



**GOBIERNO
DE JALISCO**



Vamos a Trabajar

E L E S T A D O

de Jalisco

PERIÓDICO OFICIAL

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

SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO
Héctor Pérez Plazola

DIRECTOR DE PUBLICACIONES
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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

periodicooficial.jalisco.gob.mx

**JUEVES 12 DE JULIO
DE 2001**

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

46

SECCIÓN II



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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
Héctor Pérez Plazola

DIRECTOR DE PUBLICACIONES
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

Registrado desde el 3 de septiembre de 1921.

Trisemanal: **martes, jueves y sábados.**

Franqueo pagado. Publicación Periódica.

Permiso Núm. **0080921.**

Características **117252816.**

Autorizado por **SEPOMEX.**

periodicooficial.jalisco.gob.mx

PLAN PARCIAL

Plan Parcial
de Urbanización
Para la acción urbanística privada

“RINCÓN DEL PUERTO”
Puerto Vallarta, Jalisco.

CONTENIDO

- CAPÍTULO I.** ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO
- CAPÍTULO II.** FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
- CAPÍTULO III.** REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN DEL CUAL SE DERIVA.
- CAPÍTULO IV.** OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.
GENERALES
ESPECÍFICOS.
- CAPÍTULO V.** DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN.
- CAPÍTULO VI.** ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES PARA LA URBANIZACIÓN.
MEDIO FÍSICO NATURAL
MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO
- CAPÍTULO VII.** DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.
GENERALES
NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS HABITACIONALES.
NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN.
NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA.
NORMAS DE CONTROL PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD
- CAPÍTULO VIII.** NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA DE TRÁNSITO.
CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD
CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA
OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN
DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS
- CAPÍTULO IX.** DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.
- CAPÍTULO X.** TRANSITORIOS

CAPÍTULO I.

ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

1. TIPO DE ACCIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR : privada del predio que se encuentra bajo escritura publica No. 21563 de la notaria publica numero 3 expedido por el Lic. Francisco Ruiz Higuera a nombre de CASAS TALISMAN S.A. DE C.V., y registrada en el Registro Público de la Propiedad con el número de orden 59,622, documento 22, folios del 286 al 302, del libro No. 1 de la sección Inmobiliaria, con fecha 16 de Mayo del 2001.
2. USO PROPUESTO: Habitacional Plurifamiliar Vertical Alta Densidad (H4-V) con un total de 320 Departamentos.
3. LOCALIZACIÓN: El predio se encuentra localizado al sur de la pista del aeropuerto de Puerto Vallarta en la reserva urbana, señalada en el plan de centro de población vigente como reserva urbana a largo plazo No. 15 (RU-LP 15) La localización exacta de este predio se verifica en el anexo gráfico del presente documento.
4. SUPERFICIES: Las superficies motivo del presente plan se determinan según el siguiente desglose

SUPERFICIE DEL TERRENO TOTAL	31,391.44	M2	100.00%
SUPERFICIE AFECTADA POR RESTRICCIONES POR EL PASO DE VIALIDADES.	741.10	M2	2.41%
SUPERFICIE DEL PREDIO A DESARROLLAR	30,650.34	M2	97.51%

Artículo 1. Artículo 1. En la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, en la sesión ordinaria de Cabildo de éste lugar, de fecha 12 JUNIO 2001, se autoriza el ...

Plan Parcial de Urbanización
"RINCÓN DEL PUERTO"
En el Centro de Población de Puerto Vallarta
Estado de Jalisco

Artículo 2. En el predio rústico con superficie de 3-13-91.44 tres hectáreas, trece áreas y noventa y uno punto carenta y cuatro centiáreas, ubicado dentro de la reserva urbana del centro de población de Puerto Vallarta, Jalisco, propiedad del CASAS TALISMAN S.A. DE C.V., será ejecutada una acción urbanística privada habitacional de alta densidad hasta su incorporación municipal.

El Uso y Destino en concordancia con el dictamen respectivo será Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad Alta (H4-V) y compatibles.

El terreno presenta ligeras pendientes que hacen factible su urbanización al no presentar impedimento alguno para la introducción de los servicios. Las líneas de distribución de energía eléctrica y el drenaje (con sobrada capacidad) rodean al predio.

CAPÍTULO II.
FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Artículo 3. Con lo dispuesto en:

a) Artículos 73, fracción XXIX-C y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dicen: "Artículo 73. El Congreso tiene facultad: ...XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamiento humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta



Constitución.”; “Artículo 115, ...Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales... Para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios”.

b) Artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, que a la letra dice: “Los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- I. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;*
- II. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
- III. Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;*
- IV. Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;*
- V. Intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana;*
- VI. Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológicas; y*
- VII. Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.”*

c) Artículos 9º y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; que a la letra dicen:

“Capítulo II de la concurrencia y coordinación de autoridades

Artículo 9

Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;*

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven;...

IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, renotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;...

XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;

XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y

XV. Las demás que les señale esta ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de estos.

Capítulo V de las regulaciones a la propiedad en los centros de población

Artículo 35

A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;

II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;

III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;

- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;*
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;*
- VI. Las densidades de población y de construcción;*
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;*
- VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;*
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;*
- X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y*
- XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes. "*

d) Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y del Reglamento Estatal de Zonificación.

e) Dictamen de Trazos y Usos y Destinos Específicos de fecha 27 veinte de abril del año 2001 dosmil uno.

Artículo 4. Con base en los fundamentos legales y administrativos antes citados, se establece que es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. Por lo que, en uso de esas facultades y con el objeto de regular el crecimiento urbano de Puerto Vallarta, Jalisco; la transformación de su suelo rural a urbano, el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción de las redes de servicios y en general la infraestructura urbana, especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de usos y destinos y las áreas de cesión requeridas en la zona de aplicación de toda acción urbanística pretendida, hacen necesario expedir, como al efecto se hace, el presente Plan Parcial de Urbanización "RINCÓN DEL PUERTO" respecto del predio, propiedad del CASAS TALISMAN S.A. DE C.V.. Haciendo hincapié que el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco en el proyecto de la formulación de dicho plan dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas del centro de población a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo asumiendo así su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano.

CAPÍTULO III.

REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN DEL CUAL SE DERIVA

Artículo 5. Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización "RINCÓN DEL PUERTO" se elaboró en conformidad a lo dispuesto en el título segundo capítulo VI artículo 94, y título Quinto capítulo I artículo 193 y capítulo II artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 6. Que observando las disposiciones y procedimientos previstos en el artículo 225 de la *LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO*, se realizó la consulta pública del Plan Parcial de Urbanización "RINCÓN DEL PUERTO", de la cual se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, mismas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

Artículo 7. Que el cabildo resolvió procedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización "RINCÓN DEL PUERTO", en función del dictamen técnico emitido por la Dependencia Municipal y con fundamento en los artículos 226 y 229 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

Artículo 8. Que las Comisiones del Cabildo relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en el artículo 229 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, analizaron el proyecto de Plan parcial de urbanización "RINCÓN DEL PUERTO" y dictaminaron procedente su autorización por este Ayuntamiento.

Artículo 9. Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización de "RINCÓN DEL PUERTO" son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la *Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*.

Artículo 10. El Plan Parcial de Urbanización "RINCÓN DEL PUERTO" forma parte del Plan de Centro de Población y sus disposiciones atienden y guardan congruencia



con:

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Artículo 11. Para los efectos del presente Plan Parcial de Urbanización se designará como:

Ley Estatal: la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;

Reglamento: el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;

Municipio: el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Plan de Desarrollo Urbano: el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco;

Plan: el plan parcial de urbanización "RINCÓN DEL PUERTO"

Documento técnico: el conjunto de documentos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas a los elementos físicos, geográficos, medio natural, socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Plan;

Anexo gráfico: el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados, que forman parte de este Plan Parcial de Urbanización;

Documento básico: el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan, las normas de zonificación secundaria, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo;

Secretaría: la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la *Secretaría de Desarrollo Urbano*;

Dependencia Municipal: la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización, edificación, en este caso la Dirección de Planeación Urbana y Mejoramiento al Medio Ambiente de Puerto Vallarta Jalisco.

Reglamento interno: el reglamento de condóminos del desarrollo "Rincón del Puerto"

CAPÍTULO IV.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN DE PARCIAL DE URBANIZACIÓN "RINCÓN DEL PUERTO"

Artículo 12. Son objetivos generales del Plan:

- I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para una zona del centro de población.
- II. Regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- III. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;
- IV. El distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;
- V. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

Artículo 13. Son objetivos particulares del Plan:

- I. Garantizar la integración en el contexto urbano el desarrollo habitacional que se propone.
- II. Precisar la localización y límites de las áreas de cesión para destinos.
- III. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización como son:
 - a) La división del predio en lotes o fracciones a fin de darle la utilización específica que este plan señale.
 - b) La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, y demás que requieran.
 - c) Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas y los dispositivos de control vial como señalización.
 - d) Los componentes del paisaje urbano como arbolado, jardinería y mobiliario.
 - e) Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.



CAPÍTULO V.

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN

Artículo 14. El área de aplicación del Plan constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios para los efectos del artículo 221 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano

Artículo 15. El área de aplicación del Plan tiene una superficie aproximada de 31,391.44 M2 y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM:

VERTICES	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
Vértice 1	475,358.28	2'286,760.18
Vértice 2	475,606.46	2'286,559.00
Vértice 3	475,413.05	2'286,490.29
Vértice 4	475,351.34	2'286,699.58

Artículo 16. El área de estudio del Plan tiene una superficie aproximada de 275,954.87 m2 y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM:

VERTICES	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
Vértice 1	475,135.30	2'286,821.31
Vértice 2	475,401.32	2'286,970.78
Vértice 3	475,456.95	2'286,904.23
Vértice 4	475,604.73	2'287,030.23
Vértice 5	475,934.68	2'286,652.87
Vértice 6	475,179.04	2'286,394.20
Vértice 7	475,211.91	2'286,666.57



Artículo 17. El área de aplicación se determina y precisa en los Planos D-1 y E-1 del Anexo Gráfico.

CAPÍTULO VI.

ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES PARA LA URBANIZACIÓN.

Artículo 18. El predio no contiene en su interior limitantes debidas al medio físico natural que restrinjan su urbanización.

Artículo 19. El predio no contiene en su interior limitantes debidas al medio físico transformado que restrinjan su urbanización

Artículo 20. La superficie a fraccionar se determina en los datos contenidos en la siguiente tabla:

CUADRO DE ÁREAS		
ZONAS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES VERTICALES DE ALTA DENSIDAD	4,362.19	m2
ESPACIOS VERDES CONDOMINALES	11,228.09	m2
ZONA DE ESTACIONAMIENTOS 320 cajones para los propietarios de unidades y 80 cajones para invitados	7,859.25	m2
VIALIDADES PÚBLICAS	741.10	m2
AREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	7,200.81	m2
TOTAL DEL DESARROLLO	31,391.44	m2



CAPÍTULO VII.

DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN

GENERALES:

Artículo 21. Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan, sean públicas o privadas, deberán

sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 193, 195, y 199 de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

Artículo 22. La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

- A. La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco;
- B. Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- C. Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;
- D. Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- E. Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 23. Conforme lo dispuesto en la disposiciones aplicables de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano y el Reglamento Estatal de Zonificación, se aprueban como elementos de la zonificación urbana:

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

Artículo 24. La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme los Planos E-1, E-2 y E-3, son las normas de Zonificación Urbana y determinación de Usos y Destinos Específicos en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las determinaciones que establece la Ley.

Artículo 25. La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

- I. La demarcación de las zonas, sub-zonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;

- II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme a las normas de zonificación; y
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme a los lineamientos de estructura urbana.

Artículo 26. Las áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan gráficamente en el Plano E-1, identificadas con las claves y subclaves indicadas en el artículo 9 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU -CP):

El área de reserva urbana RU- CP (sugun plan parcial Rincon del Puerto) que transformará parcialmente la reserva urbana RU-LP15 existente en el Plan de centro de población, una vez sea registrado en el registro público de la propiedad el presente plan parcial.

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS HABITACIONALES

Artículo 27. La determinación de zonas y utilización general del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, según se especifican el Plano E-2 del Anexo Gráfico.

Artículo 28. La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

- I. La demarcación de las zonas, sub-zonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;
- II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, acorde a las normas de zonificación; y
- IV. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.

Artículo 29. En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las

licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 202, 305, 306 de la Ley Estatal.

Artículo 30. La Dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

Artículo 31. 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 58 del Reglamento, son:

ZONAS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES VERTICALES DE ALTA DENSIDAD (H4-V)		
H4V-1	2,181.10	m2
Colindando al norte en:	102.73	Con estacionamiento-1
Colindando al sur en:	177.15	Con estacionamiento-2, 3 y 5 y EV-2
Colindando al este en:	122.90	Con limite de área de aplicación
Colindando al oeste en:	36.18	Con estacionamiento-4
H4V-2	2,181.10	m2
Colindando al norte en:	36.18	Con estacionamiento-2
Colindando al sur en:	142.40	Con estacionamiento-4
Colindando al este en:	177.16	Con estacionamiento-5 y 3 y EV-2
Colindando al oeste en:	62.40	Con estacionamiento-4
SUMA DE ZONAS H4-V	4,362.20	m2



Artículo 32. Los espacios verdes y abiertos que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularán la utilización de las zonas, de conformidad a la clasificación prevista en el Reglamento, son:

ESPACIO VERDE CONDOMINAL	11,228.32	m2
Al norte:	102.73	Con: estacionamiento-1
al sur:	142.40	Con: estacionamiento-4
al este:	351.97	Con: Limite del área de aplicación, est-3 y 5
al oeste:	283.88	Con: estacionamiento-4 y 2

Artículo 33. Con el fin de establecer el control de usos y destinos en predios y fincas contenidas dentro del área de aplicación del plan parcial se instituyen las siguientes normas específicas para las zonas. H4V-1 y H4V-2

- Densidad máxima de 520 Habitantes por hectárea
- Densidad máxima de 104 viviendas por hectárea
- El índice de edificación será de 50 m2 por vivienda.
- Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.80 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 80 por ciento de la superficie total del lote.
- Altura máxima de las edificaciones: 4 niveles.
- Cajones de estacionamiento: se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil por unidad de vivienda y asegurar un cajon para visitas por cada cuatro viviendas.

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN:

Artículo 34. La normatividad específica para las zonas de áreas de cesión es:



PARA LA ZONA DE ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EV

- El coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.05 y, consecuentemente, la superficie edificable, tales como kioscos o similares, no deberá ocupar más del 5 por ciento del terreno; del resto del área será

tanto, la superficie construida máxima no excederá al 5 por ciento de la superficie del terreno.

- Altura máxima de las edificaciones en éstas zonas será de un piso.

NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA:

Artículo 35. Los tipos de zonas establecidos en área de aplicación del presente plan parcial se sujetarán a los elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje señalados en el reglamento interno del desarrollo "RINCÓN DEL PUERTO", los cuales deben ser obligatorios tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de la zona, estos elementos serán, los que autorice la dependencia municipal en el permiso de construcción.

NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD:

Artículo 36. Las zonas de equipamiento y servicios públicos, así como las vialidades deberán contar con la normatividad especificada en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, Título II en su capítulo XIV, sin las cuales no se otorgará licencia de construcción alguna

CAPÍTULO VIII.

NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERIA DE TRÁNSITO



I. CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

Artículo 37. Los elementos de vialidad conservarán las normas contenidas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco en el Título IV, pudiendo establecer normas específicas en cuanto a secciones de calles cuando el municipio así lo requiera.

II. CRITERIOS PARA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 38. La red de servicio de agua potable se conectará a fuente de abastecimiento municipal según oficio D.G. 425-2001 de fecha 29 de Marzo del 2001

Artículo 39. La red de drenaje se conectará al colector existente en Col. Guadalupe Victoria Av. Las Flores y Callejón Nacoa.

III. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 40. Las obras de urbanización serán las contenidas en el artículo 171 del Reglamento de Zonificación relativas para zonas habitacionales plurifamiliares verticales densidad alta H4-V.

IV. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Artículo 41. La presente determinación de usos y destinos tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos.

Artículo 42. Conforme a lo establecido en el artículo 127 del reglamento de zonificación 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 los 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 de infraestructura, así como las áreas necesarias para sus instalaciones.

Artículo 43. Las áreas de cesión destinadas para equipamiento urbano se utilizarán como áreas verdes o espacios abiertos en tanto no se construya en ellas, cuyo mantenimiento estará a cargo del ayuntamiento o de la asociación de colonos correspondiente, acuerdo que se establecerá formalmente en el acta de recepción de las obras de urbanización.

Artículo 44. Las áreas de cesión para destinos estarán sujetas a los siguientes lineamientos específicos

- I.- Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permita su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el fraccionamiento no podrá obtener la incorporación municipal.
- II.- Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán de las obras de edificación necesarias para estos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo XI Título I y Capítulo XXXI del Título VI del Reglamento, siendo las obras mínimas



las siguientes:

A.- Para las dedicadas a espacios abiertos o áreas verdes, que deberán contar con las obras de arbolado, jardinería, pisos edificación y mobiliario urbano; dichas obras serán con cargo al urbanizador a satisfacción de las autoridades municipales.

B.- Para las dedicadas a la organización y administración vecinal o de los usuarios de la zona, tales como salas de reunión, oficinas de asociación de colonos y caseta de vigilancia, que deberán contar con la calificación e instalaciones propias para esos efectos.

Artículo 45. Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán de dominio público, por lo que al termino de la acción urbanística deberán consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, estas quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el municipio previsto en el artículo 211 de la Ley.

Artículo 46. Las áreas de cesión para destinos se calculan según la siguiente descripción:

AREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS CORRESPONDIENTES			
SUPERFICIE UTIL DEL DESARROLLO	31,139.44	m2	
NÚMERO DE DEPARTAMENTOS	320.00	departamentos	
NÚMERO DE HABITANTES (5 Hab. x vivienda)	1,600.00	habitantes	
CESIÓN CORRESPONDIENTE (4.50 m2 x Hab.)	7,200.00	m2	
PORCENTAJE DE CESIÓN CORRESPONDIENTE EN RELACIÓN A LA SUPERFICIE DEL PREDIO	23.12%		
AREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS OTORGADAS			
ESPACIOS VERDES (EV)	3,902.90	m2	12.57%
EQUIPAMIENTO ESCOLAR (EI1-1)	1,857.83	m2	6.05%
OTROS EQUIPAMIENTOS (EI2-1)	1,440.08	m2	4.54%
TOTAL	7,200.81	m2	
PORCENTAJE DE CESIÓN EN RELACIÓN A LA SUPERFICIE DEL PREDIO	23.12%		

Artículo 47. Las áreas de cesión para destinos contienen las superficies y se encuentran delimitadas conforme la siguiente descripción:

ESPACIOS VERDES (EV)			
EV-1	3,902.90	m2	
al sur:	82.28	con	EI2-1
al este:	101.54	con	Limite del área de aplicación
al oeste:	92.56	con	Limite del área de aplicación
EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI-1)			
EI1-1	1,857.83	m2	
al sur:	47.43	con	Limite del área de aplicación
al este:	91.67	con	Limite del área de aplicación
al oeste:	78.34	con	Estacionamiento-5

EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI-2)			
EI2-1	1,440.08	m2	
al norte:	82.28	con	EV-1
al sur:	93.35	con	Estacionamiento-1
al este:	19.27	con	Limite del área de aplicación
al oeste:	16.41	con	Limite del área de aplicación

V. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD.

Artículo 48. La estructura urbana define la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

Artículo 49. Los elementos que integran la estructura urbana existente y propuestos para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se definen en el Plano E-3 del Anexo Gráfico y se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:



VIALIDADES PÚBLICAS		
VIALIDAD LOCAL VL-1	741.10	m2
SUMA DE VIALIDADES PÚBLICAS	741.10	m2
ZONA DE ESTACIONAMIENTOS (320 cajones para los dueños de unidades y 80 cajones para invitados)		
ESTACIONAMIENTO 1	1,578.77	m2
ESTACIONAMIENTO 2	1,451.80	m2
ESTACIONAMIENTO 3	1,442.69	m2
ESTACIONAMIENTO 4	1,728.47	m2
ESTACIONAMIENTO 5	1,357.53	m2
SUMA DE ESTACIONAMIENTOS	7,559.25	m2

Artículo 50. Para la vialidad local que afecta el predio se determinan las siguientes características: sección 13m, ancho de banquetas: 2.00, superficie correspondiente al predio motivo del presente plan parcial: 741.10 m2, longitud de la misma: 57.01 m.

CAPÍTULO IX.

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

Artículo 51. 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.

Artículo 52. Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.



Artículo 53. Conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley Estatal, son autoridades responsables de la aplicación y vigilancia de la misma: El Congreso, El C. Gobernador, La Secretaría, Los Ayuntamientos y Autoridades ejecutoras que de ellos dependan y La Procuraduría de Desarrollo Urbano, para el cumplimiento del Plan Parcial.

Artículo 54. Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación del presente Plan, para interponer el recurso de reconsideración previsto en la Ley de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO X. TRANSITORIOS



Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización "RINCÓN DEL PUERTO" del Centro de Población de Puerto Vallarta Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial "*El Estado de Jalisco*" y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad.

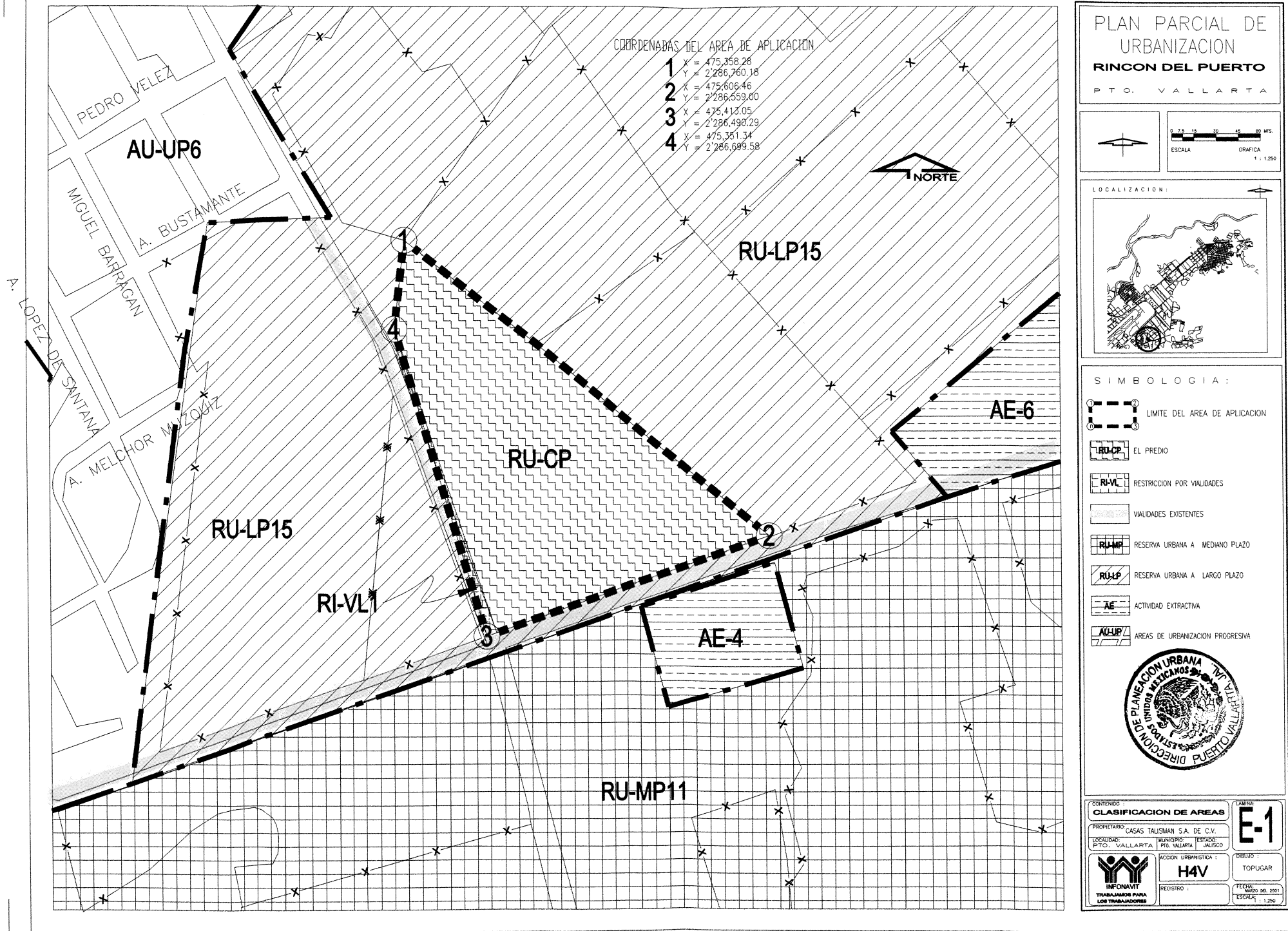
Segundo. Una vez publicado el Plan Parcial deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad.

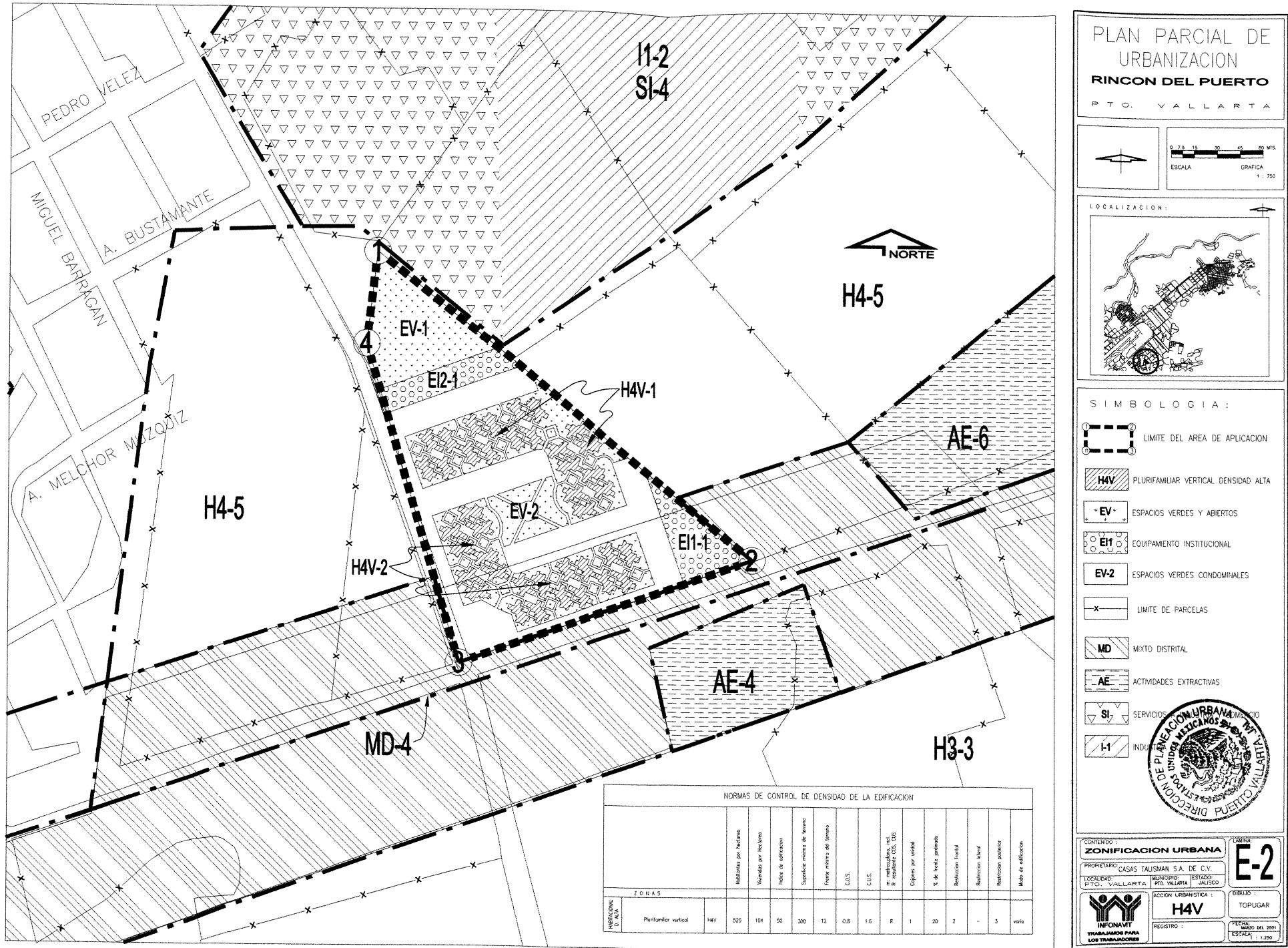
Tercero. Al publicarse y entrar en vigencia el Plan Parcial y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.

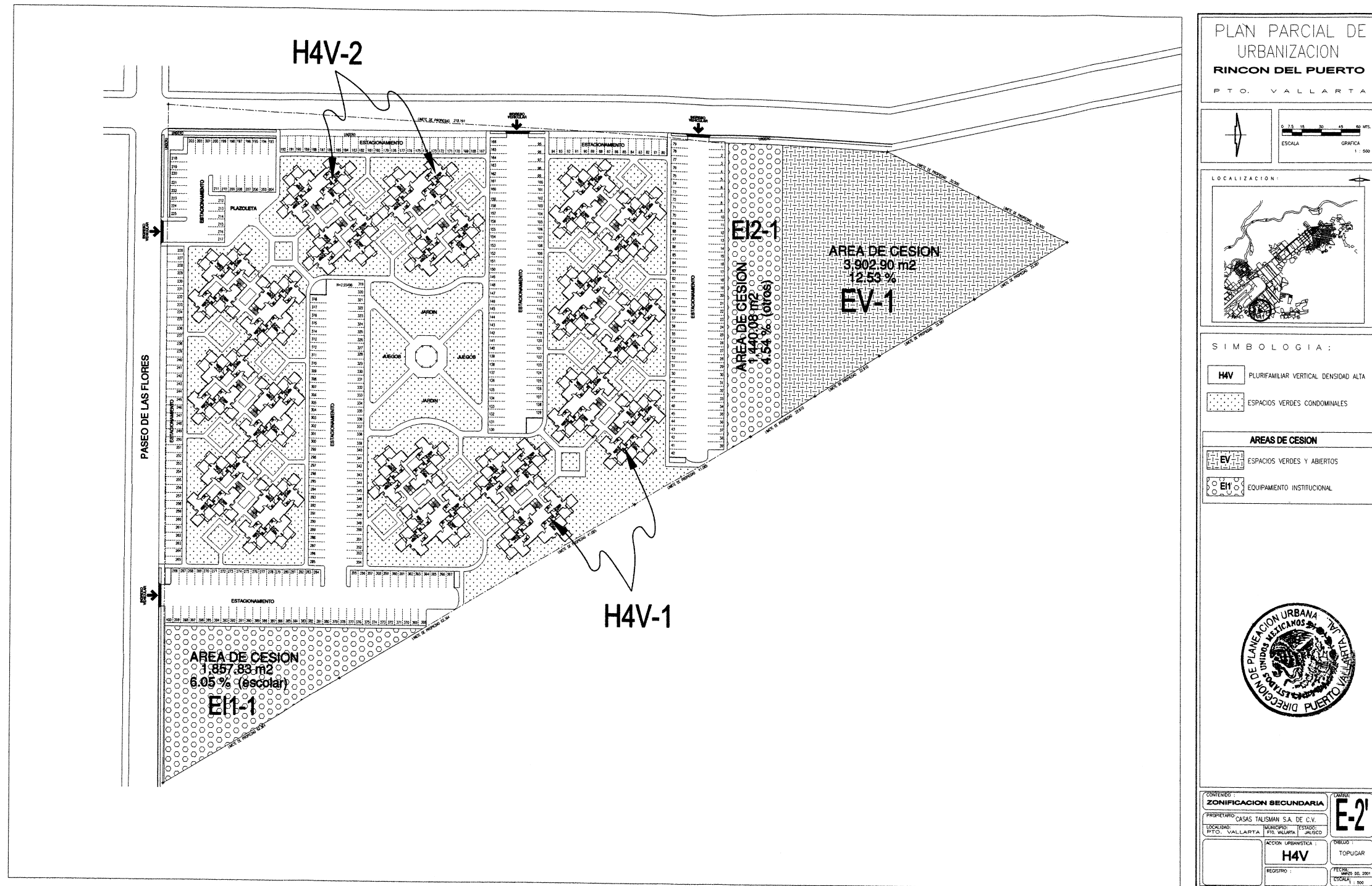
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUERTO VALLARTA, CELEBRADA EL DÍA 12 DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2001

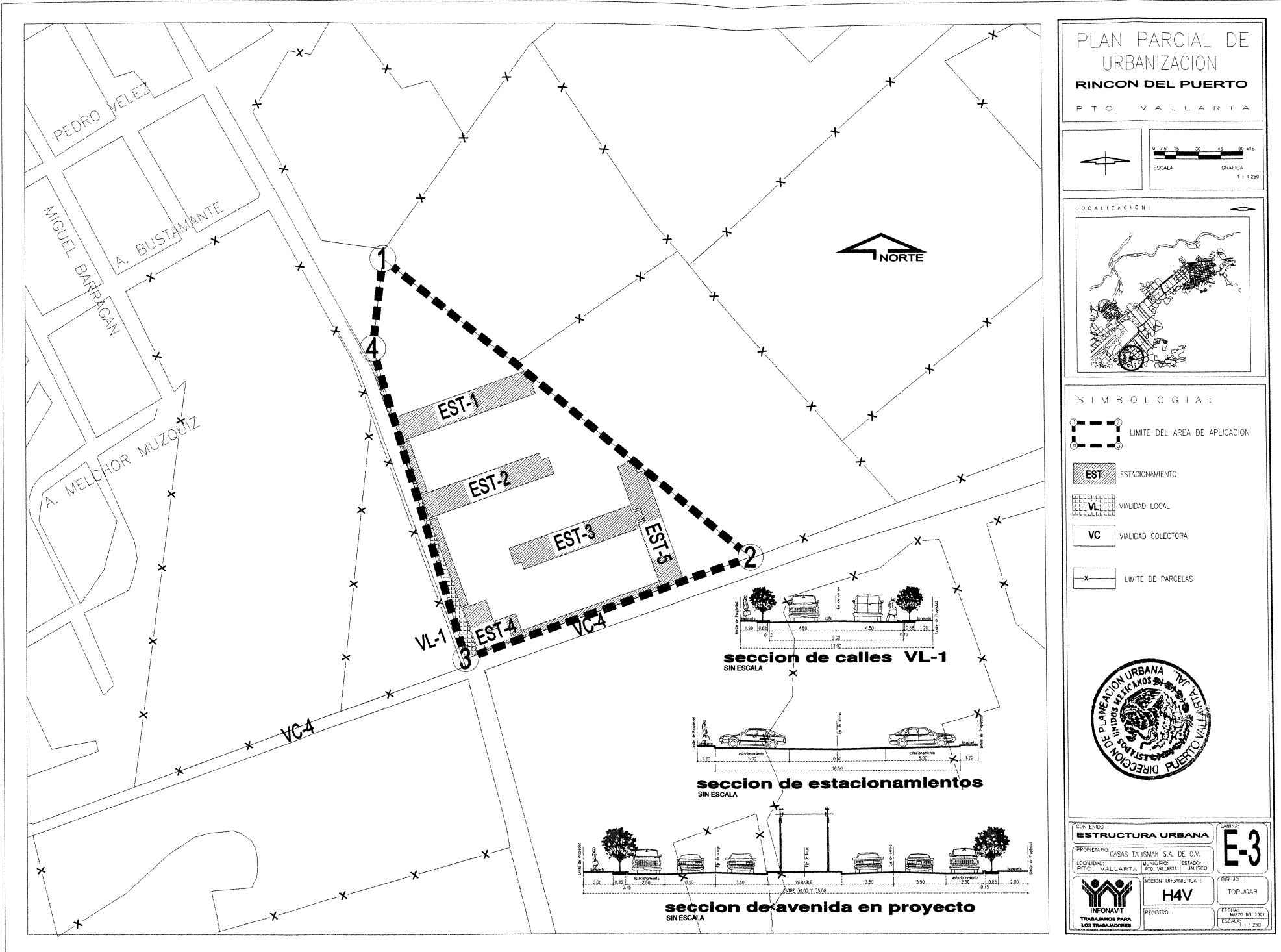


PLANOS DEL PLAN PARCIAL
DE URBANIZACIÓN
"RINCÓN DEL PUERTO"
DEL MUNICIPIO DE
PUERTO VALLARTA,
JALISCO









REQUISITOS PARA PUBLICAR EN EL PERIÓDICO OFICIAL

Los días de publicación son martes, jueves y sábado

• PARA CONVOCATORIAS, ESTADOS FINANCIEROS, BALANCES Y AVISOS

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

• PARA EDICTOS

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

• PARA LOS DOS CASOS

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

Que la letra sea tamaño normal.

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

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

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

PARA VENTA Y PUBLICACIÓN

VENTA

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. Número del día | \$9.00 |
| 2. Número atrasado | \$13.00 |

SUSCRIPCIÓN

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

Atentamente

Dirección de Publicaciones

Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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

Punto de Venta y Contratación

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

Teléfono: 3824-3769, Fax: 3823-7966

periodicooficial.jalisco.gob.mx

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

S U M A R I O

JUEVES 12 DE JULIO DE 2001

NÚMERO 46. SECCIÓN II

TOMO CCCXXXVIII

E L E S T A D O

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

Plan Parcial de Urbanización “Rincón del Puerto”, del
municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Pág. 3

de Jalisco



Dirección de Publicaciones

WWW.jalisco.gob.mx