

**GOBIERNO
DE JALISCO**



Vamos a Trabajar

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

**MARTES 30 DE OCTUBRE
DE 2001**

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

E L E S T A D O

de Jalisco

PERIÓDICO OFICIAL

43

SECCIÓN V



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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
Héctor Pérez Plazola

DIRECTOR DE PUBLICACIONES
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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

periodicooficial.jalisco.gob.mx

PLAN PARCIAL

VERSION ABREVIADA

CAPITULO I.
ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

Plan Parcial de Urbanización Para la Regularización e Incorporación Municipal. De la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "La Esperanza."

En el Poblado La Esperanza, Municipio de Tonila, en el Estado de Jalisco.
El Cabildo del H. Ayuntamiento de Tonila, Jalisco.

DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

Plan Parcial de Urbanización para la Regularización e Incorporación Municipal de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "La Esperanza", en la Población de La Esperanza, Municipio de Tonila, Jalisco.

- **Tipo de Acción Urbanística a Desarrollar.**

El presente Plan Parcial de Urbanización es el instrumento ejecutivo para la realización de las acciones relativas a las obras de urbanización que se realizarán de manera progresiva en el Fraccionamiento "La Esperanza", el cuál se regularizará bajo la modalidad de Acción Urbanística por Objetivo Social. Dicho proceso de Regularización es iniciativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDEUR) y del H. Ayuntamiento de Tonila, Jalisco, quienes conscientes de la necesidad y responsabilidad que tienen de evaluar y solucionar problemas de asentamientos humanos en predios de propiedad privada, iniciaron y promovieron la Regularización e Incorporación Municipal del Fraccionamiento La Esperanza, asentado desde hace más de 50 años en predios que comprendían la Hacienda de la Esperanza, de la cual todavía se conservan algunos elementos que dan testimonio de su existencia

- **Uso Propuesto y Giro Específico.**

Dado que el presente Plan Parcial de Urbanización se elaboró bajo la modalidad de "Acción Urbanística por Objetivo Social", el uso correspondiente para el fraccionamiento a regularizar es el de Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (**H4-U**), en congruencia con el Artículo 181 del Reglamento Estatal de Zonificación; ajustándose a lo señalado en el Título VI, Capítulo XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y a las normas de control de uso del suelo y de control de la densidad de edificación, previstas en el Capítulo VII del Reglamento Estatal de Zonificación.

Cabe señalar que el uso asignado para el Área de Aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización (**H4-U**), es el que le corresponde debido a la modalidad de Acción Urbanística a desarrollar (Acción Urbanística por Objetivo Social), sin embargo, las características particulares de los predios que conforman el Fraccionamiento La Esperanza, corresponden (en su mayoría) al uso Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (**H2-U**), por lo que el H. Ayuntamiento de Tonila, Jalisco, en plena facultad para establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de la Ley, podrá establecer para el Área de Aplicación

del presente Plan Parcial, el uso correspondiente a las características particulares del Fraccionamiento, con el fin de no sobredensificar la zona y evitar así problemas para el otorgamiento de servicios como: agua potable, drenaje, equipamiento urbano, y demás que se requieren para la adecuada calidad de vida de sus habitantes.

Esta facultad que se manifiesta en el Artículo 5 del reglamento Estatal de Zonificación, deberá emplearse en plena observancia de las disposiciones establecidas en la Ley y los convenios celebrados conforme los programas nacional, estatal y regional de desarrollo urbano.

- **Localización y Superficie Real del Predio a Desarrollar.**

El predio donde se realizará la Acción Urbanística motivo del presente Plan Parcial de Urbanización, se localiza hacia el Sur-Oriente de la Cabecera Municipal de Tonila, Jalisco, formando parte de una localidad de 360 habitante aprox., según datos estadísticos de 1997 proporcionados por el Instituto Nacional de Geografía e Informática (INEGI); su altura está entre los 1070 y 1087 msnm. Dado que se localiza fuera de los límites del Centro de Población de Tonila, Jalisco, los habitantes de dicha población han optado por establecer sus propios medios para satisfacer sus necesidades de infraestructura y servicios básicos como son: agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, etc. Cuenta con una **superficie real de 106,027.37 m²** y presenta las siguientes colindancias: al Norponiente con la colonia el Huitlacoche, al Surponiente con la Barranca "Las Coronas" y al Nororiente y Suroriente con predios de propiedad privada.

- **Nombre del Perito responsable.**

La elaboración del presente Plan Parcial de Urbanización, así como su determinación de usos y destinos, están fundamentados en las disposiciones que establecen la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y su Reglamento; y la responsabilidad pericial del mismo corresponde al **Ing. Felipe de Jesús Salcedo Castellanos**, conforme los Artículos 132, fracción XIII y 198 de la Ley de Desarrollo Urbano.

CAPITULO II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

Primero. Por mandato de la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se reitera en el Artículo 75 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la Zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los Artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; en los Artículos 39, fracción I, inciso 27, 109 y 110 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco; y en particular por las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Segundo. De conformidad con lo establecido con el Artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y que se manifiesta de igual manera en el Artículo 75, fracción V de la Constitución Política del Estado de Jalisco; los Municipios a través de sus Ayuntamientos están facultados para intervenir en la **Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana**.

Tercero. En términos del Artículo 9, fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, corresponde a los Municipios en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; en los términos de la Legislación aplicable y de conformidad con los

Planes o Programas de Desarrollo Urbano y las reservas de usos y destinos de áreas y predios. Así mismo y de conformidad con los Artículos: 10, fracción XXI y 12 fracción XXVII de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano; es atribución del Gobernador del Estado y del Ayuntamiento respectivamente, intervenir en la regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación.

Cuarto. Para preservar el equilibrio ecológico, regular en beneficio social el aprovechamiento de los recursos naturales, cuidar de su conservación y lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es de interés público formular la zonificación urbana del área donde se encuentra asentado el Fraccionamiento de Objetivo Social "La Esperanza", en el Municipio de Tonila, Jalisco; determinando los aprovechamientos predominantes en las áreas que integran y delimitan el Área de Aplicación del Plan Parcial y reglamentando tanto sus usos, destinos y reservas así como su zonificación secundaria, como dispone el mismo precepto Constitucional que se invoca y el Artículo 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos, acción que corresponde al Ayuntamiento conforme las normas de derecho urbanístico vigentes.

Quinto. Conforme al Artículo 6, fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento urbano del Municipio de Tonila, Jalisco; la transformación del suelo rural a urbano; el régimen de propiedad de áreas y predios; la introducción de las redes de infraestructura, y conforme a las fracciones XVIII, XIX y XX especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de usos y destinos, las Áreas de Cesión requeridas en el Área de Aplicación, hacen necesario expedir el Plan Parcial de Urbanización para la Regularización e Incorporación Municipal. De la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "La Esperanza" en el Municipio de Tonila, Jalisco.

Sexto. La fundamentación jurídica del presente Plan Parcial de Urbanización para la Regularización e Incorporación Municipal de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "La Esperanza", parte de los preceptos y disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 13 de Julio de 1993 con Decreto 15097 y reformada con el Decreto 17128 publicado el 17 de Enero de 1998, en su Artículo 12, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Planes Parciales de Urbanización que de ellos se deriven. Así mismo en el Título II, Capítulo VI, de los Planes Parciales Artículos 84 a 89 se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de Planes.

Séptimo. En apego al Dictamen de Trazo, Usos y Destinos de Tonila, Jalisco, y en base al acta de Cabildo de fecha 19 de Enero de 2000, se dictamina como **FAVORABLE** al emplazamiento del Fraccionamiento "La Esperanza" con uso Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U).

CAPITULO III.

REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN.

Artículo 1. La Cabecera Municipal de Tonila, Jalisco; cuenta con el proyecto de "Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población", el cual, a la fecha de elaboración del presente Plan Parcial de Urbanización

se encuentra en proceso de Aprobación, Publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", e Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

El área de aplicación, del presente Plan Parcial de Urbanización se encuentra fuera de los límites del Centro de Población determinados en el Plan de Desarrollo Urbano antes mencionado. Sin embargo, se localiza dentro de los límites de su área de influencia.

Dado que el Plan de Desarrollo Urbano no señala tanto la "Clasificación de Áreas" como la "Utilización General del Suelo", para el área de aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, estas se determinaron en función de las condicionantes que resultaron de las características del medio físico natural y transformado, así como de la información que arrojó la investigación de campo realizada para la elaboración del presente documento, las cuales determinaron los aprovechamientos predominantes en el área antes mencionada y que a continuación se describen:

CLASIFICACION DE AREAS

Area Urbanizada de Urbanización Progresiva

AU-UP.

UTILIZACION GENERAL DEL SUELO.

Habitacional Unifamiliar Densidad Alta.

H4-U.

Nota: El H. Ayuntamiento de Tonila, Jalisco, en función a la facultad que el Artículo 5 del Reglamento Estatal de Zonificación otorga a los Municipios para establecer normas específicas cuando así se requiera, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de la Ley; acepta mediante el acta de Cabildo de fecha 19 de Enero de 2000; del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos de fecha 25 de Enero de 2000 y a través del presente Plan Parcial de Urbanización, la clasificación de áreas y utilización general del suelo, en los términos que establece el presente documento. De tal forma que una vez que el presente Plan Parcial de Urbanización sea publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", entrarán en vigor las disposiciones que se señalan en el mismo, quedando derogadas aquellas disposiciones que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.

CAPITULO IV.

DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION.

Artículo 2. El Área de Aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios para los efectos de la fracción VII del Artículo 94 de la Ley Estatal, en relación con lo dispuesto en la fracción I del Artículo 131, que comprende:

- I. La superficie que integra el Área de Aplicación del Plan Parcial; y
- II. Las áreas que delimitan el Área de Aplicación y sus aprovechamientos que tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales, usos en actividades productivas, así como su viabilidad para constituir futuras reservas.

Artículo 3. El Área de Aplicación que comprende el presente Plan Parcial de Urbanización, se localiza a 2.5 km. Aprox. al Sur-Este de la Cabecera Municipal de Tonila, Jalisco. Teniendo las siguientes:

COLINDANCIAS:

- | | |
|------------------|---|
| Al Nor-Poniente. | Con predios rústicos con uso agropecuario y la colonia El Huittlacoche; |
| Al Sur-Poniente. | Con predios rústicos con uso agropecuario y la barranca Las Coronas; |

Al Sur-Oriente. Con predios rústicos con uso agropecuario; y
Al Oriente. Con el casco de la Hacienda La Esperanza.

Coordenadas UTM:

Superficie real: 106,027.37 m².

- Vértice A X = 654,574 y Y = 2'145,027;
- Vértice B X = 654,598 y Y = 2'144,980;
- Vértice C X = 654,587 y Y = 2'144,817;
- Vértice D X = 654,609 y Y = 2'144,705;
- Vértice E X = 654,420 y Y = 2'144,557; y
- Vértice F X = 654,173 y Y = 2'144,715.

La delimitación del Polígono del Area de Aplicación se precisa en el Plano D-1.

CAPITULO V.

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

Artículo 4. Son objetivos del Plan Parcial los establecidos por la misma Ley de Desarrollo Urbano, en el Artículo 93. Atendiendo a las características particulares de la zona se establecen como objetivos del Plan Parcial de Urbanización los siguientes:

a) Objetivos Generales.

- I. Determinar la zonificación específica del Area de Aplicación, precisando la clasificación de áreas, los usos y destinos;
- II. Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su Area de Aplicación;
- III. Delimitar e identificar las Areas de Cesión para Destinos, conforme las especificaciones del Reglamento Estatal de Zonificación;
- IV. Delimitar en forma específica las áreas de restricción; regular y controlar la urbanización y la edificación y en general, determinar el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación;
- V. Integrar la Acción Urbanística con la estructura urbana del Centro de Población; y
- VI. En su caso, determinar los predios que resulten beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización y edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del Centro de Población, bajo las modalidades de acción urbanística establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

b) Objetivos Específicos.

- I.- La Regularización e Incorporación Municipal del Area de Aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, atendiendo a las disposiciones señaladas en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos de fecha 19 de Enero del 2000, expedido por el H. Ayuntamiento de Tonila, Jalisco;
- II.- La identificación de las Areas de Cesión para Destinos, a fin de proveer los fines públicos necesarios para el desarrollo del Fraccionamiento "La Esperanza";
- III.- Inventariar las obras de infraestructura y equipamiento urbano existentes;
- IV.- Evaluar las deficiencias de espacios, obras de infraestructura y equipamiento básico que requiera la Acción Urbanística; y
- V.- Establecer, en su caso, los compromisos que asumirán los titulares de predios y fincas o sus poseedores, en el área objeto de regularización, respecto a la ejecución de las obras faltantes de infraestructura y equipamiento básico, conforme a las disposiciones del Capítulo XI del Título Sexto de la Ley de Desarrollo Urbano, aplicables a urbanizaciones progresivas.

CAPITULO VI.

DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS DEL AREA DE APLICACION.

Artículo 5. Todas las obras y construcciones que se realicen en los predios comprendidos en el Area de Aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los Artículos 193, 194, 195, 196 y 199 de la Ley Estatal, sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

Artículo 6. La utilización del suelo comprendido en el Area de Aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

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

Artículo 7. Conforme lo dispuesto en los Artículos 2 fracción XXI, 4 y 35 de la Ley General, y de las disposiciones aplicables en la Ley Estatal y el Reglamento, se aprueban como elementos de la zonificación urbana:

- I. La clasificación de áreas;

- II. La determinación de zonas, zonificación secundaria y utilización general del suelo; y
- III. La estructura urbana.

La clasificación de áreas y la determinación de usos y destinos, conforme al Plano E-1/E-2/E-3, son las normas de Zonificación Urbana y determinación de Usos y Destinos, en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las declaratorias que establece la Ley.

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

Las áreas que se establecen en el presente Plan Parcial de Urbanización, son las que se señalan gráficamente en el Plano E-1/E-2/E-3, identificado con las claves y sub claves indicadas en el Artículo 9 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

Áreas Urbanizadas.

AU.

Áreas de Urbanización Progressiva.

AU-UP.

Artículo 8. La determinación de zonas y utilización general del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, según se especifica en el Plano **E-1/E-2/E-3** del Anexo Gráfico.

Artículo 9. La zonificación definida en el presente Plan Parcial de Urbanización y que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

- I. La demarcación de las zonas, subzonas, 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 las normas de zonificación; y
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.

Las demarcaciones y límites de áreas y predios específicos en este Plan, se establecen con base en la información territorial disponible, sin implicar un reconocimiento o decisión sobre el régimen de propiedad y la titularidad de sus propietarios o poseedores específicos.

Artículo 10. 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 50 del Reglamento, son:

Zonas Habitacionales.

H.

Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta.

H4-U.

Normas de control de la edificación para Zonas Habitacionales Unifamiliares de Densidad Alta (H4-U):

- I.- La densidad máxima será de 290 habitantes por hectárea, lo que representa 58 viviendas por hectárea;

- II.- La superficie mínima de lote será de 90 metros cuadrados;
- III.- El frente mínimo del lote será de 6 metros lineales;
- IV.- El índice de edificación será 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 del lote;
- VI.- El Coeficiente de Utilización del Suelo no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima 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 áreas comunes de estacionamiento el equivalente a un automóvil por vivienda, a una distancia máxima de 80 metros;
- IX.- La restricción frontal será de dos metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada;
- X.- Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI.- La restricción posterior será de tres metros; y
- XII.- El modo de edificación será semi-cerrado o cerrado.

NOTA: Ya que tanto el frente como la superficie que presentan los predios que conforman la Acción Urbanística, motivo del presente Plan Parcial de Urbanización, corresponden a una situación de hecho, los predios que a la fecha de elaboración, aprobación y publicación del presente Plan Parcial de Urbanización, no cumplan con las normas antes descritas, se regularizarán en su estado actual; sin embargo, toda acción de subdivisión, edificación, ampliación, remodelación o similar que se pretenda realizar posterior a la publicación del presente documento, deberá sujetarse a las normas ya mencionadas.

H4-U.1.- Comprende la zona ubicada en la parte norte del área de aplicación (manzana no. 1), que tiene como límites:

- Al Nororiente: Con el límite Nororiente del área de aplicación;
- Al Suroriente: Con el límite Suroriente del área de aplicación;
- Al Surponiente: Con calle 1; y
- Al Norponiente: Con el límite Norponiente del área de aplicación.

Superficie : 2,374.81 M2.

No. de predios: 7 predios.

H4-U.2.- Comprende la zona ubicada en la parte norte del área de aplicación (manzana no. 2), que tiene como límites:

- Al Nororiente: Con calle 1;
- Al Suroriente: Con Área de Cesión para Destinos (ACD.1);
- Al Surponiente: Con calle 4; y
- Al Norponiente: Con calle 2.

Superficie : 1,094.10 M2.

No. de predios: 4 predios.

H4-U.3.- Comprende la zona ubicada en la parte poniente del área de aplicación (manzana no. 3), que tiene como límites:

- Al Norponiente: Con el límite Norponiente del área de aplicación;
- Al Nororiente: Con calles 2 y 4;

Al Suroriente: Con calles 6 y 7; y
Al Surponiente: Con el límite Surponiente del área de aplicación.
Superficie : 36,550.23 M2.
No. de predios: 13 predios.

Nota: Los predios No. 7, 8, 9 y 10 de la manzana 3 deberán respetar una franja a ambos lados de la línea de la red de drenaje sanitario ubicada dentro de los predios antes mencionados, el ancho de las franjas será determinado por la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, esta área deberá estar libre de edificación para permitir la reparación y mantenimiento de la misma, pudiendo quedar como una zona de andador. Tal acción deberá de manifestarse en los documentos legales de los propietarios.

H4-U.4.- Comprende la zona ubicada en la parte norte del área de aplicación (manzana no. 4), que tiene como límites:

Al Norte: Con Escuela Primaria "Alvaro Obregón";
Al Suroriente: Con calle 7;
Al Surponiente: Con calle 4; y
Al Norponiente: Con calle 4 y Area de Cesión para Destinos (ACD.1).
Superficie : 2,282.14 M2.
No. de predios: 2 predios.

H4-U.5.- Comprende la zona ubicada en la parte central del área de aplicación (manzana no. 5), que tiene como límites:

Al Nororiente: Con calle 5;
Al Suroriente: Con calle 8 y andador S/nombre;
Al Surponiente: Con calle 10; y
Al Norponiente: Con calle 7.
Superficie : 5,000.12 M2.
No. de predios: 13 predios.

H4-U.6.- Comprende la zona ubicada en la parte sur del área de aplicación (manzana no. 6), que tiene como límites:

Al Nororiente: Con calle 10;
Al Suroriente: Con calle 6;
Al Surponiente: Con calle 6; y
Al Norponiente: Con calle 6.
Superficie : 8,960.98 M2.
No. de predios: 9 predios.

H4-U.7.- Comprende la zona ubicada en la parte suroriente del área de aplicación (manzana no. 7), que tiene como límites:

Al Nororiente: Con calle 10;
Al Suroriente: Con calle 8 y Area de Cesión para Destinos (ACD.6);
Al Surponiente: Con el límite Surponiente del área de aplicación; y
Al Norponiente: Con calle 6.
Superficie : 5,136.78 M2.

No. de predios: 9 predios.

H4-U.8.- Comprende la zona ubicada en la parte oriente del área de aplicación (manzana no. 9), que tiene como límites:

Al Nororiente: Con calle 1 y Jardín de Niños "Benito Juárez";

Al Suroriente: Con calle 8;

Al Surponiente: Con calle 5; y

Al Norponiente: Con calle 7.

Superficie : 3,430.51 M2.

No. de predios: 6 predios.

H4-U.9.- Comprende la zona ubicada en la parte oriente del área de aplicación (manzana no. 10), que tiene como límites:

Al Nororiente: Con calle 1;

Al Suroriente: Con calle 11;

Al Surponiente: Con calle 5; y

Al Norponiente: Con calle 8.

Superficie : 1,702.90 M2.

No. de predios: 6 predios.

H4-U.10.- Comprende la zona ubicada en la parte suroriente del área de aplicación (manzana no. 12), que tiene como límites:

Al Nororiente: Con calle 1;

Al Suroriente: Con el límite Surponiente del área de aplicación;

Al Surponiente: Con Area de Cesión para Destinos (ACD.6); y

Al Norponiente: Con calle 11.

Superficie : 4,228.61 M2.

No. de predios: 12 predios.

H4-U.11.- Comprende la zona ubicada en la parte central del área de aplicación (manzana no. 8), que tiene como límites:

Al Norponiente: Con andador S/nombre;

Al Suroriente: Con calle 8; y

Al Surponiente: Con calle 10.

Superficie : 286.53 M2.

No. de predios: 3 predios.

H4-U.12.- Comprende la zona ubicada en la parte sur del área de aplicación (manzana no. 11), que tiene como límites:

Al Nororiente: Con calle 5;

Al Suroriente: Con calle 11;

Al Surponiente: Con Area de Cesión para Destinos (ACD.6); y

Al Norponiente: Con calle 8.

Superficie : 2,882.31 M2.

No. de predios: 16 predios.

Artículo 11. Con el fin de lograr el ordenamiento del espacio urbano en los Centros de Población, se debe considerar la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que lo componen y que se relacionan entre sí; para lo cual se establecen dos grandes sistemas que conforman la base de la estructura urbana:

- El sistema de estructura territorial, y
- El sistema vial.

Artículo 12. El sistema de estructura territorial tiene por objeto ordenar el espacio urbano en "unidades territoriales", que se jerarquizan en función de la actividad que en ellas se realice, del número de habitantes y las demandas de equipamiento urbano que genera la vida en la comunidad.

Artículo 13. La información referente a la estructura territorial, solo será necesaria en conjuntos habitacionales de mas de 10,000 habitantes o 2,000 unidades de vivienda, que representan un mínimo de una unidad barrial; por lo que el presente Plan Parcial de Urbanización no contempla la estructuración del Area de Aplicación en unidades territoriales, al contar con una densidad aprox. de 47 habitantes por hectárea (500 habitantes) y de 9 viviendas por hectárea (100 predios). Sin embargo, la Acción Urbanística, motivo del presente Plan Parcial de Urbanización, cuenta ya con su respectivo núcleo de equipamiento, establecido en una superficie de 13,715.80 m² y que contempla lo siguiente:

- 10,631.58 m²; correspondientes a la plaza principal y espacios abiertos como juegos infantiles y canchas deportivas;
- 2,067.56 m²; correspondiente a equipamiento escolar;
- 52.61 m²; correspondiente a las instalaciones de un Centro de Salud (Secretaria de Salud Jalisco),
- 964.06 m²; correspondientes a la iglesia del pueblo.

Artículo 14. El sistema vial tiene por objeto establecer una adecuada jerarquía entre los diferentes tipos de vías urbanas que sirven para los desplazamientos de personas y bienes en el Centro de Población.

Dado que la Acción Urbanística a desarrollar, corresponde a una situación de hecho, para la jerarquización de la misma se consultó a la investigación resultante en campo, por lo cuál se determino:

- Vialidad Principal (VP-1); correspondiente a la calle 1; y
- Vialidad Local (CL); corresponde al resto de las vialidades que conforman el fraccionamiento La Esperanza.

CAPITULO VII.

REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

VII.1.- Criterios de Diseño de Vialidad.

Artículo 15. De conformidad con el Artículo 195 del Reglamento Estatal de zonificación, en toda Acción Urbanística que se pretenda realizar, deberá conservarse la continuidad de las vías principales existentes en la colindancia de la zona a desarrollar.

Artículo 16. Dado que la Acción Urbanística, motivo del presente Plan Parcial de Urbanización, se realizará bajo la modalidad de Objetivo Social, pretendiendo la Regularización e Incorporación Municipal del

Fraccionamiento irregular (La Esperanza); el diseño, la ubicación, la jerarquía y la continuidad de la estructura vial ya esta establecida, por lo que mediante el presente documento, se señala el estado actual de las mismas y la estrategia que se les aplicará para su mejoramiento.

VII.2.- Obras Mínimas de Urbanización.

Artículo 17. Dado que la Acción Urbanística se realizará bajo la modalidad de Objetivo Social, las obras de urbanización que se exigirán, son las que se señalan para zonas Habitacionales Unifamiliar de Densidad Alta, H4-U, correspondiente a acciones de urbanización progresiva, según se especifica en los Artículos 171 y 181 del Reglamento Estatal de Zonificación; por lo que las obras mínimas que se exigirán son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- Sistema de drenaje pluvial;
- Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- Red de alumbrado público sobre poste C.F.E., instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión;
- Red telefónica con instalación aérea;
- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimientos, y áreas de cesión.
- Así mismo, en congruencia con el Artículo 164, fracción I, inciso B y C y fracción II, inciso A, del Reglamento; los pavimentos y banquetas se exigirán como a continuación se describe:
- Las vías principales y arterias colectoras podrán ser de concreto asfáltico, concreto hidráulico, adoquín o similar, con guarniciones integrales de concreto;
- En las calles subcolectoras y locales el terminado mínimo a exigir serán de empedrado; y
- Las banquetas serán de concreto, ajustándose a lo dispuesto en materia de imagen visual en el Artículo 160 del Reglamento Estatal de Zonificación.

VII.3.- Determinación de las Areas de Cesión para Destinos y Areas de Cesión para la Vialidad.

Artículo 18. La determinación de destinos derivada del presente Plan Parcial de Urbanización, expedido conforme las disposiciones del Título Quinto "De la Acción Urbanística", tendrá por efecto la transmisión de la propiedad de las Areas de Cesión para Destinos, quedando afectados los predios a los fines o aprovechamientos públicos previstos.

Artículo 19. Las Areas de Cesión para Destinos, así como las vías públicas serán de dominio público, por lo que al término de la Acción Urbanística deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, éstas quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el Municipio, acción prevista en el Artículo 140 de la Ley.

a) Areas de Cesión para Destinos.

ACD.

Artículo 20. De conformidad con el Artículo 136, fracción IV, del Capítulo XIII "Areas de Cesión para Destinos", del Reglamento Estatal de Zonificación, en las Zonas Habitacionales, tipo H4-U, la cesión al Ayuntamiento comprenderá el 15 por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar.

Artículo 21. La superficie total desarrollada por la presente acción urbanística denominada Fraccionamiento "La Esperanza", es de 106,027.37 M2. Por lo que de acuerdo con lo mencionado en el párrafo anterior, le corresponde otorgar 15,904.10 M2. Como áreas de cesión para destinos las cuales por tratarse de una situación de hecho en proceso de regularización, el Cabildo Municipal autoriza que dichas áreas se reciban y destinen en los siguientes porcentajes:

1. 10.03% equivalente a 10,631.57 M2. Para espacios verdes y abiertos;
2. 1.95% equivalente a 2,067.56 M2. Para equipamiento escolar;
3. .95% equivalente a 1,016.67 M2. Para otros equipamientos; y
4. 2.07% equivalente a 2,188.30 M2. En un predio a adquirirse en el área de influencia.

Artículo 22. Ya que el presente Plan Parcial de Urbanización, tiene como objeto la Regularización e Incorporación Municipal de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "La Esperanza", se propone que el otorgamiento de las Areas de Cesión se realice mediante los siguientes esquemas:

- A).- En los predios destinados para Espacios Verdes y Abiertos, Equipamiento Escolar y Otros Equipamientos, con superficie aproximada de 13,715.80 M2. y que a continuación se describen:

ACD.1.

Ubicación: Al Norte del Area de Aplicación;
Superficie: 5,784.74 M2;
Destino propuesto: Plaza Principal, Area de Juegos Infantiles y Canchas Deportivas; y
Medidas y Colindancias:

Al Norte: En 58.69 mts. con predios 2 al 4 de la manzana 2;
Al Oriente: En 103.63 mts. en línea quebrada con calle 1;
Al Sur: En 53.60 mts. con Escuela Primaria Alvaro Obregón, continúa 23.527 mts. con predio 1 de la manzana 4; y
Al Poniente: En 92.02 mts. con calle 4.

ACD.2.

Ubicación: Al Norte del Area de Aplicación;
Superficie: 52.61 M2;
Destino propuesto: Casa de la Salud; y
Medidas y Colindancias:

Al Nororiente: En 5.92 mts. con ACD-1;
Al Suroriente: En 8.88 mts. con ACD-1;
Al Surponiente: En 5.92 mts. con ACD-1; y
Al Norponiente: En 8.88 mts. con ACD-1.

ACD.3.

Ubicación: Al Oriente del Area de Aplicación;
Superficie: 1,532.25 M2;
Destino propuesto: Escuela Primaria "Alvaro Obregón"; y
Medidas y Colindancias:

Al Nororiente: En 28.93 mts. con calle 1;

Al Sur: En 41.97 mts. con calle 7 y predio 2 de la manzana 4;
Al Surponiente: En 35.25 mts. con predios 1 y 2 de la manzana 4; y
Al Norponiente: En 53.60 mts. con ACD-1.

ACD.4.

Ubicación: Al Oriente del Area de Aplicación;
Superficie: 964.06 M2;
Destino propuesto: Iglesia; y
Medidas y Colindancias:
Al Nororient: En 60.76 mts. con el límite oriente del área de aplicación;
Al Surorient: En 11.83 mts. con el límite oriente del área de aplicación;
Al Surponiente: En 62.28 mts. con calle 1; y
Al Norponiente: En 17.01 mts. con el límite oriente del área de aplicación.

ACD.5.

Ubicación: Al Oriente del Area de Aplicación;
Superficie: 535.31 M2;
Destino propuesto: Jardín de Niños "Benito Juárez"; y
Medidas y Colindancias:
Al Nororient: En 15.17 mts. con calle 1;
Al Surorient: En 27.12 mts. con calle 8;
Al Surponiente: En 19.00 mts. con predio 5 de la manzana 9; y
Al Norponiente: En 26.90 mts. con el predio 3 de la manzana 9.

ACD.6.

Ubicación: Al Sur del Area de Aplicación;
Superficie: 4,846.835 M2;
Destino propuesto: Cancha deportiva; y
Medidas y Colindancias:
Al Nororient: En 60.45 mts. con calle 8, predio no. 16 de la manzana 11, calle 11 y predio 12 de la manzana 12;
Al Surorient: En 75.78 mts. con el límite Surorient del área de aplicación;
Al Surponiente: En 52.90 mts. con el límite Surponiente del área de aplicación;
Al Norponiente: En 93.22 mts. con predios 6 y 7 de la manzana 7.

B).- El pago en numerario de la superficie de 2,188.30 M2. La cual sumada a la superficie otorgada en sitio (13,715.80 M2.) completaría los 15,904.10 M2, que le corresponde otorgar a la presente Acción Urbanística.

El pago será realizado por los propietarios de los predios objeto de la regularización o por la Asociación de Vecinos beneficiada y su monto será determinado mediante avalúo del Catastro Municipal, debiendo aportarse estas cantidades al Consejo de Colaboración Municipal, para que en los términos del último párrafo del Artículo 250 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, adquiera los predios en el Area de influencia del Fraccionamiento Regularizado, para complementar los Destinos originales de dichas áreas.

b) Areas de Cesión para la Vialidad.

Sup. total aprox. 18,381.56 m².

ACV.1.- Corresponde a la calle 1, ubicada en la parte oriente del área de aplicación teniendo como límites:

Al Norponiente:	En 9.08 mts. con el acceso principal (calle 1) del Fraccionamiento La Esperanza;
Al Nororiente:	En 25.82 mts. con el predio no. 7 de la manzana 1, continúa en 13.34 mts con calle 3, continúa en 21.84 mts. con predio no. 6 de la manzana 1, continúa en línea quebrada en 158.36 mts con predio propiedad privada, continúa en 62.28 mts. con templo, continúa en 53.91 mts. con predio propiedad privada;
Al Suroriente:	En 14.82 mts. con camino a la higuera; y
Al Sur-Poniente:	En 32.41 mts. con predios 1 y 2 de la manzana 12, continúa en 8.39 mts. con calle 11, continúa en 37.19 mts. con predios no. 1 al 4 de la manzana 10, continúa en 10.37 mts. con calle 8, continúa 15.17 mts. con Jardín de Niños, continúa en 41.32 mts. con predios 1 al 3 de la manzana 9, continúa en 10.92 mts. con calle 7, continúa en 28.93 mts. con Escuela Primaria, continúa en 32.56 mts. con área de juegos infantiles y canchas deportivas , continúa en 35.08 mts. con Plaza Principal del Fraccionamiento La Esperanza, continúa en 36.01 mts. con Area de Cesión para Destinos (ADC-1), continúa en 35.81 mts con predios no. 1 al 3 de la manzana 2 y cerrando el polígono en 1.16 mts. con calle 2.
Superficie :	3,799.66 M2.

ACV.2.- Corresponde a la calle 2, ubicada en la parte norte del área de aplicación teniendo como límites:

Al Nororiente:	En 1.16 mts. con calle 1;
Al Suroriente:	En 41.12 mts. con predio no. 1 de la manzana 2, continúa en 23.19 mts. con calle 4, continúa en 46.39 mts. con predios no. 3 y 4 de la manzana 3;
Al Surponiente:	En 14.79 mts. con predio no. 2 de la manzana 3; y
Al Norponiente:	En 105.82 mts. con predio no. 1 de la manzana 3 y el límite del área de aplicación.
Superficie :	906.10 M2.

ACV.3.- Corresponde a la calle 3, ubicada en la parte norte del área de aplicación teniendo como límites:

Al Nororiente:	En 51.78 mts con predios 1 al 3 de la manzana 1;
Al Suroriente:	En 38.97 mts. con predios 4 al 6 de la manzana 1;
Al Surponiente:	En 13.34 mts. con calle 1; y
Al Norponiente:	En 45.77 mts. con predio no. 7 de la manzana 1 y el límite del área de aplicación.
Superficie :	569.92 M2.

ACV.4.- Corresponde a la calle 4, ubicada en la parte central del área de aplicación teniendo como límites:

Al Nororiente:	En 19.50 mts. con predio 4 de la manzana 2, continúa en 92.03 mts. con ACD-1, continúa en 64.00 mts. con predios 1 y 2 de la manzana 4,
Al Suroriente:	En 9.24 mts. con calle 7;
Al Surponiente:	En 76.37 mts. con predios 7 al 9 de la manzana 3; y

Al Norponiente: En 177.78 mts. con predios 3 al 6 de la manzana 3, continúa en 23.19 mts. con calle 2.

Superficie : **2,360.61 M2.**

ACV.5.- Corresponde a la calle 5, ubicada en la parte central del área de aplicación teniendo como límites:

Tramo 1

Al Nororiente: En 61.32 mts. con predios 4 al 6 de la manzana 9,

Al Suroriente: En 11.35 mts. con calle 8;

Al Surponiente: En 10.03 mts. con calle 9, continúa en 58.16 mts. con predios 1 al 3 de la manzana 5; y

Al Norponiente: En 10.60 mts. con calle 7.

Superficie : **563.40 M2.**

Tramo 2

Al Nororiente: En 20.87 mts. con predio 16 de la manzana 10;

Al Suroriente: En 6.84 mts. con calle 5;

Al Surponiente: En 27.59 mts. con predio 1 de la manzana 12; y

Al Norponiente: En 6.40 mts. con calle 8.

Superficie : **197.31 M2.**

ACV.6.- Corresponde a la calle 6, ubicada en la parte sur del área de aplicación teniendo como límites:

Al Nororiente: En 44.73 mts. con predios no. 10 y 11 de la manzana 4, continúa en 7.60 mts. con calle 7, continúa en 7.84 mts. con predio 1 de la manzana 6, continúa en 16.92 mts. con predios 2 y 3 de la manzana 6, continúa en 347.90 mts. con predios 2 al 9 de la manzana 6, continúa en 10.05 mts. con calle 10.

Al Suroriente: En 206.51 mts. con predios 1, 2, 6 al 9 de la manzana 7;

Al Surponiente: En 10.75 mts. con el límite del área de aplicación; y

Al Norponiente: En 156.76 mts. con predios 12 y 13 de la manzana 3.

Superficie : **4,042.67 M2.**

ACV.7.- Corresponde a la calle 7, ubicada en la parte central del área de aplicación teniendo como límites:

Al Nororiente: En 10.92 con calle 1;

Al Suroriente: En 82.15 mts. con predios 1 y 4 de la manzana 9, continúa en 10.60 mts. con calle 5, continúa en 81.42 mts. con predios 1, 10 al 13 de la manzana 5, continúa en 9.86 mts. con calle 10, continúa en 30.93 mts. con predio no. 1 de la manzana 6;

Al Surponiente: En 7.60 mts. con calle 6; y

Al Norponiente: En 120.29 mts. con predios 7 al 10 de la manzana 3, continúa en 9.24 mts. con calle 4, continúa en 66.32 mts. con predio no. 2 de la manzana 4.

Superficie : **1,771.17 M2.**

ACV.8.- Corresponde a la calle 8, ubicada en la parte nororiente del área de aplicación teniendo como límites:

Al Nororiente: En 10.37 mts. con calle 1;
Al Suroriente: En 53.30 mts. con predios 1, 2 y 6 de la manzana 10, continúa en 6.40 mts. con calle 5, continúa en 122.65 mts. con predios 1 al 16 de la manzana 11;
Al Surponiente: En 3.90 mts. con predios 87.00 mts. con Area de Cesion para Destinos (ACD-6); y
Al Norponiente: En 40.67 mts. con predios 3 al 5 de la manzana 7, continúa en 8.70 mts. con calle 10, continúa en 20.462 mts. con predios 1 al 3 de la manzana 8, continúa en 13.24 mts. con andador S/nombre, continúa en 37.51 mts. con predios 4 al 6 de la manzana 5, continúa en 11.35 mts. con calle 5, continúa en 25.95 mts. con predio no. 6 de la manzana 9, continúa en 27.12 mts. con Jardín de Niños.

Superficie : **1,240.14 M2.**

ACV.9.- Corresponde a la calle 9, ubicada en la parte central del área de aplicación teniendo como límites:

Al Nororiente: En 34.54 mts. con predio no. 3 de la manzana 5, continúa en 10.03 mts. con calle 5;
Al Sur: En 33.48 mts. con predio no. 4 de la manzana 5;
Al Surponiente: En 15.49 mts. con predio no. 13 de la manzana 5; y
Al Norponiente: En 6.63 mts. con predio no. 2 de la manzana 5.

Superficie : **236.85 M2.**

ACV.10.- Corresponde a la calle 10, ubicada en la parte central del área de aplicación y que tiene como límites:

Al Nororiente: En 42.46 mts. con predio no. 11 de la manzana 5, continúa en 14.49 mts. con andador S/nombre, continúa en 18.45 mts. con predio no. 3 de la manzana 8;
Al Suroriente: En 8.70 mts. con calle 8; y
Al Surponiente: En 28.96 mts. con predios 2 y 3 de la manzana 7, continúa en 10.05 mts. con calle 6, continúa en 28.541 mts. con predios 1 y 2 de la manzana 6 y cerrando el polígono en 9.86 mts. con calle 7.

Superficie : **414.11 M2.**

ACV.11.- Corresponde a la calle 11, ubicada en la parte suroriente del área de aplicación y que tiene como límites:

Al Nororiente: 8.39 mts. con calle 1;
Al Suroriente: 170.54 mts. con predios 1, 3 al 12 de la manzana 12;
Al Surponiente: 11.08 mts. con ACD-6; y
Al Norponiente: 111.88 mts. con predios 1 al 16 de la manzana 11, continúa en 6.84 mts. con calle 5, continúa en 42.95 mts. con predios 4 y 5 de la manzana 10

Superficie : **2,011.67 M2.**

ACV.12.- Corresponde al andador S/nombre, ubicada en la parte sur del área de aplicación y que tiene como límites:

Al Norte:	En 55.85 mts. con predios 7 al 11 de la manzana 5;
Al Suroriente:	En 13.24 mts. con calle 8;
Al Sur:	En 33.37 mts. con predios 1 al 3 de la manzana 8; y
Al Surponiente:	En 14.49 mts. con calle 10.
Superficie :	267.95 M2.

VII.4.- Obras Mínimas de Edificación.

Artículo 23. Conforme a lo establecido en el Artículo 127 del Reglamento, 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 los Servicios Públicos:** Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las áreas necesarias para sus instalaciones.

Artículo 24. Las Areas 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 Vecinos correspondientes, acuerdo que se establecerá formalmente en el acta de recepción de las obras de urbanización.

I.- Las Areas 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 Areas de Cesión para Destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán de las obras de edificación necesarias para éstos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo XIII Título II, Artículo 143 del Reglamento, siendo las obras mínimas las siguientes:

- I. 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 a quien realice la Acción Urbanística, a satisfacción de las Autoridades Municipales.
- II. Las dedicadas a **equipamiento escolar**, que deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del Gobierno Municipal, Estatal o Federal.
- III. Las dedicadas a **la organización y administración vecinal** o de los usuarios de la zona, tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos o usuarios o casetas de vigilancia y otras, que deberán contar con la edificación e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales o mixtas; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales y de servicios; o, cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales y zonas de servicios a la industria y al comercio. Dichas obras serán con cargo a quien realice la Acción Urbanística, a satisfacción de la Autoridad Municipal.

VII.5.- Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual.

Artículo 25. Para la realización del proyecto definitivo de urbanización, la Dirección de Obras Públicas Municipales deberá considerar lo estipulado en el Capítulo XV del Reglamento Estatal de Zonificación, "Configuración Urbana e Imagen Visual", con los siguientes objetivos:

- I. Evitar el desorden y caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, el desarraigo de la población y el deterioro de la calidad de vida de la comunidad;
- II. Respetar las características del medio ambiente natural, tales como configuración topográfica, vegetación existente o inducida, escurrimientos, cauces y cuerpos de agua, entre otros;
- III. Respetar las características de la fisonomía urbana existente, evitando rupturas y contrastes que atenten contra los valores históricos y fisonómicos de cada región; y
- IV. Crear un medio urbano coherente y homogéneo, en el que prevalezca un sentido de unidad dentro de la diversidad, por zonas claramente definidas dentro de los Centros de Población.

VII.6.- Obras de Urbanización Progresiva.

Artículo 26. Con fundamento en el Artículo 181 del Reglamento Estatal de Zonificación, las obras mínimas que se exigirán al inicio de la ocupación legal de este tipo de zonas son las siguientes:

- Aprovechamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas; y
- Conformación del terreno para señalar las vías públicas.

Artículo 27. Las obras faltantes de urbanización, se realizarán de manera progresiva a través del Consejo de Colaboración Municipal. La Dirección de Obras Públicas Municipales, será competente para la elaboración y aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización, así como del establecimiento de los compromisos que asumirán los titulares de predios y fincas o sus poseedores en el área objeto de regularización, respecto a la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento básico.

Artículo 28. Una vez aprobado el presente Plan Parcial de Urbanización, la Comisión Municipal de Regularización celebrará los convenios con el o los propietarios del fraccionamiento, o con los representantes de la Asociación de Vecinos legalmente Constituida, para la realización por cuenta de éstos, de las obras de urbanización faltantes, señaladas en el plano E-4 "Criterios de Ingeniería Urbana", como a continuación se describen:

VII.6.1.- Pavimentos.

Artículo 29. De conformidad con el artículo 164, fracción I (incisos b y c), del Reglamento Estatal de Zonificación, en todo tipo de zonas, (exceptuando los desarrollos de enfoque ecológico, habitacionales de densidad mínima, turístico campestre y granjas y huertos), las vías principales y arterias colectoras, podrán ser de concreto asfáltico, concreto hidráulico, adoquín o similar y los pavimentos para las calles subcolectoras o locales el terminado mínimo a exigir será de empedrado, ajustándose a lo dispuesto por la Dependencia Municipal competente en materia de imagen visual.

Por lo que los propietarios o poseedores efectivos de los predios y fincas que conforman el fraccionamiento objeto de Regularización (Fraccionamiento La Esperanza), deberán realizar a su costa, a través del Consejo de Colaboración Municipal, las obras de pavimentación faltantes, de acuerdo a las especificaciones técnicas que para tal efecto realice la Dirección de Obras Públicas Municipales.

NOTA: Quedarán exentos de realizar dichas obras, los propietarios o poseesionarios efectivos de predios y fincas localizados frente a vialidades que ya cuenten con sus respectivas obras de pavimentación.

VII.6.2.- Banquetas y machuelos.

Artículo 30. De conformidad con el artículo 164, fracción II (inciso a), del Reglamento Estatal de Zonificación, en todo tipo de zonas, (exceptuando los desarrollo de enfoque ecológico, habitacionales de densidad mínima, turístico campestre y granjas y huertos), las banquetas podrán ser de piedra laja, mosaico, tabique de barro prensado, concreto, adoquín o similar, ajustándose a lo dispuesto en materia de imagen visual.

Por lo que los propietarios o poseesionarios efectivos de los predios y fincas que conforman el fraccionamiento objeto de Regularización (Fraccionamiento La Esperanza), deberán realizar a su costa, a través del Consejo de Colaboración Municipal, las obras de banquetas y machuelos faltantes, de acuerdo a las especificaciones técnicas que para tal efecto realice la Dirección de Obras Públicas Municipales.

NOTA: Quedarán exentos de realizar dichas obras, los propietarios o poseesionarios efectivos de predios y fincas que ya cuenten con ellas.

VII.6.3.- Agua Potable.

Artículo 31. De conformidad con el artículo 171, fracción I, del Reglamento Estatal de Zonificación, en zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta se exigirá como mínimo, además de otras, las obras correspondientes a la red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria.

Por lo que los propietarios o poseesionarios efectivos de los predios y fincas que conforman el fraccionamiento La Esperanza, deberán realizar a su costa, a través del Consejo de Colaboración Municipal, las obras de red de abastecimiento de agua potable faltantes, de acuerdo a las especificaciones técnicas que para tal efecto realice la Dirección de Obras Públicas Municipales.

NOTA: Quedarán exentos de realizar dichas obras, los propietarios o poseesionarios efectivos de predios y fincas que cuenten con las obras de red de agua potable por las respectivas vías públicas.

VII.6.4.- Drenaje Sanitario.

Artículo 32. De conformidad con el artículo 171, fracción II, del Reglamento Estatal de Zonificación, en zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta se exigirá como mínimo, además de otras, las obras correspondientes a la red de drenaje sanitario con descargas domiciliarias.

Por lo que los propietarios o poseesionarios efectivos de los predios y fincas que conforman el Fraccionamiento La Esperanza, deberán realizar a su costa, a través del Consejo de Colaboración Municipal, las obras de red de drenaje sanitario faltantes, de acuerdo a las especificaciones técnicas que para tal efecto realice la Dirección de Obras Públicas Municipales.

NOTA: Quedarán exentos de realizar dichas obras, los propietarios o poseesionarios efectivos de predios y fincas que cuenten con las obras de red de drenaje sanitario por las respectivas vías públicas.

VII.6.5.- Drenaje Pluvial.

Artículo 33. De conformidad con el artículo 171, fracción III, del Reglamento Estatal de Zonificación, en zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta se exigirá como mínimo, además de otras, las obras correspondientes al sistema de drenaje pluvial.

Por lo que los propietarios o poseedores efectivos de los predios y fincas que conforman la totalidad del Fraccionamiento La Esperanza, deberán realizar a su costa, a través del Consejo de Colaboración Municipal, las obras del sistema de red de drenaje pluvial, de acuerdo a las especificaciones técnicas que para tal efecto realice la Dirección de Obras Públicas Municipales.

VII.6.6.- Electricidad.

Artículo 34. De conformidad con el artículo 171, fracción IV, del Reglamento Estatal de Zonificación, en zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta se exigirá como mínimo, además de otras, las obras correspondientes a la red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea.

Por lo que los propietarios o poseedores efectivos de los predios y fincas que conforman el Fraccionamiento La Esperanza, deberán realizar a su costa, a través del Consejo de Colaboración Municipal, las obras faltantes correspondientes a la red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, de acuerdo a las especificaciones técnicas que para tal efecto realice la Dirección de Desarrollo Municipal.

NOTA: Quedarán exentos de realizar dichas obras, los propietarios o poseedores efectivos de predios y fincas localizados frente a vialidades que ya cuenten con red de electrificación.

VII.6.7.- Alumbrado Público.

Artículo 35. De conformidad con el artículo 171, fracción V, del Reglamento Estatal de Zonificación, en zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta se exigirá como mínimo, además de otras, las obras correspondientes a la red de alumbrado público sobre poste de C.F.E, instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales; y en áreas verdes y áreas de cesión.

Por lo que los propietarios o poseedores efectivos de los predios y fincas que conforman el Fraccionamiento La Esperanza, deberán realizar a su costa, a través del Consejo de Colaboración Municipal, las obras faltantes correspondientes a la red de alumbrado público, instalación aérea, de acuerdo a las especificaciones técnicas que para tal efecto realice la Dirección de Obras Públicas Municipales.

NOTA: Quedarán exentos de realizar dichas obras, los propietarios o poseedores efectivos de predios y fincas localizados frente a vialidades que ya cuenten con red de alumbrado público.

VII.7.- Del Control de Usos y Destinos de predios y fincas.

Artículo 36. La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites del Área de Aplicación del Plan Parcial, 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 37. En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales o 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 201, 305, 306 y 396 de la Ley Estatal.

Artículo 38. La Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Tonila, Jalisco, es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

Artículo 39. Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del presente Plan Parcial de Urbanización, conforme el Artículo 116 de la Ley Estatal, a través de la Dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueban, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros.

CAPITULO VIII.

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

Artículo 40. Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinen los usos y destinos; 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 de Urbanización para la Regularización e Incorporación Municipal de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "La Esperanza".

Artículo 41. Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la Regularización e Incorporación Municipal de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "la Esperanza", estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

Artículo 42. 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.

Artículo 43. Así mismo, como disponen los Artículos 193 al 195 y del 199 al 206 de la Ley Estatal, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la Regularización e Incorporación Municipal de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "la Esperanza", 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 Área de Aplicación del mismo.

Artículo 44. Para proveer la aplicación del Plan Parcial, este Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, podrá celebrar acuerdos de coordinación con las autoridades Federales y Estatales, como también celebrar convenios de concertación con grupos de personas y entidades de los sectores social y privado, para establecer compromisos y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los Artículos 7, 9 fracción VII; 10, 12 último párrafo; y 41 de la Ley General.

Artículo 45. Los propietarios y poseedores de los predios y fincas en el área de aplicación, serán obligados solidarios en la responsabilidad derivada de la realización de las obras de urbanización faltantes descritas en el Párrafo, VII.6 "Obras de Urbanización Progresiva" del presente Ordenamiento, acción que se llevará a cabo en los términos de los convenios que al efecto celebre la autoridad municipal con los adquirentes de los lotes; y quedaran obligados estos últimos a formar parte de la Asociación de Vecinos;

debiendo consignarse estas obligaciones en las escrituras en que se formalice la transmisión y en la Inscripción que se haga en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 46. A partir de la publicación de la versión abreviada del presente Plan Parcial de Urbanización en los estrados del Ayuntamiento, los propietarios y los poseedores de predios y fincas localizadas en su Área de Aplicación, dispondrán de un plazo máximo de dos semanas posteriores a la convocatoria, conforme el procedimiento previsto en el Artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano, para hacer las observaciones y señalamientos, así como para presentar las inconformidades a que haya lugar.

CAPITULO IX.

MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

Artículo 47. Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta determinación y los reglamentos que de ella emanen son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en los capítulos III y IV del Título VII de la Ley Estatal.

Artículo 48. Las resoluciones emitidas por las autoridades encargadas de aplicar el presente Plan Parcial de Urbanización serán recurribles a través de los medios de impugnación establecidos en el Capítulo V del Título VII de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano.

TRANSITORIOS.

Primero. Para la autorización de las obras físicas faltantes de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "La Esperanza", se elaboró y autorizó por el Gobierno Municipal el Proyecto Definitivo de Urbanización conforme a los lineamientos del presente Plan Parcial de Urbanización; tales acciones se gestionarán y ejecutarán con la participación del propio Gobierno Municipal y del Consejo de Colaboración, considerando el primero no requerirse en el presente caso la asociación del Municipio con el propietario para su desarrollo urbanístico, que facultativamente establece ya que se refiere el artículo 388 fracción I de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, toda vez que se estimó quedar atendida la petición de los ciudadanos agrupados en Asociación de Vecinos que solicitaron la Regularización e Incorporación Municipal, garantizando a los propietarios o poseedores el desarrollo progresivo de las obras de urbanización faltantes, por medio de la gestión pública que la propia autoridad realizará, otorgándose a tal terreno un valor social, e informándose y asesorándose por la propia Autoridad Municipal a los adquirentes, en cumplimiento a su

obligación de Ley y a través de su dependencia técnica, respecto de los sistemas técnicos de autoconstrucción que se propongan aplicar.

Segundo. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la Regularización e Incorporación de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "La Esperanza" en el Municipio de Tonila, en el Estado de 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 de la Entidad.

Tercero. Una vez publicado el Plan Parcial de Urbanización para la Regularización e Incorporación Municipal. De la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "La Esperanza", deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

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

Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento.
Tonila, Jalisco. A 05 de SEPT. del 2000.





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

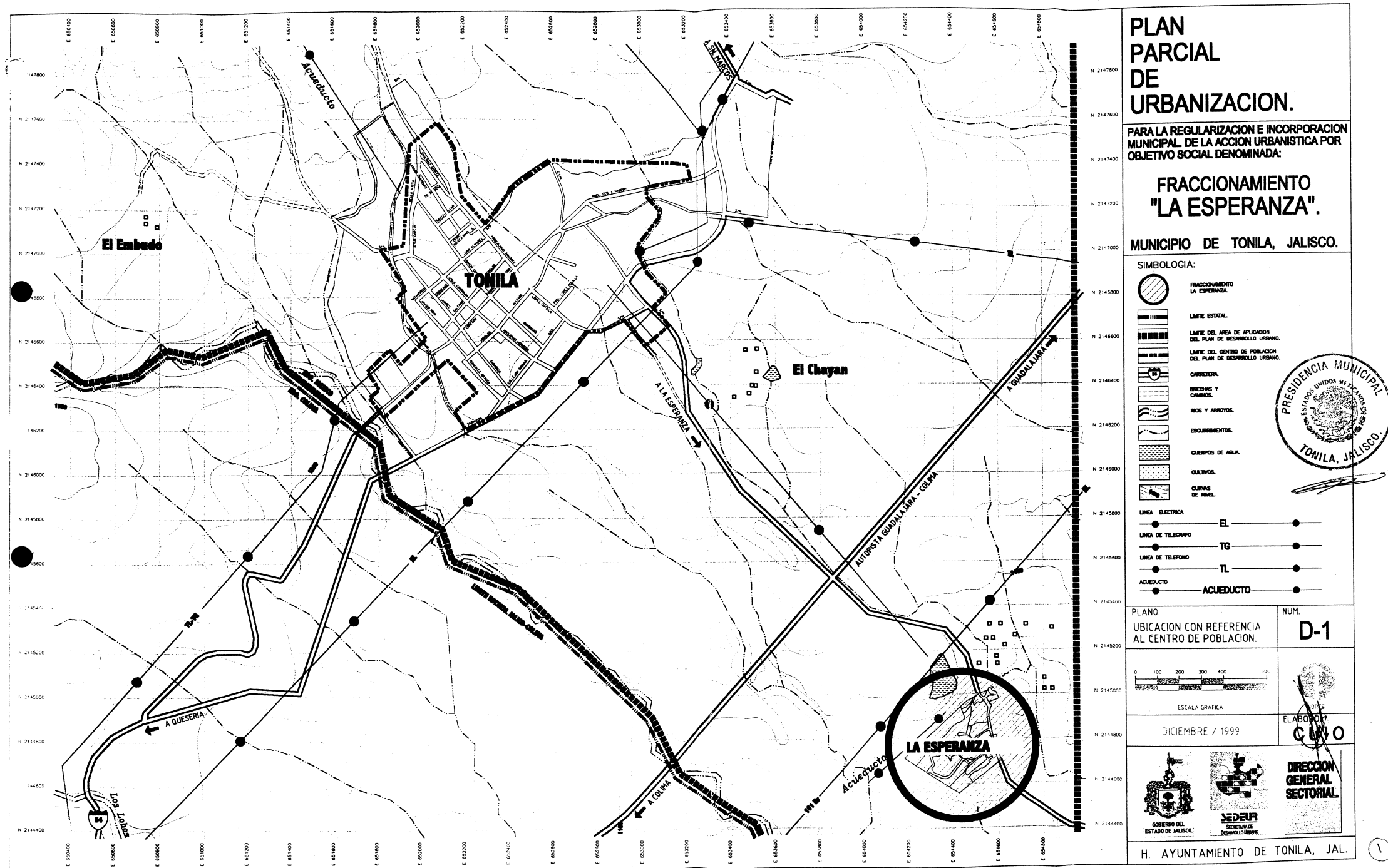
Punto de Venta y Contratación

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

MARTES 30 DE OCTUBRE DE 2001

NÚMERO 43. SECCIÓN V

TOMO CCCXXXIX

E L E S T A D O

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

Plan Parcial de Urbanización "La Esperanza", del
municipio de Tonila, Jalisco. **Pág. 3**



Dirección de Publicaciones

WWW . jalisco . gob . mx