

Gaceta Municipal

H. Ayuntamiento 2012-2015 de Valle de Juárez



H. Ayuntamiento 2012-2015 de

Valle de Juárez

Construyendo juntos una nueva historia !

Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento 2012-2015 de Valle de Juárez

"Órgano Oficial de Divulgación del Municipio Valle de Juárez, Jalisco",

Suplemento del departamento de Reglamentos,

Presidente Municipal: Ing. José Manuel Chávez Rodríguez

Director de Obras Públicas: Pedro Bautista Orozco

Director Reglamentos: Lic. Martín Chávez Torres

Fecha de publicación: Enero del 2015

1000 ejemplares, distribuidos en Valle de Juárez, El Plan, Paso de Piedra, Buenavista, El Manzanillo, El Tigre.

Presidencia Municipal de Valle de Juárez

Portal Corona #2, Col. Centro, CP. 49540

Tels. 01 382 57 10 369 y 57 11 002

presidencia_valledejarez@hotmail.com



H Ayuntamiento Valle de Juárez

**PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO
URBANO
VALLE DE LARA**

**MUNICIPIO DE
VALLE DE JUÁREZ, JALISCO**

**H. AYUNTAMIENTO DE
VALLE DE JUÁREZ, JAL.
SEPTIEMBRE DE 2013**

CONTENIDO

I. LA REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL FORMA PARTE.

II. LAS POLÍTICAS Y LOS OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN.

III. LA DELIMITACIÓN DE SU ÁREA DE APLICACIÓN.

IV. LA DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LAS ZONAS Y PREDIOS COMPRENDIDOS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN, DE SU APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE Y DE LA PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA.

V. REGÍMENES DE TENENCIA DE LA TIERRA EXISTENTE.

VI. ZONIFICACIÓN.

VII. LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

VIII. LAS NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS APLICABLES.

IX. LA INDICACIÓN DE LOS MEDIOS DE DEFENSA, LAS AUTORIDADES ANTE QUIENES PUEDEN EJERCERSE Y LOS PLAZOS PARA QUE LAS ASOCIACIONES DE VECINOS, LOS HABITANTES O LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS O FINCAS DE LA ZONA QUE RESULTEN AFECTADOS, PRESENTEN SUS INCONFORMIDADES; Y

TRANSITORIOS.

CAPITULO I

LA REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL FORMA PARTE.

I.1. ENUNCIADO DEL PLAN:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

VALLE DE LARA

VALLE DE JUAREZ, Jalisco

VERSION ABREVIADA

I.2.1. Tipo de Acción Urbanística: Pública.

**I.2.2. Uso Propuesto: Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, (H4-U) MIXTO BARRIAL (MB)**

**I.2.3. Giro Específico: Vivienda Popular, Vivienda Unifamiliar, Turístico y
Comercios Distritales.**

I.2.4. Localización: Al Norte de la Cabecera Municipal.

I.2.6. Propietario: Varios.

Este proyecto de plan parcial de desarrollo urbano se encuentra comprendido fuera del Plan De Desarrollo Urbano de Centro de Población, en esta población existen un área urbanizada así como terrenos de vocación agrícola y ocupando actualmente una franja de Comercios y Bodegas a ambos lados de la Carretera Valle de Juárez - El Tule.

CAPÍTULO II

LAS POLÍTICAS Y LOS OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN.

Artículo 1. El plan parcial de Desarrollo Urbano **VALLE DE LARA**, en el municipio de Valle de Juárez, Jalisco, establece:

- I. Las normas de control de aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan; y
- II. Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y se realicen en el mismo.

Artículo 2. Las normas de Ordenamiento y Regulación que se integran en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, son de orden público e interés social. Se expide para dar zonificación y Clasificación de Áreas a los predios que lo contienen con la finalidad del establecimiento de Áreas de Reserva Urbana, guarda congruencia con lo establecido en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Jalisco.

Artículo 3. Para los efectos del presente Plan Parcial se designará como

- I. Ley: El Código Urbano del Estado de Jalisco
- II. Reglamento: El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco
- III. Municipio: El Municipio de Valle de Juárez, Jalisco
- IV. Centro de Población: La Población de Valle de Juárez, Jalisco
- V. Plan de Desarrollo Urbano: El Plan de Desarrollo Urbano de Valle de Juárez, Jalisco.
- VI. El Plan: El Plan Parcial de Desarrollo Urbano **VALLE DE LARA**.
- VII. Documento Técnico: El conjunto de análisis, estudios y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas relativos a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y

jurídicos que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Plan.

VIII. Anexo Gráfico: El conjunto de planos impresos que forman parte de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

IX. Documento Técnico: El conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan, las normas de zonificación urbana, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

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

XI. Determinación: El conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del plan las normas de zonificación urbana, las acciones materiales relativas a las obras de Desarrollo Urbano, las áreas de cesión para destinos, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de sus particulares derivadas del mismo.

XII. Dependencia Municipal: La Dependencia Técnica y Administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de Desarrollo Urbano y edificación, en este caso, la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Valle de Juárez, Jalisco.

Artículo 4. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del que forman parte integral los anexos gráficos, contienen la exposición de los resultados de los Estudios Técnicos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los Asentamientos Humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del Municipio de Valle de Juárez, Jalisco, así como la conservación de los objetivos que determina el mismo Plan.

Artículo 5. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano forma parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y sus disposiciones atienden y guardan

congruencia con el Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Juárez, el cual contiene la clasificación de áreas y zonificación primaria definidos en los planes correspondientes al anexo gráfico. Son objetivos generales del Plan:

- I. Determinar una zonificación específica, precisando la clasificación de áreas, así como los usos, destinos y reservas para el área de aplicación.
- II. Regular y controlar el Desarrollo Urbano y la edificación; y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- III. Determinar e identificar las áreas de cesión para destinos conforme a lo especificado por el Reglamento Estatal de Zonificación.
- IV. Sustituir el proceso espontáneo que se ha venido dando con los asentamientos humanos irregulares, que han propiciado un crecimiento desarticulado en su integración urbana y en su organización especial, por otro planeado y programado para su realización.
- V. Garantizar el desarrollo integral del área de estudio y señalar las bases legales mediante la implementación de una declaratoria que observe las políticas y modalidades de utilización del suelo.

Artículo 6. Son objetivos particulares del Plan:

- VI. Plantear una estructura vial que permita la operatividad del Proyecto Urbano Habitacional que se promueve, sobre una parte del área de estudio, además de integrarse a la estructura vial de la Valle de Juárez, Jalisco.
- VII. Establecer, mediante las Matrices de Utilización del Suelo, las particularidades que deberán observarse para la ejecución del Desarrollo que se promueve, sujetándose a la normatividad que contiene tanto la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, como el Reglamento de Zonificación; señalándose la densidad de la edificación en intensidad de uso.
- VIII. Evaluar, de manera integral, los elementos del medio físico natural y transformado, a fin de considerarlos en la realización del

proyecto urbano correspondiente al Desarrollo Habitacional que se promueve.

IX. Prever y programar las obras de infraestructura básicas para satisfacer las demandas generadas tanto por el proyecto que se promueve como por su zona inmediata.

X. Precisar la localización de Áreas de Cesión para Destinos

XI. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de Desarrollo Urbano.

CAPITULO III

LA DELIMITACIÓN DE SU ÁREA DE APLICACIÓN.

Artículo 7. El área de aplicación del Plan constituye su ámbito territorial, para regular el aprovechamiento del predio a desarrollar, para los efectos de la Ley en el artículo 94 fracción V y en relación con lo dispuesto en el Artículo 18 fracción XIII del Reglamento se trata de un área clasificada de la siguiente manera:

Área de Estudio:

Punto	Coordenada U. T. M.	
	X	Y
1	713,000.000	2'209,300.000
2	714,900.000	2'209,300.000
3	714,900.000	2'207,900.000
4	713,000.000	2'207,900.000

Artículo 8. El área de aplicación del plan se encuentra conformada por un polígono de 266-00-00.00 Ha DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS HECTÁREAS.

CAPÍTULO IV

LA DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LAS ZONAS Y PREDIOS, APROVECHAMIENTO Y PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA.

Artículo 9. Los predios que se encuentran comprendidos dentro del polígono del área de aplicación del plan cuentan con Agua potable la cual se encuentra en un pozo profundo que el Municipio posee en la zona, existen líneas de energía eléctrica, caminos vecinales y terracerías.

Artículo 10. En la zona el uso predominante actual es Agrícola, con predios dedicados a la agricultura, ganadería, pastoreo, comercio y servicios.

Artículo 11. La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme los Planos E-1 (Clasificación General de Áreas) y E-2 (Utilización General del Suelo), son las normas de Zonificación Urbana y determinación de Usos, Destinos y Reservas, 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.

CAPÍTULO V

REGÍMENES DE TENENCIA DE LA TIERRA EXISTENTE

Artículo 12. Los predios que se encuentran dentro del polígono del área de aplicación del plan son propiedad privada conteniendo algunos predios de propiedad municipal y Ejidal.

CAPÍTULO VI

ZONIFICACIÓN.

Artículo 13. La Determinación de zonas y utilización específica del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan indicando su categoría como usos y destinos particulares según se especifica en el plano correspondiente al anexo gráfico.

I. Áreas Urbanizadas

- a) AU-URB-1 Área urbanizada con una extensión superficial de 1-29-13.638 Ha. UNA HECTÁREA, VEINTINUEVE ÁREAS, TRECE PUNTO SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO CENTIÁREAS, que linda al norte con RU-MP-1 correspondiente al Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo; Al oriente con CA-1 Área de Protección a Cuerpos de Agua correspondiente a la Presa Ing. Rafael Villaseñor; al Poniente con Vialidad Regional correspondiente a la Carretera Valle de Juárez - El Tule; y al sur con RU-MP-1 correspondiente al Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo.
- b) AU-URB-2 Área urbanizada con una extensión superficial de 2-10-15.552Ha. DOS HECTÁREAS, DIEZ ÁREAS, QUINCE PUNTO QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS CENTIÁREAS, que linda al norte con RU-CP-1 correspondiente al Área de Reserva Urbana a Corto Plazo; Al oriente con CA-1 Área de Protección a Cuerpos de Agua correspondiente a la Presa Ing. Rafael Villaseñor; al Poniente con Vialidad Regional correspondiente a la Carretera Valle de Juárez - El Tule; y al sur con RU-MP-1 correspondiente al Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo.

II. Áreas de Reserva Urbana

- a) RU-CP1 Área de reserva urbana a corto plazo con una extensión superficial de 17-84-05.013 Ha DIECISIETE HECTÁREAS, OCHENTA Y CUATRO ÁREAS Y CINCO PUNTO CERO TRECE CENTIÁREAS, que linda al norte con RU-LP-1 correspondiente al Área de Reserva Urbana a Largo Plazo; al sur con RU-MP-1 correspondiente al Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo; al oriente CA-1 Área de Protección a Cuerpos de Agua correspondiente a la presa Ing. Rafael Villaseñor; y al poniente Vialidad Regional correspondiente a la Carretera Valle de Juárez - El Tule.
- b) RU-MP1 Área de reserva urbana a mediano plazo, con una extensión superficial de 33-81-21.020 Ha TREINTA Y TRES HECTÁREAS, OCHENTA Y UN ÁREAS Y VEINTIUN PUNTO CERO VEINTE CENTIÁREAS, que linda al norte con RU-MP1 correspondiente al Área de Reserva Urbana a Corto Plazo; al sur con el límite del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Valle de Lara; al oriente CA-1 Área de Protección a Cuerpos de Agua correspondiente a la presa Ing. Rafael Villaseñor; y al

ponente Vialidad Regional correspondiente a la Carretera Valle de Juárez - El Tule.

- c) RU-LP-1 Área de reserva urbana a largo plazo, con una extensión superficial de 19-90-30.000 Ha DIECINUEVE HECTÁREAS, NOVENTA ÁREAS Y TREINTA CENTIÁREAS, que linda al norte con Límite del Área de Aplicación del Plan; al sur con RU-CP-1 correspondiente al Área de Reserva Urbana a Corto Plazo; al oriente CA-1 Área de Protección a Cuerpos de Agua correspondiente a la presa Ing. Rafael Villaseñor; y al poniente Vialidad Regional correspondiente a la Carretera Valle de Juárez - El Tule.

Artículo 14. La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Artículo 15. La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

1. La demarcación de las zonas, subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;
2. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme las normas de zonificación; y
3. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.

Artículo 16. Las áreas que se establecen en el presente plan, son las que se señalan gráficamente en el plano E-1, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el artículo 17, 20, 24, 25, 28, 54 y demás relativos del reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad.

Artículo 17. Las zonas que se establecen en el presenta 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 60 del Reglamento Estatal de Zonificación, en lo que respecta a las Áreas Habitacionales, en las áreas de servicios distritales se vigilara por lo establecido en el Artículo 74, 75, 76, y el 78 al 83 del Reglamento.

CAPÍTULO VII LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Artículo 18. En este capítulo se precisan las actividades que podrán emplazarse en las áreas que quedaron consignadas en el capítulo anterior, siendo así que se determinan los siguientes usos destinos para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano: Gráfico E-2

Artículo 19. "Artículo 58. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Cuadro 12 HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2	
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U
Densidad máxima de habitantes/ ha.	95
Densidad máxima de viviendas/ ha.	19
Superficie mínima de lote	300 m ²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales
Índice de edificación	300 m ²

Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	3
Restricción frontal	5 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal	50%
Restricciones laterales	***
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m. de la vivienda: esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes. ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento. *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

Artículo 60. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla y demás consideraciones:" (Reglamento Estatal de Zonificación)

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4	
HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	290
Densidad máxima de viviendas/ ha.	58
Superficie mínima de lote	90 m ²
Frente mínimo de lote	6 metros lineales

Índice de edificación	90 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.6
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1
Restricción frontal	2 metros lineales**
% jardinado en la restricción frontal	30%
Restricciones laterales	****
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición incluye, estacionamiento para visitantes. ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento. *** Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda. **** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

CAPÍTULO VIII

NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS APLICABLES.

Artículo 1. Criterios de vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función de jerarquía.

En lo referente a la vialidad los criterios técnicos aplicables al Plan Parcial de Desarrollo Urbano específicos en el reglamento de zonificación, se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

Artículo 2. Calles Locales VL.

Este tipo de calles son exclusivas de acceso directo a las propiedades colindantes por lo tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la calle misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. En zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles y en el área de aplicación del Plan tendrán las siguientes características:

- Derecho de vía: Sección 12 metros.
- Dos Carriles de circulación de 3.00 metros.
- Un carril de estacionamiento de 2.40 metros.
- Banqueta a ambos lados de vialidad de 1.80 metros.

Artículo 3. Criterios de diseño para obras de Desarrollo Urbano que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad.

Dada la precisión que requieren estos criterios, se señalará en el proyecto de especificaciones constructivas, ya que en el proyecto del conjunto no se pueden determinar. Sin embargo la acción urbanística que se promueve queda sujeta al cumplimiento de dichas normas.

Artículo 4. Criterios para la localización de infraestructura.

Agua potable.

Pozo profundo ubicado en la zona destinada a Habitacional Densidad Alta el cual cuenta con un aforo permanente de 4" en época de estiaje y que ha sido perforado ex profeso para la construcción de viviendas tipo popular de interés social para los vecinos de la cabecera municipal carentes de una propia.

Drenaje Sanitario.

Se deberá contar con plantas de tratamiento individuales en cada coto de 1-00-00 Ha., previendo la reutilización del agua residual tratada en parques y jardines, previo dictamen del H. Ayuntamiento con fundamento en las NOM-001-ECOL-1996 y NOM-002-ECOL-1996 y a los artículos relativos de la Ley

Estatutal de Equilibrio Ecológico para el estado de Jalisco.

Electricidad

La red de energía eléctrica será oculta alojada en cepas de 1.00 metro de profundidad con registros cada dos lotes y registros generales a cada 100 m.

Artículo 5. Obras mínimas de Urbanización . (Reglamento de zonificación)

"Artículo 262. Para las zonas, turístico ecológico, tipo TE, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- VI. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y sobre poste metálico e instalación oculta en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación aérea;
- VIII. Guarniciones prefabricadas o integrales;
- IX. Banquetas de adoquín, empedrado o similar;
- X. Pavimentos de terracería balastreada, adoquín, empedrado o similar;
- XI. Red de riego utilizando agua tratada;
- XII. Señalamiento; y

XIII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

Artículo 267. Para las zonas habitacional unifamiliar densidad alta, tipo H4, en todas sus modalidades, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- V. Red de alumbrado público sobre poste postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VI. Red telefónica con instalación aérea;
- VII. Guarniciones prefabricadas;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- IX. Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado o similar;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Artículo 6. Cesiones para destinos: Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas

que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano.

Artículo 7. Cesiones para la vialidad y servicios públicos: Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las otras necesarias para sus instalaciones.

La Superficie de cesión para destinos conforme a lo dispuesto en el **Artículo 176 del Código Urbano**, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes:

- I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta;
- II. Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13% de la superficie bruta;
- III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta; y
- IV. Zonas de Granjas y Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta.

Las Áreas de cesión destinadas para equipamiento urbano, se utilizarán como áreas verdes o espacios abiertos, en tanto estos no se construyan, cuyo mantenimiento estará a cargo del H. Ayuntamiento o de la Asociación de Colonos correspondiente.

Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para estos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo XI y en el Título VI, del reglamento. Las obras mínimas de edificación serán 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 del urbanizador, 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 asignadas: dichas obras serán realizadas por cuenta del Gobierno Municipal, Estatal y/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 Asociación de Colonos y Caseta de Vigilancia; que deberán contar con la edificación e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes.

Dichas obras serán con cargo al urbanizador a satisfacción de las Autoridades Municipales.

Las áreas 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.

Artículo 8. Normas de configuración urbana.

Tal como lo establece el Artículo 151 del Reglamento de Zonificación, en su inciso II, se deberán de respetar las características del medio ambiente natural, tales como configuración topográfica, vegetación existente o inducida, escurrimientos y cauces y cuerpos de agua. De ahí que en congruencia con el Artículo 159 del mencionado Reglamento. Se deberá procurar la integración a la configuración topográfica, minimizando los cortes y rellenos con el trazado vial y las plataformas para la edificación, respetando así como los escurrimientos y arbolado existente.

CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL:

Los tipos de zonas establecidos en el área de aplicación del presente plan parcial se sujetarán a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje, que deben ser obligatorios tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de la zona; los elementos de construcción progresiva hasta su terminación, según convenio de asociación entre propietarios y el H. Ayuntamiento, serán los siguientes:

- I. Pavimentos: El arroyo de las calles colectoras, subcolectoras y locales deberá ser de piedra bola, sobre una capa de material previamente compactado al 90% proctor, con amarres en esquinas y guarniciones lineales de 30 x 15 x 10 cm. de concreto que actúen como bota llantas, para dar seguridad al peatón en la banqueta.
- II. Banquetas: En calles locales el andador peatonal deberá tener un ancho mínimo de 1 mts. y el resto de área ajardinada, hecha de piedra bola y en calles colectoras y subcolectoras el andador peatonal deberá tener un ancho mínimo de 1.20 mts. y el resto del área ajardinada, hecho de piedra bola a futuro por asociación de colonos.
- III. Mobiliario Urbano.
 - a) Placas de Nomenclatura. Poste de P. T. R. de una y media pulgadas, con un altura de 2.10 m. y lámina negra de 20 x 40 cm., calibre 16, cubierta con pintura de esmalte blanco sobre fondo verde rotulada, dispuesta en cada una de las esquinas del área de aplicación.
 - b) El Alumbrado Público. Deberá ser a base de luminarias de 250 watts de vapor de sodio alta tensión (USAP) en todas las zonas de tránsito del área de aplicación del Plan Parcial.
 - c) Señalamientos Viales. Todas las señales deberán instalarse en posición vertical orientadas a 90 grados con relación al sentido del tránsito. Las señales fijas a un lado de la superficie de rodamiento

tendrán una altura mínima de 2.00 m. de la parte inferior de la placa a la superficie de tránsito.

- d) Basureros. Deberán de ser del tipo de bote de piso, deberá estar diseñado de tal manera que su funcionamiento no permita la entrada de agua y que estos queden asegurados a la banqueta o a un poste fijo. Localizadas en las áreas masivas de peatones.
- e) Bancas. Las bancas deberán ser construidas con materiales regionales de mantenimiento mínimo y resistentes a la intemperie, como madera tratada, concreto o piedra, debiéndose ubicar en las zonas para el descanso.

CAPITULO IX:

LA INDICACIÓN DE LOS MEDIOS DE DEFENSA, LAS AUTORIDADES ANTE QUIENES PUEDEN EJERCERSE Y LOS PLAZOS PARA QUE LAS ASOCIACIONES DE VECINOS, LOS HABITANTES O LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS O FINCAS DE LA ZONA QUE RESULTEN AFECTADOS, PRESENTEN SUS INCONFORMIDADES

Artículo 9. Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de dos semanas para, presentar sus observaciones de acuerdo a la convocatoria que a este efecto emita la dependencia municipal.

Artículo 10. Del control de usos y destinos en predios y fincas
La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites de aplicación del plan, 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.

En toda obra de Desarrollo Urbano 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 proyectos definitivos y expedir las licencias de Desarrollo Urbano y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 201, 305, 306 y 396 de la Ley.

La dependencia municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del plan, interpretando sus Normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística Estatal y Federal.

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme 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.

Artículo 11. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano. Por tratarse de una Acción Urbanística Privada todas las obras de infraestructura y adecuación del predio correrán a cargo de los propietarios y desarrolladores, estableciendo las normas de diseño en el Proyecto Definitivo de Urbanización.

Artículo 12. De los Derechos y obligaciones

Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos y destinos; los fedatarios que autoricen actos, convenios 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, observaran las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

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

Como disponen los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley, son obligatorias las disposiciones del plan, en cuanto a la planeación y regulación de los Asentamientos Humanos, para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente plan, así como los habitantes del centro de población, dispondrán de un plazo de dos semanas para, presentar sus observaciones de acuerdo a la convocatoria que a este efecto emita la dependencia municipal tal como lo establece el Artículo 225 de la Ley en vez que se de seguimiento al proceso establecido en sus incisos I a III. O en su caso, interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en los artículos 417 a 429 de la Ley.

Artículo 13. Medidas de Seguridad, Sanciones y Recursos.

Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta declaratoria y los reglamentos que de ella emanen, son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en el capítulo III y IV del título de la Ley.

Las resoluciones emitidas por las autoridades encargadas de aplicar el Plan, serán recurribles a través de los medios de impugnación establecidos en el Capítulo del Título VII de la Ley.

TRANSITORIOS

Primero.- Las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano VALLE DE LARA, entraran en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", y/o en la gaceta oficial del H. Ayuntamiento Constitucional de Valle de Juárez, Jalisco.

Segundo.- Una vez publicado el Plan, deberá ser inscrito en el Registro Público de la propiedad, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

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

SALA DE SESIONES DEL AYUNTAMIENTO
DE VALLE DE JUÁREZ, JALISCO
SEPTIEMBRE 2013



H. Ayuntamiento 2012-2015 de

Valle de Juárez

Construyendo juntos una nueva historia!