



**GOBIERNO
DE JALISCO**



Vamos a Trabajar

E L E S T A D O

de Jalisco

PERIÓDICO OFICIAL

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

SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO
Héctor Pérez Plazola

DIRECTOR DE PUBLICACIONES
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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

periodicooficial.jalisco.gob.mx

**JUEVES 24 DE ENERO
DE 2002**

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

30
SECCIÓN II



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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
Héctor Pérez Plazola

DIRECTOR DE PUBLICACIONES
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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

periodicooficial.jalisco.gob.mx

PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
Fraccionamiento Habitacional de Objetivo Social
"Colonia Cerrito del Tepeyac"

Zapotiltic, Jalisco
VERSION ABREVIADA

INDICE

TITULO I

- **CAPITULO PRIMERO** "DISPOSICIONES GENERALES"
- **CAPITULO SEGUNDO** "ENUNCIADO DEL PLAN DE DATOS GENERALES DEL PROYECTO"
- **CAPITULO TERCERO** "FUNDAMENTACION JURIDICA"
- **CAPITULO CUARTO** "MARCO DE PLANEACION"
- **CAPITULO QUINTO** "REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DEL CUAL SE DERIVA"
- **CAPITULO SEXTO** "OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS QUE SE PERSIGUEN"

TITULO II DEL DIAGNOSTICO

- **CAPITULO PRIMERO** "DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO Y DEL AREA DE APLICACION"



TITULO III DE LA ZONIFICACION

- **CAPITULO PRIMERO** "DE LA DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SITIO"
- **CAPITULO SEGUNDO** "DE LA CLASIFICACION DEL AREA"
- **CAPITULO TERCERO** "DE LA UTILIZACION DEL SUELO"
- **CAPITULO CUARTO** "DE LAS NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION"
- **CAPITULO QUINTO** "DE LAS AREAS DE CESION PARA DESTINOS"
- **CAPITULO SEXTO** "DE LA ESTRUCTURA URBANA"

TITULO IV CRITERIOS DE INGENIERIA

- **CAPITULO PRIMERO** "DE LA INFRAESTRUCTURA BASICA"
- **CAPITULO SEGUNDO** "DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO VIAL"
- **CAPITULO TERCERO** "OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION"
- **CAPITULO CUARTO** "DE CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS"

**TITULO V DE LAS RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE
SEGURIDAD, SANCIONES Y DEFENSA**

- **CAPITULO PRIMERO "DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES"**
- **CAPITULO SEGUNDO "MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y
RECURSOS"**

TRANSITORIOS

GLOSARIO DE TÉRMINOS



PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
Fraccionamiento Habitacional de Objetivo Social
"Colonia Cerrito del Tepeyac"
Zapotiltic, Jalisco.
TITULO I

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El plan parcial de urbanización para la expansión urbana denominado "Colonia Cerrito del Tepeyac" establece:

- I. La clasificación de áreas.
- II. La zonificación específica, precisando los usos y destinos.
- III. Determinación específica de las áreas de cesión para destinos.
- IV. Las normas aplicables a fin de regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación.

Artículo 2.- Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el plan parcial de urbanización, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 143, 219 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 3.- Para los efectos del presente plan parcial se designará como:

- I. **Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- II. **Reglamento:** El Reglamento Estatal de Zonificación.
- III. **Municipio:** El Municipio de Zapotiltic.
- IV. **Centro de población:** Zapotiltic.
- V. **Plan parcial de Desarrollo Urbano:** El plan parcial de urbanización para la zona denominado "Colonia Cerrito del Tepeyac"
- VI. **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 urbanístico del plan.
- VII. **Anexo gráfico:** El conjunto de planos impresos que forman parte de este plan.
- VIII. **Determinación de usos destinos y reservas:** son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetará el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.



- IX. **Dependencia Municipal:** La dependencia técnica y administrativa competente para emitir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Dirección General de Obras Públicas Municipales.
- X. **La acción urbanística:** "Colonia Cerrito del Tepeyac".
- XI. **El Urbanizador:** Colonia Cerrito del Tepeyac A.C.

Artículo 4.- El presente plan parcial de urbanización del que forman parte integral los anexos gráficos, contiene la exposición de los resultados de los estudios técnicos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática del crecimiento urbano de una zona del Municipio de Zapotillito, traducido en actividades propias de habitar y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente.

Artículo 5.- El plan parcial de urbanización forma parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de "Centro de Población", el cual contiene la clasificación de áreas y zonificación secundaria definidos en los planos correspondientes en el anexo gráfico.

Artículo 6.- El área de aplicación del plan constituye su ámbito territorial; para regular el aprovechamiento de las áreas y los predios, para los efectos de la Ley.

CAPITULO SEGUNDO

ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

DATOS GENERALES DEL PROYECTO.



Artículo 7.- El predio de la acción urbanística del desarrollo habitacional densidad media unifamiliar, mixto barrial y de comercio regional, denominado "Colonia Cerrito del Tepeyac" se localiza al noroeste del centro de población, en la franja sur de la carretera federal No 33 CD. Guzmán – Zapotillito, entre el fraccionamiento Unión de Colonos Unidos del frente de Huescalapa y el cruce de las vías del ferrocarril y la carretera No.33, dentro de la jurisdicción del municipio de Zapotillito, Jalisco. El predio tiene una superficie aproximada de 46,880.00 m² según levantamiento topográfico y Constancia de regularización de PROCEDE. Se pretende dosificar la superficie del predio de la siguiente forma, es un desarrollo habitacional, además cuenta con una fracción concentrando el área de cesión que le corresponden, misma que se proyecta dejar concentrada en la parte suroeste del desarrollo, con esta propuesta la promoción ofrece mejor servicio y confort al desarrollo, además de una integración y respeto hacia el medio ambiente de su contexto en la búsqueda por mejorar la imagen de la zona y su integración.

El Fraccionamiento es promovido por la asociación civil "El Cerrito del Tepeyac", conforme a las bases establecidas en el artículo 388 fracción segunda capítulo XI del título sexto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, para los fraccionamientos de objetivo social.

CAPITULO TERCERO

FUNDAMENTACION JURIDICA

Artículo 8.- El presente Plan Parcial de Urbanización se deriva de la actualización y revisión del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Zapotitlán conforme a las bases establecidas en el Artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano. Conforme al dictamen de Trazos, Usos y Destinos específicos con No. de expediente IUD-003/2000, con fecha 21 de enero del 2000.

CAPITULO CUARTO

MARCO DE PLANEACION

Artículo 9.- La planeación urbana en el Estado de Jalisco esta instrumentada en el título segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, que establece los ordenamientos legales a través de los cuales se gestionará; además de indicar los alcances o ámbitos de aplicación de cada uno de ellos.

El primer nivel de planeación se refiere a los Planos y Programas básicos que comprenden:

- a). - El Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- b). - El Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- c). - Los Programas de Ordenamiento Ecológico Local.

El segundo nivel corresponde a los Planos y Programas derivados que agrupa:

- a). - Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- b). - Los Planes Parciales de Urbanización.



El tercer nivel de planeación se refiere a los Planos y Programas de coordinación, siendo éstos:

- a). - Los Planes Regionales de Desarrollo Urbano.
- b). - Los programas que ordenen y regulen a las Zonas Conurbadas Interestatales.
- c). - Los programas que ordenen y regulen a las Zonas Conurbadas Intermunicipales.
- d). - Los programas de Ordenamiento Ecológico Regional.
- e). - Los Planes parciales de Urbanización que regulen y autoricen acciones Intermunicipales.

Artículo 10.- El presente documento se ubica en el segundo nivel de planeación y corresponde a un Plan Parcial de Urbanización que promueve una acción urbanística de objetivo social, en un predio con superficie aprox. 46,888.00 m². Para regular y controlar la forma de utilización del suelo con la edificación y la urbanización, ya sea en forma simultánea o alternada.

Artículo 11.- Este tipo de documento que adquiere el carácter de instrumento normativo, para autorizar la ejecución de acciones de urbanización tanto públicas como privadas que se desarrollen bajo cualquiera de las modalidades previstas en los títulos quinto y sexto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y que corresponde a un plan derivado, adquiere validez jurídica al momento de publicarse en el periódico oficial del Estado y su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de que en éste se reflejan finalmente los objetivos de los Planes y Programas básicos, al precisar las políticas para regular y controlar el crecimiento de los Centros de Población, en sus aspectos tanto cuantitativos como cualitativos.

En el artículo 94 contenido en el capítulo VI, Título segundo de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, se definen las características de un Plan Parcial de Urbanización y en el artículo 84 los objetivos que con la realización de este se persiguen.

Artículo 12.- Los antecedentes de planeación que existen para la localidad de Guadalajara, Jalisco, donde se localiza el área en cuestión, objeto del presente Plan Parcial de Urbanización son:

- a) El Plan Municipal de Desarrollo Urbano (versión revisada 1984).
- b) El Plan de Desarrollo Urbano de Zapotiltic, para el centro de población del mismo nombre, (aprobado con fecha de 28 noviembre de 1998).
- c) El Plan de Desarrollo Urbano de Zapotiltic, para el centro de población del mismo nombre.

CAPITULO QUINTO

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



Artículo 13.- El presente documento, relativo a un Plan Parcial de Urbanización que justifica una acción de carácter privado, corresponde a un desarrollo habitacional unifamiliar, densidad media; se deriva del Plan de Desarrollo Urbano de Zapotiltic".

Artículo 14.- La acción urbanística de referencia se propone sobre un área clasificada como de Área de Urbanización Progresiva AU-UP(16) en la cual se prevé el Uso Habitacional Densidad Media, en sus modalidades unifamiliar (H3-U). Así como los usos Mixto Barrial Densidad Media (MB-3) y Comercio Regional (CR).

CAPITULO SEXTO

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS QUE SE PERSIGUEN

Artículo 15.- A fin de lograr una integración espacial de la acción urbanística que se promueve mediante el presente documento, y atendiendo en todo momento a las

prioridades del planeamiento urbano establecidas en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, a efectos de regular el crecimiento de los Centros de Población, su conservación y el impulso de los mismos, se persiguen los siguientes objetivos:

I.- OBJETIVOS GENERALES:

- a) Establecer las políticas bajo las cuales se pretende desarrollar la acción urbanística que se promueve;
- b) Integrar espacialmente la acción urbanística a desarrollar con el entorno inmediato

II.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- a) Definir un esquema de zonificación a fin de prever un desarrollo urbano y social armónico;
- b) Identificar la estructura vial que soportaría la acción urbanística para su integración al contexto inmediato;
- c) Establecer la clasificación y zonificación de áreas y predios que se localizan dentro del área de aplicación que se deriven de la determinación del presente Plan Parcial de Urbanización;
- d) Definir las modalidades de utilización del suelo, y demás lineamientos que deban contemplarse para efectos de regular la morfología de las edificaciones que promueve el presente documento.
- e) Guardar congruencia entre las densidades propuestas por el presente Plan Parcial de Urbanización y las que se establecen en el Plan de Desarrollo Urbano de Zapotiltic.
- f) Garantizar las áreas de cesión para destinos y servicios públicos del Área de aplicación, en base a lo que se establece en el Reglamento de Zonificación en el artículo 126. De conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 132 de la Ley. Determinando el equipamiento urbano necesario, así como su disposición en la acción de urbanización en cuestión.
- g) Establecer los lineamientos que deberán observarse durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización y edificación respectivamente, a efectos de regular la calidad ambiental y el pasaje urbano.
- h) Diseñar el programa de acciones que permitan la habilitación del Área de Aplicación para su utilización
- i) Definir los criterios de ingeniería urbana para la infraestructura de abasto y el desecho del Área de Aplicación.
- j) Establecer las bases para la elaboración de los convenios entre el promotor de la acción urbanística en cuestión, las autoridades Municipales y en su caso el Consejo de Colaboración Municipal.



TITULO II DEL DIAGNOSTICO

CAPITULO PRIMERO

DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO Y DEL AREA DE APLICACION

Artículo 16.- Con el objeto de referenciar el entorno urbano inmediato, con respecto de la acción urbanística que se pretende y en apego a lo dispuesto por el artículo 6 del reglamento, se establece como límites del área de estudio los siguientes:

- Al Norte.-** Predios rústicos.
- Al Este.-** Predios rústicos.
- Al Sur.-** Predios rústicos.
- Al Oeste.-** Predios rústicos.

Artículo 17.- para efecto de hacer cumplir las disposiciones del presente plan parcial, se determina como área de aplicación, el polígono conformado por los siguientes límites:

- Al Norte.** Carretera Federal N° 33 (CD. Guzmán – Tamazula)
- Al Este.-** Predio rústico.
- Al Sur.-** Predio rústico.
- Al Oeste.-** Predio rústico.

Artículo 18.- Las coordenadas de localización de acuerdo al sistema U. T. M. del área de estudio y del área de aplicación son las siguientes:

Delimitación del Área de Estudio:

Partiendo del vértice 1, conformado por las coordenadas INEGI – UTM, X- 86080,880.8; Y-2'172,778.5 y a una distancia de 1,262.04 metros, en línea recta con rumbo sureste, hacia el vértice No.- 2, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-862,110.7m; Y-2'172,495.4, para continuar con rumbo sur en línea recta con una distancia de 639.36 metros., hasta el vértice No.-3, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-862,205.2; Y-2'171,863.1, para continuar con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 1,542.96 metros., hasta el vértice No -4, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-860,820.0; Y 2'172,542.7, para continuar con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 243.50 metros., hasta interceptarse con el vértice No.-1.



Delimitación del Área de Aplicación:

Partiendo del vértice 1, conformado por las coordenadas INEGI – UTM, X-661,200.2; Y 2'172,620.6 y a una distancia de 265.64 metros, en línea recta con rumbo sureste, hacia el vértice No.- 2, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-661,447.3; Y 2'172,555.4, para continuar con rumbo suroeste en línea recta con una distancia de 293.19 metros., hasta el vértice No. 3, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-661,232.5, Y-2'172,407.2, para continuar con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 176.13 metros., hasta el vértice No.-4, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-661,076.6; Y-2'172,490.3, para continuar con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 198.87 metros., hasta interceptarse con el vértice No.-1.

TITULO III DE LA ZONIFICACION



CAPITULO PRIMERO

DE LA DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SITIO

Artículo 19.- Se aprueban como elementos de zonificación urbana:

- I. La clasificación de áreas establecida en el plano correspondiente del anexo gráfico (Plano E1).
- II. La utilización específica del suelo indicada en el plano del anexo gráfico "Zonificación secundaria" (Plano F2 y E2"A").
- III. La estructuración urbana que se define en el plano del mismo nombre del anexo gráfico (Plano F3)
- IV. Criterios de Ingeniería (Planos E1 y E4 "A").
- V. Áreas de Cesión (Plano F5)

Artículo 20.- 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 según se especifica en el plano del anexo gráfico.

Artículo 21.- La Clasificación de Áreas y utilización del suelo y estructura urbana aplicables al presente plan parcial, se define a continuación:

En las láminas E1, E2, y E3, correspondiente a la Estrategia de Desarrollo Urbano del Área de Estudio se establece la estructura general de Ordenamiento Territorial con el objeto de referenciar la integración espacial del Área de Aplicación correspondiente a la acción de urbanización que promueve el presente documento haciendo una descripción en los textos, únicamente de las áreas y zonas del Área de aplicación para efectos de la determinación de Reservas, Usos y destinos de áreas y predios que serán la base técnica y legal de las autoridades municipales para emitir las autorización y de construcción.

CAPITULO SEGUNDO

DE LA CLASIFICACION DE AREAS

Artículo 22.- Cumpliendo con las consideraciones estipuladas en el artículo 9 del Reglamento de Zonificación, la clasificación de áreas correspondientes para el área de aplicación del presente Plan Parcial es la siguiente:

Áreas de Urbanización Progresiva:

AU-UP 16: Comprende el área correspondiente al Área de Aplicación teniendo los siguientes límites:

Al Norte; Carretera Federal No.33 (CD. Guzmán – Tlaxiaco).

Al Este; Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo.

Al Sur, Área Agropecuaria.

Al Oeste; Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo.

Superficie. 4.68 Hts.

RI-EL Área de restricción por paso de instalaciones de electricidad:

RI-EL(3) Corresponde a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de electricidad de la línea de alta tensión que corre diagonalmente por el área de aplicación de norte a sur. El área de derecho de vía que se deberá respetar será en función de los lineamientos establecidos por la Comisión Federal de Electricidad

RI-VL Área de restricción por paso de vialidad:

RI-VL(1): Corresponde a las franjas a ambos lados a lo largo de la infraestructura de vialidad que prevé el derecho de vía, que se deberá respetar para la carretera federal N°.33 (CD Guzmán – Tlaxiaco) de 40 00mts. a ambos lados, contados a partir del eje del mismo (en base a dictamen a SCT).

RI-TL Área de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:

RI-TL(2): Corresponde a las franjas a lo largo y al rededor de las instalaciones de telefonía subterránea y telecomunicaciones, por lo general sobre las vías

CAPITULO TERCERO

DE LA UTILIZACION DEL SUELO

Artículo 23.- En esta fracción se precisan la utilización de las áreas que quedaron consignadas en la fracción anterior, las modalidades y la intensidad con que se realicen.



Zona Habitacional: Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional.

H3-U (1) (Habitacional unifamiliar, densidad media).

Límites:

Al Norte; Zona de Comercio y Servicios Regional CR-(1).

Al Este; Calle sin nombre.

Al Sur; Calle sin nombre.

Al Oeste; Zona Habitacional H3-U.

Superficie: 2,595.97m²

H3-U (2) (Habitacional unifamiliar, densidad media).

Límites:

Al Norte; Zona de Comercio Regional CR-(2).

Al Este; Zona Habitacional H3-U.

Al Sur; Calle sin nombre.

Al Oeste; Calle sin nombre.

Superficie: 2,016.84m²

H3-U (3) (Habitacional unifamiliar, densidad media).

Límites:

Al Norte; Calle sin nombre.

Al Este; Zona Habitacional H3-U.

Al Sur; Calle sin nombre.

Al Oeste; Calle sin nombre.

Superficie: 2,615.53m²

H3-U (4) (Habitacional unifamiliar, densidad media)

Límites:

Al Norte; Calle sin nombre.

Al Este; Zona Habitacional H3-U.

Al Sur; Calle sin nombre.

Al Oeste; Calle sin nombre.

Superficie: 4,267.50m²



H3-U (5) (Habitacional unifamiliar, densidad media).

Límites:

Al Norte; Calle sin nombre.

Al Este; Zona Habitacional H3-U.

Al Sur; Zona Mixto Barrial MB-(1)

Al Oeste; Calle sin nombre.

Superficie: 1,501.90m²

H3-U (6) (Habitacional unifamiliar, densidad media)

Límites:

Al Norte; Calle sin nombre.
Al Este; Calle sin nombre.
Al Sur; Calle sin nombre.
Al Oeste; Zona Habitacional H3-U.
Superficie: 2,649.04m²

H3-U (7) (Habitacional unifamiliar, densidad media)

Límites:

Al Norte; Calle sin nombre.
Al Este; Calle sin nombre.
Al Sur; Calle sin nombre.
Al Oeste; Calle sin nombre.
Superficie: 3,080.00m²

Zona de usos Mixtos: Comprende todas aquellas zonas donde la vivienda es predominante, pero compatible con otros usos comerciales y de servicios; en ellas el usos habitacional no podrán ser menor del 75%.

MB-3 (1) (Mixto Barrial, densidad media)

Límites:

Al Norte; Zona Habitacional H3 U (5).
Al Este; Zona Mixto Barrial (MB).
Al Sur; Zona Agropecuaria.
Al Oeste; Calle sin nombre.
Superficie: 1,095.69m²

Zonas Comercio Regional: "Comprende todo aquellas edificaciones de uso comercial, que coexiste para el desarrollo de la comunidad, por ser satisfactor de necesidades de la propia comunidad..."

Límites:

CR-2(1) (Comercio y Servicios Regionales).

Al Norte; Carretera Federal N°. 33 CD. (Guzmán – Tamasula)
Al Este; Calle sin nombre
Al Sur; Zona Habitacional Unifamiliar H3-U (1).
Al Oeste; Zona Habitacional H3-U.
Superficie: 2,955.65m²



CR-2(2) (Comercio y Servicios Regionales)

Al Norte; Carretera Federal N°. 33 CD. (Guzmán – Tamasula)
Al Este; Zona Habitacional H3-U.
Al Sur; Zona Habitacional H3-U (2).
Al Oeste; Calle sin nombre.
Superficie: 2,857.00m²

Espacios verdes y abiertos: Son las superficies destinadas para las actividades recreativas y de esparcimiento, pudiendo realizarse dentro de esas mismas prácticas deportivas, cívicas y culturales.

EV-1 (Zona de Espacios Verdes y Abiertos).

Límites:

- Al Norte:** Calle sin nombre.
- Al Este:** Zona de Equipamiento Institucional EI-1.
- Al Sur:** Calle prolongación Hidalgo
- Al Oeste:** Zona Mixta Barrial (MB).
- Superficie:** 4,016.56m²

Equipamiento institucional: Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de comunidades comunitarias para la unidad vecinal propuesta en el área de aplicación.

EI 1 (Zona de Equipamiento Institucional).

Límites:

- Al Norte:** Calle sin nombre.
- Al Este:** Calle sin nombre.
- Al Sur:** Calle prolongación Hidalgo.
- Al Oeste:** Zona para espacios verdes y abiertos EV-1.
- Superficie:** 2,562.66m²

CAPITULO CUARTO

DE LAS NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION

Artículo 24.- Las normas de control para la urbanización y edificación que se sujetará la acción urbanística que se promueve es la siguiente:

H3-U (Habitacional Unifamiliar, Densidad Media).

Superficie mínima de lote	140 m ²
Índice de edificación	140 m ²
Fronte mínimo	8.00 mts lineales
C.O.S.	0.7
C.U.S.	1.4
Servidumbre jardinada	40.0%
Cajones de estacionamiento	2 por cada vivienda.
Servidumbre frontal	3.00 mts.
Servidumbre posterior	3.00 mts.
Modo de edificación	semicerrado



MB-3 (Mixto Barrial intensidad media).

Superficie mínima de lote	480m ²
Frente mínimo	16mts lineales
C.O.S.	0.7
C.U.S.	2.1
Servidumbre jardinada	30.0%
Cajones de estacionamiento	según normas.
Servidumbre frontal	5.00 mts.
Servidumbre posterior	3.00 mts.
Modo de edificación	variable

CR (Comercio Regional).

Superficie mínima de lote	1,200m ²
Frente mínimo	20 mts lineales
C.O.S.	0.7
C.U.S.	2.1
Servidumbre jardinada	20.0%
Cajones de estacionamiento	según normas
Servidumbre frontal	5.00 mts.
Servidumbre posterior	3.00 mts.
Modo de edificación	variable

EV (Espacios Verdes y Abiertos).

C.O.S.	0.05
C.U.S.	0.05
Modo de edificación	abierto.

EI (Equipamiento institucional).

C.O.S.	0.05
C.U.S.	0.05
Modo de edificación	abierto.



CAPITULO QUINTO

DE LAS AREAS DE CESION PARA DESTINOS

Artículo 25.- Conforme a lo establecido en el artículo 127 del Reglamento de Zonificación, las áreas públicas se clasifican:

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

Artículo 26.- La presente acción urbanística tiene una superficie de 4.68 has, y atendiendo las consideraciones que establece la fracciones IV y VI del artículo 136 del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas habitacionales densidad media (H3-U) les corresponde otorgar el 15% de la superficie bruta a desarrollar, generando una superficie de 7,033.20 m² de áreas de cesión para destinos y de áreas de cesiones para vialidad y servicios públicos generando una superficie de 14,910.00 m².

CAPITULO SEXTO

DE LA ESTRUCTURA URBANA

Artículo 27.-

Con el objeto de definir una estructura espacial, las unidades territoriales para el emplazamiento de las instalaciones del equipamiento urbano y los espacios comerciales para el abasto de los insumos básicos, se proponen de la siguiente manera:

CB Centro Barrial. El área de estudio corresponde a una unidad barrial conforme a los criterios establecidos en el reglamento estatal de zonificación, en virtud de la superficie de dicha área podrá soportar una población aproximada de 27,056 habitantes si esta es considerada como de alta densidad, por lo que se propone un núcleo que podrá alojar parte del equipamiento barrial. Así mismo se hace un calculo del equipamiento requerido y su posible ubicación cuando se realicen las acciones urbanísticas en las áreas restantes.

CV Centro Vecinal. Como se menciona en el párrafo anterior, el área de estudio conforma una unidad barrial formada por cuatro unidades vecinales con promedio calculado de 2,315 a 4,247 habitantes por cada una, en la que se prevé el equipamiento para su adecuado funcionamiento en la estructura urbana.

Artículo 28.- La estructura vial que existe en el área de estudio, de acuerdo a la función que desempeña dentro de la estructura urbana es la siguiente:

Sistema vial primario:

Vial regional. Carretera Federal N°. 33 (CD. Guzmán – Tamazula)

Sistema vial secundario:

Viales colectores. Prolongación de la calle Hidalgo.

Vialidad Colectora Menor Propuesta (sin nombre).

Vias locales. El resto de las vialidades que existen en el área de estudio.



TITULO IV CRITERIOS DE INGENIERIA

CAPITULO PRIMERO

DE LA INFRAESTRUCTURA BASICA

Artículo 29.- Obras propuestas y criterios de ingeniería: estas se refieren a aquellas obras complementarias que son necesarias para habilitar urbanísticamente a un predio, independientes a las de obras mínimas de urbanización que deberá de cumplir la propia acción urbanística, en este caso se establecen las siguientes:

I. Agua potable: Para el abastecimiento del agua potable se requerirá el estudio por parte de las instituciones correspondientes y la asociación civil "Colonia Cerrito del Tepeyac" para garantizar dichos servicios, ya sea a través de la perforación de pozos profundos o del manantial que dota del servicio al poblado de Huescalapa.

II. Drenaje sanitario y pluvial: Se utilizará sistema separado para las aguas pluviales y residuales, se recomienda la instalación de pozos de absorción en la zona habitacional para las aguas pluviales. Las aguas residuales serán tratadas a través de una planta (garantizada por las autoridades competentes y la Asociación Civil previo convenio), y conducidas a través de una red de alojamiento a descargar al Arroyo La Calera.

III. Electricidad y Alumbrado público: será de la línea de electricidad que existe actualmente en el área de aplicación que pasa paralela en el límite sur.

IV. Vialidad: Las conexiones de ingreso más próxima con la vialidad primaria, será a través de la vialidad lateral propuesta de la Carretera Federal N°. 33 (C.D. Guzmán – Tamazula) en su parte norte y hacia el sur con la vialidad coloclora de la prolongación de Calle Hidalgo.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO VIAL

Artículo 30.- Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y de las vialidades en función a su jerarquía.

Sistema Vial Secundario:

- Vías Subcolectoras:
 - al interior de la promoción; derecho de vía = 15.00 mts.
- Pavimento: concreto hidráulico

- Calle local:
 - al interior de la promoción; derecho de vía: 12.00 mts.
- Pavimento: adoquín y concreto hidráulico



CAPITULO TERCERO

OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 31.- Las obras mínimas de urbanización. De conformidad a lo establecido en la fracción IV, artículo 389, capítulo 11, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, las obras mínimas a ejecutarse en las acciones urbanísticas de objetivo social son:

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

Sin embargo, conforme a lo acordado entre H. Ayuntamiento de Zapotiltic y Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa las obras mínimas de urbanización serán las siguientes:

- a) Red de abastecimiento de agua potable, el abastecimiento de este líquido será a través de la perforación de un pozo artésiano o en función al convenio al que se llegue por parte de la H. Ayuntamiento de Zapotiltic y la Asociación Civil (promotor), para garantizar el suministro del servicio en su momento, mediante hidrantes en las esquinas, como lo establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, construyendo a futuro las tomas domiciliarias, mediante el sistema de urbanización progresiva

Las especificaciones y cálculos del proyecto de la red de abastecimiento se realizarán en el proyecto definitivo;

- b) Descarga de drenaje aún cuando este no es un requisito, se implementará el sistema de drenaje, con tomas domiciliarias y red general para el fraccionamiento, (sistema de tratamiento para las aguas residuales),
- c) Red de electrificación con servicio de baja tensión (introducción mediante convenio con C.F.E para que la infraestructura sea introducida progresivamente).
- d) Red de alumbrado (introducción mediante convenio con la dependencia correspondiente, para que la infraestructura sea introducida progresivamente).

CAPITULO CUARTO

DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

Artículo 32.- Del control de usos y destinos en predios y fincas: La utilización de las áreas y predios dentro de los límites de aplicación del plan, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidos a los lineamientos que se determinan en los artículos 25 y 26 de este plan parcial de urbanización.

Artículo 33.- 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 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.

Artículo 34.- 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, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.

Artículo 35.- Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme al artículo 116 de la Ley 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.



TITULO V
DE LAS RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE SEGURIDAD,
SANCIONES Y DEFENSA

CAPITULO PRIMERO

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES



Artículo 36.- Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos y destinos; los federativos que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismo 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 37.- Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del presente Plan, serán nulos de pleno derecho, de acuerdo a lo que establece la Ley Estatal.

Artículo 38.- Tal como se establece en los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley, son obligatorias las disposiciones del plan para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

Artículo 39.- 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 diez días para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en los artículos 417 y 325 de la Ley.

Artículo 40.- De las autoridades municipales:

1. Realizar los convenios correspondientes a través del secretario y síndico, con el urbanizador y la asociación civil denominada "El Cerrito del Tepeyac, A.C.", así como con los adquirentes de lotes de la acción urbanística en cuestión, quienes integrarán la asociación de vecinos.
2. Vigilar el cumplimiento que las obras mínimas de urbanización consistentes en el acuerdo que se establece en el Artículo 33 de este Plan de Urbanización.
3. Recibir las obras de urbanización mínima realizadas conforme al plan parcial y su proyecto urbano definitivo, mediante acta pormenorizada por notario público.
4. Autorizar los proyectos y licencias de construcción.

Artículo 41.- De la asociación civil "El Cerrito del Tepeyac A.C.":

1. Ejecutar las obras de urbanización en la cantidad y calidad que detallen en el proyecto urbano definitivo y se señale en el convenio correspondiente que realice con las autoridades municipales, o en su caso haga las aportaciones que se

piden con el consejo de colaboración municipal, si a través de este organismo se convenga la realización de las obras de urbanización.

2. Entregará a las autoridades municipales las obras de urbanización, una vez concluidas.
3. Escriturará a los adquirientes de lotes las superficies correspondientes.

Artículo 42.- De la asociación de vecinos de la acción de urbanización "Colonia Cerrito del Tepeyac":

1. Se integrarán en asociación vecinal y se constituirán formalmente ante las autoridades municipales en los términos de la ley orgánica municipal.
2. Harán las aportaciones que determinen en los convenios correspondientes con la asociación civil "El Cerrito del Tepeyac, A.C.", o en su caso con el consejo de colaboración municipal para la realización de las obras complementarias.

CAPITULO SEGUNDO

MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS

Artículo 43.- 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 II, III y IV del título séptimo de la Ley.

Artículo 44.- Las resoluciones emitidas por las autoridades encargadas de aplicar el plan serán recurribles a través de los medios de impugnación establecidos en el capítulo V del Título séptimo de la ley.



TRANSITORIOS

Primero.- Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana de la zona denominada "*Colonia Cerrito del Topcyac*" del centro de población de Guadalajara Municipio del mismo nombre, 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, 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.

Salón de Sesiones del Cabildo del H. Ayuntamiento.
Guadalajara, Jalisco, a de de 2000.



GLOSARIO DE TERMINOS

Los indicadores establecidos en las matrices de utilización del suelo que se refieren específicamente a la forma en que han de realizarse las edificaciones en sus diferentes géneros arquitectónicos obedecen a cinco factores que se desglosan a continuación:

1. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.).** El factor que multiplicado por el área total de un lote o un predio, determina la máxima superficie edificable del mismo.
2. **Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.).** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que pueda tener una edificación, en un lote determinado.
3. **Altura:** Se refiere a la elevación que deberán observar las construcciones, expresada en metros, a partir del nivel de banqueta o como resultado de la aplicación del C.O.S. y C.U.S.
4. **Uso del Suelo:** Conforme al concepto expuesto en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, se refiere a los fines particulares a que se dedican los predios, entendiéndose que tales fines deberán corresponder necesariamente a los previstos en el esquema de zonificación de reservas, usos y destinos del presente Plan Parcial de Urbanización.
5. **Modo de edificación:** Caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana, clasificándose en 4 diferentes tipos :
 - a) **Abierto:** Aquel en que la construcción se ubica separada de todos los linderos del lote, es decir que tiene restricciones frontales y laterales, denominándose también edificaciones de carácter Puntiforme.
 - b) **Semiabierto:** Aquel en el que la construcción está apañada a uno de los límites laterales de la propiedad, quedando libre en los tres linderos restantes y presentando fachadas laterales.
 - c) **Cerrado:** Aquel en que la construcción frontal y lateral en caso de lotes de esquinas, es continua y alineada con el límite de la propiedad, puede darse una variante cuando existe restricción frontal, pero se mantiene el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso Cerrada con Restricción Frontal.
 - d) **Semicerrado:** Aquel en que la construcción frontal se alinea en forma parcial con el límite de propiedad, quedando rematado el límite de la construcción; puede darse una variante cuando existe una restricción frontal que se mantiene parte de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso Semicerrado con Restricción Frontal.



REQUISITOS PARA PUBLICAR EN EL PERIÓDICO OFICIAL

Los días de publicación son martes, jueves y sábado

• PARA CONVOCATORIAS, ESTADOS FINANCIEROS, BALANCES Y AVISOS

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

• PARA EDICTOS

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

• PARA LOS DOS CASOS

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

Que la letra sea tamaño normal.

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

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

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

PARA VENTA Y PUBLICACIÓN

VENTA

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

SUSCRIPCIÓN

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

A t e n t a m e n t e

Dirección de Publicaciones

Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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

Punto de Venta y Contratación

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

Teléfono: 3824-3769, Fax: 3823-7966

periodicooficial.jalisco.gob.mx

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

S U M A R I O

JUEVES 24 DE ENERO DE 2002

NÚMERO 30. SECCIÓN II

TOMO CCCXL

E L E S T A D O

Plan Parcial de Urbanización Fraccionamiento
Habitacional de Objetivo Social Colonia Cerrito del
Tepeyac, Zapotiltic, Jalisco.

Pág. 3

de Jalisco



Dirección de Publicaciones

[WWW .jalisco.gob.mx](http://www.jalisco.gob.mx)