

Gaceta Municipal

Órgano Informativo Oficial del Municipio de Ocotlán, Jal. · Año: 1 · Número: 03 · Mayo 31 del 2007

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN Acción Urbanística Privada denominada

"El Carmen"

EN EL CENTRO DE LA POBLACION DE OCOTLÁN
ESTADO DE JALISCO

Ocotlán
Gobierno Municipal
2007-2009



Honorable
Ayuntamiento Constitucional
de Ocotlán, Jal. 2007 - 2009

Presidente Municipal:
Lic. Absalón García Ochoa

Síndico:
Lic. Edilberto Gómez Santiago

Regidores:
C. Bruno Acuña González
C. Elisa Gallardo Anaya
C. Ma. Elena Del Valle Sainz
C. Irma Isabel Limón Ramírez
C. Francisco Aldana Varela
C. Ramón Adame Ochoa
C. Pedro Argüelles Jaramillo
C. Juan Carlos Nuño Godínez
C. Luís Humberto López Gutiérrez
C. Epigmenio Ornelas Cortés.
C. Ricardo Murillo Cárdenas
C. Marco Antonio Navarro
González
C. Edilberto Gómez Santiago

Gaceta
Municipal
Órgano Informativo Oficial del Municipio de Ocotlán, Jal. Año. 1 Número. 03 Mayo 31 del 2007

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
Acción Urbanística Privada denominada
"El Carmen"
EN EL CENTRO DE LA POBLACION DE OCOTLAN
ESTADO DE JALISCO

Presidente Municipal
Lic. Absalón García Ochoa

**Comisión de Comunicación
Social
e Imagen:**
C. Ma. Elena Del Valle Sainz

Síndico:
Lic. Edilberto Gómez Santiago

Secretario General:
L.E. Gustavo Adolfo Muñoz
Godínez

Gaceta **Municipal**

Órgano Informativo Oficial del Municipio de Ocotlán, Jal. • Año: 1 • Número: 03 • Mayo 31 del 2007

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN Acción Urbanística Privada denominada

"El Carmen"

EN EL CENTRO DE LA POBLACION DE OCOTLÁN
ESTADO DE JALISCO

Ocotlán
Gobierno Municipal
2007-2009



Versión Abreviada del
Plan Parcial de Urbanización de El Carmen,
Ocotlán, Estado de Jalisco

Descripción General del Proyecto

Tipo de Acción Urbanística

Habitacional unifamiliar de densidad alta. Se pretende el desarrollo de una Acción Urbanística para 285 lotes para habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U); espacios verdes (EV) y de equipamiento institucional (EI), de conformidad con el dictamen emitido por el Ayuntamiento.

Localización y superficie:

Predio con una superficie total aproximada de 67,039.09 metros cuadrados, ubicado al sur de la ciudad de Ocotlán, dentro del municipio del mismo nombre, que formó parte del ejido El Fuerte y que se pretende incorporar al desarrollo urbano de Ocotlán.

Propietario y promotor:

La empresa Fomento Regiomontano para la vivienda, S.A. de C.V.

Predio de origen ejidal que adoptó el Dominio Pleno de la parcela del señor Salvador Jiménez, de conformidad al acuerdo de asamblea del 11 de Diciembre de 1999, en la cual se autorizó a los ejidatarios que así quisieran hacerlo a tramitar el dominio pleno de sus parcelas ante el Registro Agrario Nacional.

Perito responsable:

Arq. Juan Carlos Pérez Rodríguez

El H. Ayuntamiento de Ocotlán, Jalisco,

Considerando:

Primero: Que por mandato de la fracción V del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que se reitera en el artículo 80 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*; en los artículos 37, 40 y 44 de la *Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.



Handwritten signature and a horizontal line.

DIPLAUR
DIRECCION DE PLANEACION URBANA
OCOTLAN, JALISCO

Segundo: Que conforme el principio establecido en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, las atribuciones del Ayuntamiento en materia de asentamientos humanos se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que se precisa en la *Ley General de Asentamientos Humanos* y la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

Tercero: Que para preservar el equilibrio ecológico, regular en beneficio social el aprovechamiento de los recursos naturales, cuidar de su conservación y lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, es de interés público formular la zonificación urbana del área conocida como **El Carmen**, localizada dentro del territorio del Municipio de Ocotlán, Jalisco, determinando el aprovechamiento predominante en las áreas que integran y delimitan el Área de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización y reglamentando tanto sus usos, destinos y reservas así como su zonificación secundaria, como dispone el mismo precepto constitucional que se invoca y el artículo 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*, acción que corresponde al Ayuntamiento conforme las normas de derecho urbanístico vigentes.

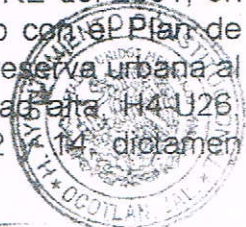
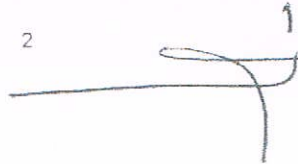
Cuarto: Que a efecto de promover un ordenamiento integral del territorio del Municipio de Ocotlán, que garantice la preservación de las áreas no urbanizables por sus características físicas, hidrológicas, recursos naturales y productividad agrícola, en congruencia con las actividades en los asentamientos humanos, es necesario expedir el **Plan Parcial de Urbanización de Acción Urbanística de El Carmen**, donde se determinen las áreas que por su valor ecológico y productivo, serán objeto de protección, respecto de las acciones de conservación.

Quinto: Que para proceder a formular el presente Plan Parcial de Urbanización se dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas, así como la zonificación secundaria del área a desarrollar, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del Ayuntamiento, asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano, al ejecutar obras públicas y emprender acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los centros de población ubicados en el territorio municipal.

Sexto: Que el proyecto de Plan Parcial de Urbanización de **El Carmen** se elaboró de conformidad a lo dispuesto por el Título Quinto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y en función a lo dispuesto por el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos, emitido por la dirección de Planeación Urbana del H. Ayuntamiento de Ocotlán, con N° 24-DTUDE/01, del 23 de NOVIEMBRE del 2001, en el que se determina que el predio en cuestión se ubica, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ocotlán, en un área de reserva urbana a corto plazo, RU-CP14, clasificada para los usos habitacional, densidad alta, H4-U26, así como una zona de usos mixtos distrital intensidad alta, MD4-12 y 14, dictamen

2

1



DIPLAUR
DIRECCION DE PLANEACION URBANA
OCOTLAN, JALISCO

Séptimo: Que en particular, el Plan Parcial de Urbanización de *El Carmen*, Ocotlán, Jalisco, es congruente con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ocotlán, Jalisco, así como todos los demás planes y programas de desarrollo urbano aplicables en su territorio.

Octavo: Que los límites del Área de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización *El Carmen*, municipio de Ocotlán, con base en la iniciativa elevada por este Ayuntamiento, fueron aprobados por el mismo mediante Acuerdo expedido el 19 de Diciembre del 2003, con fundamento en los artículo 12, fracción I y 94 de la *Ley de Desarrollo Urbano*.

Noveno: Que observando las disposiciones de los artículos 48 y 49 de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y el procedimiento previsto en el artículo 225 de la *Ley de Desarrollo Urbano*, se verificó la consulta pública del proyecto de Plan Parcial de Urbanización de *El Carmen*, integrándose al mismo las recomendaciones recibidas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

Décimo: Que el Ayuntamiento, en función del Dictamen Técnico de la Dirección de Planeación Urbana, y con fundamento en los Artículos 226 y 228 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, analizó el proyecto de Plan Parcial de Urbanización de *El Carmen* y dictaminó procedente su autorización por este Ayuntamiento.

Para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 80 de la *Constitución Política para el Estado de Jalisco*; conforme las disposiciones de la fracción II del artículo 37, así como de la fracción II del artículo 40 de la *Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular, en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y en los artículos 12, 13, y 96 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*; en sesión de fecha 19 de Diciembre del 2003, se expide la:



Determinación de Usos, Destinos y Reservas del
Plan Parcial de Urbanización de El Carmen,
del Municipio de Ocotlán
y su zonificación.

CAPITULO I

Disposiciones Generales.

Artículo 1. El Plan Parcial de Urbanización de El Carmen, Municipio de Ocotlán, Jalisco, establece:

I. Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan; y

II. Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

Artículo 2. Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización de **El Carmen**, municipio de Ocotlán, Jalisco, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, desglosados en el artículo 3º de la *Ley General de Asentamientos Humanos*.

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

I. **Ley General:** la *Ley General de Asentamientos Humanos*;

II. **Ley Municipal:** la *Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco*;

III. **Ley Estatal:** la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*;

IV. **Reglamento:** el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*;

V. **Municipio:** el Municipio de Ocotlán, Jalisco.

VI. **Plan o Plan Parcial:** el *Plan Parcial de Urbanización de El Carmen*, del *Municipio de Ocotlán, Jalisco*;

VII. **Documento técnico:** el conjunto de estudios, análisis y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativos a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Plan Parcial;



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

IX. **Versión Abreviada:** el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el Area de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización, las normas de zonificación urbana, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo;

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

XI. **Dependencia Municipal:** la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso el Dirección de Planeación Urbana de este Ayuntamiento, DIPLAUR; como se precisa en el artículo 26 del presente ordenamiento, de conformidad a como lo establece el Artículo 18 de El Reglamento.

Artículo 4. El Plan Parcial, del que forman parte integral los anexos gráficos y archivos de datos, contiene la expresión de los resultados de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico, su Area de Aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo Plan Parcial de Urbanización.

Artículo 5. El Plan Parcial de Urbanización de **El Carmen** forma parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con:

- I. El Plan Nacional de Desarrollo;
- II. El Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- III. El Plan Estatal de Desarrollo;
- IV. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- V. El Plan de la Región Ciénega; y
- VI. El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

Artículo 6. El Area de Aplicación del Plan Parcial constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios. Para los efectos de la fracción V del artículo 94 de la Ley Estatal, en relación con lo dispuesto la fracción I del artículo 131, comprende:



I. Las superficies que integran el Área de Aplicación del Plan Parcial y

II. Las áreas que delimitan el Área de Aplicación y sus aprovechamientos que tienen una relación directa con el asentamiento humano en función de sus características naturales, usos en actividades productivas, así como su viabilidad para constituir futuras reservas

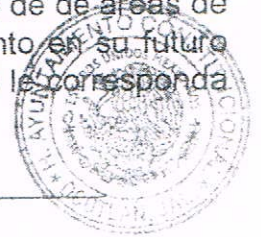
Artículo 7. El área de aplicación del Plan Parcial se ubica al sur de la ciudad de Ocotlán, dentro del municipio del mismo nombre, cuenta con una superficie aproximada de 67,039.09 metros cuadrados constituida por el polígono que a continuación se describe, con las coordenadas que en el **Plano D-1** se indican, y que corresponden a las coordenadas U.T.M. (la primera de las cifras corresponde a las coordenadas en "X", m.E., y la segunda a las coordenadas en "Y", m.N.):

PUNTO	COORDENADA "X"	COORDENADA "Y"	RUMBO	DISTANCIA
1-2	732,599.3443	2'249,558.4894	S 86° 19' 42" E	55.28
2-3	732,654.5113	2'249,554.9494	S 49° 53' 16" E	198.70
3-4	732,806.4743	2'249,426.9294	S 06° 42' 46" E	149.21
4-5	732,823.9163	2'249,278.7394	S 06° 58' 41" E	122.03
5-6	732,838.7423	2'249,157.6094	S 79° 31' 06" W	106.58
6-7	732,733.9373	2'249,138.2194	N 34° 56' 18" W	120.41
7-8	732,664.9783	2'249,236.9294	N 20° 49' 38" W	249.02
8-1	732,576.4383	2'249,469.6794	N 14° 27' 45" E	91.72

a).- Área a Desarrollar

PUNTO	COORDENADA "X"	COORDENADA "Y"
1	732,599.3443	2'249,558.4894
2	732,654.5113	2'249,554.9494
3	732,806.4743	2'249,426.9294
4	732,823.9163	2'249,278.7394
4'	732,828.4098	2'249,242.0475
6'	732,679.0168	2'249,216.8292
7	732,664.9783	2'249,236.9294
8	732,576.4383	2'249,469.6794

b).- Área de reserva Urbana a Mediano plazo (No generadora de de áreas de cesión para destinos por no desarrollarse en este momento por lo tanto en su futuro tendrá que aportar o permutar las áreas de Cesión para Destinos que le corresponda según sea su caso.



DIPLOMA

DIRECCIÓN DE REGULACIÓN URBANA
OCOTLÁN, JALISCO

PUNTO	COORDENADA "X"	COORDENADA "Y"
4	732,828.4098	2'249,242.0475
5	732,838.7460	2249157.6
6	732,733.9374	2'249,138.21
6'	732,679.0168	2'249,216.8292

CAPITULO II

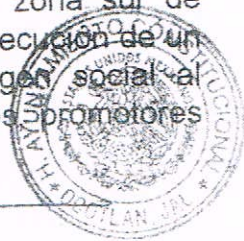
De los objetivos generales del Plan Parcial de Urbanización de El Carmen.

Artículo 8. Se establecen como objetivos generales del Plan Parcial de El Carmen los siguientes, de conformidad con el Artículo 84 de la Ley:

- A. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- B. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- C. Determinar, en su caso, los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- D. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- E. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística; y
- F. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

Por lo que se refiere a los objetivos específicos del mismo se señalan los siguientes:

- A. Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para esta zona del Centro de Población, elaborando el inventario tanto del equipamiento urbano como de la infraestructura, a fin de identificar los espacios para su implementación y las acciones a ejecutar para su concreción;
- B. Regular y controlar la urbanización y la edificación de la zona sur de Ocotlán, la de mayor presión de crecimiento, mediante la consecución de un mecanismo que permita la incorporación del suelo de origen social al desarrollo urbano, con la participación tanto de los ejidatarios como de los promotores.



- privados, así como de los adquirentes de suelo estableciendo un modelo que sirva de ejemplo a otros núcleos agrarios;
- C. Inducir programas de vivienda, en lo que se refiere a la promoción y fomento, sobre todo apoyando la urbanización y edificación simultáneas;
 - D. Inducir tanto el crecimiento ordenado para una zona de la ciudad que ha sido sujeta de especulación en cuanto a su desarrollo como la complementación de usos; y
 - E. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo urbano a condiciones óptimas.

CAPITULO III

De la zonificación.

Artículo 9. Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el Area de Aplicación del Plan, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 193, 194, 195, 196 y 199 de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

Artículo 10. La utilización del suelo comprendido en el Area de Aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

- a) *La Ley General de Asentamientos Humanos;*
- b) *La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;*
- c) *El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;*
- d) Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
- e) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;
- f) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- g) Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;
- h) Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- i) Las normas y disposiciones de los decretos, acuerdos y convenios, expedidos con participación de las autoridades federales, estatales y municipales, para establecer y administrar reservas territoriales; y
- j) Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.



Artículo 11. Conforme lo dispuesto en los artículos 4º, fracción IV, y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables la Ley Estatal y el Reglamento, 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, zonificación secundaria y utilización general del suelo**, establecida en el **Plano E-2** del Anexo Gráfico;
- III. La **estructura urbana** que se define en el **Plano E-3** del Anexo Gráfico; y

Artículo 12. La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme a los Planos E-1 y E-2, son las normas de *Zonificación Urbana y determinación de Usos, Destinos y Reservas*, en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las declaratorias que establece la Ley.

Artículo 13. La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiente, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

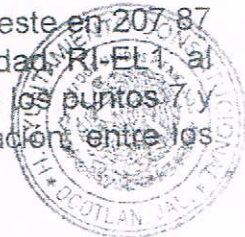
Las áreas o predios que se establecen en el presente Plan Parcial son las que se señalan gráficamente en el **Plano E-1**, identificado con las claves y sub-claves indicadas en el Artículo 17 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, misma que a continuación se describe:

A. Areas de Reserva Urbana

Se establece su clasificación de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 17, fracción IV, inciso "a" del Reglamento de Zonificación del Estado.

a) Area de Reserva Urbana de Corto Plazo

RU-CP1. Area que corresponde a la porción norte del predio descrito en el Artículo 7 del presente ordenamiento; contiene una superficie aproximada de 47,129.95 metros cuadrados, con los siguientes límites: al norte en 55.28 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 1 y 2; al noreste en 198.70 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 2 y 3; al este en 185.37 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 3 y 5; al suroeste en 207.87 metros con el área de restricción por paso de infraestructura de electricidad RI-EL1, al oeste en 162.79 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 7 y 8; y al noroeste en 91.72 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 8 y 1.



[Handwritten signature]

RU-CP2. Area ubicada al suroeste del predio descrito en el Artículo 7 del presente ordenamiento; contiene una superficie aproximada de 3,566.35 metros cuadrados, con los siguientes límites: al noreste en 137.07 metros con el área de restricción por paso de infraestructura de electricidad, RI-EL1; al sureste en 97.95 metros con el área de reserva urbana al mediano plazo RU-MP1; al suroeste en 24.51 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 6 y 7; y al oeste en 48.62 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 7 y 8.

b) Area de Reserva Urbana de Mediano Plazo

RU-MP1. Area que corresponde a la porción sur del predio descrito en el Artículo 7 del presente ordenamiento; contiene una superficie aproximada de 11,492.00 metros cuadrados, con los siguientes límites: al norte en 151.50 metros con el área de reserva urbana al corto plazo RU-CP2 y el área de restricción por paso de infraestructura eléctrica RI-EL1; al este en 85.08 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 4 y 5; al sur en 106.58 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 5 y 6; y al suroeste en 95.90 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 6 y 7, la cual no es generadora de Área de Cesión para Destinos por no desarrollarse en este momento por lo tanto tendrá que aportarlas o permutarlas según sea su caso en el momento de desarrollarlas.


B. Area de Restricción a Infraestructura

Se establece su clasificación de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 17, fracción V, inciso "i" del Reglamento de Zonificación del Estado.

a) Area de Restricción por paso de Red eléctrica

RI-EL1. Area que corresponde a una franja diagonal, de 15.00 metros a cada lado a partir del eje de la línea eléctrica, que cruza el predio descrito en el Artículo 7 del presente ordenamiento, de noroeste a sureste; contiene una superficie aproximada de 4,850.79 metros cuadrados, con los siguientes límites: al noreste en 207.87 metros con el área de reserva urbana al corto plazo RU-CP1; al este en 0.81 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 4 y 5; al sur en 53.55 metros con el área de reserva urbana al mediano plazo RU-MP1; al suroeste en 137.07 metros con el área de reserva urbana al corto plazo RU-CP2; y al oeste en 37.61 metros con parte del límite del área de aplicación, entre los puntos 7 y 8.

Artículo 14. La **determinación de zonas, zonificación secundaria y utilización general del suelo**, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, según se especifican el Plano E-2 del Anexo Gráfico



Artículo 15. Las zonas que se establecen en el presente Plan Parcial 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 25 de El Reglamento, son:

A. Zonas Habitacionales

a) Zona Habitacional Unifamiliar, Densidad Alta (H4-U)

Corresponden a una densidad máxima de 290 habitantes por hectárea, lo que representa 58 viviendas por hectárea, cuyos lineamientos se sujetarán a lo dispuesto por los Artículos 53 y 60, Capítulo IX, Título I, del Reglamento.

Normas de Control de la Zona:

1. Superficie mínima de lote: 90.00 metros cuadrados;
2. Frente mínimo de lote: 6.00 metros lineales;
3. Índice de edificación: 90.00 metros cuadrados por vivienda;
4. Coeficiente de ocupación del suelo: no mayor de 0.8;
5. Coeficiente de utilización del suelo: no superior a 1.6;
6. Altura máxima de edificación: la que resulte de aplicar el C.O.S y el C.U.S.;
7. Cajones de estacionamiento por unidad: mínimo uno;
8. Restricción lateral: no hay;
9. Restricción frontal: 2.00 metros lineales (30% de área jardinada);
10. Restricción posterior: 3.00 metros lineales; y
11. Modo de edificación: cerrado y semi-cerrado

H4-U1. Superficie aproximada: 6,295.94 metros cuadrados;
Ubicación: al oeste del predio;
Límites: al norte: con parte del límite del área de aplicación del Plan Parcial, entre los puntos 1 y 2;
al este: la Vialidad local L-1;
al sureste: la vialidad subcolectora VsC-2, Francisco Medina Ascencio;
y
al oeste: la vialidad subcolectora VsC-1, Miguel Alemán.

H4-U2. Superficie aproximada: 2,244.98 metros cuadrados;
Ubicación: al noreste del predio;
Límites: al noreste: con parte del límite del área de aplicación del Plan Parcial, entre los puntos 2 y 3;
al sureste: la vialidad subcolectora VsC-2, Francisco Medina Ascencio;
al suroeste: la vialidad local L-2; y
al noroeste: la vialidad local L-1;



H4-U3. Superficie aproximada: 2,381.62 metros cuadrados;

Ubicación: al noroeste del predio;

Límites: al noreste: la vialidad local L-2;

al sureste: la vialidad local L-4;

al suroeste: la vialidad local L-1; y

al noroeste: la vialidad local L-3.

H4-U4. Superficie aproximada: 3,036.89 metros cuadrados;

Ubicación: al centro del predio;

Límites: al noreste: la vialidad local L-2;

al sureste: la vialidad subcolectora VsC-2, Francisco Medina Ascencio;

al suroeste: la vialidad local L-1; y

al noroeste: la vialidad local L-4.

H4-U5. Superficie aproximada: 1,092.09 metros cuadrados;

Ubicación: al este del predio;

Límites: al noreste con parte del límite del área de aplicación del Plan Parcial, entre los puntos 2 y 3;

al este: con parte del límite del área de aplicación del Plan Parcial, entre los puntos 3 y 4;

al sureste: la zona de espacios verdes abiertos EV-2;

al oeste: la vialidad local L-2; y

al noroeste: la vialidad subcolectora VsC-2, Francisco Medina Ascencio.

H4-U6. Superficie aproximada: 6,279.21 metros cuadrados;

Ubicación: al centro del predio;

Límites: al noreste: la vialidad local L-1;

al este: con parte del límite del área de aplicación del Plan Parcial, entre los puntos 3 y 5;

al suroeste: la vialidad colectora mayor VCM-1, Mariano Otero; y

al noroeste: la vialidad subcolectora VsC-2, Francisco Medina Ascencio.

H4-U7. Superficie aproximada: 3,522.31 metros cuadrados;

Ubicación: al centro del predio;

Límites: al noreste y este: la vialidad local L-2;

al sureste: la vialidad local L-5;

al oeste y suroeste: la vialidad local L-1; y

al noroeste: la vialidad subcolectora VsC-2, Francisco Medina Ascencio.



DIPLAUR

DIRECCION DE PLANEACION URBANA
OCOTLAN, JALISCO

H4-U8. Superficie aproximada: 2,182.49 metros cuadrados.
Ubicación: al centro del predio.
Límites: al este y sureste: la vialidad local L-2;
al suroeste: la vialidad local L-1; y
al noroeste: la vialidad local L-5.

CAPITULO IV

De la Estructuración Urbana.

Artículo 16. 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, tal y como se definen en el Capítulo II del Título Primero de El Reglamento.

Los elementos que integran la estructura urbana existente y propuesta, para las acciones de crecimiento, se describen y define en el Plano E-3 del Anexo Gráfico, a efecto de regular su operación como también, respecto del carácter compatible o condicionado que implique su relación con los usos y destinos en los predios aledaños. La estructura urbana para el centro de población se integrará por:

I. Estructura Territorial y Dosificación del Equipamiento Urbano.

a) Centro vecinal.

CV1. Corresponde al propuesto para que se conforme con el área de cesión para equipamiento institucional, al suroeste del área de aplicación, conjuntamente con las áreas de cesión vecinas.

CV2. Corresponde al que se conforma con parte de las áreas de cesión para destinos determinadas en el Plan Parcial El Fuerte I.

CV3. Corresponde al que se propone se consolide al noreste del predio a desarrollar.

b) Centro Barrial.

CB1. Corresponde al Centro Barrial propuesto a consolidar con parte de las áreas de cesión para destinos determinadas en el Plan Parcial El Fuerte I.

II. Estructura Vial.

Por lo que respecta a la estructura vial, y derivado de lo propuesto en el Plan de Desarrollo Urbano de Ocotlán se desprende que el predio en cuestión se enclava dentro de un área de fuerte presión de crecimiento.



sobre todo de urbanización informal, y que sus puntos de acceso lógico y de continuidad, por lo menos en lo que a vialidad se refiere, son hacia el norte, hacia zonas que se denominan de El Fuerte I, y hacia el poniente donde se conectara con la carretera a La Barca, por medio de la proyectada vialidad colectoras que corre en la servidumbre de la línea de alta tensión que atraviesa el predio. El proyecto contempla además una serie de vialidades colectoras y subcolectoras, que conecten al predio en cuestión con las zonas de crecimiento.

Conforme a la nomenclatura que establece el Reglamento, en sus Artículos del 305 al 307, y de acuerdo a lo expuesto anteriormente, es la siguiente:

a) Vialidad Regional.

VR-1. Corresponde a la carretera a La Barca o Av. 20 de Noviembre, que corre en sentido norte-sur, al oeste y fuera del Area de Aplicación del Plan Parcial.

b) Vialidad Colectora Mayor.

VCM-1. Corresponde al trazo de la proyectada Av. Mariano Otero en lo que es el trazo de la línea eléctrica de alta tensión que corre de noroeste a sudeste. La sección propuesta es de 33 metros y representa una superficie de 861.67 metros cuadrados.

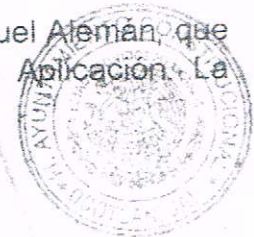
VCM-2. Corresponde al trazo de la proyectada Av. Marcelino García Barragán, este a oeste, en el límite de los ejidos El Fuerte y Las Tortugas, fuera de los límites del Área de Aplicación del Plan Parcial. La sección propuesta es de 33 metros.


c) Vialidad Colectora Menor.

VCM-1. Corresponde al trazo de la proyectada Av. Margarito Ramírez, en lo que es el trazo de la línea eléctrica de alta tensión que corre de noroeste a sudeste, fuera del límite del área de aplicación del Plan Parcial. La sección propuesta es de 20 metros.

d) Vialidad Sub-colectora.

VsC-1. Corresponde al trazo y continuación de la calle Miguel Alemán, que corre de norte a sur, al poniente y dentro del Area de Aplicación. La sección propuesta es de 15 metros.




DIPLAUR
DIRECCION DE PLANEACION URBANA
CALLE DE LA BARCA, 1000000

Representa una superficie aproximada de 1,084.32 metros cuadrados.

VsC-2. Corresponde al trazo de la proyectada calle Francisco Medina Ascencio, que corre de suroeste a noreste y dentro del Area de Aplicación. La sección propuesta es de 15 metros.

Representa una superficie aproximada de 2,846.86 metros cuadrados.

c) Vialidad Local.

Corresponden a vialidades que dan acceso principalmente a las Zonas Habitacionales y de Equipamiento de todo tipo. La sección propuesta es de doce metros.

Representan una superficie aproximada de 11,156.52 metros cuadrados.

CAPITULO V

De las Areas de Cesión.

Artículo 17. De conformidad a lo establecido en el Artículo 128 de El Reglamento, estas se clasifican en:

I. Areas de Cesión para Destinos.

1.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 136, fracción IV de El Reglamento, para las Zonas Habitacionales H4-U, unifamiliar de densidad alta, corresponde el 15% de la superficie bruta a desarrollar; esta cesión se destinará a lo establecido en el artículo 128 fracción I, del Reglamento.

La suma total que arrojan estas superficies en el proyecto es de 7,711.35 metros cuadrados, que representan el 15.09%, distribuidos de la siguiente manera:

A. Zonas de Equipamiento de Espacios Verdes Abiertos (EV)

Corresponde a parte de las Areas de Cesión para Destinos; se determinan conforme al Capítulo XV, Título Primero del Reglamento, y son las siguientes:

EV-1. Superficie aproximada: 2,192.47 metros cuadrados.

Ubicación: al norte del polígono del área de aplicación del Plan Parcial.

Límites: al norte en ochavo de 3.20 metros con la vialidad local L-1;

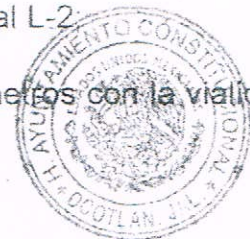
Al noreste: en 54.90 metros con la vialidad local L-2;

Al este en ochavo de 3.54 metros con la vialidad local L-2;

al sureste: en 59.93 metros con la vialidad local L-3;

al suroeste: en ochavo de 3.80 metros y en 13.71 metros con la vialidad local L-1; y

al noroeste: en 57.67 metros con la vialidad local L-1.



EV-2. Superficie aproximada: 2.285,53 metros cuadrados

Ubicación: al este del polígono del área de aplicación del Plan Parcial

Límites: al este en 78,96 metros con parte del límite del polígono del área de aplicación, entre los puntos 3 y 4

al suroeste: en 68,50 metros con la vialidad local L-1,

al oeste: en ochavo de 2,69 metros con la vialidad local L-1,

al norte: en 15,00 metros con la zona habitacional H4-U5, y

al noroeste: en 82,57 metros con la vialidad local L-2.

B. Zonas de Equipamiento Institucional (EI)

Corresponde a parte de las Áreas de Cesión para Destinos; se determinan conforme al Capítulo XIV, Título Primero del Reglamento, y son las siguientes:

EI-1. Superficie aproximada: 3.232,30 metros cuadrados.

Ubicación: al suroeste del Polígono del área de aplicación del Plan Parcial.

Límites: al noreste: en 127,62 metros con la vialidad colectora mayor VCM-1, Mariano Otero;

al sureste: en 93,06 metros con el área de reserva al mediano plazo RU-MP1;

al suroeste: en línea quebrada en 66,79 metros con parte del límite del polígono del área de aplicación, entre los puntos 6 y 8; y

al noroeste: en ochavo de 2,45 metros con la vialidad colectora mayor VCM-1, Mariano Otero.

II. Áreas de Cesión para vialidad. De conformidad a lo establecido en el Artículo 128, fracción II de El Reglamento corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, las cuales se identifican y describen en el Artículo 16 del presente ordenamiento, que en su conjunto representan una superficie total aproximada de 15,949,37 metros cuadrados.

CAPITULO VI

De las Normas de Diseño Urbano.

Artículo 18. Los criterios y normas de diseño y de infraestructura urbana son aquellos que han sido marcados por las dependencias e instancias involucradas en los servicios públicos, independientemente de los de por sí señalados en El Reglamento, que son solamente lineamientos que deberán definirse conjuntamente con estas para la elaboración de los proyectos definitivos respectivos, que corresponden a los siguientes rubros:

I. Facilidades para personas con problemas de discapacidad.

De conformidad a lo establecido en el Título Tercero de El Reglamento se establecen los siguientes lineamientos como mínimos:

a) En los edificios y áreas de estacionamiento se aplicarán los siguientes lineamientos:

I. En los edificios de estacionamientos se deberán prever dos cajones reservados para vehículos con personas con problemas de discapacidad, ubicados al frente de los elevadores. Si no existen elevadores, se deberá prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, los cajones reservados deberán estar ubicados en el nivel que de acceso a la salida del edificio, procurando que se evite el uso de escaleras;

II. En los estacionamientos abiertos se deberá prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, en caso que el estacionamiento tenga un total de menos de 50 vehículos, los cajones reservados deberán ser dos obligadamente;

III. Las medidas del cajón serán de 5 metros de fondo por 3.80 metros de frente;

IV. Los cajones reservados deberán ubicarse lo más cerca posible a la entrada del edificio; y

V. Señalamientos pintados en el piso con el símbolo internacional de acceso a discapacitados de 1.60 metros en medio del cajón y letrero con el mismo símbolo de 0.40 metros por 0.60 metros colocado a 2.10 metros de altura.

b) En las rutas peatonales o banquetas se contará, en los puntos de cruce con los arroyos vehiculares, con rampas especiales para sillas de ruedas. Estas rampas deberán observar las siguientes dimensiones mínimas:

I. Antes de iniciar la rampa, la banqueta deberá tener una dimensión mínima de 1.60 metros de ancho, para garantizar el desarrollo de la rampa y el libre acceso y maniobrabilidad de personas con sillas de ruedas;

II. El ancho mínimo de las rampas será de 1 metro;

III. La pendiente de la rampa será del 10 por ciento como máximo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 0.15 metros;

IV. El acabado del pavimento en la rampa deberá ser terso pero no resbaladizo, sin ningún elemento en bajo o alto relieve;

V. Deberán alinearse las rampas de las aceras del arroyo vehicular para evitar desplazamientos en diagonal de personas con discapacidad visual; y

VI. Deberán construirse de la mejor calidad posible y de materiales duraderos.

c) Los andadores, banquetas o senderos peatonales deberán observar las siguientes características:

I. En los espacios abiertos públicos se deberá prever que existan áreas de descanso para sillas de ruedas al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal;

II. La pendiente máxima en los andadores será del 5 por ciento;

III. Se deberá observar con especial atención que la vegetación y arbolado a los lados de los andadores peatonales tenga una altura mínima de 2.10 metros y que no obstruya el andador en los costados;



DIPLAUR
DIRECCION DE PLANEACION URBANA
OCOTLAN, JALISCO.

IV. Deberán ser de un terminado rugoso y antiderrapante;

V. Todas las banquetas deben tener superficies firmes, parejas y no resbaladizas. De ser posible, en las aceras se deben utilizar diferentes materiales, o colores para facilitar la identificación y orientación a personas con deficiencias visuales;

VI. En los cruces con el arroyo vehicular se deberán construir rampas con las especificaciones antes descritas; y

VII. Por ningún motivo se permitirá cambios bruscos de nivel en las banquetas por paso de ingresos vehiculares o peatonales que ingresen a propiedad privada o pública. Los desarrollos de estos cambios de nivel se realizarán por dentro de la propiedad.

d) Otras disposiciones:

I. En las áreas públicas se deberá prever como mínimo un teléfono dispuesto a una altura de 1.20 metros y no dentro de gabinete cerrado.

II. Se deberá prever una clara señalización en todos los lugares destinados para el uso de personas con problemas de discapacidad, tales como: cajones de estacionamiento, rampas y teléfonos.

III. La simbología y diseño gráfico para realizar estos señalamientos deberá seguir códigos aceptados internacionalmente, debiendo ser elaborados con materiales resistentes a la intemperie, cuando sea el caso, y sujetos a un mantenimiento adecuado.

II. Criterios de localización de Infraestructura.

Agua Potable. De conformidad con el dictamen de factibilidad de los servicios de abasto y desecho, según oficio No. 54/JJR/02, expediente C-001, sección AP, del 07 de junio del 2002, se determina para el abasto de agua potable la alternativa de llevar a cabo un convenio para el equipamiento y la construcción de la línea de conducción del pozo número once, que de conformidad con los restantes planes parciales de las diferentes etapas de El Fuerte, también han previsto esta fuente alterna de dotación de agua potable, por lo que este convenio se sumaría a otros más para el logro de esta obra integral para la zona sur de Ocotlán.

Del pozo profundo, que se localiza en la zona sureste del predio, se conducirá por medio de una línea alimentadora, de diámetro por determinar, a la cual se conectará la línea principal del desarrollo, prevista en 6" de diámetro, la cual se conducirá a una cisterna o tanque de distribución y almacenamiento, con una capacidad estimada de 300 m³, que será construida como obra de cabeza, de la cual se suministrará a las viviendas mediante un sistema de conducción por gravedad, a través de líneas troncales de 6" y 4" de diámetro.

La infraestructura hidráulica se proyectó tomando en cuenta los proyectos de vialidad importante, así como las densidades de vivienda aprobadas por las autoridades respectivas, con la capacidad suficiente de alimentación



Sera necesario que todas las construcciones cuenten con aljibes o cisternas que funcionen como auxiliares en el abasto de agua potable.

Alcantarillado. Par dar una solución integral a la disposición de las aguas negras y las pluviales se construirán los respectivos colectores y la planta de tratamiento de la zona sur, para lo cual el Ayuntamiento elabora ya el estudio que precise, en el cálculo respectivo, la ubicación, diámetros y longitud de cada uno de los colectores que darán satisfacción a este servicio, no solo a la zona por desarrollar, sino a toda la parte sur de Ocotlán.

Para la disposición de las aguas pluviales se tratará de aprovechar la infraestructura hidráulica de los drenes agrícolas para la conducción de éstas aguas.

De igual manera, y en función a los estudios preliminares de la actualización del Plan de Centro de Población, se determinará, en el estudio y proyecto respectivos, el tipo, ubicación y dimensión de la Planta de Tratamiento por construir.

Las líneas generales no serán menores a 8" de diámetro, sujetas al estudio ya señalado y su proyecto específico en particular.

Vialidad. Se plantea que el desarrollo se apegue lo más posible a la estructuración vial y urbana prevista en las etapas anteriores de los Planes Parciales de El Fuerte, principalmente en la continuidad vial con el proyecto de El Fuerte I, asegurando la continuidad de las vialidades Miguel Alemán y Mariano Otero, las cuales forman parte de la vialidad primaria prevista en el Plan de Centro de Población.

Lo anterior no violenta de ninguna manera lo dispuesto por los Artículos 11, 15 y 299 del Reglamento, ya que este establece condiciones mínimas de existencia de vialidades colectoras, pero sin establecer limite en cuanto a la cobertura máxima de ésta, ni en superficie ni en número de habitantes.

Electrificación y Alumbrado. El servicio será proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad desde la Subestación San Andrés, mediante sistemas combinados de alta / baja tensión y transformadores, de acuerdo a la normatividad de la Comisión Federal de Electricidad.

III. De las obras Mínimas de Urbanización.

De conformidad a lo establecido en el Artículo 267 de El Reglamento, las obras mínimas que se exigirán al inicio de la ocupación en las zonas deben ajustarse a las normas de control de uso del suelo y de control de la densidad de la edificación, previstas en el capítulo VII de este reglamento para todas las zonas

tipo H4, en este caso H4-U, habita en una unifamiliar densidad alta. Son los siguientes:

- A. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- B. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- C. Sistema de drenaje pluvial;
- D. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- E. Red de alumbrado público sobre poste postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- F. Red telefónica con instalación aérea;
- G. Guarniciones prefabricadas;
- H. Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- I. Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado o similar;
- J. Señalamiento; y
- K. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

IV. Normas de configuración Urbana e Imagen Visual.

IV.1. Sus lineamientos se ajustarán a lo que al respecto se determinan en el Capítulo XII, del Título Segundo de El Reglamento. Se consideran objetos de la configuración urbana e imagen visual los siguientes:


El proyecto trata de respetar al máximo las condiciones preexistentes en la zona, tratando de constituirse en una transición entre las áreas industriales y las de vivienda de alta densidad y las de media y baja densidad

Al respecto al *modo de edificación* éste se clasifica, de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 228 del Reglamento, en *Cerrado* y *Semicerrado con restricción frontal*, el cual es aquél en el que la construcción frontal se alinea en forma parcial o total al límite de la restricción, para las zonas habitacionales H4-U, tal y como se señala en el Plano E-2.

IV.2. Los elementos básicos de configuración urbana y arquitectura de paisaje, que serán obligatorios tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de la zona, como mínimos son los siguientes:

Pavimentos: Con el objeto de dar consistencia, y en función de no romper con los aspectos fisonómicos del contexto urbano de la zona, el tipo de pavimento deberá de ser de empedrado, con machuelo, ya sea del tipo




DIPLOMA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA

integral a manera de guarnición o simple, para las vialidades locales, en tanto que para las vialidades subcolectoras será de pavimento de asfalto y para la colectoras será de pavimento de concreto hidráulico.

Banquetas: Serán de cemento o concreto, en la cual se incluya hasta un máximo del 50% para áreas jardinadas, debiendo ser estas en la parte más próxima al arrollo de la calle.

Mobiliario urbano: Se constituirá por los siguientes elementos:

- Basureros;
- Placas de nomenclatura; y
- Arbotantes y luminarias.

Arbolado y jardinería: Del mismo tipo de las especies ya existentes y en función a lo que disponga el reglamento interno, entre tanto solo habrá limitación para arbolado de raíz superficial, como hules, laureles de la india, alamillos, etc.

Bardas exteriores: De acuerdo a lo que señale el propio reglamento interno, sin que por ningún motivo contravenga lo dispuesto por el Reglamento Municipal.

Cubiertas: Estas podrán planas en un 60 por ciento de la construcción, el resto podrán ser de cualquier otro tipo, de acuerdo a la necesidad propia de cada construcción y familia; en el caso de las cubiertas inclinadas no deberán de cubrirse estas con materiales brillantes o vitrificados.

Modo de edificación: Ya indicadas en el punto anterior, IV.1.

Artículo 19. 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, subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;
- II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme las normas de zonificación; y
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.

Las demarcaciones y límites de áreas y predios específicos en este Plan, se establecen con base en la información territorial disponible, sin implicar un reconocimiento o decisión sobre el régimen de propiedad y la titularidad de sus propietarios o poseedores específicos.



[Handwritten signature]

CAPITULO VII

De las acciones de crecimiento.

Artículo 21. Conforme a las disposiciones del presente Plan Parcial, el autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su publicación y registro.

Artículo 22. Los propietarios de los predios comprendidos en las reservas a que se refiere el artículo 13 de este ordenamiento, serán notificados conforme lo dispuesto en los artículos 137 y 143 de la Ley Estatal.

Artículo 23. El Ayuntamiento emprenderá las acciones a fin de:

I. Regular el desarrollo de las obras de urbanización básicas, atendiendo lo dispuesto en el Título Quinto y los Artículos 305 y 306, del Título Sexto de la Ley Estatal; y

II. Aplicar los criterios relativos al proyecto definitivo de urbanización de la Acción Urbanística, con fundamento a lo dispuesto por el Artículo Cinco de El Reglamento.

CAPITULO VIII

Del control usos y destinos en predios y fincas.

Artículo 24. La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites de aplicación del plan, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

Artículo 25. 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 del 193 al 202, 305, 306 y 396 de la Ley.

Artículo 26. El Dirección de Planeación y Urbana, DIPLAUR, es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.

Artículo 27. Para mejor promover al cumplimiento de las disposiciones del plan, conforme los artículos 137 y 143 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 terceros

CAPITULO IX

*De los derechos y obligaciones derivados del Plan Parcial de Urbanización de **El Carmen**.*

Artículo 28. 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 a 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 Parcial de Urbanización **El Carmen**.

Artículo 29. Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización **El Carmen**, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

Artículo 30. Como lo disponen los artículos del 193 al 195 y del 199 al 206 de la Ley, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización **El Carmen**, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

Artículo 31. Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización **El Carmen**, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación en la Gaceta Municipal para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en el artículo 45 de la Ley Estatal.

CAPITULO X

Medidas de Seguridad, Sanciones y Recursos.

Artículo 32. 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 III y IV del Título VII de la Ley.

Artículo 33. 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 VII de la Ley.



TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización de *El Carmen*, del Municipio de Ocotlán, Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en el diario oficial "*El Estado de Jalisco*".

Segundo. Cumplido lo establecido en el Artículo que antecede deberá publicarse en los diarios de mayor circulación de la localidad la inserción correspondiente, en la que se informe respecto a su aprobación y publicación en el diario oficial "*El Estado de Jalisco*".

Tercero. Una vez publicado el Plan Parcial deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Cuarto. 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 Parcial y sus normas de zonificación.

Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento.

Ocotlán, Jalisco, a 19 de Diciembre del 2003.



[Handwritten signature]
DIPLOMA
MUNICIPALIDAD DE OCOTLÁN, JALISCO















PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

EL CARMEN

PROYECTO DE DISEÑO

LEYENDA:

-  LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
-  SUPERFICIE 962-B1-26-65 HAS.
-  LIMITE DEL AREA DE APLICACION
-  SUPERFICIE 67,039.09 M2

-  AREA URBANA CATAVAL
-  CARRETERAS
-  TERRACERIAS
-  RIOS Y ARROYOS
-  ESCURRIMIENTOS
-  CUERPOS DE AGUA
-  CURVAS DE NIVEL
-  LINEA ELECTRICA



DIPLAUR

DIRECCION DE PLANEACION URBANA
OCOTLAN, JALISCO

AREA DE ESTUDIO
AREA DE APLICACION

MM
D-1



ESCALA 1 : 5,000

JUNIO DEL 2000



M. AYUNTAMIENTO DE OCOTLAN
PROPIETARIO Y PROMOTOR

FOMENTO REGIONAL PARA LA VIVIENDA, S.A. DE C.V.
JUAN CARLOS PEREZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO

CARRETERA A LA BARCA

MANZANA

X = 732,599,3443
Y = 2'249,558,4894

1

2

X = 732,654,5113
Y = 2'249,554,949

X = 732,576,4383
Y = 2'249,469,6794

8

X = 732,664,9783
Y = 2'249,236,9294

7

4,850.79

R.U.-D.P. 3,565.35 m2

X = 732,733,9373
Y = 2'249,138,2194

6

2'249,000






PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

EL CARMEN

MUNICIPIO DE OCOTLAN

SIMBOLOGIA:

-  RESERVA URBANA AL CORTO PLAZO
SUPERFICIE 50,696.30 m².
-  RESERVA URBANA AL MEDIANO PLAZO
SUPERFICIE 11,492.00 m².
-  AREA DE RESTRICION POR PASO
DE INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
SUPERFICIE 4,850.79 m².

3 X = 732,806.4743
Y = 2'249,426.9294

4 X = 732,823.9163
Y = 2'249,278.7394

5 X = 732,838.7423
Y = 2'249,157.6094



DIPLANUR

DIRECCION DE PLANEACION URBANA
OCOTLAN, JALISCO

PLANO: CLASIFICACION DE AREAS

NUM: E-1



ESCALA 1:1,000

SENO DEL 6000



H. AYUNTAMIENTO DE OCOTLAN

PROFETARIO Y PROMOTOR:
FOMENTO REGIONAL PARA LA VIVIENDA S.A. DE C.V.
JUAN CARLOS PEREZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO



AREA DE GESTION PARA DESTINO 863.71 m2

AREA DE GESTION PARA DESTINO 3,082.41 m2

VSC-1 MIGUEL ALEMAN

H4-U1 2,295.94 m2

2,192.47 m2

H4-U2 2,244.98 m2

H4-U3 2,381.62 m2

H4-U4 3,036.89 m2

VSC-2 FRANCISCO MEDINA ASCEN

H4-U7 3,522.31 m2

H4-U8 2,182.41 m2

VOM-1 MARIANO OTAZO

H4-U6 6,279.21 m2

RI-E11 4,850.79 m2

E11 3,232.30 m2

AREA DE RESE

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

EL CARMEN

MUNICIPIO DE OCOTLAN, JALISCO

SIMBOLOGIA



LIMITE DEL AREA DE APLICACION
SUPERFICIE 67,039.09 m²



AREA DE RESERVA A MEDIANO PLAZO
SUPERFICIE: 11,492.00 M²



AREA DE RESTRICCION POR PASO DE INFRAESTRUCTURA
SUPERFICIE: 4,850.79

SUPERFICIE REAL APROVECHABLE
50,696.30 M²



AREA DE MANZANAS (SIN AREAS DE CESION)
SUPERFICIE: 27,035.53 M² (52.91%)



AREA DE MALDAD
SUPERFICIE: 15,949.42 M² (32.00%)

AREAS DE CESION PARA DESTINOS**



EQUIPAMIENTO PARA AREAS VERDES Y ABIERTAS
SUPERFICIE: 4,482.40 M² (8.77%)



EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
SUPERFICIE: 3,228.95 M² (6.32%)



HABITACIONAL UNIFAMILIAR, DENSIDAD ALTA
SUPERFICIE: 27,321.55 M² (53.47%)

NORMAS DE CONTROL DE LA DENSIDAD DE LA EDIFICACION												
TIPO DE ZONA	MANEJO DE PLAZO	VIVIENDA UNICO	AREA CONSTR. DEL C.O.S. (M ²)	AREA CONSTR. MAX.	AREA CONSTR. MIN.	AREA CONSTR. MIN. POR C.O.S.	AREA CONSTR. MIN. POR C.O.S. POR C.O.S.	AREA CONSTR. MIN. POR C.O.S. POR C.O.S.	AREA CONSTR. MIN. POR C.O.S. POR C.O.S.	AREA CONSTR. MIN. POR C.O.S. POR C.O.S.	AREA CONSTR. MIN. POR C.O.S. POR C.O.S.	AREA CONSTR. MIN. POR C.O.S. POR C.O.S.
H4-U	200	50	90	6	90	0.8	1.6	Rw1	2	30%	1	1

BY: LA ALTURA SERA LA QUE RESULTE DE APLICAR EL C.O.S. Y

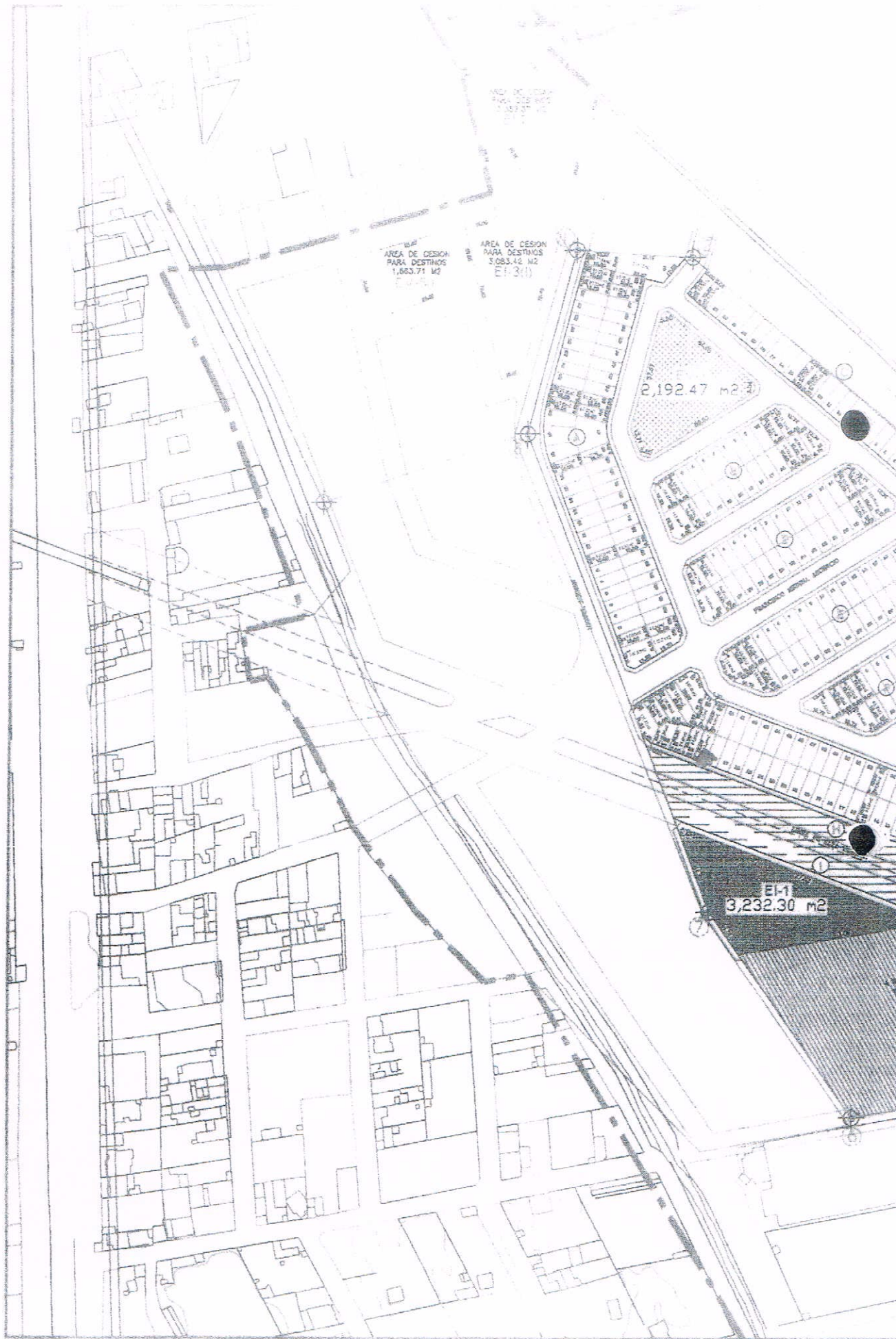
** LA SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO DEBERA SER CON LA CAPACIDAD ESPECIFICADA EN EL CUADRO "46" DEL REGLAMENTO SEGUN EL TIPO DE ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL C.O.S.

PLANO:	ZONIFICACION SECUNDARIA	REG:	E-2
 ESCALA 1:750 JUNIO DEL 2008		LOCALIZACION 	
H. AYUNTAMIENTO DE OCOTLAN, JALISCO FOMENTO REGIONMONTANO PARA LA VIVIENDA, S.A. DE C.V. JUAN CARLOS PEREZ RODRIGUEZ ARQUITECTO			



DIPLAMIR

DIRECCION DE REGULACION URBANA
OCO TLAN, JALISCO



PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

EL CARMEN

MUNICIPIO DE OCOTLAN, JALISCO




SIMBOLOGIA

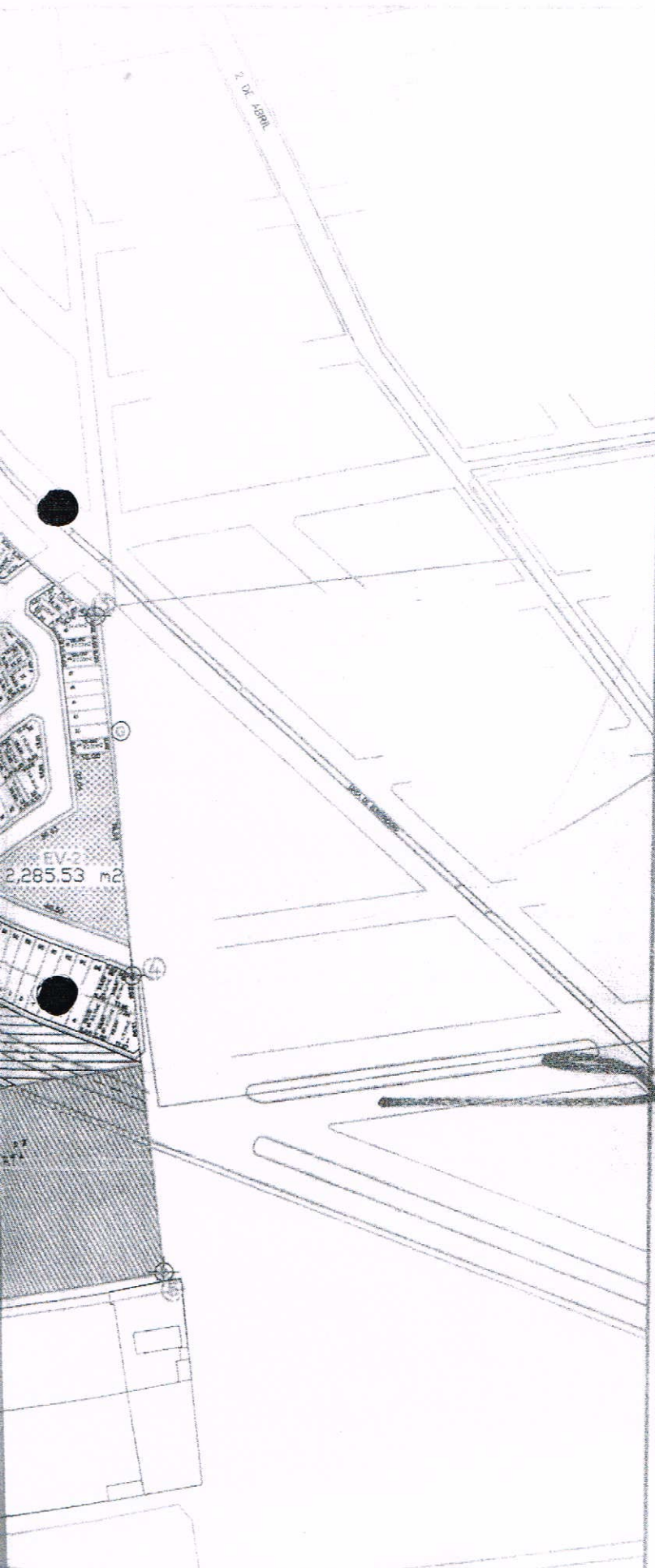
-  LIMITE DEL AREA DE APLICACION
-  SUPERFICIE 67,039.09 M2.
-  AREA DE RESERVA A MEDIANO PLAZO
SUPERFICIE: 11,492.00 M2
-  AREA DE RESTRICION POR PASO DE INFRAESTRUCTURA
SUPERFICIE: 4,850.79
- SUPERFICIE REAL APROVECHABLE
50,696.30 M2
-  AREA DE MANZANAS (SIN AREAS DE DISEÑO)
SUPERFICIE: 27,035.53 M2 (52.91%)
-  AREA DE VALIDAD
SUPERFICIE: 15,948.42 M2 (32.00%)
- AREAS DE CESION PARA DESTINOS**
-  EV-(X) EQUIPAMIENTO PARA AREAS VERDES Y ABIERTAS
SUPERFICIE: 4,482.40 M2 (8.77%)
-  EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
SUPERFICIE: 3,228.95 M2 (6.32%)



DIPLAUR

DIRECCION DE PLANEACION URBANA
OCOTLAN, JALISCO.

PLANO: PROYECTO DE LOTIFICACION	NUM: E-2'
  ESCALA 1 : 750 JUNIO DEL 2008	LOCALIZACION 
H. AYUNTAMIENTO DE OCOTLAN, JALISCO PROMOTOR FOMENTO REGIONMONTANO PARA LA VIVIENDA S.A. DE CV JUAN CARLOS PEREZ RODRIGUEZ ARQUITECTO	



Ocotlán

Gobierno Municipal
2007-2009

