas comerciales y habitacionales. Continuando por la calle Hacienda la Colmena el vértice No. 6 en las coordenadas $x=678335.061$, $y=2289884.394$, por la misma acera el vértice No. 7 en las coordenadas $x=678290.138$, $y=2289745.915$, por la misma acera el vértice No. 8 en las coordenadas $x=678310.000$, $y=2289523.730$, áreas habitacionales.

2. Aprovechamiento de usos predominantes

Actualmente, el fraccionamiento Río Verde está consolidado aproximadamente 90% predominando el uso habitacional unifamiliar densidad alta.

Esta consolidado con elementos de equipamiento urbano, cuenta con jardín vecinal, jardín de niños, D.F., guardería, escuelas, templo, teatro al aire libre, canchas de básquet ball.

3. Problemas que se presentan

En la actualidad cuenta con los servicios de agua potable, drenaje sanitario, y red eléctrica al 100%

Se presentan problemas de irregularidad en la situación legal del fraccionamiento.

4. Autorización y documentos con que se cuenta

De acuerdo a los antecedentes de Obras Públicas de Guadalajara, no se realizó ningún dictamen para el fraccionamiento, lo cual está considerado bajo el Decreto del Congreso del Estado No. 16664

5. Planos del estado actual del fraccionamiento o asentamiento

- Trazo de calle
- Ubicación e identificación del equipamiento urbano
- Zonificación de usos y destinos por áreas, con porcentaje de ocupación del suelo.

IV DESCRIPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DESTINOS PROPUESTOS

Existen dentro del Fraccionamiento Rio Verde algunos locales comerciales propiedad de Pensiones del Estado, con una superficie aproximada de 0.6934424 has. Lo cual se considera su establecimiento, dentro del mismo.

Área de vialidad local con una superficie aproximada de .52329502 has.

- Área de vialidad andadores con una superficie aproximada del 1.33352975 has.
- Área de vialidad general con una superficie de 1.85672477 has.
- Las arterias cumplen con el parámetro que exige el reglamento de zonificación.

1. Planos de la propuesta de regularización del fraccionamiento o asentamiento.

- Trazo de calles
- Ubicación e identificación del equipamiento urbano
- Zonificación de usos y destinos por áreas, identificando porcentajes de ocupación del suelo

2. Memoria descriptiva de los usos y destinos propuestos y sus modalidades de utilización (densidad, intensidad de uso)

Art. 5 Los municipios al formular la zonificación de los centros de población, aplicarán las disposiciones de este reglamento, estando facultados a establecer normas específicas cuando así requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de la Ley y los convenios de coordinación celebrados conforme los programas nacionales, estatal y regional de desarrollo urbano.

La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba, conforme lo ordenan los artículos 193, 195 y 199 de la Ley, y a las disposiciones que establece el Reglamento de Zonificación del Estado y los reglamentos y ordenanzas municipales relativos; todos los cuales se interpretan y aplican con el objetivo primordial de mejorar las condiciones de vida de los habitantes y sus oportunidades de desarrollo

Las zonas que se establecen en el presente plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación prevista en el artículo 18 del Reglamento son:

- **Habitacional Unifamiliar densidad alta (H4-U)**

Comprende aproximadamente el 100% del área a regularizar y con una superficie aproximada de 00-20-83-00 has., y un porcentaje de ocupación del 100%.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales unifamiliares de densidad alta, tipo **H4-U**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I La densidad máxima será de 290 habitantes por hectárea;
- II La superficie mínima de lote será de 90 metros cuadrados;
- III El frente mínimo de lote será de 6 metros lineales;
- IV El índice de edificación será de 90 metros cuadrados por vivienda;
- V El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total de lotes;
- VI El coeficiente de utilización del suelo no deberá de ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida no excederá al 160 por ciento de la superficie total del lote;
- VII La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil, o en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por vivienda, a una distancia máxima de 80 metros;
- IX La restricción frontal será de dos metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada;
- X Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de las zonas específicas;
- XI La restricción posterior será de tres metros, y
- XII El modo de edificación será semi-cerrado o cerrado.

Mixto Barrial intensidad alta (MB-4)

Mixto Distrital intensidad alta 8MD-4)

Los predios que se establecieron con las claves MB-4 / MD-4, en el Fraccionamiento Río Verde que contemplan las arterias como la Calzada del Obrero, Joaquín Amaro y Hacienda la Calera. Que se establecieron bajo el Reglamento de Zonificación no se tiene contemplado los parámetros que lo establece el mismo



Comprende los predios una parte con frente a la Calzada del Olivo con una superficie aproximada de 0.091 has., de uso habitacional y comercio básico. Por la misma acera se encuentra el Centro Barrial hasta el cruce con la calle Hacienda la Colmena con una superficie aproximada de 1.3715498 has.

Comprende los predios con frente a la calle Joaquín Amaro con una superficie aproximada de 0.4839071 has. Con un porcentaje de 75% de uso habitacional y un 25% de comercio y servicio.

Comprende los predios con frente a la calle Hacienda la Calera, con una superficie aproximada de 0.17444 has. Con un porcentaje de 90% de uso habitacional y un 10% de comercio básico.

- I. La superficie mínima del lote será de 200 metros cuadrados,
- II. El frente del lote será de 12 metros lineales;
- III. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote,
- IV. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.4, y por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote;
- V. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
- VI. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7, según el tipo de actividades a desarrollar.
- VII. La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área reducida,
- VIII. Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX. La restricción posterior será de tres metros, y
- X. El modo de edificación será variable.

Cesiones para Destinos:

Zona III, equipamiento institucional con una superficie aproximadamente de 14,856.9209 metros cuadrados, ocupada en la actualidad por una escuela urbana No. 2, DDT, jardín de niños, iglesia, kinder.

Zona EV, espacios verdes y abiertos con una superficie aproximada de 4,246.2913 metros cuadrados.

Con relación a las Cesiones para Destinos, las áreas existentes en la actualidad cubren sobradamente con los porcentajes que de conformidad con la Ley de Fraccionamientos ya derogada se exigía para fraccionamientos de este tipo:

Asimismo, de conformidad con el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, a una zona habitacional unifamiliar de densidad alta le corresponde otorgar como áreas de cesión para destinos el 15% de la superficie bruta a desarrollar, que en este caso serían 13,812.45 metros cuadrados. Sin embargo, en las áreas de cesión para destinos existentes sobre pasan tal estipulación reglamentaria y estas están integradas de la siguiente forma:

- A. Jardín con una superficie de
- B. Plaza con una superficie de
- C. Jardín con una superficie de
- D. DDT, Escuela Urbana No. 2 y jardín de niños con una superficie de
- E. Plaza con una superficie de
- F. Jardín con una superficie de
- G. Jardín con una superficie de
- H. Jardín con una superficie de
- I. Plaza con una superficie de
- J. Jardín con una superficie de
- K. Plaza con una superficie de

172.8276m²
 284.6951m²
 203.7145m²
 13,745.496m²
 218.4790m²
 62.8927m²
 148.1219m²
 244.7617m²
 189.0988m²
 297.8606m²
 255.4417m²

L. Cancha de basquet-ball con una superficie de	761.1727m2
M. Teatro al aire libre con una superficie de	718.2542m2
N. Iglesia con una superficie de	614.8484m2
O. Plaza con una superficie de	305.0886m2
P. Kinder con una superficie de	527.5220m2
Q. Jardín con una superficie de	215.1255m2

TOTAL 19,103.2115m2

V NORMAS Y CRITERIOS APLICADOS

Con el objeto de ordenar las acciones de urbanización y de edificación en el área de aplicación de este Plan, se establece que los lineamientos normativos y los criterios técnicos aplicables corresponden de manera general a los señalados en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del que se deriva, así como en el reglamento de Zonificación del Estado y los reglamentos y ordenanzas municipales relativos, todos los cuales se interpretarán y aplicarán en el objetivo primordial de mejorar las condiciones de vida de los habitantes y sus oportunidades de desarrollo.

En materia de compatibilidad de usos de suelo, las acciones se sujetarán al esquema de zonificación determinado en el capítulo anterior, en cuya definición se han tomado en cuenta los usos de suelo existentes y las necesidades particulares de sus habitantes, otorgándoles prioridad siempre y cuando no representen un riesgo para la seguridad personal o patrimonial o un obstáculo para el funcionamiento, adecuando las actividades de la comunidad.

En consecuencia, los criterios para establecer los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados se fundamentan en el diagnóstico integral de la zona, con especial énfasis en sus características socioeconómicas y culturales y en su contexto ambiental.

	Zona	Categoría	Grupos permitidos
III-I	Habitacional unifamiliar densidad alta	Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojam. temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos
III-II	Habitacional plurif. Horiz. Densidad alta	Predominante	Vivienda plurif. Horiz.
		Compatible	Vivienda Unifamiliar
		Compatible	Alojam. temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos
III-V	Habitacional plurif. Vertical Densidad alta	Predominante	Vivienda plurif. Vertical
		Compatible	Vivienda plurif. Horizontal
		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojam. temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos

MB-4	Mixto barrial intensidad alta	Predominante Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Condicionado	Vivienda plurif. Horizontal Vivienda unifamiliar Alojam. temporal restringido Comercio y servicios básicos Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias Equipamiento urbano barrial Espacios abiertos Comercio temporal
MD-4	Mixto distrital intensidad alta	Predominante Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Condicionado	Vivienda plurif. Horizontal Vivienda unifamiliar Alojam. temporal restringido Alojam. temporal mixto Comercio y servicios básicos Com. y serv. especializados Centros de diversiones Centros comerciales Com. y serv. de imp. mayor Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias Manufacturas menores Equipamiento urbano barrial Equipamiento urbano gral. Espacios abiertos Comercio temporal

VI PROYECTO DE OBRAS Y SERVICIO

ACCIONES	RESPONSABLE	PLAZOS		
		C	M	I
1. Planeación del desarrollo urbano	I. Ayuntamiento Consejo de Colaboración Municipal	X		
1.1 Difundir públicamente el contenido del plan entre las diferentes secciones de la población				
2. Infraestructura	H Ayuntamiento Colonias		X	
2.1 Mantenimiento de las banquetas				
3. Equipamiento	II Ayuntamiento		X	
3.1 Obras necesarias de acondicionamiento para los espacios verdes y abiertos.				

VII PARTICIPACIÓN DE AUTORIDADES Y VECINOS Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

En apego al decreto 16664, en su artículo 7, fracción IV, el presente plan se desarrollará bajo la modalidad de acción urbanística de Objetivo Social, que se especifica en el artículo 389 de la Ley de Desarrollo Urbano, en el que los propietarios y poseedores de los predios comprendidos en el Plan Parcial de Urbanización Río Verde, se comprometen la ejecución de las obras en los plazos acordados para ello, junto con las autoridades competentes y los representantes que conformen a la Asociación de Vecinos, debidamente inscrita y registrada ante el Ayuntamiento correspondiente.

VIII DETERMINACION DE USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1 Del Plan Parcial y sus funciones:

El presente **Plan Parcial de Urbanización Río Verde**:

- I. Determina la zonificación específica, precisando los usos y destinos
- II. Regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación.

Art. 2 Objetivos del Plan Parcial.

Las disposiciones, normas técnicas y gráficos del presente plan parcial de urbanización, se formulan, establecen, expiden y aprueban con el objeto:

- I. Administrar la zonificación y planes y programas de desarrollo urbano
- II. Ordenar y regular la propiedad privada en el área de aplicación objeto de este plan
- III. Aplicar los sistemas de control para el correcto ejercicio de las atribuciones conferidas al Gobierno municipal
- IV. Planear, regular, controlar y promover la conservación, el mejoramiento, la consolidación y la seguridad jurídica del área de aplicación, con acciones o inversiones específicas
- V. Establecer usos, destinos y reservas del suelo de áreas de predios
- VI. Fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la urbanización de áreas y predios de propiedad privada, así como la edificación de los mismos en el área de aplicación del presente plan parcial
- VII. Ordenar, controlar y vigilar que las construcciones se realicen de conformidad al presente plan parcial. Declaratorias, gráficos y demás disposiciones y normas técnicas contenidas en el
- VIII. Establecer las disposiciones y normas técnicas para realizar en el ámbito de la competencia del Estado y el Municipio, la regularización del área de aplicación dentro de la acción urbanística por objetivo social, conforme a Decreto No. 16664 del Congreso del Estado
- IX. Las demás que le otorguen en la aplicación, administración y control del presente plan parcial, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y el Reglamento de Zonificación del Estado.

Art. 3 Obligatoriedad del plan parcial de urbanización.

Las disposiciones y normas técnicas para el diseño de la ciudad, contenidas en el presente plan parcial, son de cumplimiento y observancia general obligatoria. Por tanto, toda acción en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, las subdivisiones de terrenos para el asentamiento urbano; las limitaciones y modalidades que se impongan a su uso o los cambios de la utilización de estos; así como todas las acciones de urbanización, edificación y construcción, que lleve a cabo entidades públicas, privadas y sociales, así como las personas físicas o morales y los propietarios, poseedores y en general a quienes ejerzan derechos reales o personales sobre los inmuebles afectados en el área de

aplicación del presente plan parcial, quedan sujetas a estricto cumplimiento de acuerdo al siguiente marco jurídico:

- a) Ley General de Asentamiento Humanos en el art. 18
- b) Constitución Política del Estado en el art. 5, fracc. II
- c) Ley de Desarrollo Urbano del Estado Jalisco en el Título Segundo, Capítulo IX y Título Quinto
- d) Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco
- e) Decreto No. 16664 del Congreso del Estado.

Art. 4 Beneficio social de las determinaciones.

En cumplimiento del art. 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, las determinaciones de provisiones, usos, destinos y reservas del presente plan parcial, derivado del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, son de utilidad pública y beneficio social, y el Decreto No. 16664 del Congreso del Estado, en el que se establecen las bases generales para regularizar predios urbanos y suburbanos de propiedad privada, dentro de la acción urbanística por objetivo social. Los cuales se establecen con el fin de ordenar y regular el asentamiento humano, teniendo a mejorar las condiciones de vida de la población, mediante:

- I. El aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación, promoviendo su desarrollo y una justa distribución de la riqueza pública.
- II. La promoción de una eficiente interrelación de los sistemas de convivencia y de servicios, particularmente la creación y mejoramiento de condiciones favorables para la función de habitación, fortaleciendo la identidad de los habitantes con su colonia o barrio.
- III. La definición de usos y destinos en los predios y fincas del área de aplicación.
- IV. Otorgar a los titulares de los predios de las áreas de propiedad privada objeto de la regularización o posesionarios en urbanizaciones tipificadas como objetivo social y popular, el beneficio de su seguridad jurídica y los que se desprendan del mismo, para lograr su integración a los sistemas de infraestructura y equipamiento urbano.
- V. La participación ciudadana representada por la Asociación de Vecinos constituida conforme a las disposiciones de la Ley Orgánica Municipal del Estado, que promueve ante las autoridades municipales la prestación de los servicios públicos necesarios entre otros, y en general, para el desarrollo de mejores condiciones de vida en los asentamientos humanos.

Art. 5 Para efectos del plan parcial se entiende por

- I. Municipio: El municipio de Guadalajara, Jalisco
- II. Centro de Población: El Centro de Población de Guadalajara
- III. Ley: La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco
- IV. Reglamento: El Reglamento de Zonificación del Estado
- V. Plan Parcial: El Plan Parcial de Urbanización "Río Verde"
- VI. Decreto: El Decreto No. 16664 del Congreso del Estado para la regularización de fraccionamientos o asentamientos irregulares en predios de propiedad privada.



Las demás definiciones que le otorguen en la aplicación, administración y control del presente plan, indicadas en la Ley de Desarrollo Urbano y en el Reglamento de Zonificación del Estado, respectivamente, así como las incorporaciones en los cuerpos de dichos ordenamientos.

Art. 6 El plan parcial de urbanización del que forma parte integral los planos, contiene la exposición de los resultados de los estudios técnicos que constituyen los instrumentos humanos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como la aplicación de los objetivos que determina el mismo plan.

Art. 7 El presente plan, forma parte del plan de desarrollo del centro de población Guadalajara y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con:

- a) Programa Nacional de Desarrollo Urbano
- b) Programa Estatal de Desarrollo Urbano
- c) Plan de Desarrollo de Centro de Población de Guadalajara, Jalisco
- d) Decreto No. 16664 del Congreso del Estado

Art. 8 El área de aplicación del presente plan constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y los predios, conforme a la fracción III del artículo 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el cual tiene una superficie de 9,2083 has. Ubicado al Noroeste de la Ciudad de Guadalajara de cuyo polígono forman parte los siguientes límites:

- Al Norte, en 303.512 ml.
- Al Este, en 490.184 ml con una línea pedrada.
- Al Sur, en 196.005 ml.
- Al Oeste, en 297.989 con una línea quebrada

CAPÍTULO II POLÍTICAS Y OBJETIVOS

Art. 9 Políticas.

- I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones del área de aplicación Río Verde.
- II. Distribuir equitativamente el área de aplicación, las cargas y beneficios del desarrollo urbano.
- III. Facilitar la comunicación y el desplazamiento de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de vialidad.
- IV. Sustituir el proceso espontáneo de los asentamientos humanos por uno planificado y vinculado a todo el proceso de desarrollo socioeconómico de la población.
- V. Conducir a que las estructuras políticas, administrativas y jurídicas se adecúen a las exigencias actuales y futuras del desarrollo poblacional.
- VI. Mejorar gradualmente la calidad de estructura, composición, imagen y ambiente urbano.

Art. 10 Objetivos

- I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas del área de aplicación.
- II. Ubicar las áreas convenientes para establecer el equipamiento urbano.
- III. Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- IV. Determinar las restricciones de densidades, alturas, alineamientos e intensidad de uso de los predios y fincas.
- V. Precisar la localización de las áreas de cesión para destino.
- VI. Determinar, conforme a las disposiciones de la ley de desarrollo urbano, los criterios y lineamientos a seguir a efecto de garantizar la integración de las áreas de propiedad privada objeto de regularización, a los sistemas de infraestructura y equipamiento, como acciones de mejoramiento urbano.

CAPÍTULO III
ZONIFICACIÓN

Art. 11 Todas las obras y construcciones que se realizan en predios comprendidos en el área de aplicación, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las disposiciones del reglamento de zonificación y de los artículos 193, 195 y 197 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Art. 12 La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación, se sujeta a las normas de zonificación del plan que se aprueba y, a las disposiciones que establecen:

- a) La Ley General de asentamiento humanos
- b) La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco
- c) El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.
- d) Los Reglamentos y disposiciones municipales de edificación
- e) El Decreto No. 16664 del Congreso del Estado.

Art. 13 Se aprueba la determinación de zonas y utilización específica del suelo establecida en el plano general de lotificación y zonificación (plano E1), del anexo gráfico.

Art. 14 La determinación de la zona y utilización específica del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su cartografía como usos y destinos particulares, según se especifica en el plano general de lotificación y zonificación (plano E1).

Art. 15 La clasificación de áreas que se establecen en el presente plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, y de conformidad a la clasificación prevista en el título I del Reglamento de zonificación del estado de Jalisco, son los siguientes:

- 1) Habitacional, unifamiliar densidad alta (H4-U)
- 2) Mixto barrial, intensidad alta (MB-4)
- 3) Mixto distrital, intensidad alta (MD 4)

CAPÍTULO IV ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Art. 16. La presente determinación de usos y destinos tendrá por efecto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos previstos en esta determinación de usos y destinos.

Art. 17. De conformidad con lo dispuesto en la fracción XI, del artículo 132 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, establece:

- I. La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como, los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas.

Art. 18. Conforme a lo establecido en el artículo 127 del Reglamento de Zonificación del Estado, las áreas públicas se clasifican en:

- I. **Cesiones para destinos:** Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse, aquellas que son para espacios abiertos, y las relativas al equipamiento urbano.
- II. **Cesiones para la vialidad y servicios públicos:** Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso para infraestructuras, así como las áreas necesarias para sus instalaciones, las cuales, se sujetarán a las disposiciones legales vigentes.

Art. 19. Conforme a lo establecido en el artículo 136, fracción IV, del Reglamento de Zonificación del Estado, para la zona habitacional unifamiliar densidad alta, H4-U y las zonas de uso mixto barrial intensidad alta, MB-4, y mixto distrital intensidad alta, MD-4.

Art. 20. La superficie de cesión para conforme a lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de Zonificación del Estado, respecto de la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U, se destinará con las siguiente proporción de acuerdo a la superficie total:

- I. Para áreas verdes o espacios abiertos (8%)
- II. Para equipamiento escolar (4%)
- III. Para otros equipamientos (3%)

Art. 21. Las áreas de cesión para destino que corresponden a la acción urbanística, por objetivo social del plan parcial de urbanización del Fraccionamiento Río Verde, para vialidad son:

Cesiones para vialidad

Una superficie de 1.85672477 has., correspondientes a los andadores, calles, locales y colectoras señaladas en el plano de zonificación y lotificación, (plano L-3)

Art. 22 Las áreas de cesión destinadas para equipamiento urbano se utilizarán como áreas verdes o espacios abiertos, cuyo mantenimiento estará a cargo del Ayuntamiento.

Art. 23 Las áreas de cesión para destino, así como las vías públicas, serán de dominio público, por lo que deberán de consignarse de carácter de inalienables e imprescriptibles, que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

Art. 24 En las zonas habitacionales, las áreas de cesión para destino se utilizarán exclusivamente para los fines de las mismas, que se refieren a aspectos de carácter vecinal o barrial; y en las demás zonas, también podrán contener equipamiento para fines más generales, de carácter distrital o urbano, general, cuando así lo estipule el Plan de Desarrollo Urbano.

Las áreas de cesión para destinos que contiene el área de aplicación del plan parcial de urbanización Río Verde, son las siguientes:

CAPÍTULO V DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art. 25 Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos y destinos y las autoridades administrativa competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este plan parcial de urbanización.

Art. 26 Los beneficiarios decreto número 16664 para la regularización de fraccionamientos en propiedad privada, instrumento casual de este plan parcial de urbanización y de las acciones que se autoricen conforme a sus disposiciones únicamente los titulares de predios o poseedores de buena fe de los mismos, localizados en el área objeto de regularización.

Art. 27 Los titulares de predios o poseedores de buena fe de los mismos, localizados en el área objeto de regularización, serán representados por las asociaciones de vecinos constituidas o que se constituyan y sean reconocidas conforme a las disposiciones de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco.

Art. 29 De acuerdo a las disposiciones del decreto número 16664, el dictamen aprobado por la Comisión Municipal de Regularización, se autoriza al Presidente Municipal.

- 1 Cuando en las urbanizaciones a regularizarse no existan áreas disponibles, para éstos fines públicos, conforme se determine en el dictamen respectivo, autorizar a los propietarios de los predios objeto de regularización o a las asociaciones de vecinos beneficiarios, a efectuar pagos en numerario respecto a las áreas de cesión para destinos, anteriormente denominadas áreas de donación que correspondían al Municipio y al Estado según lo dispuesto por la ley estatal de fraccionamientos.



- II. En los casos de existir estas áreas, se identificarán en el presente plan parcial de urbanización y se procederá a su recepción por parte del Ayuntamiento. Conforme a un convenio celebrado.
- III. En los casos de no existir estas áreas el pago será determinado mediante un avalúo del Catastro Municipal, debiendo aportarse éstas cantidades al consejo de Colaboración Municipal, para que en los términos del último párrafo del artículo 250 de la Ley de Desarrollo Urbano de Estado, adquieran los predios en el área de influencia del fraccionamiento regularización, para complementar los destinos originales de dichas áreas.

Este plan parcial de urbanización, sus determinaciones de usos y destinos, así como sus gráficos o planos, cumplen estrictamente con las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley Orgánica, La Ley Estatal de Desarrollo Urbano del Estado, el Reglamento de Zonificación del Estado y el Decreto de Regularización número 16664, tal cual está especificado en la fracción I numeral 42, del artículo 39 de la Ley Orgánica.

Para casos o situaciones no contemplado en el presente plan parcial de urbanización, se deberán consultar las disposiciones del decreto número 16664 y del reglamento de zonificación del Estado, así como las demás leyes o reglamentos Estatales y Municipales vigentes aplicables a la materia.

CAPÍTULO VI

MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS

Art. 30. Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta determinación de usos y destinos, y los reglamentos que de ella emanen son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en el capítulo III y IV del título de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Art. 31. Las resoluciones dictadas por las autoridades encargadas de aplicar este Plan Parcial de Urbanización Rio Verde, podrán ser recurridas en los términos del título Séptimo, Capítulo V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

TRANSITORIOS

Primero. Este Plan Parcial de Urbanización Río Verde del Municipio de Guadalajara, Jalisco, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Segundo. Inscribase el presente Plan Parcial de Urbanización Río Verde, del Municipio de Guadalajara, Jalisco, en la Oficina de Registro Público de la Propiedad, que corresponda, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Tercero. Conforme a las disposiciones del decreto No. 16664, aprobado este Plan Parcial de Urbanización por el cabildo y estando debidamente publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad serán celebrados los convenios entre quien promueve la regularización y las autoridades municipales, declarándose formalmente la regularización del área objeto de estas acciones por parte del Ayuntamiento, remitiendo copia del acuerdo del cabildo para los efectos legales a que haya lugar en la Procuraduría de Desarrollo Urbano, al propietario del predio o a la asociación de vecinos, al Registro Público de la Propiedad y al Departamento de Catastro Municipal.

Cuarto. Las titulaciones resultantes de escripturación del presente Plan Parcial de Urbanización, y del decreto No. 16664, así como las demás leyes o reglamentos estatales y municipales vigentes aplicables a la materia, se realizarán conforme a los convenios que celebre el Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, con el Consejo, de Notarios del Estado de Jalisco, quien para tal efecto determinará el turno a que deberán sujetarse sus miembros, conforme al artículo 7 de la Ley de Notariado del Estado de Jalisco.

Quinto. Al publicarse y entrar en vigencia el presente plan y las determinaciones de sus disposiciones que se opongan al mismo plan y sus normas de zonificación.

Salón de Sesiones del Cabildo del H. Ayuntamiento

Guadalajara, Jalisco a 13 de Diciembre, de 1999. 2099.



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 II

TOMO CCCXXXVII

E L E S T A D O

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE DESARROLLO

URBANO

Plan Parcial de Urbanización
"Unidad Habitacional Río Verde
Tetlán" del municipio de
Guadalajara, Jalisco. Pág. 3



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