



**GOBIERNO
DE JALISCO**
PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA GENERAL
DE GOBIERNO

DIRECCIÓN
DE PUBLICACIONES

E L E S T A D O

de Jalisco

PERIÓDICO OFICIAL

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

SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO
Lic. Héctor Pérez Plazola
OFICIAL MAYOR DE GOBIERNO
LAE Fernando Dessavre Dávila

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

**SÁBADO 24 DE ENERO
DE 2004**

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

44

SECCIÓN II



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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
Lic. Héctor Pérez Plazola

OFICIAL MAYOR DE GOBIERNO
LAE Fernando Dessavre Dávila

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

periodicooficial.jalisco.gob.mx

PLAN PARCIAL

**Plan Parcial
de Urbanización
Para la acción urbanística privada**

**“Habitacional y Comercial la Estancia de
Ornelas”**

**En el Centro de Población de Villa Hidalgo,
Estado de Jalisco**



CONTENIDO

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

ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Artículo 1.

En la ciudad de Villa Hidalgo, Jalisco, en la sesión ordinaria de Ayuntamiento de éste lugar, de fecha _____, se autoriza el

Plan Parcial de Urbanización
"La Estancia de Ornelas"
En el Centro de Población de Villa Hidalgo
Estado de Jalisco



DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

Artículo 2.

El predio donde se pretende realizar la acción urbanística se localiza al Norte de la Población, a un costado de la carretera Guadalajara-Aguascalientes, al Norte del Centro Comercial Plaza Villa Hidalgo y al Oriente del Desarrollo de Fonhapo con una superficie aproximada de 81,554.61 m². y en el cual se pretende realizar una acción urbanística de densidad media y comercial, de acuerdo a los análisis del sitio, este puede ser incorporado toda vez que es un desarrollo que se encuentra cercano a los ya existentes tales como, Fonhapo, San Juan Bosco y Plaza Villa Hidalgo, con un porcentaje de construcción ya realizada cercano a el predio en estudio.

Se prevé la determinación del equipamiento urbano básico para la atención de la población en los rubros de educación, recreación, deporte y organización vecinal, también se prevee la implementación de espacios para el uso comercial que alojaran los establecimientos para el abasto de insumos básicos que requerirán los futuros habitantes de este nuevo desarrollo.

CAPITULO II.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Artículo 3.

a) Artículos 73, fracción XXIX-C y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dicen: *"Artículo 73. El Congreso tiene facultad: ...XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamiento humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución."*; *"Artículo 115, ...Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales... Para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios"*.

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

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

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

"Capítulo II de la concurrencia y coordinación de autoridades



Artículo 9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 35

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

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

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

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

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

IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

VI. Las densidades de población y de construcción;



VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;

IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y

XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes. "

d) Artículos 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 43, 47, 76, 77, 84, 85, 86, 87, 90, 92, 93, 94, 96, Título Quinto Capítulos I y II, 305, 306 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y del Reglamento Estatal de Zonificación.

e) Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos de fecha de año dos mil , con número de oficio

Artículo 4.

Con base en los fundamentos legales y administrativos antes citados, se establece que es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. Por lo que, en uso de esas facultades y con el objeto de regular el crecimiento urbano de Villa Hidalgo, Jalisco; la transformación de su suelo rural a urbano, el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción de las redes de servicios y en general la infraestructura urbana, especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de usos y destinos y las áreas de cesión requeridas en la zona de aplicación de toda acción urbanística pretendida, hacen necesario expedir, como al efecto se hace, el presente Plan Parcial de Urbanización "La Estancia de Ornelas"; Haciendo hincapié que el H. Ayuntamiento de la Villa Hidalgo, Jalisco en el proyecto de la formulación de dicho plan dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas del centro de población a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo asumiendo así su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano, así como solicitar ante las autoridades competentes la reglamentación y disposiciones para la preservación y control de contaminación de los cuerpos de agua con fundamento en la Ley General de Equilibrio Ecológico y la protección al ambiente para el presente plan parcial y colocarlos en el Plan Municipal de Villa Hidalgo.

CAPITULO III.

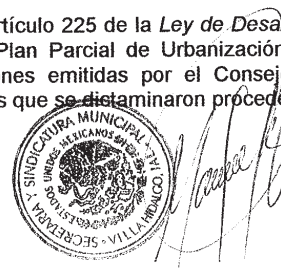
REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN DEL CUAL SE DERIVA

Artículo 5.

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

Artículo 6.

Que observando las disposiciones y procedimientos previstos en el artículo 225 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, se realizó la consulta pública del Plan Parcial de Urbanización "La Estancia de Ornelas", de la cual se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal del Municipio de Villa Hidalgo, Jalisco, mismas que se determinaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.



Artículo 7.

Que el Ayuntamiento resolvió procedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización "La Estancia de Ornelas", en función del dictamen técnico emitido por la Dependencia Municipal y con fundamento en el artículo 226 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 8.

Que las Comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en el artículo 231 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, analizaron el proyecto de Plan parcial de urbanización "La Estancia de Ornelas" y dictaminó procedente su autorización por este Ayuntamiento.

Artículo 9.

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

Artículo 10.

El Plan Parcial de Urbanización "La Estancia de Ornelas" forma parte del Plan de Centro de Población y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con:

- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Artículo 11.

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

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

Reglamento: el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;

Municipio: el Municipio de la Villa Hidalgo, Jalisco.

Plan de Desarrollo Urbano: el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Villa Hidalgo, Jalisco;

Plan: el plan parcial de urbanización "La Estancia de Ornelas"

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

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

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

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



Dependencia Municipal: la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Dirección de desarrollo urbano de la Villa Hidalgo, Jalisco.

CAPITULO IV.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN “ La Estancia de Ornelas ”

Artículo 12.

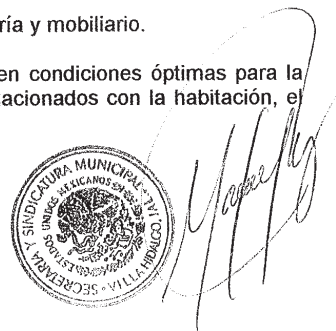
Son objetivos generales del Plan:

- I. Crecer el área de reserva urbana existente en el actual Plan de centro de Población de Villa Hidalgo, Jalisco a predios con características físicas adecuadas al desarrollo urbano.
- II. Dotar de zonas para el desarrollo habitacional y comercial del centro de Población de Villa Hidalgo, Jalisco, para propiciar la inversión dentro del Municipio.
- III. Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para una zona del centro de población
- IV. Regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- V. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;
- VI. El distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;
- VII. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

Artículo 13.

Son objetivos particulares del Plan:

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



CAPITULO V.

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN Y DE ESTUDIO

Artículo 14.

El área de aplicación del Plan constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios para los efectos de los artículos 43 fracción II, 45 fracción III, 49 fracción III, 86, 93 fracción VIII, 94 fracciones V y VII, 98 fracción II, 119 fracción II, y artículo 121 de la Ley de Desarrollo Urbano

Artículo 15.

El área de aplicación del Plan tiene una superficie aproximada de 81,554.61 M2 y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM:

AREA DE APLICACIÓN				
SUP. = 81,554.61 m2				
PUNTOS	NORTE (Y)	ESTE (X)	DIST. (mts.)	
1	2'400,237.13	750,617.70	1-2	61.29
2	2'400,231.73	750,674.35	2-3	65.91
3	2'400,149.69	750,658.74	3-4	87.30
4	2'400,121.50	750,741.36	4-5	100.20
5	2'400,029.19	750,702.37	5-6	150.90
6	2'399,980.55	750,845.22	6-7	170.19
7	2'399,823.74	750,779.06	7-8	46.42
8	2'399,797.95	750,740.47	8-9	282.28
9	2'399,896.86	750,476.08	9-10	368.57

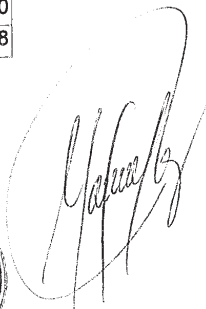
Artículo 16.

El área de estudio del Plan tiene una superficie aproximada de 464,828.42 m2 y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM:

AREA DE ESTUDIO				
SUP. = 464,828.42 m2				
PUNTOS	NORTE (Y)	ESTE (X)	DIST. (mts.)	
1	2'399,618.72	750,504.92	1-2	297.76
2	2'399,863.09	750,334.79	2-3	404.60
3	2'400,255.77	750,432.27	3-4	16.95
4	2'400,261.12	750,416.18	4-5	283.27
5	2'400,536.18	750,483.89	5-6	932.60
6	2'400,177.98	751,344.96	6-1	1,009.18

Artículo 17.

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

CAPITULO VI.

ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES PARA LA URBANIZACIÓN.

Artículo 18.

El predio contiene en sus entornos y dentro del mismo con características relevantes que trataran de ser aprovechados al máximo en el entorno habitacional y comercial, como es la característica de la vialidad regional (Carretera Guadalajara-Aguascalientes).

Artículo 19.

Con desarrollos comerciales existentes tales como Villa Textil y Plaza villa Hidalgo y los cuales son insuficientes para la demanda que se genera, se tratara de ampliar el campo de acción comercial en la zona.

Artículo 20.

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

SUPERFICIE TOTAL :	81,554.64 M2
AREA HABITACIONAL :	71,596.24 M2
AREA COMERCIAL :	9,958.40 M2
AREA DE CESION HABITACIONAL 15% :	10,739.44 M2
AREA DE CESION COMERCIAL12% :	1,195.01 M2
AREA DE CESION TOTAL:	11,934.44 M2
AREA DE CESION 1:	10,021.09 M2
AREA DE CESION 2:	1,266.47 M2
AREA DE CESION 3:	646.88 M2
SUMA AREA DE CESION :	11,934.44 M2
AREA VENDIBLE HABITACIONAL:	37,840.89 M2
AREA VENDIBLE COMERCIAL:	2,400.00 M2
AREA VENDIBLE TOTAL :	40,240.89 M2
NUMERO DE LOTES HABITACIONAL:	226
NUMERO DE LOTES COMERCIALES:	48
AREA NETA :	52,175.33 M2
AREA DE VIALIDAD :	29,379.31 M2
NUMERO DE MANZANAS :	13

CAPITULO VII.

DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN

GENERALES:



Artículo 21.

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

Artículo 22.

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

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

Artículo 23.

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

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

Artículo 24.

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

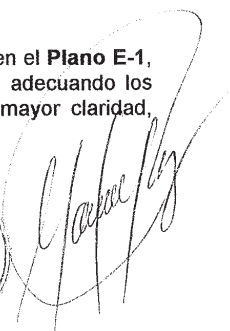
Artículo 25.

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

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

Artículo 26.

Las áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan gráficamente en el **Plano E-1**, identificadas con las claves y subclaves indicadas en el **artículo 20** del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

Áreas de Reserva Urbana a corto plazo (RU -CP):

Las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 183 y 184 de la Ley, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos quinto y sexto, respectivamente de la Ley.

El área de reserva urbana **RU-CP1** se localiza en todo el predio motivo del presente plan parcial con una superficie de 81,554.61 m²

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA

Artículo 27.

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

Artículo 28.

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

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

Artículo 29.

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 202, 305, 306 de la Ley Estatal.

Artículo 30.

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

Artículo 31.

Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación prevista en el **artículo 59** del Reglamento, son:

31.1 Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U)

Se refiere a todo tipo de edificación para el uso habitacional, con una casa habitación por familia en cada lote individual y con una concentración máxima de 195 habitantes por hectárea o 39 viviendas por hectárea.



Habitacional Densidad Media (H3-U)

Habitacional Densidad Media (H3-U)		
CLAVE	SUP. Mts ²	No. LOTES
H3-U1	1,535.59	7
H3-U2	960.65	5
H3-U3	779.13	5
H3-U4	1,656.64	9
H3-U5	5,400.34	30
H3-U6	4,400.00	28
H3-U7	2,474.72	14
H3-U8	2,255.91	15
H3-U9	5,596.20	36
H3-U10	2,515.48	15
H3-U11	5,042.78	31
H3-U12	5,223.45	31
TOTAL	37,840.89	226

Con el fin de establecer el control de usos y destinos en predios y fincas contenidas dentro del área de aplicación del plan parcial se instituyen las siguientes normas específicas para las zonas. **H3-U** de conformidad con el cuadro 13 del **Art. 59**

- Densidad máxima de habitantes/ha : 195
- Densidad máxima de viviendas/ha : 39
- Superficie mínima de lote: 140.00 m².
- Frente mínimo de lote: 8 m.
- Índice de edificación : 140.00 m²
- Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 70 por ciento de la superficie total del lote.
- Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 1.4
- Altura máxima de las edificaciones: resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
- Cajones de estacionamiento por unidad: se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para dos automóviles.
- Restricción frontal: 3.00 m.
- Restricción posterior: será de 3.00 m.
- % jardinado en la restricción frontal : 40%
- Restricciones laterales : con forme a la zona
- Modo de edificación : Semicerrado

31.2 Comercial Regional. (CR)

Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasan al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema



[Handwritten signature]

vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deberán quedar excluidas.

Comercial Regional (CR)

Comercial Regional (CR)		
CLAVE	SUP. Mts ²	No. LOTES
CR1	9,958.40	1

Con el fin de establecer el control de usos y destinos en predios y fincas contenidas dentro del área de aplicación del plan parcial se instituyen las siguientes normas específicas para las zonas. **CR** de conformidad con el cuadro 21 del Art. 73

- Superficie mínima de lote: 140.00 m².
- Frente mínimo de lote: 8 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.8
- Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 2.4
- Altura máxima de las edificaciones: resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
- Cajones de estacionamiento por unidad: ver cuadro 48 de reglamento estatal de zonificación.
- Restricción frontal: 5.00 m.
- Restricción posterior: sin restricción.
- % de frente jardinado: 20 %
- Modo de edificación : Variable

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN:

Artículo 32.

Las áreas de cesión marcadas como espacios verdes en el presente plan parcial, podrán ser utilizadas para los equipamientos que el ayuntamiento considere necesarios, siempre y cuando cumplan con las normas mínimas de utilización y de seguridad señaladas en el Reglamento de Zonificación y en la normatividad relativa.

NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA:

Artículo 33.

Los tipos de zonas establecidos en área de aplicación del presente plan parcial se sujetarán a los elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje contenidos en el reglamento de construcción del desarrollo La Estancia de Ornelas, los cuales deben ser obligatorios tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de la zona.

NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD:

Artículo 34.

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



CAPITULO VIII.

NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERIA DE TRÁNSITO

I. CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

Artículo 35.

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

II. CRITERIOS PARA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 36.

Para el abastecimiento del suministro de agua potable, en particular de este desarrollo será de la línea existente que pasa a un costado, sobre la vía lateral de la carretera Guadalajara-Aguascalientes.

Artículo 37.

Para el drenaje sanitario se conectara a la red municipal existente que se ubica en su parte sureste del predio, del cual estan conectados desarrollos como San Juan Bosco y Plaza Villa Hidalgo.

Artículo 38.

La electrificación será abastecida por la red existente que se ubica en su parte sureste del predio, la misma que proporcionara el suministro a esta zona de desarrollos existentes en el área sur de la población.

III. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 39.

Las obras de urbanización serán las contenidas en el artículo 266 y 269 del Reglamento de Zonificación relativas para zonas Habitacional Densidad Media (H3-U) y Comercial (CR)

IV. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Artículo 40.

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

Artículo 41.

Conforme a lo establecido en el **artículo 128** del reglamento de zonificación las áreas públicas se clasifican en:

- I.- Cesiones para equipamiento: Las correspondientes a las instalaciones de uso público necesarios para el desarrollo de la comunidad, por o que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.
- II.- Cesiones para la vialidad y servicios públicos: Las relativas a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo promotor o propietario cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al Ayuntamiento la superficie correspondiente.



Artículo 42.

Las áreas de cesión destinadas para equipamiento urbano se utilizarán como áreas verdes abiertos y recreativos, cuyo mantenimiento estará a cargo del ayuntamiento o de la asociación de colonos correspondiente, acuerdo que se establecerá formalmente en el acta de recepción de las obras de urbanización.

Artículo 43.

Las áreas de cesión para equipamiento estarán sujetas a los siguientes lineamientos específicos

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

Artículo 44.

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

Artículo 45.

Las áreas de cesión se determinan conforme al artículo 136 inciso IV y VI del Reglamento Estatal de Zonificación. Para la zona habitacional unifamiliar densidad media (H3-U), la cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el 15% de la superficie bruta de la zona a desarrollar, esta calculada en base a 71,596.24 m2 que es la superficie habitacional, siendo de 10,739.44 m2. Para la zona comercial (CR), la cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el 12% de la superficie bruta de la zona a desarrollar, esta calculada en base a 9,958.40 m2 que es la superficie comercial, siendo de 1,195.01 m2.

Artículo 46.

Las áreas de cesión para destinos contienen las superficies y se encuentran delimitadas conforme a la tabla contenida en el **artículo 20** del presente plan parcial, y según la siguiente descripción

ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS		
EV-1		1,266.47 M2
EV-2		646.88
TOTAL		1,913.35 M2

EQUIPAMIENTO VECINAL		
EI-V1		10,021.09 M2
TOTAL		10,021.09 M2

Total de Área de Cesión : 11,934.44 m2



V. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD.

Artículo 47.

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

Artículo 48.

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

VIALIDADES SUB-COLECTORAS

Con derecho de vía	16.00 m	
Ancho de banquetas	2.10 m	
CLAVE	Superficie (m2)	Largo (m)
VSC-1	887.74	55.46
VSC-2	4,755.84	297.24
VSC-4	1,728.84	214.72

VIALIDADES SUB-COLECTORAS

Con derecho de vía	13.00 m	
Ancho de banquetas	3.50 m	
CLAVE	Superficie (m2)	Largo (m)
VSC-3	3,974.96	304.92

VIALIDADES LOCALES

Con derecho de vía	12.00 m	
Ancho de banquetas	3.00 m	
CLAVE	Superficie (m2)	Largo (m)
VL-1	1,740.28	145.02
VL-2	1,814.76	151.23
VL-3	2,003.54	166.96
VL-4	3,401.21	283.43
VL-5	1,513.74	126.15



CAPITULO IX.

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

Artículo 49.

Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

Artículo 50.

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

Artículo 51.

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

Artículo 52.

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

CAPITULO X.

TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización "La Estancia de Ornelas" del Centro de Población de Villa Hidalgo, Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad.

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

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

SESIÓN ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA HIDALGO, JALISCO, CELEBRADA EL DÍA 25 DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2003





**PRESIDENCIA MUNICIPAL
DE VILLA HIDALGO, JAL.**

ASUNTO:

CERTIFICACIÓN

EL QUE SUSCRIBE C. MANUEL FLORES CHAVOYO SECRETARIO Y SINDICO DE
ESTE H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA HIDALGO, JALISCO, HACE
CONSTAR

CERTIFICA

EL CONTENIDO DEL PUNTO NUMERO 11 DE SESIÓN ORDINARIA DE
AYUNTAMIENTO NÚMERO 14/2003 DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2003
QUE A LA LETRA DICE:

11. EL SR. MIGUEL ÓRNELES GARCÍA PRESENTA EL PLAN PARCIAL DE
URBANIZACIÓN PARA LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA DENOMINADA
"HABITACIONAL Y COMERCIAL LA ESTANCIA DE ORNELAS PARA SU
OBSERVACIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN, UNA VEZ ANALIZADO EL ASUNTO
EL H. AYUNTAMIENTO POR UNANIMIDAD NO TIENE INCONVENIENTE Y APRUEBA
EL PRESENTE PLAN DE DESARROLLO Y SE ORDENA SU PUBLICACIÓN EN EL
PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE JALISCO Y SU INCORPORACIÓN EN LA
OFICINA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTA JURISDICCIÓN.

SE EXTIENDE LA PRESENTE A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL
DOS MIL TRES



REGIDORES

Elías Ruiz Villalpando
ELÍAS RUIZ VILLALPANDO

Félix Acosta Lozano
FELIX ACOSTA LOZANO

Gerónimo Hernández Figueroa
M.VZ. GERÓNIMO HERNÁNDEZ FIGUEROA

Ma. de la Luz Díaz Soto
MA. DE LA LUZ DÍAZ SOTO

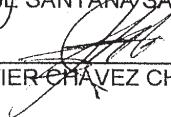
Prof. Julian Vazquez Padilla
PROF. JULIAN VAZQUEZ PADILLA



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
DE VILLA HIDALGO, JAL.**


ABELARDO SOTO MERCADO


JOSE SANTANA SANTANA

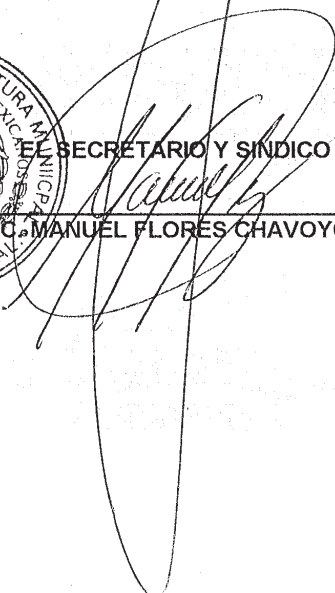

JAVIER CHÁVEZ CHÁVEZ

DARIO GÓMEZ LÓPEZ


J. GUADALUPE ULLOA LÓPEZ

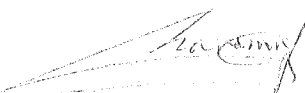

MIGUEL ORNELAS GARCÍA




EL SECRETARIO Y SINDICO

C. MANUEL FLORES CHAVOYO

--- El C. LICENCIADO RAFAEL GONZALEZ NAVARRO, NOTARIO PUBLICO TITULAR
 NUMERO 18 DIECIOCHO DE TLAQUEPAQUE, JALISCO Y ZONA METROPOLITANA DE --
 GUADALAJARA, JALISCO, C E R T I F I C A: -----
 --- Que la presente copia fotostática que antecede concuerda fielmen-
 te con su original que tuve a la vista y lo certifico a solicitud del
 señor Miguel Ornelas García, para los fines legales que le convengan.
 DOY FE.-----
 --- Se expide en 2 dos hojas í una útil por un solo lado y í una por-
 ambos lados.-----
 --- Guadalajara, Jalisco, a los 2 dos días del mes de Diciembre del--
 año 2003 dos mil tres.-----





PODER EJECUTIVO
 DEL ESTADO DE JALISCO
 SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO
 DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES

--- El C. Licenciado TOMAS RAMÍREZ CONTRERAS, Director de Certificaciones
 de la Secretaría General de Gobierno del Estado de Jalisco, con fundamento en el
 acuerdo expedido por el titular de dicha Secretaría, con fecha 21 de Octubre de 1998,
 y publicado el día 24 de Noviembre del mismo año en el periódico Oficial "El
 Estado de Jalisco", -----

C E R T I F I C A: -----

Que el C. Licenciado RAFAEL GNZÁLEZ NAVARRO, es Notario Público número
 18 (dieciocho) de Tlaquepaque, Jalisco y la firma y el sello de autorizar que
 anteceden, coinciden con los registrados en los archivos de esta Dirección. ----

Guadalajara, Jalisco a 11 de Diciembre de 2003.

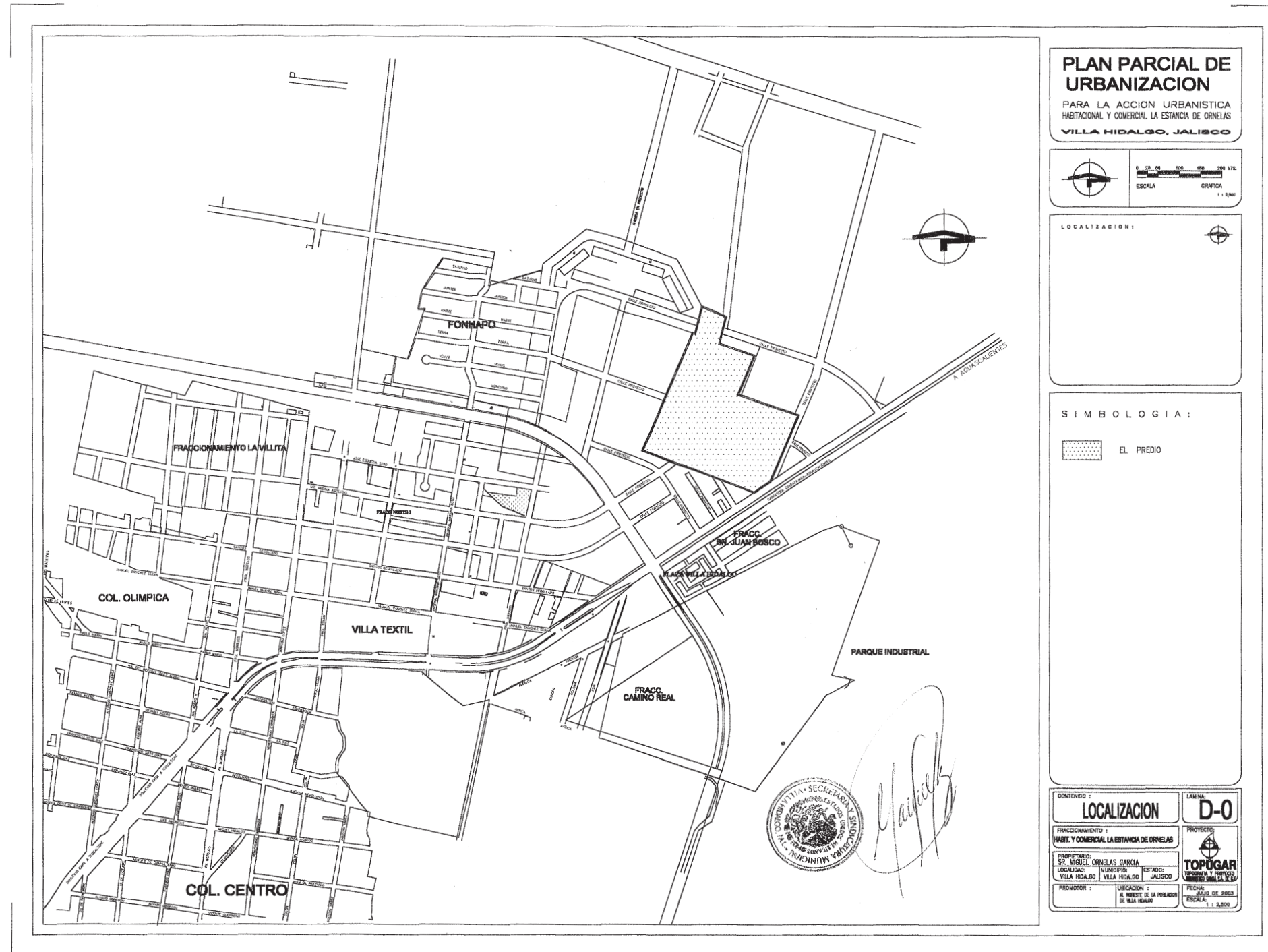


PODER EJECUTIVO
 DEL ESTADO DE JALISCO
 SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO
 DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES


LIC. TOMAS RAMÍREZ CONTRERAS.



PLANOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
PARA LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA
HABITACIONAL Y COMERCIAL LA ESTANCIA DE ORNELAS
EN EL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA HIDALGO,
ESTADO DE JALISCO





REQUISITOS PARA PUBLICAR EN EL PERIODICO 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	\$10.00
2. Número atrasado	\$15.00

SUSCRIPCIÓN

1. Por suscripción anual	\$735.00
2. Publicaciones por cada palabra	\$1.00
3. Balances, estados financieros y demás publicaciones especiales, por cada página	\$720.00
4. Mínima fracción de 1/4 de página en letra normal	\$175.00

Tarifas válidas desde el día 1 de enero al 31 de diciembre de 2003.
Estas tarifas variarán de acuerdo a la Ley de Ingresos del Estado de cada año.

Atentamente
Dirección de Publicaciones

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: 3819-2300 ext. 47306 y 47307, Fax: 3819-2476

periodicooficial.jalisco.gob.mx

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



S U M A R I O

E L E S T I D O

SÁBADO 24 DE ENERO DE 2004

NÚMERO 44. SECCIÓN II

TOMO CCCXLVI

PLAN PARCIAL de urbanización para la acción urbanística privada
habitacional y comercial La Estancia de Ornelas, en el centro de
población de Villa Hidalgo, estado de Jalisco. **Pág. 3**



Dirección de Publicaciones

www.jalisco.gob.mx