



**GOBIERNO  
DE JALISCO**



*Vamos a Trabajar*

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

SECRETARIO GENERAL  
DE GOBIERNO  
Héctor Pérez Plazola

DIRECTOR DE PUBLICACIONES  
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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

[periodicooficial.jalisco.gob.mx](http://periodicooficial.jalisco.gob.mx)

**MARTES 11 DE DICIEMBRE  
DE 2001**

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

**E L E S T A D O**

*de Jalisco*  
PERIÓDICO OFICIAL

**11**

SECCIÓN III



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](http://periodicooficial.jalisco.gob.mx)**

**PLAN PARCIAL**

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACION**  
Fraccionamiento Habitacional de Objetivo Social  
"Unión de Colonos Unidos del frente de Huescalapa"

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 APLICACIÓN"

**TITULO III DE LA ZONIFICACION**

- **CAPITULO PRIMERO** "DE LA DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SITIO"
- **CAPITULO SEGUNDO** "DE LA CLASIFICACION DEL AREAS"
- **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 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 TERMINOS**



**PLAN PARCIAL DE URBANIZACION  
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE OBJETIVO SOCIAL  
"Unión de Colonos Unidos del frente de Huescalapa"**

**TITULO I**

**CAPITULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** El plan parcial de urbanización para la expansión urbana denominado "**Unión de Colonos Unidos del frente de Huescalapa**", 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 Desarrollo Urbano denominado "Colonos unidos del Frente Huescalapa".
- VI. **Plan parcial de Desarrollo Urbano:** El plan parcial de urbanización para la zona denominado "Fraccionamiento Habitacional de Objetivo Social de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa".
- 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 urbanístico del plan.
- VIII. **Anexo gráfico:** El conjunto de planos impresos que forman parte de este plan.
- IX. **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 sujetara el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.

- X. **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.
- XI. **La acción urbanística:** "Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa".
- XII. **El Urbanizador:** "Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa".

**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 Zapotiltic 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 "Unión de Colonos Unidos del frente de Huescalapa", se localiza al noreste de la localidad de Zapotiltic, Jalisco, en la franja sur de la carretera federal No.33 CD. Guzmán – Zapotiltic, entre la Colonia Cerrito del Tepeyac y el Fraccionamiento Ojo del Agua, dentro de la jurisdicción del municipio de Zapotiltic. El predio tiene una superficie bruta aproximada de 190,935.59m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico y Constancia de Regularización de PROCEDE; en el se tiene programada la construcción de 800 viviendas.

Se pretende dosificar la superficie del predio de la siguiente forma, es un desarrollo habitacional, además cuenta con dos fracciones de áreas de cesiones que le corresponden, que se proyectaron dejar dosificadas en el 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 "Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa", 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 el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Zapotiltic conforme a las bases establecidas en el Artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano.  
Dictamen de Trazos, Usos y Destinos específicos con No. de expediente TUD-002/2000, con fecha del 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 Planes 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 Planes 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 Planes 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. 190,935.59m<sup>2</sup>. 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 Zapotiltic, 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 de 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 fraccionamiento habitacional de 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 Área de Urbanización Progresiva AU-UP(5) 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), Mixto Distrital Densidad Media (MD-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 ESPECIFICOS:

- 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 paisaje 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.-** Con las vías de F.F.C.C. (Guadalajara – Manzanillo).

**Al Este.-** Poblado de Huescalapa.

**Al Sur.-** Predio rústico.

**Al Oeste.-** Predios rústicos y cruce de la línea del ferrocarril y carretera federal N°. 33 (CD. Guzmán – Tamazula).

**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.-** Prolongación de la calle Hidalgo

**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:

#### **I) Delimitación del Área de Estudio:**

Partiendo del vértice 1, conformado por las coordenadas INEGI – UTM, X-660,977.4; Y-2'172,773.4 y a una distancia de 2,284.61 metros, en línea recta con rumbo sureste, hacia el vértice No.- 2, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-663,167.3; Y-2'289,773.146.3, para continuar con rumbo suroeste en línea recta con una distancia de 954.90 metros., hasta el vértice No.-3, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM,

X-662,802.1; Y-2'171,264.1, para continuar con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 605.58 metros., hasta el vértice No.-4, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-662,229.6; Y-2'171,457.5, para continuar con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 464.89 metros., hasta el vértice No.-5, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-662,085.2; Y-2'171,899.4, para continuar con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 1,380.27 metros., hasta el vértice No.-6, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-660,846.2; Y-2'172,507.8, para continuar con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 295.63 metros., hasta interceptares con el vértice No.-1.

## II) Delimitación del Área de Aplicación:

Partiendo del vértice 1, conformado por las coordenadas INEGI – UTM, X-661,625.53; Y-2'172,516.39 y a una distancia de 510.68 metros, en línea recta con rumbo sureste, hacia el vértice No.- 2, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-662,120.13; Y-2'172,389.26, para continuar con rumbo sur en línea recta con una distancia de 481.14 metros., hasta el vértice No.-3, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-662,180.24; Y-2'171,911.86, para continuar con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 510.82 metros., hasta el vértice No.-4, localizado entre las coordenadas INEGI – UTM, X-661,658.81; Y-2'172,180.09, para continuar con rumbo norte en línea recta con una distancia de 338.09 metros., hasta interceptares con el vértice No.-1.

## CAPITULO SEGUNDO

### ANALISIS Y SINTESIS DE ELEMENTOS NATURALES CONDICIONANTES A LA URBANIZACION



**Artículo 19.-** Con el objeto de que el ordenamiento territorial del área de estudio, responda a las condicionantes y restricciones del medio físico natural, se describe el análisis y la síntesis de los elementos o factores más relevantes.

I. **Topografía.** Dentro del área de estudio se observa una variedad de pendientes que oscila entre un 3% hasta un 8% aproximadamente, en sentido noroeste-sureste, lo que permite el drenaje natural de las aguas pluviales. Así mismo las condiciones naturales del área de aplicación, permitirá el adecuado desalojo de las aguas residuales de la promoción habitacional a través del sistema de gravedad, hacia el colector principal.

II. **Hidrografía.** Dentro del Área de Estudio existe un escurrimiento que se origina por la confluencia de las aguas pluviales perteneciente a la micro cuenca de la zona de estudio, que se ubica de noroeste – sureste en la parte Este del área de aplicación. Este escurrimiento ha sido significativamente alterado en sus condiciones naturales debido a la consolidación urbana del poblado de Huescalapa por lo que en este momento únicamente se aprecia sólo en los predios rústicos del área de estudio, continuando su trayectoria hacia el sureste del área de estudio, hasta entroncar con el

arroyo La Calera; este último es uno de los dos arroyo que atraviesa la localidad antes descrita y la de Zapotiltic en sentido oeste – este en virtud de que capta las aguas pluviales, conduciéndolas río abajo, posibilitando además la conducción de las aguas residuales fuera de la localidad, en ausencia de un sistema de colectores de aguas negras.

### **III. Vegetación.**

La vegetación existente en el área de estudio, esta compuesta de vegetación caducifolia y perenne, la primera se localiza en zonas, localizados al Noroeste y Sureste del área de estudio, además de una franja a todo lo largo de la carretera federal N°. 33 (CD. Guzmán – Tamazula), que esta compuesto de árboles nativos principalmente el Guamúchil y Cactus (este ultimo de más de 80 años, y de dimensiones considerables que se localizan en las áreas previstas de cesiones para destinos).

### **V. Focos de contaminación.**

La falta de control y delimitación de un área de protección a lo largo del arroyo denominado “La Calera” localizado al este del área de estudio, ha originado la formación de focos contaminantes debido a que los desecho de las aguas residuales son vertidos a cielo abierto y sin un previo tratamiento, aunado a esto se anexan los tiraderos clandestinos de basura, por parte de los habitantes contiguos a dicho arroyo.

### **VI. Síntesis del medio físico natural.**

Una vez evaluados los aspectos naturales que prevalecen tanto en el Área de Estudio, así como en el Área de Aplicación, se concluye que los elementos más relevantes a considerar dentro del Área de Aplicación, para la realización del proyecto urbano definitivo son: El aspecto topográfico, para la conducción de las aguas superficiales y de aguas residuales mediante previo tratamiento (contemplando la separación de aguas pluviales y residuales por sistemas independientes de infraestructura).



## **CAPITULO TERCERO**

### **ANALISIS Y SINTESIS DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO FISICO Y TRANSFORMADO CONDICIONANTES A LA URBANIZACION**

**Artículo 20.-** Con el objeto de que el ordenamiento territorial del área de estudio, responda a las condicionantes y restricciones del medio físico transformado, se describe el análisis y la síntesis de los elementos o factores más relevantes.

#### **I. INFRAESTRUCTURA**

##### **I. ESTRUCTURA URBANA: (Plano D3)**

El área de estudio corresponde a la unidad barrial denominada "Colonos Unidos del Frente de Huescalapa" que se propone en el nivel superior de planeación, Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Zapotiltic, Jalisco. La división de estas unidades territoriales esta prevista de la siguiente manera: Al este, por el trazo de las vías del ferrocarril (Guadalajara – Manzanillo); al sur por el límite del área de estudio y predios rústicos; al oeste con el límite del área de estudio, y al norte con la carretera federal N°.33 (CD.Guzmán – Tamazula) cerrándose el polígono.

##### **II. Tenencia del suelo: (Plano D3)**

Dentro del área de estudio la tenencia del suelo en su mayor parte es de propiedad ejidal, con excepción de los polígonos que contiene las instalaciones de la Unidad Deportiva de Huescalapa, y la Escuela Secundaria que son de propiedad pública, además de la superficie del Fraccionamiento Morelos que fue incorporada al régimen de propiedad privada. Así como el área de aplicación que esta en proceso de regularización por PROCEDE.

##### **IV. Uso actual del suelo: (Plano D4)**

Los usos predominantes que se observan dentro del área de estudio son: los correspondientes al uso Habitacional, Densidad Media, Mixto, y Comercial característicos de la dinámica propia del fraccionamiento Morelos, además coexisten usos como el de servicios (talleres y bodegas) en menor proporción, su localización es acorde a la utilización general del suelo, sobre la franjas paralelas a las vías del Ferrocarril, al este del área de estudio y sobre la franjas de la Carretera Federal N°. 33 (CD. Guzmán – Tamazula).

##### **V. Equipamiento urbano: (Plano D4)**

Dentro del área de estudio las únicas instalaciones con que se cuenta con equipamiento urbano, dado las características propias de las acciones urbanísticas que se han desarrollado en la zona, corresponden a espacios institucionales: de educación (Secundaria), Espacios Verdes y Abiertos (Unidad Deportiva Huescalapa y áreas de cesiones de los fraccionamientos en proceso de regularización en función del equipamiento que se demanda para la zona).

#### **VI. Vialidad y transporte: (Plano D5)**

Dentro del área de estudio se observa una estructura o sistema vial definido a través de la Carretera Federal No. 33 (CD. Guzmán – Tamazula), como Vial Regional de acceso al área de aplicación, así como otra alternativa la prolongación de la calle Hidalgo, clasificada como vial colector y dando acceso al Subcentro (Huescalapa), además de comunica el área de estudio de oeste a este con el centro de población de Zapotiltic. Por otra parte las acciones urbanísticas dentro del área de estudio se comunican entre sí por las calles locales que la conforman.

##### **Sistema viai primario:**

Vial regional. Carretera Federal No. 33 (CD. Guzmán – Tamazula).

##### **Sistema vial secundarias:**

Viales colectores. prolongación de la calle Hidalgo.

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

##### **Puntos de conflicto vial:**

Dentro del área de estudio se observa que los puntos de conflicto, corresponde a los nodos viales, que se describen a continuación: primero el cruce entre la Carretera Federal No. 33 (CD. Guzmán – Tamazula) y Vías del Ferrocarril, segundo; el cruce entre la Vías del Ferrocarril, y la calle Hidalgo tercero; el cruce entre la Vías del Ferrocarril, y la calle Lazaro Cardenas, cuarto; el cruce entre la Vías del Ferrocarril, y la prolongación de la calle Allende y el ultimo en el entronque de desfogue del trafico sobre la Carretera Federal No.33 (CD. Guzmán – Tamazula) en el ingreso al *Santuario del Cerrito de la Virgen*, además de no contar con la señalización adecuada.



#### **INFRAESTRUCTURA: (Plano D6)**

##### **VII. Electricidad:**

Con excepción de los predios que se encuentran sin urbanizar, el resto de las áreas cuentan con el servicio de electricidad, apreciándose dos línea principales, que corren paralelas a la Carretera Federal No.33 (CD. Guzmán – Tamazula) de oeste – este, que distribuyen la energía a los predios que se localizan en las zonas habitacionales, comerciales, y de servicio dentro del área de estudio

##### **VIII. Alumbrado público:**

Al igual que la energía eléctrica y el drenaje, la superficie transformada del área de estudio, cuenta con este tipo de infraestructura en operación, lo restante corresponde a los predios libres de construcción y urbanización (predios rústicos).

##### **IX. Agua potable:**

La infraestructura existente en esta zona cubre el 35% del área de estudio suministrado por el Manantial, dotando de este servicio al 90% de área transformada del poblado de Huescalapa.

El desarrollo denominado Colonos Unidos del Frente de Huescalapa deberá de realizar estudios para la perforación de pozos para contar con los servicios de agua potable y alcantarillado (previendo planta de tratamiento para las aguas residuales).

**X. Drenaje y Alcantarillado:**

En el área de estudio se cuenta con alcantarillado, el 35% del área de estudio cuenta con este tipo de infraestructura, el resto son predio rústico, el 70% de las viviendas que se localizan dentro del área de estudio desalojan las aguas residuales sin previo tratamiento a cielo abierto hacia el arrollo del pedregal, el resto de las viviendas incluido el área de aplicación no cuentan con sistema de drenaje (prever plantas de tratamiento y sistemas de descargas).

**II. SINTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO: (Plano D7).**

El análisis del Medio Físico Transformado permite establecer las siguientes condicionantes que deberán de observarse y respetarse a fin de realizar la acción urbanística que se promueven en la zona:

- El Área de Estudio contiene únicamente un 35% de área urbanizada que corresponde a la Colonia Morelos, el resto son predios rústicos (área de aplicación semi - consolidada).
- Esta promoción habitacional se pretende desarrollar a través de una acción urbanística de objetivo social por lo que la introducción de los servicios será progresiva y a través de convenios con las autoridades en lo que respecta a los servicios de agua potable y drenaje. El agua se suministra del manantial que da el servicio al poblado de en tanto las aguas residuales deberán ser desalojadas a plantas de tratamiento, para posteriormente desalojarlas al cause del Arroyo La Calera, a través de una línea de alejamiento.
- No se aprecian sistemas técnicos para la captación de aguas pluviales en el área de estudio, por lo que se deduce que estas son desalojadas por el drenaje natural que generan las pendientes, dirigiéndose hacia el cause del Arroyo La Calera.

La electricidad como ya se mencionó anteriormente, es suministrada por la Comisión Federal de electricidad, además el equipo de infraestructura que soporta la red de distribución, al igual que la del alumbrado público, estará a cargo de la Asociación Civil "Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa" del conjunto habitacional.



**Síntesis**

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, se concluye que Las características del medio físico transformado que se aprecia en el área de estudio, refleja una dinámica de crecimiento medio con una calidad de urbanización limitada, sin embargo no representa algún impedimento o restricción al desarrollo urbano, por el contrario son factores a tomar en cuenta que facilitan la integración adecuada de la acción urbanística de objetivo social, a través de la introducción de la infraestructura urbana por etapas del área, su zonificación y estructura territorial en general.

- Tratamiento de las aguas residuales conforme a las indicaciones de la Dirección de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado Municipal.
- Prever la vialidad lateral de Carretera Federal N°.33 (C.D. Guzmán – Tamazula), así como el ingreso al desarrollo.

### TITULO III DE LA ZONIFICACION

#### CAPITULO PRIMERO

#### DE LA DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SITIO

**Artículo 21.-** 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 E2 y E2"A").
- III. La estructuración urbana que se define en el plano del mismo nombre del anexo gráfico (Plano E3).
- IV. Criterios de Ingeniería (Planos E4 y E4 "A").
- V. Areas de Cesión (Plano E5).

**Artículo 22.-** 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 23.-** 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 24.-** 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 (5):** Comprende el área correspondiente al Área de Aplicación teniendo los siguientes límites:

**Al Oeste;** Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo RU-MP

**Al Norte;** Área de restricción por paso de infraestructura vialidad (RI-VL1).

**Al Este;** Área de restricción por paso de infraestructura vialidad (RI-VL).

**Al Sur;** Área Rustica Agropecuaria AR-AGR.

**Superficie:** 19.09 Has.

**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 – Tamazula) 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 públicas.



## CAPITULO TERCERO

### DE LA UTILIZACION DEL SUELO

**Artículo 25.-** 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.

**Zonas Habitacionales:** Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional.

**H3-H (Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad media).**

Límites:

**Al Oeste;** Zona Habitacional H-3

**Al Norte;** Franja de Comercios y Servicios Regional CR.

**Al Este;** Zona de Espacios Verdes (EV-1) y abiertos, Zona de uso Mixto Distrital MD.

**Al Sur;** Zona de uso Mixto Barrial (MB), Zona de Espacios Verdes (EV-2) y abiertos, Zona de Equipamiento Institucional (EI-2)

**Superficie:** 19.09 Has.

**Zona de usos Mixto Barrial:** 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% de la zona.

**MB-3** (Mixto Barrial, densidad media).

Limites:

**Al Norte;** Prolongación Hidalgo.  
**Al Este;** Otros Equipamientos.  
**Al Sur;** Área Agropecuaria (AG).  
**Al Oeste;** Franja de usos Mixto Barrial (MB).  
**Superficie:** 19.09 Has.

**Zona de usos Mixto Distrital:** Las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios; en ellas el usos habitacional no podrán ser menor del 50% de la zona.

**MD-3** (Mixto Distrital, densidad media).

Limites:

**Al Norte;** Otros Equipamientos.  
**Al Este;** Zona Habitacional (H3-U).  
**Al Sur;** Espacios Verdes y Abiertos.  
**Al Oeste;** Zona Habitacional (H3-U).  
**Superficie:** 19.09 Has.



**Comercial y de Servicios Regional:** Las actividades que se ubican en esta zona tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre arterias del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.

**CR** (Comercio y Servicios Regionales).

Limites:

**Al Norte;** Carretera Federal N°.33 (C.D. Guzmán – Tamazula)  
**Al Este;** Comercio y Servicio Regional (CR).  
**Al Sur;** Zonas Habitacionales H3-U (1), (2) (3).  
**Al Oeste;** Comercio y Servicio Regional (CR).  
**Superficie:** 19.09 Has.

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

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

Limites:

**Al Norte;** Calle sin nombre.

**Al Este;** Equipamiento institucional EI-1.  
**Al Sur;** Calle sin nombre.  
**Al Oeste;** Calle sin nombre.  
**Superficie;** 19.09 Has.

**EV-2 (Zona de Espacios Verdes y Abiertos).**  
**Limites:**

**Al Norte;** Calle sin nombre  
**Al Este;** Equipamiento institucional EI-2 y Otros Equipamientos.  
**Al Sur;** Calle sin nombre.  
**Al Oeste;** Calle sin nombre  
**Superficie;** 19.09 Has.

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

**EI-1 (Zona de Equipamiento Institucional).**  
**Limites:**



**Al Norte;** Calle sin nombre.  
**Al Este;** Calle sin nombre y Otros equipamientos.  
**Al Sur;** Otros Equipamientos y Calle sin nombre.  
**Al Oeste;** Zona Espacios Verdes y Abiertos EV-1.  
**Superficie;** 19.09 Has.

**EI-2 (Zona de Equipamiento Institucional).**  
**Limites:**

**Al Norte;** Calle sin nombre.  
**Al Este;** Calle sin nombre.  
**Al Sur;** Otros Equipamientos.  
**Al Oeste;** Zona Espacios Verdes y Abiertos EV-2.  
**Superficie;** 19.09 Has.

## CAPITULO CUARTO

### DE LAS NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION

**Artículo 26.-** Las normas de control para la urbanización y edificación que se sujetará la acción urbanística que se promueve es la siguiente:

**H3-H (Habitacional Horizontal, Densidad Media).**

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Superficie mínima de lote | 140 m <sup>2</sup> |
| Indice de edificación     | 140 m <sup>2</sup> |
| Frente 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 <sup>2</sup> |
| 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          |

**MD-3 (Mixto Distrital intensidad media).**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Superficie mínima de lote  | 480m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> |
| 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            |

## CAPITULO QUINTO

### DE LAS AREAS DE CESION PARA DESTINOS

**Artículo 27.-** Conforme a lo establecido en el artículo 127 del Reglamento de Zonificación, las áreas públicas se clasifican:

- VI. **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.
- VII. **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 28.-** La presente acción urbanística tiene una superficie de 19.09 has, y atendiendo las consideraciones que establece el artículo en 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 del área bruta a desarrollar, generando una superficie de 31,774.28 m<sup>2</sup> de áreas de cesión para destinos y de áreas de cesiones para vialidad y servicios públicos generando una superficie de 60,913.60 m<sup>2</sup>.

## CAPITULO SEXTO

### DE LA ESTRUCTURA URBANA



#### **Artículo 29.-**

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 en su totalidad es 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 media 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 aprox. a 6,515 aprox. habitantes por cada una, en la que se prevé el equipamiento para su adecuado funcionamiento en la estructura urbana.

**Artículo 30.-** 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 (C.D. Guzmán – Tamazula).

**Sistema vial secundario:**

Viales colectores. Prolongación de Calle Hidalgo y Prolongación de Calle Lázaro Cárdenas.

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

**Puntos de conflicto vial:**

Dentro del área de estudio se observa que los puntos de conflicto, corresponde a los nodos viales, que se describen a continuación: primero el cruce entre la Carretera Federal No. 33 (CD. Guzmán – Tamazula) y Vías del Ferrocarril, segundo; el cruce entre la Vías del Ferrocarril, y la calle Hidalgo tercero; el cruce entre la Vías del Ferrocarril, y la calle Lázaro Cárdenas, cuarto; el cruce entre la Vías del Ferrocarril, y la prolongación de la calle Allende y el ultimo en el entronque de desfogue del trafico sobre la Carretera Federal No.33 (CD. Guzmán – Tamazula) en el ingreso al *Santuario del Cerrito de la Virgen*, además de no contar con la señalización adecuada.

## TITULO IV CRITERIOS DE INGENIERIA



### CAPITULO PRIMERO

#### DE LA INFRAESTRUCTURA BASICA

**Artículo 31.-** 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 "Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa" 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 utilizara 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 alejamiento 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 limite 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 colectora de la prolongación de Calle Hidalgo

## CAPITULO SEGUNDO

### DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO VIAL

**Artículo 32.-** 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
- Calle tranquilizada:
  - al interior de la promoción; derecho de vía: 8.00 mts.
  - Pavimento: adoquín y concreto hidráulico



## CAPITULO TERCERO

### OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

**Artículo 33.-** 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:

- Aprovevisionamiento 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 red municipal o en función al convenio al que se llegue por parte de la administración y la Asociación Civil (promotor), pudiendo conectarse directamente para su distribución interna al fraccionamiento "Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa", mediante hidrantes en las esquinas, 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;
- 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 34.-** 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 35.-** 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 36.-** 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 37.-** Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme el 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 38.-** 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 39.-** 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 40.-** 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 41.-** 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 42.-** De las autoridades municipales:

1. Realizar los convenios correspondientes a través del secretario y síndico, con el urbanizador y la asociación civil denominada "Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa", así como con los adquirientes 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 Parcial 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 43.-** De la asociación civil "Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa":

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 44.-** De la Asociación de vecinos de la acción de urbanización "Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa"

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 "Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa", o en su caso con el consejo de colaboración municipal para realización de las obras complementarias.

## CAPITULO SEGUNDO

### MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS



**Artículo 45.-** 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 46.-** 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 “*Unión de Colonos Unidos del Frente de Huescalapa*” 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. Coeficiente 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. Coeficiente 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 tener las construcciones, expresada en metros, a partir del nivel de la banquetta 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, entendiendo 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 y esquinas, es continua y alineada con el límite de la propiedad, puede darse una variable cuando existe restricción frontal, pero se mantiene el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso Cerrada por Restricción Frontal.
  - d) Semicerrado: Aquel en que la construcción frontal se alinea en forma parcial con el límite de propiedad, quedando remetido el límite de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose 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

MARTES 11 DE DICIEMBRE DE 2001

NÚMERO 11. SECCIÓN III

TOMO CCCXL

# E L E S T A D O

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

**Plan Parcial** de Urbanización Fraccionamiento  
Habitacional de Objetivo Social "Unión de Colonos  
Unidos del Frente de Huescalapa", Zapotiltic, Jalisco.

**Pág. 3**



Dirección de Publicaciones

WWW .jalisco.gob.mx