



15 Gaceta Municipal

Órgano Informativo del Gobierno Municipal de Ocotlán, Jalisco 2004 - 2006

EPOCA 1 · AÑO 1 · NÚMERO 01 · JUNIO 2004

ESTA EDICION CONSTA DE 200 EJEMPLARES

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Para la acción urbanística privada

"RINCONADA DEL ROSARIO"

En el Centro de la Población de Ocotlán. Estado de Jalisco.



Gobierno Municipal
2004-2006

Ocotlán

www.ocotlan.gob.mx

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

“RINCONADA DEL ROSARIO”

**En el Centro de Población de OCOTLÁN,
Estado de Jalisco**



2004 - 2006

DIPLOMA

CONTENIDO

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



2004 - 2006

DIPLAUR

CAPÍTULO I.

ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Artículo 1.

En la ciudad de OCOTLÁN, Jalisco, en la sesión ordinaria de Ayuntamiento de éste lugar, de fecha 05 Diciembre 2003, se autoriza el

Plan Parcial de Urbanización " RINCONADA DEL ROSARIO " En el Centro de Población de OCOTLÁN Estado de Jalisco

Referente al Predio aludido en el Artículo siguiente.

DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

Artículo 2.

En una porción del predio rústico con superficie actual de 17,672.16 m², ubicado dentro de la reserva urbana al poniente del centro de población de OCOTLÁN, Jalisco, en los límites con el municipio de Poncitlán Jalisco propiedad del sr. Simon Salvador Navarro Martín del Campo y como promotor urbanístico Sr. Gregorio Santos Valle, apoderado de DESARROLLOS URBANOS DE LA CIÉNEGA S.A. DE C.V., será ejecutada una acción urbanística privada que comprende una zona habitacional de alta densidad hasta su incorporación municipal.

El Uso y Destino propuesto será Habitacional Unifamiliar densidad Alta (H4-U), y compatibles.

El terreno presenta ligeras pendientes que hacen factible su urbanización. El abastecimiento de agua potable se realizará por medio de conexión los servicios municipales, al igual que el desalojo de aguas de acuerdo a la factibilidad de la dirección de agua potable del municipio en su oficio 171/JAAR/03 de fecha 8 de Septiembre del 2003.



2004 - 2006

DIPLAUR

URBIS

Consultores Urbanos

CAPÍTULO II.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Artículo 3.

- a) Artículos 73, fracción XXIX-C y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dicen: *"Artículo 73. El Congreso tiene facultad: ...XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamiento humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución."*; *"Artículo 115, ...Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales... Para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios"*.
- b) Artículo 80 de la constitución Política del Estado de Jalisco, que a la letra dice: *" Los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para :*
 - I. *Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;*
 - II. *Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
 - III. *Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;*
 - IV. *Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;*
 - V. *Intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana;*
 - VI. *Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológicas;*
 y
 - VII. *Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social."*
- c) Artículos 9° y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; que a la letra dicen:
"Capitulo II de la concurrencia y coordinación de autoridades"



Artículo 9

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

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven;...
- IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, renotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;...
- XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;
- XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y
- XV. Las demás que les señale esta ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

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

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

Artículo 35

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



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

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;*
 - II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;*
 - III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;*
 - IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;*
 - V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;*
 - VI. Las densidades de población y de construcción;*
 - VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;*
 - VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;*
 - IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;*
 - X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y*
 - XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.*
- “
- d) Artículos 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 43, 47, 76, 77, 84, 85, 86, 87, 90, 92, 93, 94, 96, Título Quinto Capítulos I y II, 305, 306 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y del Reglamento Estatal de Zonificación.
 - e) Dictamen de Trazos y Usos y Destinos Específicos de fecha 6 veintiocho de septiembre año 2002 dos mil dos.

Artículo 4.

Con base en los fundamentos legales y administrativos antes citados, se establece que es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. Por lo que, en uso de esas facultades y con el objeto de regular el crecimiento urbano de OCOTLÁN, Jalisco; la transformación de su suelo rural a urbano, el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción de las redes de servicios y en general la infraestructura urbana, especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de usos y destinos y las áreas de cesión requeridas en la zona de

URBIS

Consultores Urbanos



103
aplicación de toda acción urbanística pretendida, hacen necesario expedir, como al efecto se hace, el presente Plan Parcial de Urbanización "RINCONADA DEL ROSARIO" respecto del predio rústico, la promotora DESARROLLOS URBANOS DE LA CIÉNEGA S.A. DE C.V. Haciendo hincapié que el H. Ayuntamiento de OCOTLÁN, Jalisco en el proyecto de la formulación de dicho plan dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas del centro de población a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo asumiendo así su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano.

CAPÍTULO III.

REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN DEL CUAL SE DERIVA

Artículo 5.

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

Artículo 6.

Que observando las disposiciones y procedimientos previstos en el artículo 225 de la *LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO*, se realizó la consulta pública del Plan Parcial de Urbanización "RINCONADA DEL ROSARIO", de la cual se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal del Municipio de OCOTLÁN, Jalisco, mismas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

Artículo 7.

Que el Ayuntamiento resolvió procedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización "RINCONADA DEL ROSARIO", en función del dictamen técnico emitido por la Dirección de Planeación Urbana Municipal y con fundamento en el artículo 226 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 8.

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

Artículo 9.

Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización de "RINCONADA DEL ROSARIO" son de orden público e interés social.

URBIS

Consultores Urbanos



2004 - 2006

DIPLOMA

[Handwritten signature]

104

Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la *Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*.

Artículo 10.

El Plan Parcial de Urbanización "RINCONADA DEL ROSARIO" forma parte del Plan de Centro de Población y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con:

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

Artículo 11.

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

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

Reglamento: el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco:

Municipio: el Municipio de OCOTLÁN, Jalisco.

Plan de Desarrollo Urbano: el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de OCOTLÁN, Jalisco;

Plan: el plan parcial de urbanización "RINCONADA DEL ROSARIO"

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

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

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

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

Dependencia Municipal: la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Dirección de Planeación Urbana Municipal de OCOTLÁN Jalisco.

URBIS
Consultores Urbanos



2004 - 2006

DIPLOMA

[Handwritten signature]

CAPÍTULO IV.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN DE PARCIAL DE URBANIZACIÓN "RINCONADA DEL ROSARIO"

105

Artículo 12.

Son objetivos generales del Plan:

- I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para una zona del centro de población
- II. Regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- III. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;
- IV. El distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;
- V. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

Artículo 13.

Son objetivos particulares del Plan:

- I. Garantizar la integración en el contexto urbano el desarrollo habitacional que se propone.
- II. Precisar la localización y límites de las áreas de cesión para destinos.
- III. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización como son:
 - a) La división del predio en lotes o fracciones a fin de darle la utilización específica que este plan señale.
 - b) La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, y demás que se requieran.
 - c) Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas y los dispositivos de control vial como señalización.
 - d) Los componentes del paisaje urbano como arbolado, jardinería y mobiliario.

URBIS
Consultores Urbanos



DIPLOMA
[Handwritten signature]

e) Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

IV. Realizar el cambio de densidad actual (habitacional densidad baja H2-1), a habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U), con el fin de lograr una integración con el entorno.

CAPÍTULO V.

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN Y DE ESTUDIO

Artículo 14.

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

Artículo 15.

El área de aplicación del Plan tiene una superficie aproximada de 17,672.16 M2 y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM:

AREA DE APLICACIÓN				
SUP. = 17,672.16 m2				
PUNTOS	NORTE (Y)	ESTE (X)	DIST. (mts.)	
1	2.253,084	731,074	1-2	168.99
2	2.252,942	731,166	2-3	141.32
3	2.252,866	731,047	3-4	184.52
4	2.253,048	731,017	4-1	67.74

Artículo 16.

El área de estudio del Plan tiene una superficie aproximada de 344,682.85 m2 y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM:

AREA DE ESTUDIO				
SUP. = 344,682.85 m2				
PUNTOS	NORTE (Y)	ESTE (X)	DIST. (mts.)	
A	2.253,507	731,230	A-B	629.92



DIPLOMA

URBIS
Consultores Urbanos

B	2.253,043	731,656	B-C	720.80
C	2.252,668	731,041	C-D	751.79
D	2.253,405	730.904	D-A	- 341.20

107

Artículo 17.

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

CAPÍTULO VI.

ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES PARA LA URBANIZACIÓN.

Artículo 18.

El predio no contiene elementos del medio físico como del transformado que impidan su urbanización.

Artículo 19.

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

DATOS GENERALES		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	%
SUPERFICIE DEL ÁREA DE ESTUDIO	344,682.85 M2	
SUPERFICIE DEL PREDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN	17,672.16 M2	100.00%
SUPERFICIE DE VIALIDAD	4,758.38 M2	26.93%
SUPERFICIE DE CESION	2,650.82 M2	15.00%
SUPERFICIE VENDIBLE	10,262.96 M2	58.07%

CAPÍTULO VII.

DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN

GENERALES:

Artículo 20.

Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de

URBIS

Consultores Urbanos



108 zonificación, conforme lo ordenan los artículos 193, 195, y 199 de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

Artículo 21.

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

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

Artículo 22.

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

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

Artículo 23.

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

Artículo 24.

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

- I. La demarcación de las zonas, sub-zonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;
- II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las

URBIS
Consultores Urbanos



2005/06
DIPLOMA

- claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme a las normas de zonificación; y
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme a los lineamientos de estructura urbana.

Artículo 25.

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

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

El área de reserva urbana RU-CP1 en la parte sur del predio motivo del presente plan parcial con una superficie de 17,672.16 m²

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS HABITACIONALES

Artículo 26.

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

Artículo 27.

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

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

Artículo 28.

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

Artículo 29.

URBIS

Consultores Urbanos



2004 - 2006
DIPLOMA
13

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

Artículo 30.

Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación prevista en el artículo 60 del Reglamento, son:

Habitacional unifamiliar densidad alta (H4U)

Habitacional unifamiliar densidad alta (H4U)		
CLAVE	SUP. Mts ²	No. LOTES
H4-U1	1,983.98	21
H4-U2	1,330.02	13
H4-U3	2,173.29	19
H4-U4	1,879.04	18
H4-U5	2,291.38	19
H4-U6	605.25	05
TOTAL	10,262.96	95

Artículo 31.

Con el fin de establecer el control de usos y destinos en predios y fincas contenidas dentro del área de aplicación del plan parcial se instituyen las siguientes normas específicas para las zonas. H4U-1, al H4U-6

- Superficie mínima de lote: 90 m².
- Frente mínimo de lote: 6 m.
- Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.80 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 80 por ciento de la superficie total del lote.
- Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior al 1.60
- Altura máxima de las edificaciones: 2 niveles.
- Cajones de estacionamiento por unidad: se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil;
- Restricción frontal: 2.00 mts.
- Restricción posterior: sera de 3.00 mts.

NORMAS DE CONTROL PARA LAS AREAS DE CESION:

URBIS

Consultores Urbanos



2004 - 2008

DIPLOMA

Artículo 32.

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

NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD:

Artículo 33.

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

CAPÍTULO VIII. NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERIA DE TRÁNSITO

I. CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

Artículo 34.

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

II. CRITERIOS PARA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 35.

La red de servicio de agua potable se realizará por medio de conexión a la red municipal de acuerdo al dictamen de Factibilidad de la dirección de Agua Potable del municipio en su oficio 171/JAAR/03 de fecha 8 de Septiembre del 2003.

Artículo 36.

Para el desalojo de las aguas residuales se realizará por medio de conexión a la red municipal de acuerdo al dictamen de Factibilidad de la dirección de Agua Potable del municipio en su oficio 171/JAAR/03 de fecha 8 de Septiembre del 2003.

Artículo 37.

El drenaje pluvial se separará del las aguas residuales por medio de una conducción superficial hasta el río Santiago.

URBIS

Consultores Urbanos



2004 - 2006

DIPLOMA

[Handwritten signature]

III. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 38.

Las obras de urbanización serán las contenidas en el artículo 267 del Reglamento de Zonificación relativas para zonas habitacionales unifamiliares densidad alta H4-U.

IV. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Artículo 39.

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

Artículo 40.

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

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

Artículo 41.

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

Artículo 42.

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

- I.- Las áreas de cesión para equipamiento deberán contar con las obras de urbanización que les permita su inmediata operación y funcionamiento, sin lo

URBIS

Consultores Urbanos



2004 - 2006

DIPLOMA

cual el fraccionamiento no podrá obtener la incorporación municipal.

113

II.- Las áreas de cesión para equipamiento deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán de las obras de edificación necesarias para estos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo XV Título I y Capítulo XXXI del Título I del Reglamento, siendo las obras mínimas las siguientes:

A.- Para las dedicadas a espacios abiertos o áreas verdes, que deberán contar con las obras de arbolado, jardinería, pisos edificación y mobiliario urbano; dichas obras serán con cargo al urbanizador a satisfacción de las autoridades municipales.

Artículo 43.

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

Artículo 44.

Las áreas de cesión se determinan conforme al artículo 136 incisos IV, V y IX.

Artículo 45.

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

ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS		
EV-1	2,044.30	M2
EV-2	606.53	
e-1	95.00	
e-2	156.00	
e-3	192.00	
TOTAL	3,093.83	M2

V. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD.

Artículo 46.

URBIS
Consultores Urbanos



2004 - 2006

DIPLOMA

114
La **estructura urbana** define la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

Artículo 47.

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

VIALIDADES LOCALES		
Con derecho de vía		10.00 m
Ancho de banquetas		2.10 m
CLAVE	Superficie (m2)	Largo (m)
VL-2	635.44	63.54
VL-3	987.57	98.76
VL-4	610.68	61.07
VL-5	641.35	64.14
VL-6	1,440.34	144.03

CAPÍTULO IX.

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

Artículo 48.

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

Artículo 49.

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

URBIS

Consultores Urbanos



2004 - 2008

DIPLOMA

Artículo 50.

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

Artículo 51.

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

CAPÍTULO X. TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización "RINCONADA DEL ROSARIO" del Centro de Población de OCOTLÁN Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad.

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

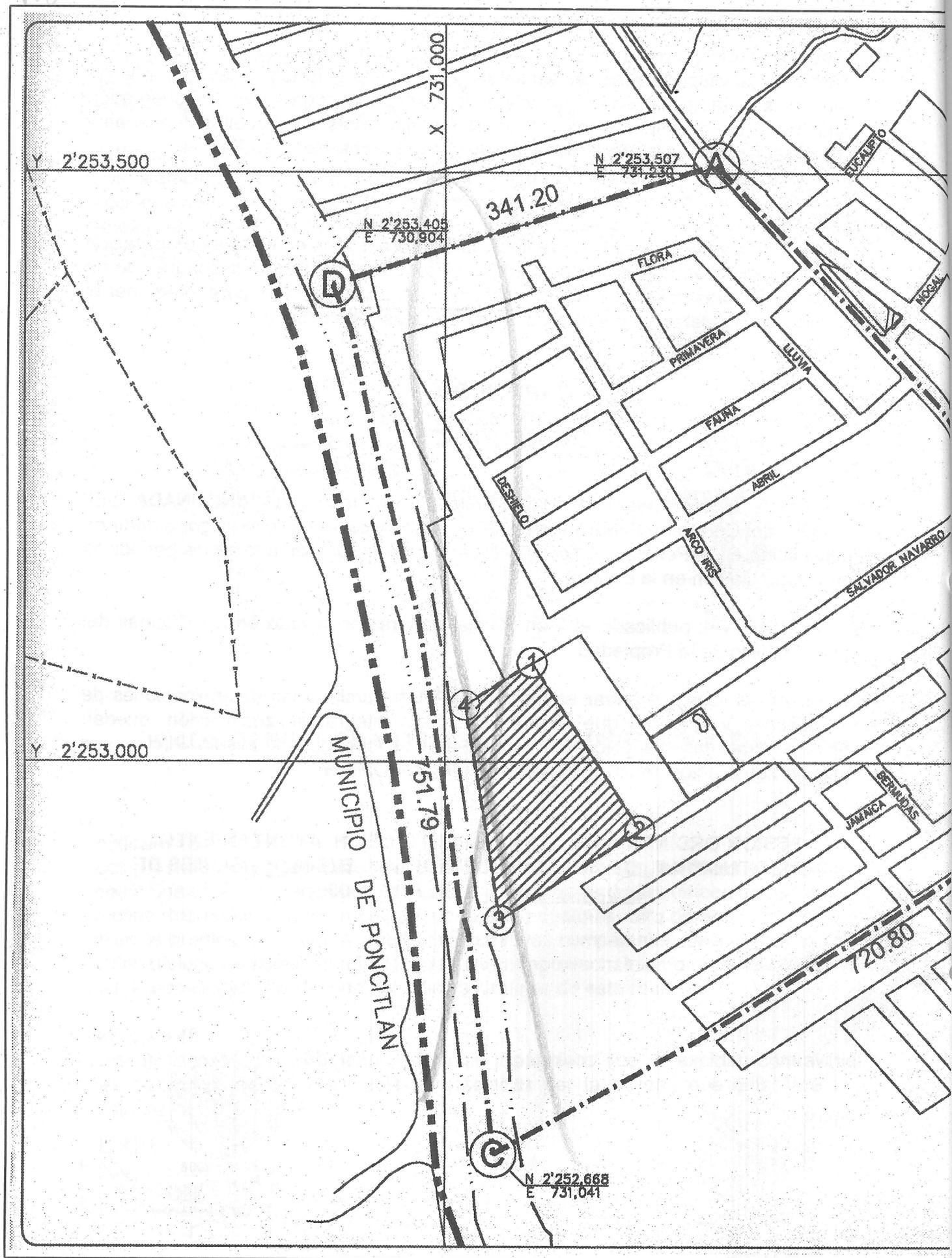
Tercero. Al publicarse y entrar en vigencia el Plan Parcial y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.

SESIÓN ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DEL H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE OCOTLÁN, CELEBRADA EL DÍA 05 DEL MES DE
Diciembre DEL AÑO 2003.

URBIS
Consultores Urbanos



2004 - 2008
DIPLOMA



Y 2'253,500

X 731,000

N 2'253,507
E 731,230

N 2'253,405
E 730,904

341.20

Y 2'253,000

751.79

MUNICIPIO DE PONCITLAN

N 2'252,668
E 731,041

720.80

FLORA

PRIMAVERA

FALDA

ABRIL

DESHIELO

LUNA

ANCO IRIS

SALVADOR NAVARRO

JAMAICA
BERNUJAS

BUENAFUENTE

NOGA

D

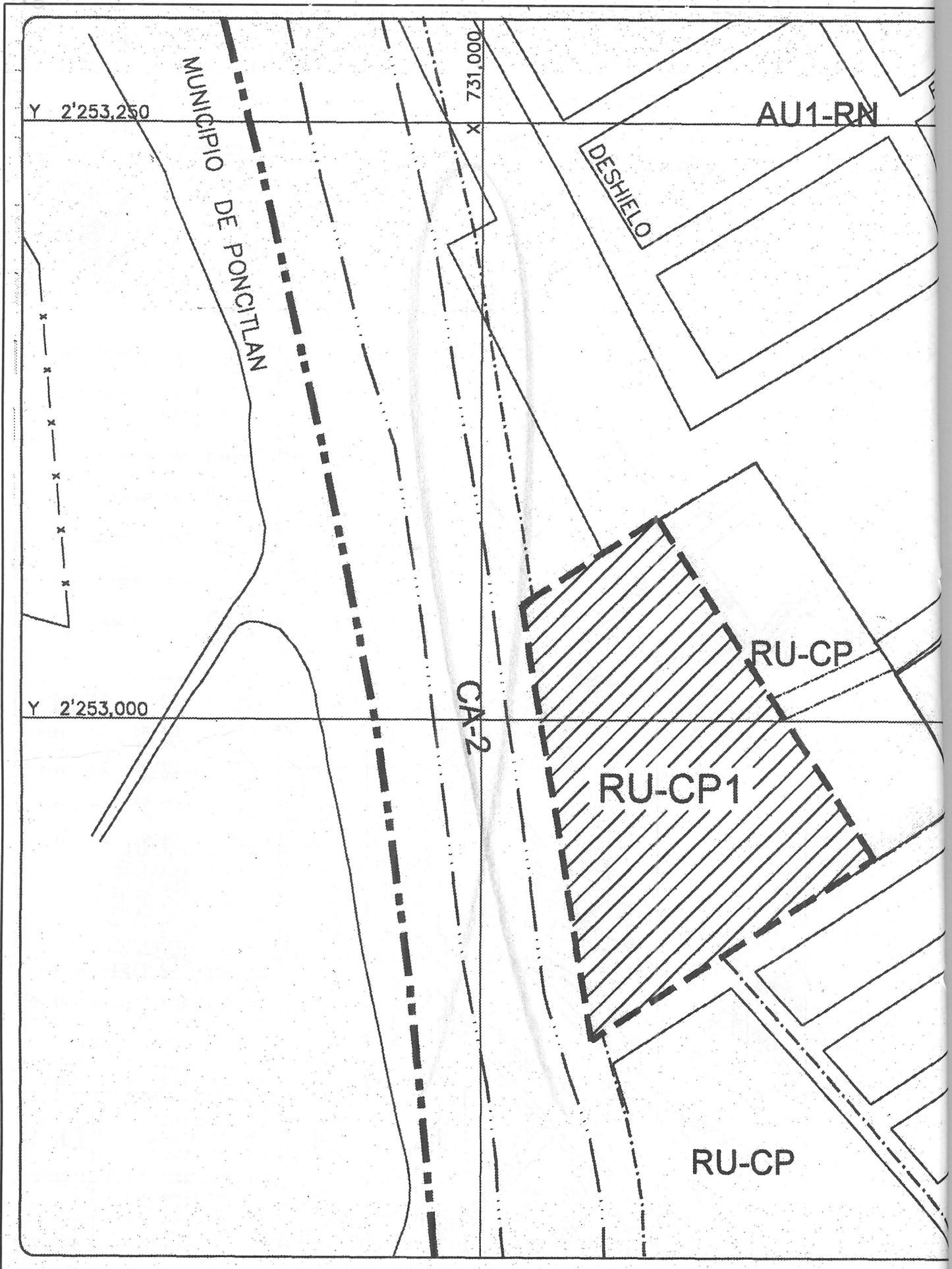
C

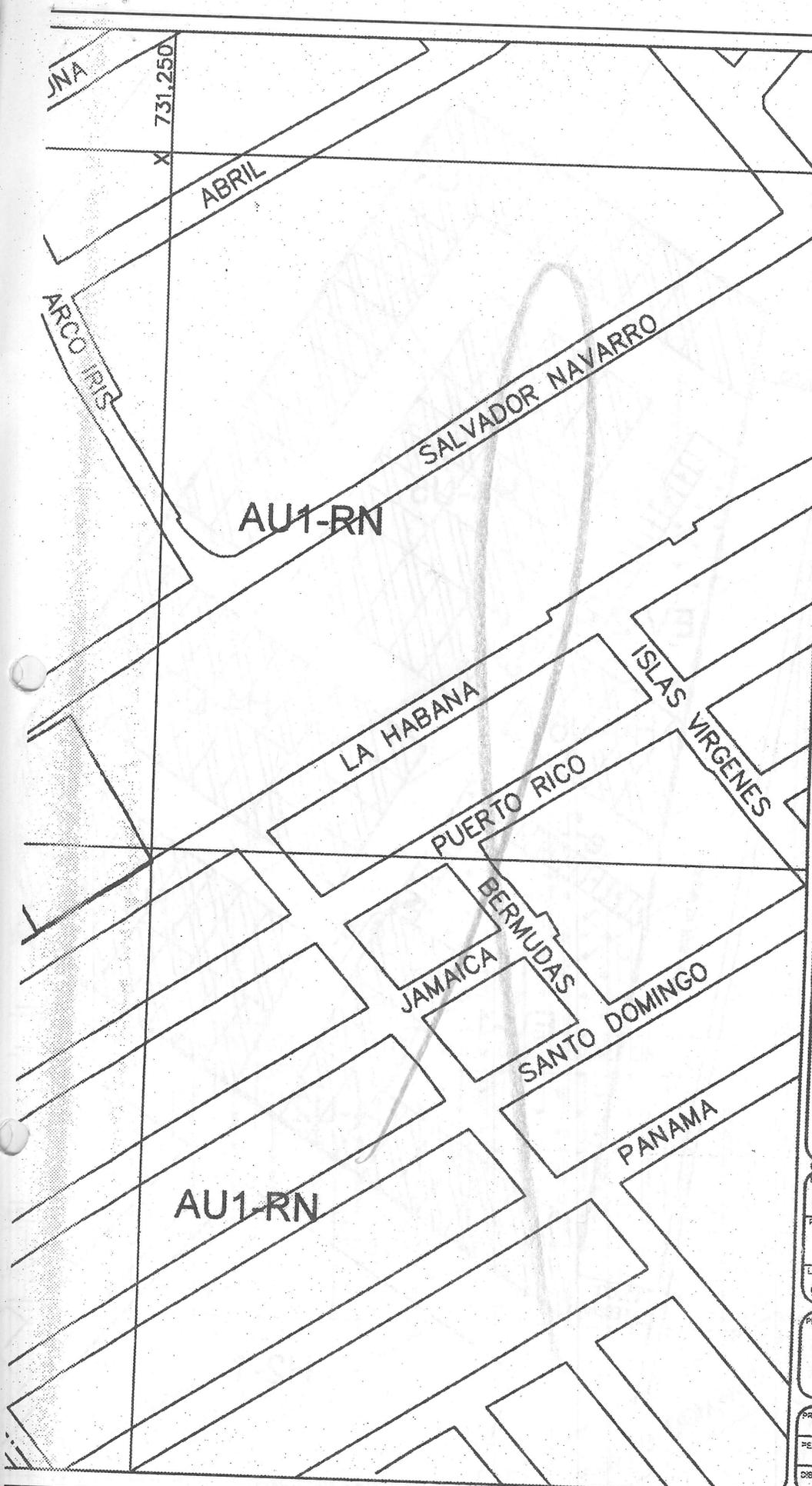
1

4

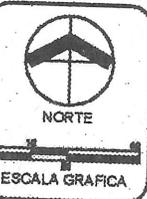
2

3





**PLAN PARCIAL
DE URBANIZACION
"RINCONADA
DEL ROSARIO"**



SIMBOLOGIA:

LIMITE DEL AREA DE APLICACION
(18,995.47 m²)

AREAS DE RESERVA URBANA
 A CORTO PLAZO

AREAS URBANIZADAS
 AREAS DE DE RENOVACION URBANA

AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA
 PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

LIMITE DE AREAS



2004 - 2008

DIPLOMA

**FRACCIONAMIENTO
"RINCONADA DEL ROSARIO"**

PROPIETARIO
SR. GREGORIO SANTOS VALLE

LOCALIDAD	MUNICIPIO	ESTADO
OCOTLAN	OCOTLAN	JALISCO

PLANO
CLASIFICACION DE AREAS

CLAVE
E-1

PROYECTO	ARQ. EDUARDO OVIEDO A.	ESCALA
PERITO	ARQ. EDUARDO OVIEDO A.	1:2,000

DIBUJO	ARQ. J. C. CALDERON C.	FECHA
		ABR/2003

MUNICIPIO DE PONCITLAN

17.00

VALLEJO EN ZONA FEDERAL

17.00
Z. FEDERAL

H4-U3

H4-U5

EV-2

H4-U6

H4-U4

e-2

EV-1

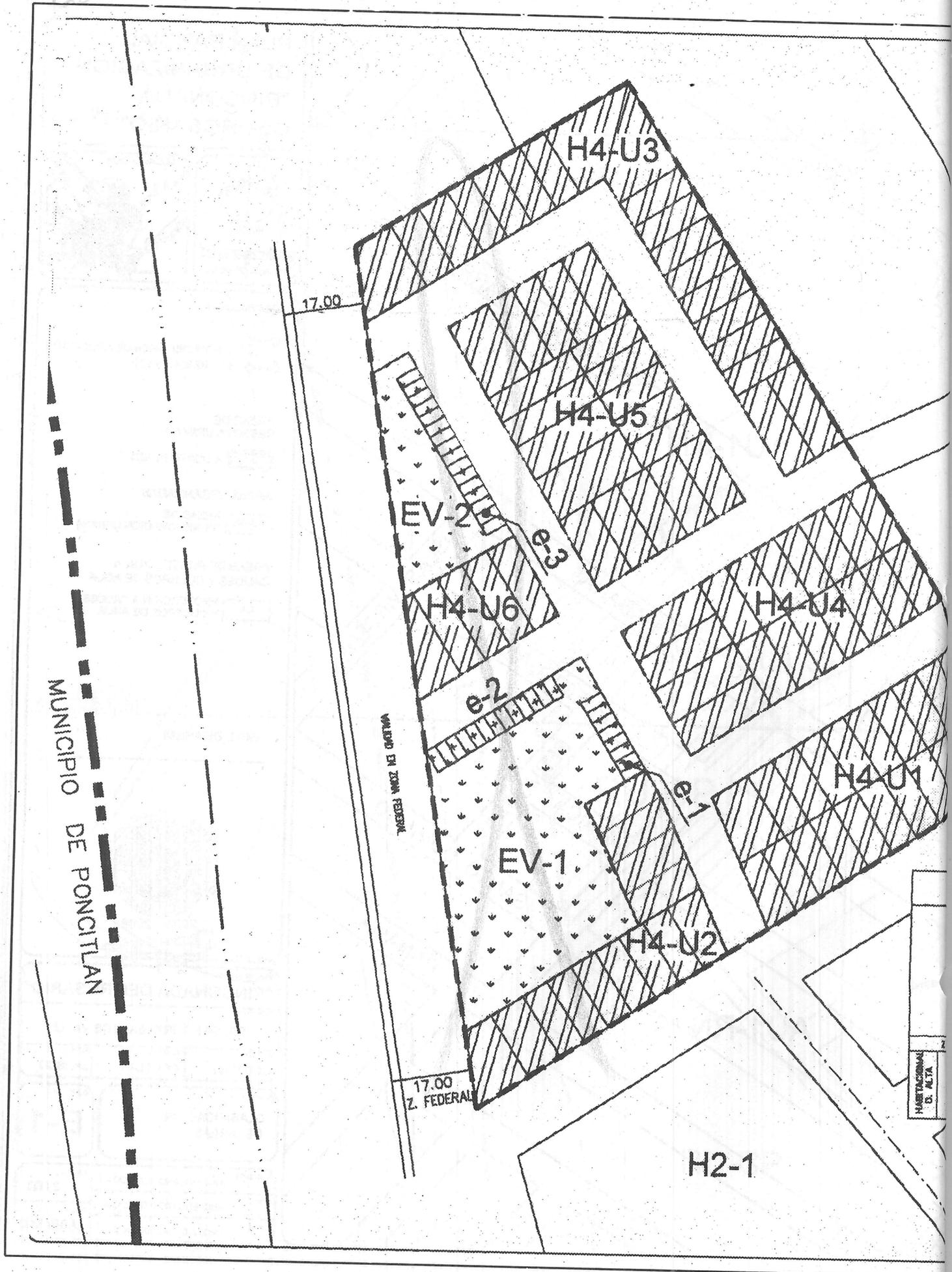
e-1

H4-U1

H4-U2

H2-1

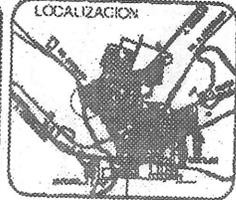
HABITACION
C. ALTA



PLAN PARCIAL
DE URBANIZACION
"RINCONADA
DEL ROSARIO"



ESCALA GRAFICA



SIMBOLOGIA:

LIMITE DEL AREA DE APLICACION
(16,985.47 m²)

TIPOS DE ZONA

HABITACIONAL UNIFAMILIAR
DENSIDAD ALTA

ESPAGIOS VERDES
Y ABIERTOS

ESTACIONAMIENTO
PARA VISITANTES

LIMITE DE ZONAS



2004 - 2006
DIPLOMA

NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LA EDIFICACION

INAE		Habitaciones por hectarea	Viviendas por Hectarea	Indice de edificacion	Superficie minima de terreno	Frante minimo del terreno	C.O.S.	C.U.S.	m. metros plano, incl. R: resplante C.O.S. C.U.S.	Cajones por unidad	% de frente jardinado	Restriccion frontal	Restriccion lateral	Restriccion posterior	Modo de edificacion
Unifamiliar	H4-U	290	58	90	90	6	0.8	1.6	R	1	30	2	1	3	Variable

"RINCONADA DEL ROSARIO"

PROPIETARIO
SR. GREGORIO SANTOS VALLE
LOCALIDAD: OCOTLAN MUNICIPIO: OCOTLAN ESTADO: JALISCO

PLANO
ZONIFICACION SECUNDARIA
CLAVE
E-2

PROYECTO: ARQ. EDUARDO OVIEDO A. ESCALA: 1:1,000
PERITO: ARQ. EDUARDO OVIEDO A. FECHA:
DISEÑO: ARQ. J. C. CALDERON C. ABR/2003

SANTO DOMINGO

JAMAICA

H4-1

H4-1

LA HABANA

PUERTO RICO

RIO SANTIAGO

X 731,000

MUNICIPIO DE PONCITLAN

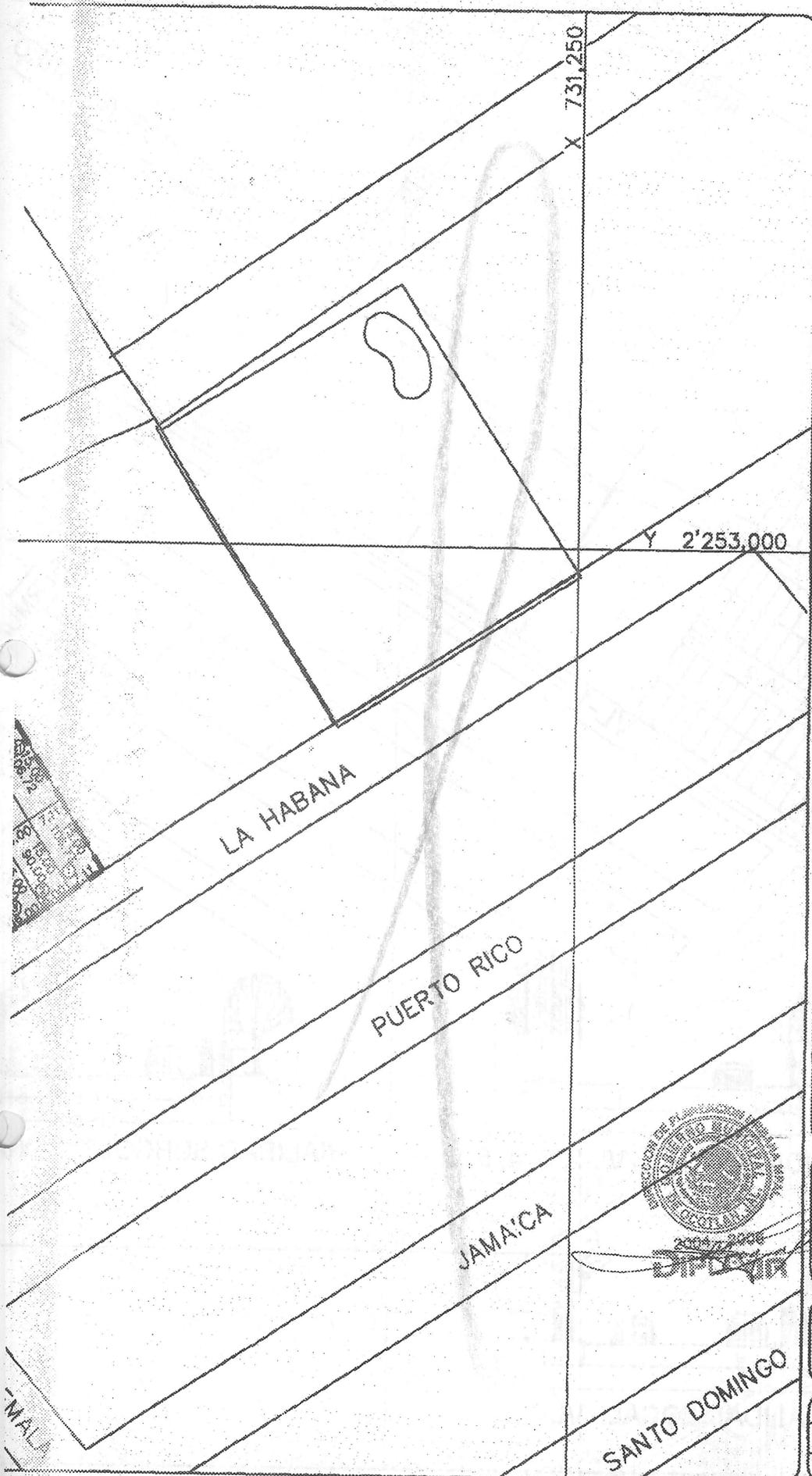
RIO SANTIAGO

VALLE DE LOS RIOS

para secciones cuatras 011 para el apoyo de



QUAT



**PLAN PARCIAL
DE URBANIZACION
"RINCONADA
DEL ROSARIO"**



DESGLOSE DE AREAS

AREA TOTAL= 17,872.18 Mts.²		
MANZANA	m ²	No. de Lotes
A	1,983.97	21
B	1,330.02	13
E.V.-1	(2,044.30)	(1*)
ESTAC.	(251.00)	(21 caj.)
C	605.25	5
E.V.-2	(806.53)	(1*)
ESTAC.	(192.00)	(16 caj.)
D	2,173.29	19
E	1,879.04	18
F	2,291.38	19
TOTAL	13,356.78	95
A. MANZANAS = 12,813.78 Mts.²		
A. EST. VISITAS= 443.00 Mts.²		
A. VIALIDAD = 4,315.36 Mts.²		
*A. DE CESION (15.00%)		
E.V.-1	2044.30	11.87%
E.V.-2	806.53	3.43%
TOTAL	2,850.82 m²	

CALCULO DE CAJONES DE EST. DE VISITA
V.L. DE 10m DE SECC.=1 CAJON x C/2 LOTES
LOTES 75 = 37 CAJ. DE EST. DE VISITAS



FRACCIONAMIENTO
"RINCONADA DEL ROSARIO"

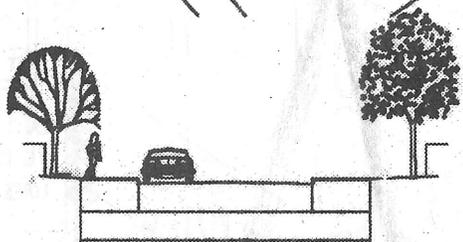
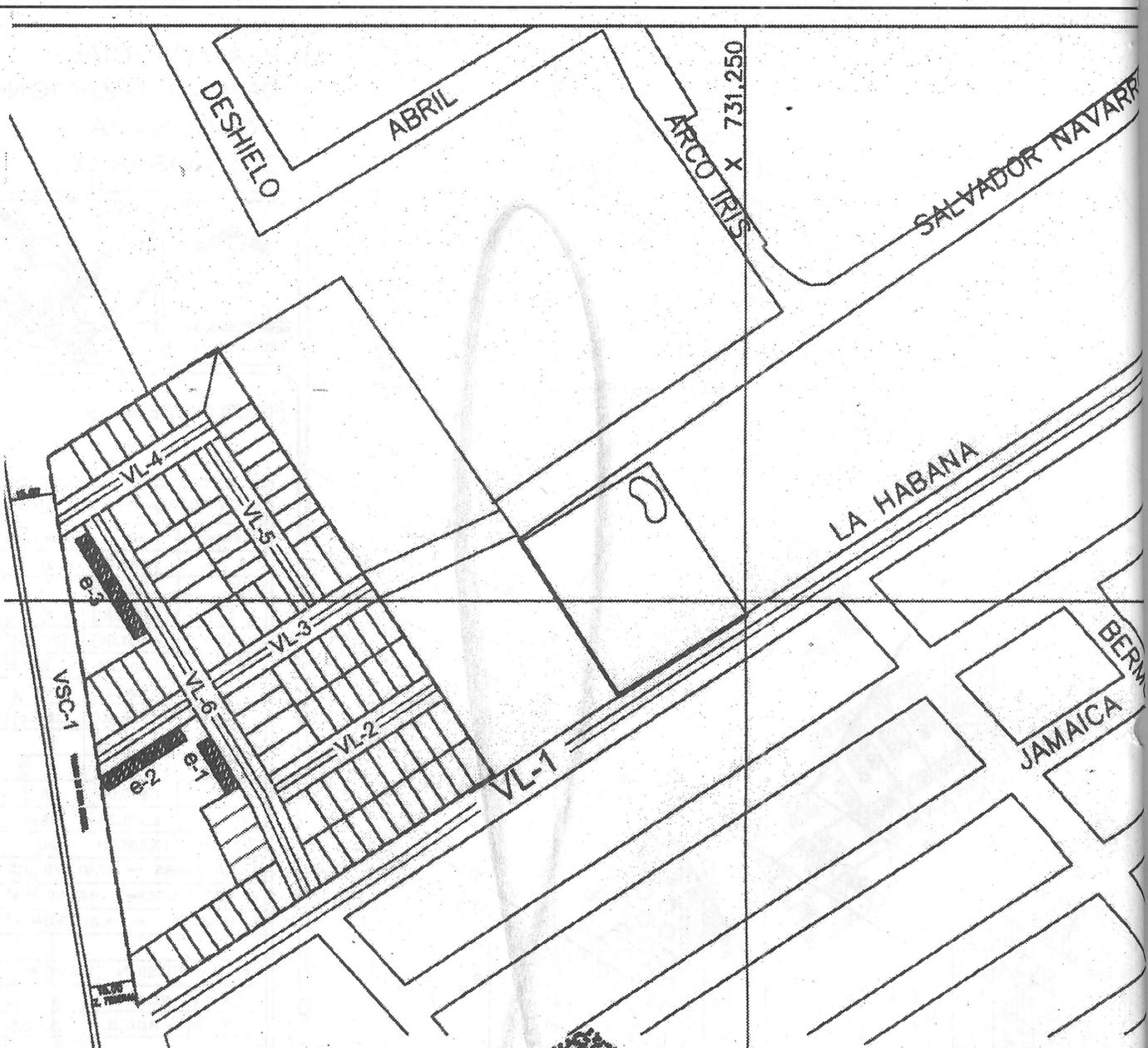
PROYECTISTA
SR. GREGORIO SANTOS VALLE

LOCALIDAD	MUNICIPIO	ESTADO
OCOTLAN	OCOTLAN	JALISCO

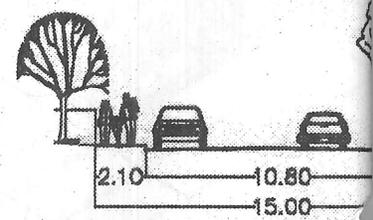
PLANO
PROYECTO LOTIFICACION

CLAVE
E-2'

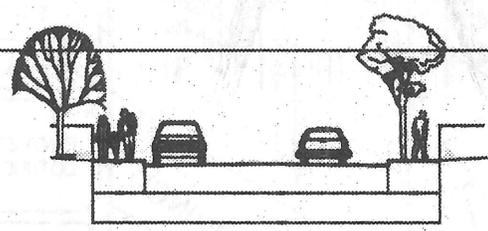
PROYECTO:	ARQ. EDUARDO OVIEDO A.	ESCALA	1 : 1,000
PERITO:	ARQ. EDUARDO OVIEDO A.	FECHA	
OBJETO:	ARQ. J. C. CALDERON C.		ABR/2003



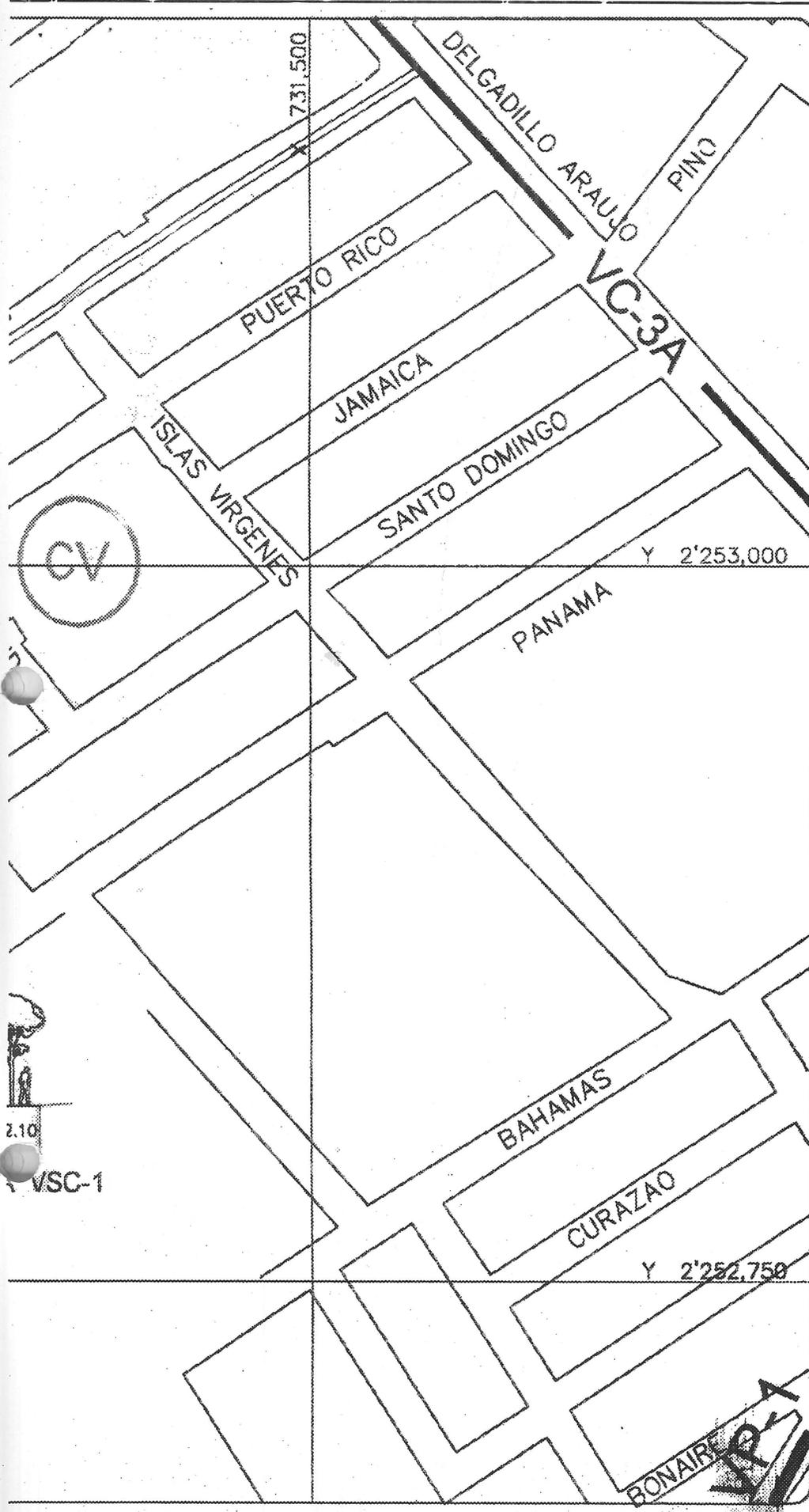
VIALIDAD LOCAL VL-2, 3, 4, 5, 6



VIALIDAD SUBCOLECTOR



VIALIDAD LOCAL VL-1



**PLAN PARCIAL
DE URBANIZACION
"RINCONADA
DEL ROSARIO"**



SIMBOLOGIA:
 LIMITE DEL AREA DE APLICACION
(16,995.47 m²)

- VIALIDADES**
- V.P.** PRINCIPAL
 - V.C.** COLECTORA
 - V.L.** LOCAL
 - e-1** ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTE
 - CV** CENTRO VECINAL



2004 - 2008
DIPLOMA

FRACCIONAMIENTO:
"RINCONADA DEL ROSARIO"

PROPIETARIO:
SR. GREGORIO SANTOS VALLE

LOCALIDAD: OCOTLAN	MUNICIPIO: OCOTLAN	ESTADO: JALISCO
------------------------------	------------------------------	---------------------------

PLANO: ESTRUCTURA URBANA	CLAVE: E-3
------------------------------------	----------------------

PROYECTO: ARG. EDUARDO OVIEDO A.	ESCALA: 1 : 2,000
DISEÑO: ARG. EDUARDO OVIEDO A.	FECHA: ABR/2003

BONAIRE
V.P.A.

Gobierno Municipal
2004-2006
Ocotlán



www.ocotlan.gob.mx