

**Artículo 39.**

Las áreas de cesión para equipamiento, así como las vías públicas serán de dominio público, por lo que al término 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 40.**

Las áreas de cesión se determinan conforme al Artículo 136 Incisos IV, y V del Reglamento.

**Artículo 41.**

Las áreas de cesión para destinos contienen las superficies y se encuentran delimitadas conforme a la siguiente tabla del presente plan parcial, además del acuerdo de Ayuntamiento de fecha 26 de Noviembre del presente en oficio turnado a la Dirección por parte del Secretario General con numero SG.1827.2007 de fecha 27 de Noviembre del 2007 donde se estableció tomar a cuenta la superficie que fue afectada por la vialidad principal que unirá a San Martín de Zula y el Joconoxtle como se establece y según la siguiente descripción:

<b>AREA CESION PARA DESTINOS</b>
VIALIDAD PRINCIPAL (VP-1) = 7680.67 M2
MANZANA "K" Lote 1 (EV-1)= 2,832.27 M2
TOTAL DE LOTES 1
TOTAL DE SUPERFICIE 10,512.94 M2 (17.93%)

**V.-DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD.**

**Artículo 42.**

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 43.**

Los elementos que integran la estructura urbana existente y propuesta 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:



**Presidente Municipal:**

Lic. Absalón García Ochoa

**Síndico:**

Lic. Juan Edilberto Gómez Santiago

**Regidores:**

Lic. Bruno Acuña González

C. Elisa Gallardo Anaya

Profa. Ma. Elena Del Valle Sainz

C. Irma Isabel Limón Ramírez

Ing. Francisco Aldana Varela

C. Ramón Adame Ochoa

C. Pedro Argüelles Jaramillo

Lic. Juan Carlos Nuño Godínez

L.A.E. Luis Humberto López Gutiérrez

C. Epigmenio Ornelas Cortés.

Ing. Ricardo Murillo Cárdenas

C. Marco Antonio Navarro González

**Secretario General:**

Lic. Antonio Fernando Chávez Delgadillo

**Comisión de Comunicación Social  
e Imagen:**

Regidora C. Ma. Elena Del Valle Sainz

## **Plan Parcial de Urbanización para la Acción Urbanística por Objetivo Social y Privada**

# **REAL SAN JOSE**



**ING. Y ARQ. JAVIER DE LA TORRE ZUÑIGA**  
**DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**PRESENTE:**

Con fundamento en los artículos 29, 31, 33, 61 y 63 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 132 del Reglamento de Gobierno y Administración Pública para el Municipio de Ocotlán, Jalisco, el suscrito Lic. Antonio Fernando Chávez Delgadillo, Secretario General de éste H. Ayuntamiento de Ocotlán, Jalisco, hago constar y:

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento celebrada el día 29 veintinueve de agosto del año 2008 (Dos mil ocho), se trató y acordó por MAYORÍA CALIFICADA de los 12 doce regidores que integran este Ayuntamiento, lo que a continuación se transcribe en los siguientes puntos de:-----

**-ACUERDO:-**

**PRIMERO.-** Es de aprobarse y se aprueba **EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN del Fraccionamiento REAL SAN JOSÉ**, presentado bajo oficio OT/1238/2008, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial el pasado 13 de junio del año 2008.-----

**SEGUNDO.-** Es de aprobarse y se aprueban **QUE EN MATERIA DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES**, ésta quedara condicionada al análisis y dictaminación de este H. Ayuntamiento, previamente a la recepción de obras del fraccionamiento en comento, así como el otorgamiento de la licencia de Habitabilidad.-----

De conformidad con los Artículos 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Se extiende la presente Certificación para el seguimiento del cumplimiento de los Acuerdos de este H. Ayuntamiento, así como para los efectos legales a que haya lugar, de conformidad con el artículo 184 fracción I, VIII y XIII del Reglamento de Gobierno y de Administración Pública para el Municipio de Ocotlán, Jalisco.

**ATENTAMENTE**  
**OCOTLÁN, JAL., A 29 DE AGOSTO DE 2008.**

**LIC. ANTONIO FERNANDO CHÁVEZ DELGADILLO**  
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE OCOTLÁN,**  
**JALISCO.**

COMISION DE PLANEACION Y OBRAS  
PUBLICAS.  
ING. FRANCISCO ALDANA VARELA  
PRESENTE

Por medio de la presente séle notifica a la comisión que el Fraccionamiento "REAL SAN JOSE" promovido bajo la Acción Urbanística por Objetivo Social y por la Acción Urbanística Privada por su propietaria Sra. Amelia Ochoa Arambula ha cumplido con lo establecido en el Art. 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco y con fundamento del Art. 226 de la misma Ley esta Dirección determina procedente la Autorización del Plan Parcial de Urbanización anteriormente referido por lo que se le solicita a usted sea promovido ante el pleno del Ayuntamiento para su autorización correspondiente.

Además se solicita la rectificación de la superficie de afectación por la vialidad Principal de Milpillas Rancho Viejo, Joconoxtle a San Martín de Zula que pasa por el predio por un nuevo trazo solicitado, que anteriormente tenía una afectación por la cantidad de 6,074.45 m2 y con un nuevo trazo por condiciones ajenas al desarrollo va a sufrir una afectación real de 7,680.67 m2, donde ya se había autorizado en sesión de Ayuntamiento de fecha 26 de Noviembre del 2007 en oficio remitido a esta dirección numero SG.1827.2007 por el secretario General del Ayuntamiento por lo que solicitamos se rectifique por la cantidad real de la nueva afectación de la cantidad que es de 7,680.67 m2.

Sin mas por el momento quedo a sus ordenes para cualquier duda o aclaración.

Nota: Se anexa un juego de Plan Parcial para su aprobación.



ATENTAMENTE:  
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN".  
OCOTLÁN JAL; A 13 DE JUNIO DEL AÑO 2008.  
EL DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



ING. ARQ. FRANCISCO JAVIER DE LA TORRE ZUÑIGA.

2007-2009  
DIRECCION DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

- Recibo de conformidad al -  
- presente ocuoso a las 10:00 -  
- 15 -  
- ALFREDO PADILLA -

# 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 Y MIXTAS.  
NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN.  
NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA.  
NORMAS DE CONTROL PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD
- CAPÍTULO VIII.** NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA DE TRÁNSITO.  
CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD  
CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA  
OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN  
DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS
- CAPÍTULO IX.** DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.
- CAPÍTULO X.** TRANSITORIOS

  
  
2007-2009  
DIRECCION DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

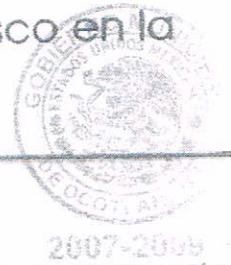
# CAPÍTULO I.

## ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Plan Parcial de Urbanización para Acción Urbanística por  
Objetivo Social y Privada denominada:

"REAL SAN JOSE"

Fuera del Centro de Población de OCOTLÁN Jalisco en la  
localidad de San Martín de Zula.



### I.- DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

#### I.1.- Tipo de acción Urbanística:

El presente Plan Parcial de Urbanización es el instrumento ejecutivo para la realización de acciones relativas a las obras de Urbanización del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta del tipo H4-U denominado "REAL SAN JOSE" Dicho Instrumento se elaboro bajo la modalidad de Acción Urbanística Por Objetivo Social, guardando congruencia con las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco, en el Titulo Quinto " De la Acción Urbanística", Capitulo II "De los procedimientos para Autorizar Obras de Urbanización" así como en el Titulo Sexto "De los sistemas de Acción Urbanística", Capitulo XI " De la acción Urbanística por Objetivo Social". El que en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento celebrada el día 26 de Noviembre del 2007 en oficio SG.1827.2007 emitido a la Dirección de Ordenamiento Territorial se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento ser realizada por Objetivo Social y Capitulo II de la acción Urbanística Privada.

#### I.2.- Datos del propietario, localización y superficie:

El propietario del predio según escritura publica número 10,354 de la Notaria No. 3 de esta localidad realizada por el Notario Lic. Antonio F. Sahagun López es la Sra. Amelia Ochoa Arambula la cual establece un predio con una superficie de 59,958.00 metros cuadrados ubicado en un predio rustico denominado el Chanico ubicado junto a la población de San Martín de Zula de este municipio y que fue Excluido de los predios de la Comunidad Indígena de "San Martín de Zula" en fecha 26 de Enero del 2006 en resolución del expediente No. 425/15/2006 por lo que el terreno no tiene ningún impedimento legal para urbanizarse.

#### I.3.- Uso Propuesto y características generales del Fraccionamiento:

El uso propuesto para el fraccionamiento que se promueve ante las Autoridades Municipales de Ocotlan Jalisco, es Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, del tipo H4-U que se llevara acabo por Acción Urbanística por Objetivo Social y sus compatibles además de Mixto Distrital como acción Urbanística Privada y sus compatibles cuyas características generales se establecen para las habitacionales en el articulo 60 del Reglamento Estatal de Zonificación, el cual establece que los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad Alta H4-U,

estarán sujetas al cumplimiento que se establece en el mencionado artículo 60 en el cuadro 14 de Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco como a continuación se precisa:

HABITACIONAL H4-U	
Densidad Máxima de habitantes/ha.	290
Densidad Máxima de viviendas/ha	58
Superficie Mínima de lote	90
Frente Mínimo de Lote	6 metros lineales
Índice de Edificación	90 m2
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.6
Altura Máxima de Edificación	R
Cajones de Estacionamiento por Vivienda	1
Restricción Frontal	2 metros Lineales
% de Jardinado en restricción Frontal	30%
Restricciones laterales	*****
Restricción Posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado o Semicerrado

Las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS PARA EL USO HABITACIONAL			
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA	◆ Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● HABITACION UNIFAMILIAR.</li> <li>○ TURISTICO HOTELERO</li> <li>○ DENSIDAD ALTA.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>△ EQUIPAMIENTO VECINAL.</li> <li>△ SERVICIOS VECINALES.</li> <li>△ COMERCIO VECINAL.</li> <li>△ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.</li> </ul>
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS			
● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE    △ CONDICIONADO			

I. Uso o destino predominante: el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

II. Uso o destino compatible: el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

Los usos compatibles no deberán ser mayor al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar



dispersos o concentrados conforme se determine en los planes parciales de urbanización y/o proyecto definitivo.

Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona.

- III. Uso o destino condicionado: el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA como se estipula en el artículo 62 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco donde se establece lo siguiente:

Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Por su nivel de servicio se clasifican en:

- I. Mixto barrial: las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;
- II. Mixto distrital: las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente;
- III. Mixto central: las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto;
- IV. Mixto Regional: las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tienen un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

Cada uno de estos tipos, con excepción del mixto regional, se subdividen a su vez en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo éstos: *intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta*, además, los tipos mixto distrital y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima.

El Mixto Distrital con fundamento en el art. 64 del Reglamento dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el presente Reglamento considerando la similitud del nivel de Servicio, Densidad e Intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

Los grupos de usos y Destinos permitidos en las Zonas Mixtas son los que se describen a continuación en la siguiente tabla:

**Cuadro 15  
ZONAS MIXTAS**

CLAVE	ZONA	USOS
MD	MIXTO DISTRITAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HABITACIONAL UNIFAMILIAR</li> <li>• HABITACIONAL HORIZONTAL</li> <li>• HABITACIONAL VERTICAL</li> <li>• TURISTICO HOTELERO</li> <li>• SERVICIOS VECINALES</li> <li>• SERVICIOS BARRIALES</li> <li>• SERVICIOS DISTRITALES</li> <li>• COMERCIO VECINAL</li> <li>• COMERCIO BARRIAL</li> <li>• COMERCIO DISTRITAL</li> <li>• MANUFACTURAS MENORES</li> <li>• MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</li> <li>• EQUIPAMIENTO VECINAL</li> <li>• EQUIPAMIENTO BARRIAL</li> <li>• EQUIPAMIENTO DISTRITAL</li> <li>• ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES</li> <li>• ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES</li> <li>• ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES</li> </ul>
MD1	• INTENSIDAD MINIMA	
MD2	• INTENSIDAD BAJA	
MD3	• INTENSIDAD MEDIA	
MD4	• INTENSIDAD MAXIMA	
MD5		



COMERCIO DISTRITAL Y SERVICIOS DISTRITALES como se estipula en el artículo 71 en el cuadro 19 Para COMERCIO DISTRITAL y artículo 80 en el cuadro 25 Para SERVICIOS DISTRITALES del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco como a continuación se precisa:

COMERCIO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA CD4 (cuadro 19) SERVICIOS DISTRITALES INTENSIDAD ALTA SD4 (cuadro 25)	
Superficie Mínima de lote	270 M2
Frente Mínimo de Lote	12 metros lineales
Índice de Edificación	90 m2
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	2.4
Altura Máxima de Edificación	R
Cajones de Estacionamiento por Vivienda	Ver Cuadro 48 del Reglamento
Restricción Frontal	5 metros Lineales
% de Jardinado en restricción Frontal	20%
Restricciones frontal	5 metros lineales
Restricción Posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable

LAS ZONAS COMERCIO DISTRITAL, la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en artículo 71 cuadro 19 del Reglamento Estatal de Zonificación.







## CAPÍTULO II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA



2007-2009  
DIRECCIÓN DE  
ORDENAMIENTO  
Territorial

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 75 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 Republica; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la Ley General de asentamientos Humanos; en los artículos 39, fracción I, inciso 27; y en particular por las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de 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 Municipio en materia de asentamientos humanos se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que precisa en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Tercero: Que conforme al artículo 6 fracción XV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento urbano del municipio de Ocotlan, Jalisco; la transformación de de suelo rural a urbano; el régimen de propiedad de áreas y predios; la introducción de las redes de infraestructura, y conforme a las fracciones XVIII, XIX y XX especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de usos y destinos, las áreas de cesión requeridas en la zona de aplicación, hacen necesario expedir el Plan Parcial de Urbanización de la acción Urbanística por Objetivo Social y Privada "REAL SAN JOSE".

Cuarto: Que para proceder a formular el Plan Parcial de Urbanización de la acción Urbanística Objetivo Social y Privada "REAL SAN JOSE", se realizo con fundamento en el artículos 93 fracción I inciso e), 193, 194, 220, 305, 306, 387 y 388 de la Ley.

Quinto: Que conforme al artículo 5 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, el municipio de Ocotlan esta facultado a establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme a su territorio y al desarrollo del asentamientos humanos.

Sexto: Que con fundamento en lo establecido en los Dictámenes de Trazos Usos y Destinos Específicos como se establece en el artículo 176 fracción II de la Ley se emitieron por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ocotlan Jalisco el siguiente documento que establecen las normas y lineamientos para la elaboración de Plan Parcial de Urbanización de la Acción Urbanística por Objetivo

Social y Privada denominada "REAL SAN JOSE", con el Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos documento No. DPU-486/2007 a nombre de la Sra. Amelia Ochoa Arambula, elaborándose así el Plan Parcial de Urbanización de la acción Urbanística por Objetivo Social y Privada "REAL SAN JOSE", y que fueron cubiertos los derechos en el recibo oficial no. B 1496296 de fecha 27 de Marzo del 2007.

Séptimo: 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 el Municipio y su Ayuntamiento, el artículo 115 fracciones II, III V y VI de la misma Constitución General de la Republica, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 75 de la Constitución Política para el 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 de Asentamientos Humanos y en los artículos 12, 13, 71 al 99 y 100 al 107 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco en sesión de Ayuntamiento de fecha 29 Agosto 2008 se expide el:



## Plan Parcial de Urbanización para acción urbanística por Objetivo Social y Privada denominada: "REAL SAN JOSE"

### CAPÍTULO III.

#### REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN DEL CUAL SE DERIVA

##### **Artículo 1.**

Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización de la Acción Urbanística por Objetivo Social y Privada denominada "REAL SAN JOSE", 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 2.**

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 de la Acción Urbanística por Objetivo Social y Privada denominada "REAL SAN JOSE", de la cual se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal del Municipio de OCOTLÁN, SEDEUR, Colegio de Arquitectos del estado de Jalisco Delegación Ocotlán, mismas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

### **Artículo 3.**

Que el Ayuntamiento resolvió procedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización de la Acción Urbanística por Objetivo Social y Privada denominada "REAL SAN JOSE", en función del dictamen técnico emitido por la Dependencia Municipal y con fundamento en el artículo 226 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

### **Artículo 4.**

Que las Comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en el artículo 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, analizaron el Plan Parcial de Urbanización de la Acción Urbanística Por Objetivo Social y Privada denominada "REAL SAN JOSE", y dictaminaron procedente su autorización por este Ayuntamiento.

### **Artículo 5.**

El Plan Parcial de Urbanización de la Acción Urbanística Por Objetivo Social y Privada denominada "REAL SAN JOSE", del que forman parte integral los anexos gráficos y archivos de datos contienen 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 área 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 determinan en el mismo PLAN.

### **Artículo 6.**

Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización de la Acción Urbanística Por Objetivo Social y Privada denominada "REAL SAN JOSE", son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

### **Artículo 7.**

El Plan Parcial de Urbanización de la Acción Urbanística Por Objetivo Social y Privada denominada "REAL SAN JOSE", por encontrarse fuera de los límites de aplicación del Plan de Desarrollo de Centro de Población de Ocotlan su clasificación de áreas y su utilización del suelo establecen en el presente Plan de Urbanización, guardando congruencia con los artículos 93, fracción I inciso e); y 220 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco y con:

- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- El Plan de Ordenamiento Territorial, Región 4 Ciénega.
- La Ley de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco.



Debido que el predio se encuentra fuera de los límites de Aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población se realiza lo que se establece en la Ley de Desarrollo Urbano en su artículo 93 fracción I inciso e) en este caso en particular por no contar con una Zonificación definida y de acuerdo al Dictamen emitido por La Dirección de ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

#### **Artículo 8.**

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 Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco:

Municipio: el Municipio de OCOTLÁN, Jalisco.

Plan: El Plan Parcial de Urbanización de la Acción Urbanística Por Objetivo Social y Privada denominada "REAL SAN JOSE",

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 *ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de Ocotlan Jalisco*.



## CAPÍTULO IV.

### DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN DE PARCIAL DE URBANIZACIÓN DE OBJETIVO SOCIAL Y PRIVADA "REAL SAN JOSE"



#### **Artículo 9.**

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.
- VI. La generación de la acción urbanística conforme al Art. 93 y 220 de la Ley.

#### **Artículo 10.**

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 en forma progresiva de acuerdo la acción Urbanística mencionada.
  - c) Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas y los dispositivos de control vial como señalización.

d) Los componentes del paisaje urbano como arbolado, jardinería y mobiliario.

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

IV. Que dichas obras de urbanización se realicen bajo la modalidad de Urbanización por Objetivo Social y Privada conforme a lo estipulado en el Título Sexto "De los sistemas de Acción Urbanística", Capítulo XI "De la acción Urbanística por Objetivo Social" y Capítulo II de la acción Urbanística Privada de la Ley y conforme a lo estipulado en el artículo 17 inciso I del Reglamento Estatal de Zonificación.

## CAPÍTULO V.

### DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN

#### Artículo 11.

El área de estudio del Plan tiene una superficie aproximada de 4,310,564.754 m<sup>2</sup> y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM:

AREA DE ESTUDIO		
LADO EST-PV	COORDENADAS UTM	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
2	735837.288	2260000.293
3	736244.199	2260186.461
4	736207.763	2259749.573
5	737029.192	2259817.664
6	737178.873	2259503.700
7	736899.914	2259169.778
8	737906.619	2258485.348
9	737812.866	2258300.683
10	737444.884	2258281.703
11	737627.376	2257762.435
12	736768.995	2256952.351
13	735785.912	2257961.215
14	735435.812	2258953.161
1	735290.482	2259139.237
SUPERFICIE: 4,310,564.754 m <sup>2</sup>		



2007-2009  
DIRECCION DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

**Artículo 12.**

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 13.**

El área de aplicación del Plan tiene una superficie aproximada de 58,626.387 m<sup>2</sup> y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM:

AREA DE APLICACION		
LADO EST-PV	COORDENADAS UTM	
	ESTE (X)	NORTE (Y)
1-2	736,561.9513	2,258,440.4250
2-3	736,755.8324	2,258,369.6685
3-4	736,787.5983	2,258,357.8809
4-5	736,790.4478	2,258,350.9827
5-6	736,684.7820	2,258,173.4290
6-1	736,446.9786	2,258,154.1227
SUPERFICIE: 58,626.387m <sup>2</sup>		PERIMETRO: 1,001.497 m

- 1.- Estableciendo el polígono de área de Reserva Urbana a Corto Plazo Uno para el paso de la Vialidad Principal con una superficie de 7680.67 m<sup>2</sup>.
- 2.- Reserva Urbana a Corto Plazo Dos con una superficie 5166.10 m<sup>2</sup> por la modalidad de acción Urbanística Privada y clasificación Mixto Distrital.
- 3.- Reserva Urbana a Corto Plazo Tres con una superficie de 1260.33 m<sup>2</sup> por la modalidad de Acción Urbanística Privada y clasificación Mixto Distrital.
- 4.- Área de Urbanización Progresiva AUP-1 con una superficie de 44,519.28 m<sup>2</sup>.

**Artículo 14.**

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.**

2007-2009  
DIRECCIÓN DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

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

## Artículo 15.

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

DATOS GENERALES			
DESCRIPCION	SUPERFICIE		%
SUPERFICIE DEL AREA DE ESTUDIO	4,310,564.754		
SUPERFICIE DEL AREA DE APLICACIÓN	58,626.38	M2	100
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL (H4-U)	26,898.94	M2	45.88
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL (MD4)	6,426.43	M2	10.96
SUPERFICIE DE VIALIDAD (ACV)	14,788.07	M2	25.23
AREA DE RESTRICCION (VIALIDAD PRINCIPAL)	7680.67	M2	13.10
SUPERFICIE DE CESION PARA DESTINOS (ACD)	2,832.27	M2	4.83
TOTALES	58,626.38	M2	100%
EL AREA DE CESION PARA DESTINOS ES LA SUMA DE AREA DE RESTRCCION VIAL MAS (ACD) SEGÚN ACUERDO DE AYUNTAMIENTO SG.1827.2007 DE FECHA 27 DE NOVIEMBRE DEL 2007	10,512.94	M2	17.93

## CAPÍTULO VII.

### DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN

GENERALES:

#### Artículo 16.

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

#### Artículo 17.

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:

- La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco;
- Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;



2007-2009  
DIRECCION DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

- 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 18.**

Conforme lo dispuesto en la disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, 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 19.**

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 20.**

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

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

**Artículo 21.**

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 -CP1):**

El área de reserva urbana RU-CP1 en motivo del presente plan parcial con una superficie de 7,680.67 m<sup>2</sup>. Que es el área de afectación por el caso de infraestructura vial (VP-1) RI-VL1 localizada al norponiente del desarrollo.



El área de reserva urbana RU-CP2 en motivo del presente plan parcial con una superficie de 5,166.10 m<sup>2</sup> promovida por acción urbanística por Privada.

El área de reserva urbana RU-CP3 en motivo del presente plan parcial con una superficie de 1,260.33 m<sup>2</sup> promovida por acción urbanística Privada.

Áreas de Urbanización Progresiva AUP-1 con una superficie de 44,519.28 m<sup>2</sup> promovida bajo la modalidad de Acción Urbanística por Objetivo Social.

## NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS HABITACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

### Artículo 22.

La determinación de zonas y utilización general del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, según se especifican el Plano E-2 del Anexo Gráfico como se establece en el art. 24 incisos XIV y XVI del reglamento.

### Artículo 23.

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 24.

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.

### Artículo 25.

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 26.

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 PARA ZONAS HABITACIONALES DENSIDAD ALTA previsto en el artículo 60 del Reglamento.

ZONAS HABITACIONALES DENSIDAD ALTA (H4-U)	
Densidad máxima por habitantes/ha.	290
Densidad máxima por viviendas/ha	58
Superficie mínima de lote	90.00 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	6.00 m <sup>2</sup>
Índice de edificación	90.00 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.60
Altura máxima de la edificación	Resultante
Cajones de estacionamiento por vivienda	1
Restricción Frontal	2 metros lineales
Restricción Lateral	Quedan sujetas de acuerdo a cada zona
Restricción Posterior	3 metros lineales
Modo de Edificación	Cerrado y Semicerrado

Y son comprendidas en la siguiente tabla especificando las superficies a desarrollar afectación de la vialidad principal además nomenclatura de manzana superficie en metros cuadrados de cada una en específico y la cantidad de lotes de cada una de ellas, además de la cuantificación de superficie vendible del desarrollo urbanístico denominado "REAL SAN JOSE"

AREA TOTAL = 58,626.38 m <sup>2</sup>			
VIALIDAD PRINCIPAL (VP-1) = 6074.45 M <sup>2</sup>			
AREA NETA A DESARROLLAR = 52,551.93 M <sup>2</sup>			
MANZANA	No. DE LOTES	TOTAL DE LOTES	M <sup>2</sup>
A (H4-U1)	1 al 10	10	915.40
B (H4-U2)	1 al 19	19	1,794.54
C (H4-U3)	1 al 23	23	2,150.38
D (H4-U4)	1 al 36	36	3384.10
E (H4-U5)	1 al 27	27	2,497.93
F (H4-U6)	1 al 34	34	3,164.00
G (H4-U7)	1 al 29	29	2,708.82
H (H4-U8)	1 al 31	31	2943.90
I (H4-U10)	1 al 30	30	2795.09
J (H4-U9)	1 al 29	29	2,712.78
K (EV1)	1(1)	0	(2,832.27)
L (H4-U11)	1 al 21 (1)	20	1,832.00
TOTAL DE LOTES 289			
TOTAL DE SUPERFICIE VENDIBLE 26,898.94 M <sup>2</sup>			

Plan Parcial de Urbanización de la Acción Urbanística por Objetivo Social y Privada  
"Real San José"



\*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 PARA LAS ZONAS COMERCIAL DISTRITAL INTENSIDAD ALTA CD-4 prevista en el artículo 71 del Reglamento, son:

ZONAS COMERCIO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA (CD4)	
Superficie mínima de lote	270.00 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	12 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	2.4
Altura máxima de la edificación	Resultante
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver Cuadro 48
% de frente jardinado	20%
Restricción Frontal	5 metros lineales
Restricción Posterior	3 metros lineales
Modo de Edificación	Variable

Y son comprendidas en la siguiente tabla especificando las superficies a desarrollar afectación de la vialidad principal además nomenclatura de manzana superficie en metros cuadrados de cada una en específico y la cantidad de lotes de cada una de ellas, además de la cuantificación de superficie vendible del desarrollo urbanístico denominado "REAL SAN JOSE".

AREA TOTAL= 58,626.38 m <sup>2</sup>			
VIALIDAD PRINCIPAL (VP-1) = 7,680.67 M <sup>2</sup>			
AREA NETA A DESARROLLAR= 50,945.71 M <sup>2</sup>			
MANZANA	NO DE LOTE	TOTAL DE LOTES	M <sup>2</sup>
K	LOTE 3 Y 2	2	5,166.10
L	LOTE 21	1	1,260.33
TOTAL DE LOTES 3			
TOTAL DE SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIO DISTRITAL 6,426.43 M <sup>2</sup>			

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 PARA LAS ZONAS SERVICIOS DISTRITALES INTENSIDAD ALTA SD-4 prevista en el artículo 80 del Reglamento, son:

ZONAS SERVICIOS DISTRITALES INTENSIDAD ALTA (SD4)	
Superficie mínima de lote	270.00 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	12 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	2.4
Altura máxima de la edificación	Resultante
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver Cuadro 48
% de frente jardinado	20%
Restricción Frontal	5 metros lineales
Restricción Posterior	3 metros lineales
Modo de Edificación	Variable

Y son comprendidas en la siguiente tabla especificando las superficies a desarrollar afectación de la vialidad principal además nomenclatura de manzana superficie en metros cuadrados de cada una en específico y la cantidad de lotes de cada una de ellas, además de la cuantificación de superficie vendible del desarrollo urbanístico denominado "REAL SAN JOSE". (Que es la misma de la Comercial por catalogarse como Mixta).

AREA TOTAL = 58,626.38 m <sup>2</sup>			
VIALIDAD PRINCIPAL (VP-1) = 6074.45 M <sup>2</sup>			
AREA NETA A DESARROLLAR = 52,551.93 M <sup>2</sup>			
MANZANA	NO DE LOTE	TOTAL DE LOTES	M <sup>2</sup>
K	LOTE 3 Y 2	2	5,166.10
L	LOTE 21	1	1,260.33
TOTAL DE LOTES 3			
TOTAL DE SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIO DISTRITAL 6,397.82 M <sup>2</sup>			

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN:



**Artículo 27.**

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

**NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA:**

**Artículo 28.**

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 "REAL SAN JOSE" 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 29.**

Las zonas de equipamiento y servicios públicos, así como las vialidades deberán contar con la normatividad especificada en el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, Título III en sus 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 30.**

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 31.**

Para suministro del servicio de agua potable se realizará por medio de un estudio para la posibilidad de conexión a la red existente de la población de Zula según la dictaminación realizada por la dirección de agua potable y alcantarillado en su oficio 125/FJGZ/07 de fecha 10 de Octubre del 2007.

  
  
2007-2009  
DIRECCIÓN DE  
DISEÑO URBANO E INGENIERIA DE TRÁNSITO  
TERRITORIAL

### Artículo 32.

Para el desalojo de las aguas residuales se realizará por medio de la rehabilitación de las fosas que se encuentran en la localidad de San Martín de Zula de acuerdo a la dictaminación realizada por la dirección de agua potable y alcantarillado en su oficio 125/FJGZ/07 de fecha 10 de Octubre del 2007.

### Artículo 33.

El drenaje pluvial se separará de las aguas residuales por medio de una conducción superficial hasta el río Zula por los drenes, calles existentes de San Martín de Zula.

## III. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 34.

Las obras de urbanización serán las contenidas en el artículo 277 del Reglamento Estatal de Zonificación relativas para zonas habitacionales unifamiliares densidad alta H4-U por objetivo social que son las siguientes:

I.- Aprovechamiento de agua Potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas; y

II.- Conformación del terreno a nivel de subrasante para señalar las vialidades publicas.

Las obras de urbanización serán las contenidas en el artículo 268 del Reglamento Estatal de Zonificación relativas para zonas Mixto Distrital Intensidad Alta MD4 por acción urbanística privada son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

## IV. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS



### Artículo 35.

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 36.

Conforme a lo establecido en el artículo 128 del Reglamento Estatal 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 lo 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 37.

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.

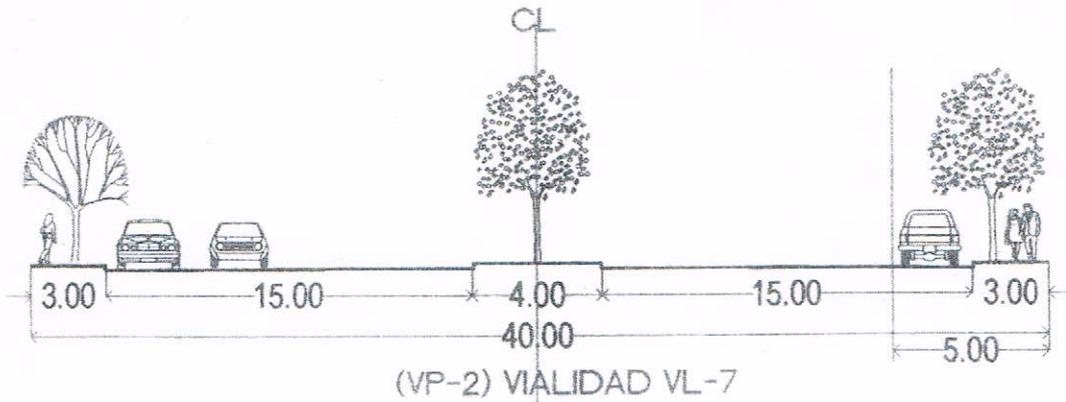
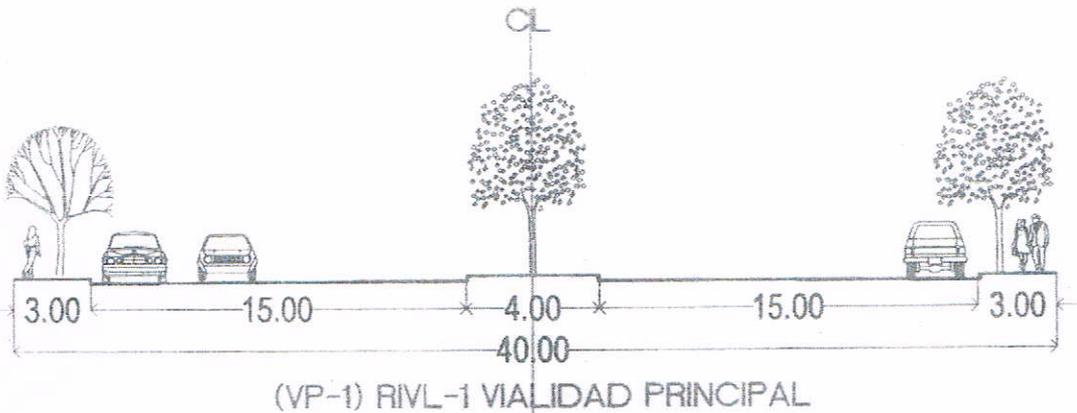
### Artículo 38.

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

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

ESTRUCTURA URBANA ( E-3 )

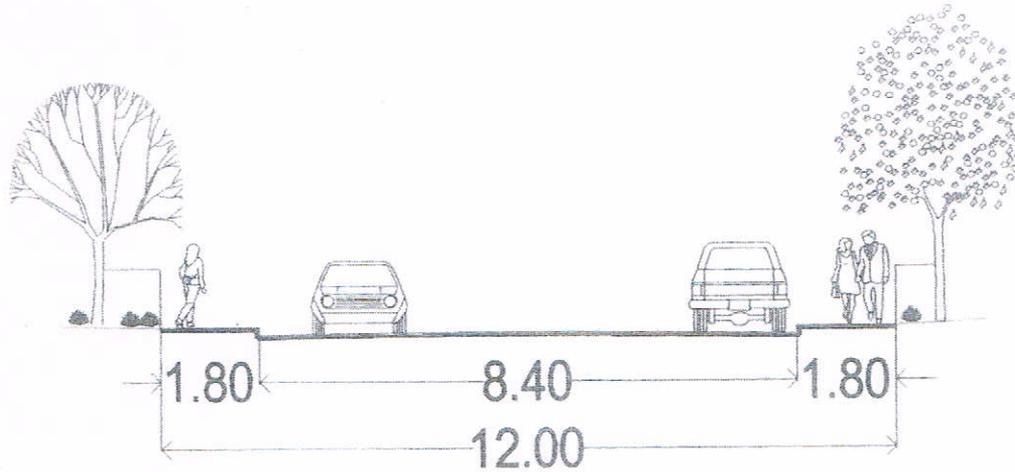
CLAVE	SUPERFICIE M2	DISTANCIA (m)	ANCHO DE CALLE	ANCHO BANQUETA
VP-1	7,680.67		40.00	3.00
VP-2 (VL-7)	1053.16		40.00	3.00
VL-1	1936.10		10.00	2.00
VL-2	1992.00		10.00	2.00
VL-3	2016.30		10.00	2.00
VL-4	2382.87		12.00	1.80
VL-5	1925.48		10.00	2.00
VL-6	1053.16		12.00	1.80
VL-A	2328.16		12.00	1.80
VL-B	1154.00		15.00	3.00
<b>TOTAL DE SUPERFICIE DE VIALIDAD 14,788.07 M2 (25.23%)</b>				



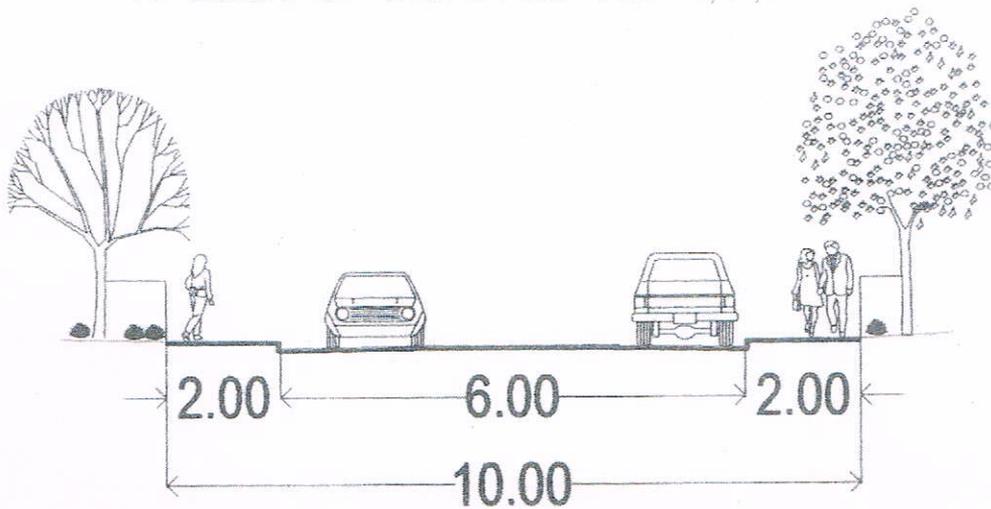
*[Handwritten signature]*



2007-2009  
DIRECCIÓN DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

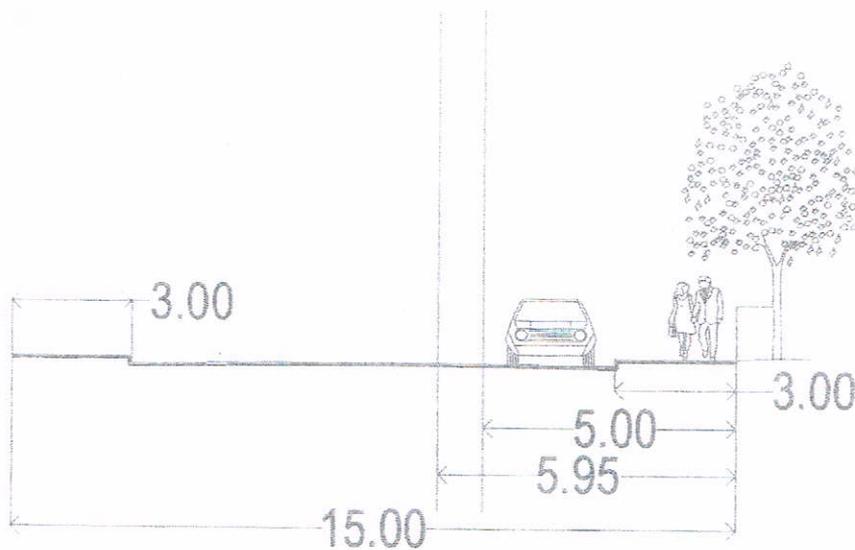


VIALIDAD LOCAL VL-4,6,A



VIALIDAD LOCAL VL-1,2,3,5

  
 2007-2009  
 DIRECCION DE  
 ORDENAMIENTO  
 TERRITORIAL



VIALIDAD VL-B



2007-2009  
DIRECCION DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

## CAPÍTULO IX.

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

#### Artículo 44.

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 45.

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

**Artículo 46.**

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

**Artículo 47.**

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 "REAL SAN JOSE" fuera del Centro de Población de OCOTLÁN Jalisco, en la población de San Marín de Zula entrarán en vigor a partir de su publicación en la GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO COMO LO ESTABLECE EL ART. 45 apartado III inciso a de la Ley.

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 DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE OCOTLÁN,  
CELEBRADA EL DÍA 29 DEL MES DE Agosto DEL AÑO 2008.

  
  
2007-2009  
DIRECCION DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

GRAL  
JOAQUIN AMARO  
(LOS SAUCES)

EL SABINO

EL UVALANO

CUADRO DE CONSTRUCCION  
AREA DE ESTUDIO

V	COORDENADAS	
	X	Y
2	735837.288	2260000.293
3	736244.199	2260126.461
4	736207.763	2259749.573
5	737029.192	2259817.664
6	737178.873	2259503.7
7	736899.914	2259169.778
8	737906.619	2258485.348
9	737812.866	2258300.638
10	737444.884	2258281.703
11	737627.376	2257762.435
12	736768.995	2256952.351
13	735785.912	2257961.215
14	735435.812	2258953.161
1	735290.482	2259139.237

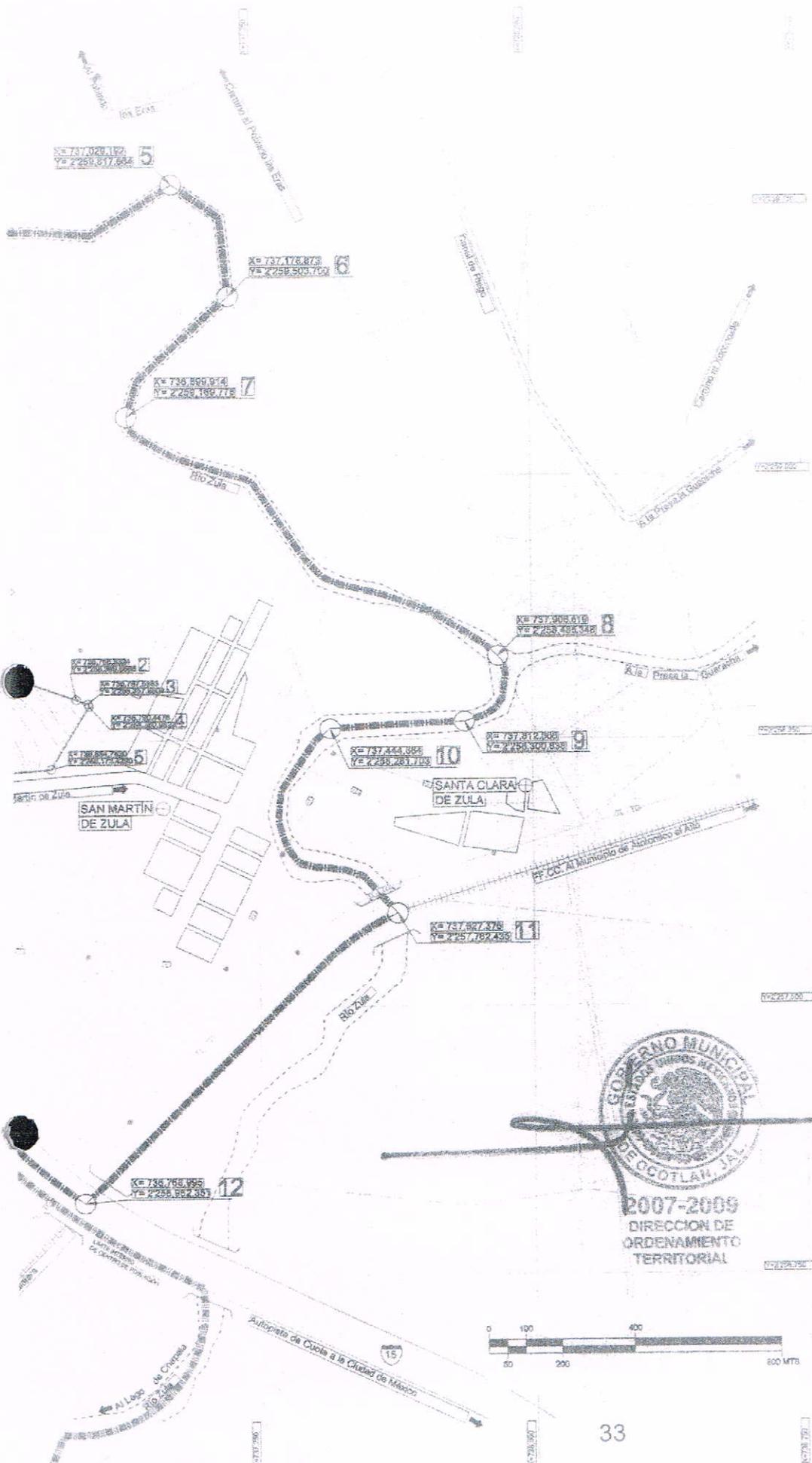
SUPERFICIE = 4310564.754m<sup>2</sup>

CUADRO DE CONSTRUCCION AREA DE APLICACION

LADO EST-IV	DISTANCIA (MTRS)	COORDENADAS UTM		LATITUD	LONGITUD
		ESTE (X)	NORTE (Y)		
1-2	208.386	736.581.9513	2.258.440.4820	20°24'34.532458" N	98°43'56.980773" W
2-3	33.982	736.736.8324	2.258.359.9585	20°24'32.144689" N	98°43'52.347807" W
3-4	7.464	736.787.5883	2.258.357.8805	20°24'31.747228" N	98°43'51.258287" W
4-5	206.817	736.795.4478	2.258.350.9827	20°24'31.521722" N	98°43'51.183289" W
5-6	238.588	736.854.7820	2.258.173.4290	20°24'29.797787" N	98°43'54.880581" W
6-1	308.380	736.448.8786	2.258.194.1227	20°24'28.278844" N	98°44'3.528518" W

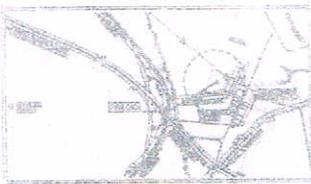
AREA = 58.626.387 m<sup>2</sup>

PERIMETRO = 1,001.497 m



**"REAL SAN JOSE"**

**UBICACION**



**SIMBOLOGIA**

- 1. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE ESTUDIO
- 2. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE APLICACIÓN
- 3. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN
- 4. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN
- 5. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN
- 6. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN
- 7. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN
- 8. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN
- 9. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN
- 10. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN
- 11. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN
- 12. LÍNEA DE LÍMITE DE LA ZONA DE PROTECCIÓN



**2007-2009**  
**DIRECCION DE**  
**ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL**

NOTA:  
 Las Cotas rigen al Dibujo.  
 Las Medidas serán verificadas en Obra.

ING. ARQ. JUAN JOSE LOMELI GARCIA

AMELIAOCHOA ARAMBULA

FRACCIONAMIENTO  
 REAL SAN JOSE

AREA DE ESTUDIO  
 Y APLICACION **D-1**

OPM-20-07

**01**

ING. ARQ. JUAN JOSE LOMELI GARCIA

2007  
 SAN MARTIN DE ZULA

(VP-1) R/VL-1/7680.67M<sup>2</sup>

C. PINO PIÑONERO

VL-1-1936.10M<sup>2</sup>

C. PINO CHINO

VL-2-1992.00M<sup>2</sup>

C. PINO MONTAÑA

VL-3-2016.30M<sup>2</sup>

C. PINO LACTIO

VL-A-2328.18M<sup>2</sup>

C. PINO AVELLANO

VL-4-2382.87M<sup>2</sup>

C. PINO ALTO

VL-5-1925.48M<sup>2</sup>

K

EV-V1-2832.27M<sup>2</sup>

2438.90M<sup>2</sup>

2727.20M<sup>2</sup>

1260.33M<sup>2</sup>

VL-6-1053.15M<sup>2</sup>

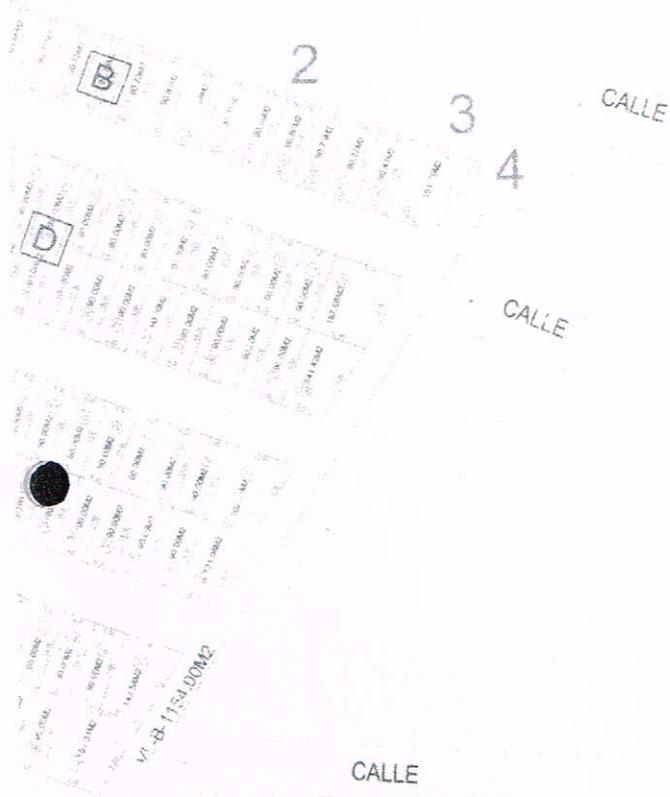
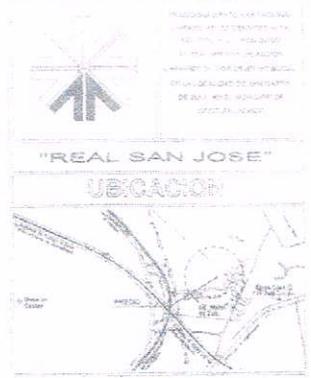
6

5

(VP-2)

CARRETERA

UNDARIA



**1. TABLA GENERAL DE SUPERFICIES.**

CONCEPTO	SUPERFICIE
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	58 626.36 M <sup>2</sup>
RESTRICCIONES	
ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR VIALIDAD	RI-VL-1 7680.87 M <sup>2</sup>

**2. TABLA DE SUPERFICIES POR ÁREAS.**

CONCEPTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
ÁREA HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE DENSIDAD ALTA (HA-U)	26895.61 M <sup>2</sup>	45.88 %
ÁREA COMERCIAL	6426.43 M <sup>2</sup>	10.96 %
ÁREAS DE CESIÓN PARA LA VIALIDAD (ACV)	14798.07 M <sup>2</sup>	25.23 %
ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS (ACC)	2932.27 M <sup>2</sup>	4.83 %
ÁREA DE RESTRICCIÓN RI-VL-1 QUE SE TOMARÁ EN CUENTA PARA (ACC) SEGUN ACUERDO DE AYUNTAMIENTO CON OFICIO SG-1807-2007 CON FECHA DE 27 DE NOV. 2007	7680.87 M <sup>2</sup>	13.10 %

NOTA: SUPERFICIE A DESARROLLAR

SUPERFICIE A DESARROLLAR	58625.38 M <sup>2</sup>	100.00 %
--------------------------	-------------------------	----------

NO. TOTAL DE LOTES HABITACIONALES HA-U= 288  
TIPO: 3.00 X 15.00 = 90.00 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE Y VARIABLE

**3. TABLA DE DESGLOSE DE SUPERFICIES POR ÁREA.**

CONCEPTO	No. DE LOTES	TOTAL DE LOTES	SUPERFICIE
MANZANA A	del 1 al 10	10	915.40 M <sup>2</sup>
MANZANA B	del 1 al 19	19	1794.64 M <sup>2</sup>
MANZANA C	del 1 al 23	23	2160.36 M <sup>2</sup>
MANZANA D	del 1 al 36	36	3304.10 M <sup>2</sup>
MANZANA E	del 1 al 27	27	2497.83 M <sup>2</sup>
MANZANA F	del 1 al 34	34	3184.00 M <sup>2</sup>
MANZANA G	del 1 al 29	29	2778.82 M <sup>2</sup>
MANZANA H	del 1 al 31	31	2943.90 M <sup>2</sup>
MANZANA I	del 1 al 30	30	2786.09 M <sup>2</sup>
MANZANA J	del 1 al 29	29	2712.78 M <sup>2</sup>
MANZANA K	3 (3)	0	00.00 M <sup>2</sup>
MANZANA L	del 1 al 21(1)	20	1832.00 M <sup>2</sup>
SUMA TOTAL=		256	26269.64 M <sup>2</sup>

ÁREAS COMERCIALES			
MANZANA K	LOTE 23	2	5186.19M <sup>2</sup>
MANZANA L	LOTE 21	1	1280.33M <sup>2</sup>
SUMA TOTAL=		3	6426.43 M <sup>2</sup>

**6. TABLA DE SUPERFICIES AREA DE CESIÓN Y VIALIDAD**

CONCEPTO	UBICACIÓN	DESTINO PROPUESTO	SUPERFICIE
CESION	MANZANA K	EV-V-1	7839.27M <sup>2</sup>
CESION	RI-VL-1	RI-VL-1	7680.87M <sup>2</sup>
SUBTOTAL			10512.64M <sup>2</sup>
VIALIDADES			
VIALIDAD	VL-1		1936.10M <sup>2</sup>
VIALIDAD	VL-2		1692.07M <sup>2</sup>
VIALIDAD	VL-3		2018.20M <sup>2</sup>
VIALIDAD	VL-4		2382.87M <sup>2</sup>
VIALIDAD	VL-5		1925.48M <sup>2</sup>
VIALIDAD	VL-6		1963.18M <sup>2</sup>
VIALIDAD	VL-A		1328.18M <sup>2</sup>
VIALIDAD	VL-B		1154.94M <sup>2</sup>
SUBTOTAL			14798.07M <sup>2</sup>
35			SUMA TOTAL=
			26269.64 M <sup>2</sup>

NOTA:  
Los Cotes rigen al Doble.  
Las Medidas serán verificadas en Otra

proyectista:  
ING. ARQ. JUAN JOSE LOMELI GARCIA

proyectista:  
AMELIA OCHOA ARAMBULA

CONSEJO REGULADOR DE LA INGENIERIA CIVIL:  
FRACCIONAMIENTO REAL SAN JOSE

OTORGANTE:  
LOTIFICACIÓN E-2

OPM-20-07

07

ING. ARQ. JUAN JOSE LOMELI GARCIA

San Martín de Zula

RU-CP-1 (VP-1) RVL-11 7680.67M2

308.55

RU-CP-2  
5166.10M2  
ACCION URBANISTICA  
PRIVADA

191.00 ML 6

22.35

216.23

(VP-2)

CARRETERA

RI-VI

RIA

TIN DE ZULA

C. PINO CH...

E

C. PINO MONTANA

G

C. PINO LAGO

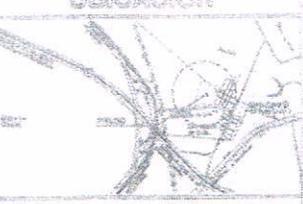
H

C. PINO AVELLANO

K

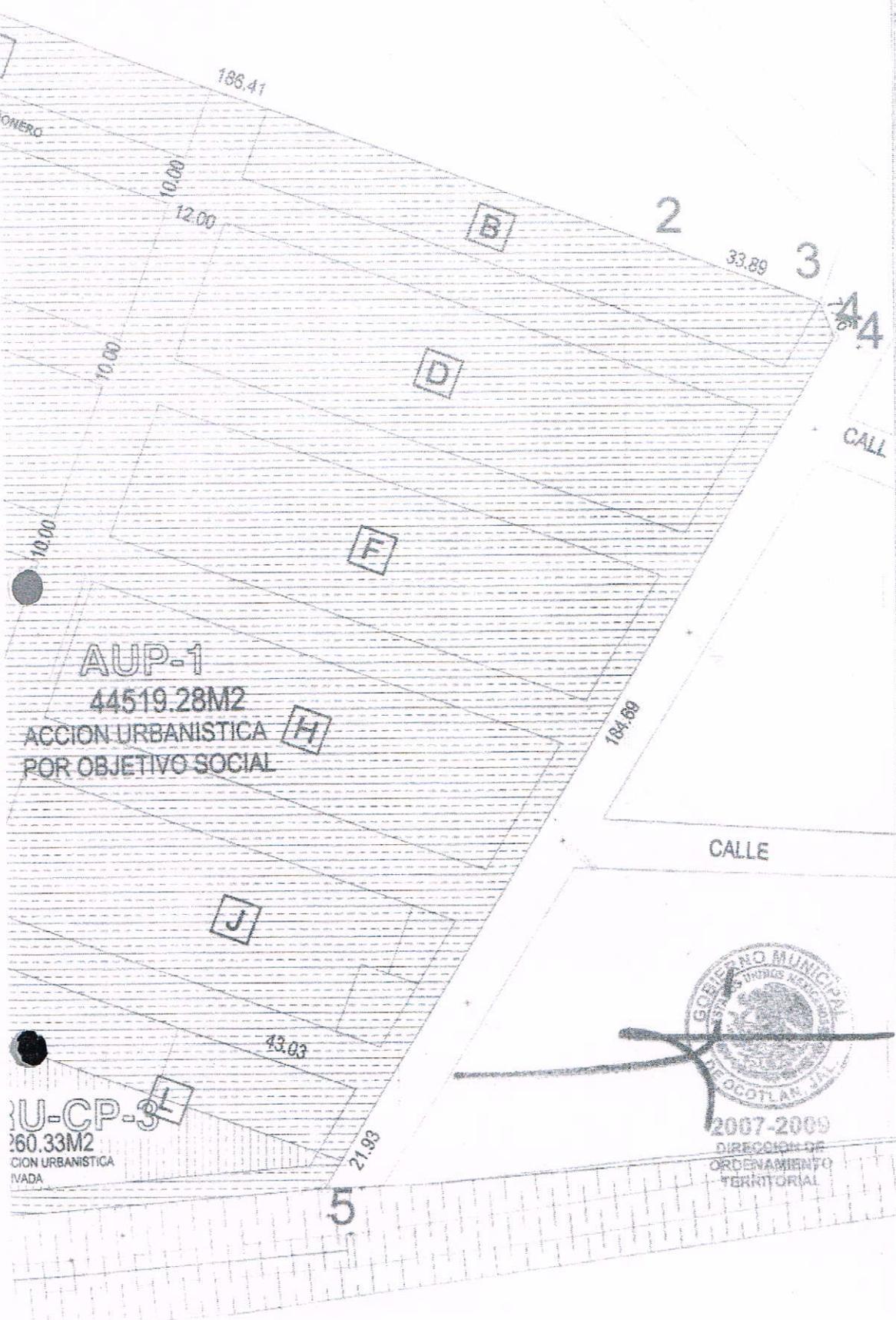
10.00

**"REAL SAN JOSE"**



**SIMBOLOGIA**

	AREA DE URBANIZACION PROGRESIVA
	AREA DE URBANIZACION PROGRESIVA
<b>AREAS URBANIZADAS</b>	
	AREAS DE RENOVACION URBANA
	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
<b>AREAS DE RESTRICCION POR FALTA DE INFRAESTRUCTURA</b>	
	VALLEJO
	44519.28M <sup>2</sup>



**AUP-1**  
 44519.28M<sup>2</sup>  
 ACCION URBANISTICA  
 POR OBJETIVO SOCIAL

**AU-CP-3**  
 260.33M<sup>2</sup>  
 ACCION URBANISTICA  
 EN AVADA



2007-2009  
 DIRECCION DE  
 ORDENAMIENTO  
 TERRITORIAL

**NOTA:**  
 Las Cotas rigen si Otrap  
 Las Medidas serán verificadas en Obra.

proyecto	ING. ARQ. JUAN JOSE LOMELI GARCIA	
proyectado	AMELIA OCHOA ARAMBULA	
obra	FRACCIONAMIENTO REAL SAN JOSE	
contenido	CLASIFICACION DE AREAS	<b>E-1</b>
autorización	OPM-20-07	<b>05</b>
autorizado	ING. ARQ. JUAN JOSE LOMELI GARCIA	
fecha	06 2007	SAN MARTIN DE ZULA
ubicación	sección Jalisco México	

A

C. PINO PIONERO

C

AUP-3

C. PINO CHINO

E

AUP-5

C. PINO MONTAÑA

G

AUP-7

C. PINO LACIO

I

AUP-9

C. PINO AVELLANO

C. PINO ALTO

K

E-V-1

RVL-1 (RU-CP-1)

RU-CP-2

191.00 ML 6

(VP-2)

CARRETERA

RIA

ZULA

38

1

(VP-1) RIVL-1/ 7680.67M2

C. PINO PIÑONERO

VL-1-1936 10M2

C. PINO CHINO

VL-2-1892 00M2

C. PINO MONTAÑA

VL-3-2016.30M2

C. PINO LACIO

VL-A-2328.18M2

C. PINO AVELLANO

VL-4-2382.87M2

C. PINO ALTO

K

EV-V1-2832.27M2

VL-5-1925.48M2

2438.90M2

2727.20M2

1260.33M2

VL-6-1053.16M2

(VP-2)

6

5

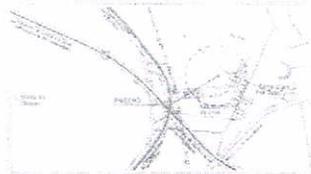
CARRETERA

UNDARIA



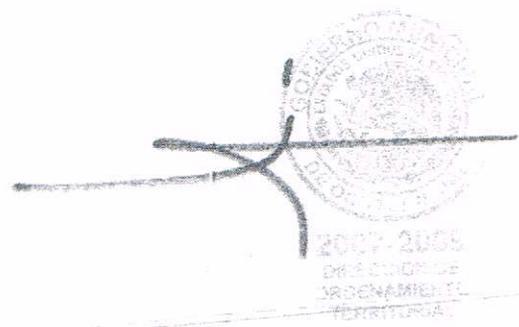
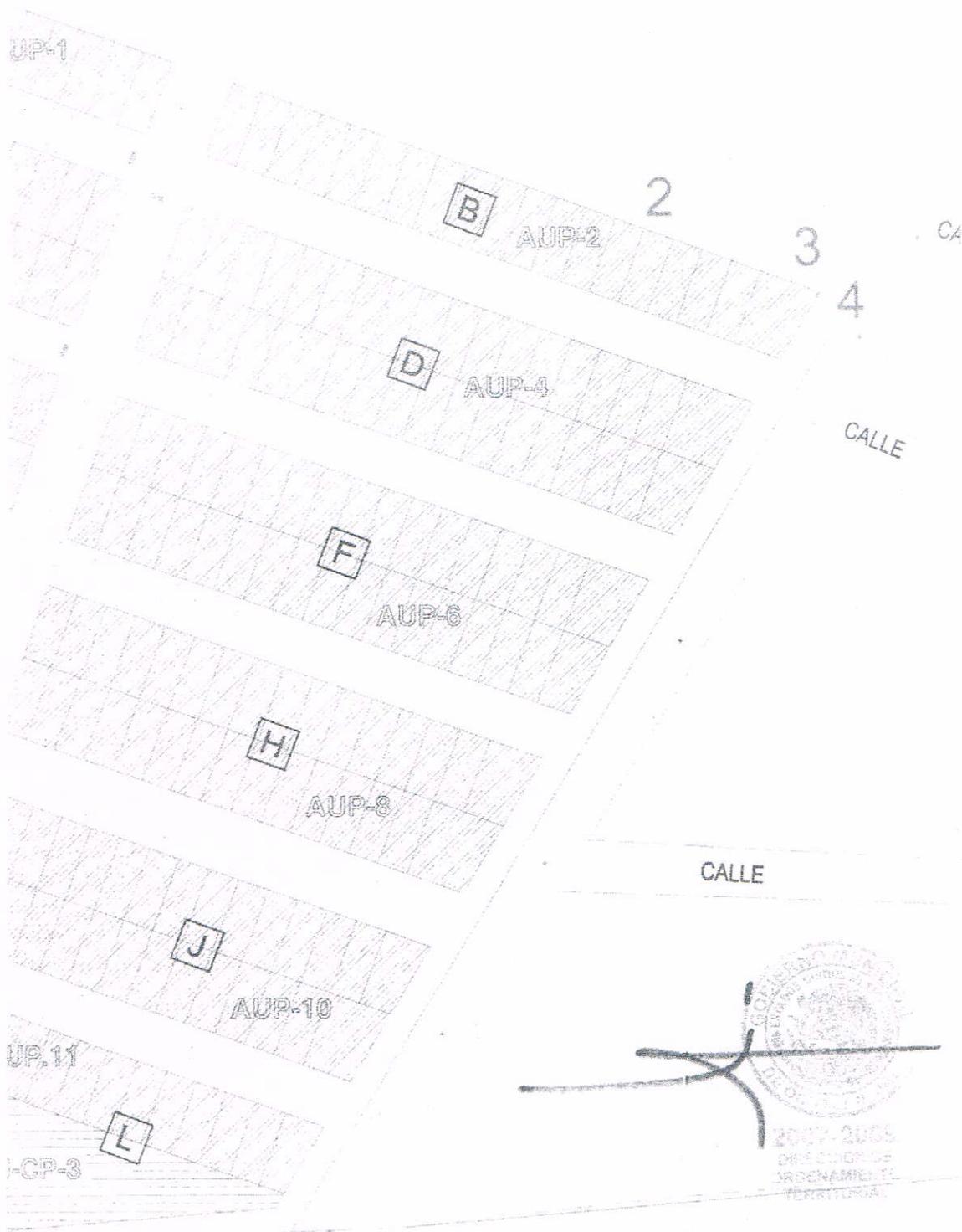
"REAL SAN JOSE"

UBICACION



LEGENDA

- TODOS LOS DIAS
- AREA DE ORGANIZACION PROGRESIVA
- MIXTO-BARRIAL
- MIXTO-BARRIAL
- ESPACIO VERDE Y ABREPTOR
- RESTRICCION VIA



NOTA:  
 Las Cotes rigen al Dibujo  
 Las Medidas serán verificadas en Cota

PROYECTADO: ING. ARQ. JUAN JOSE LOMELI GARCIA

DISEÑADO: AMELIA OCHOA ARAMBULA

OBJETO: FRACCIONAMIENTO REAL SAN JOSE

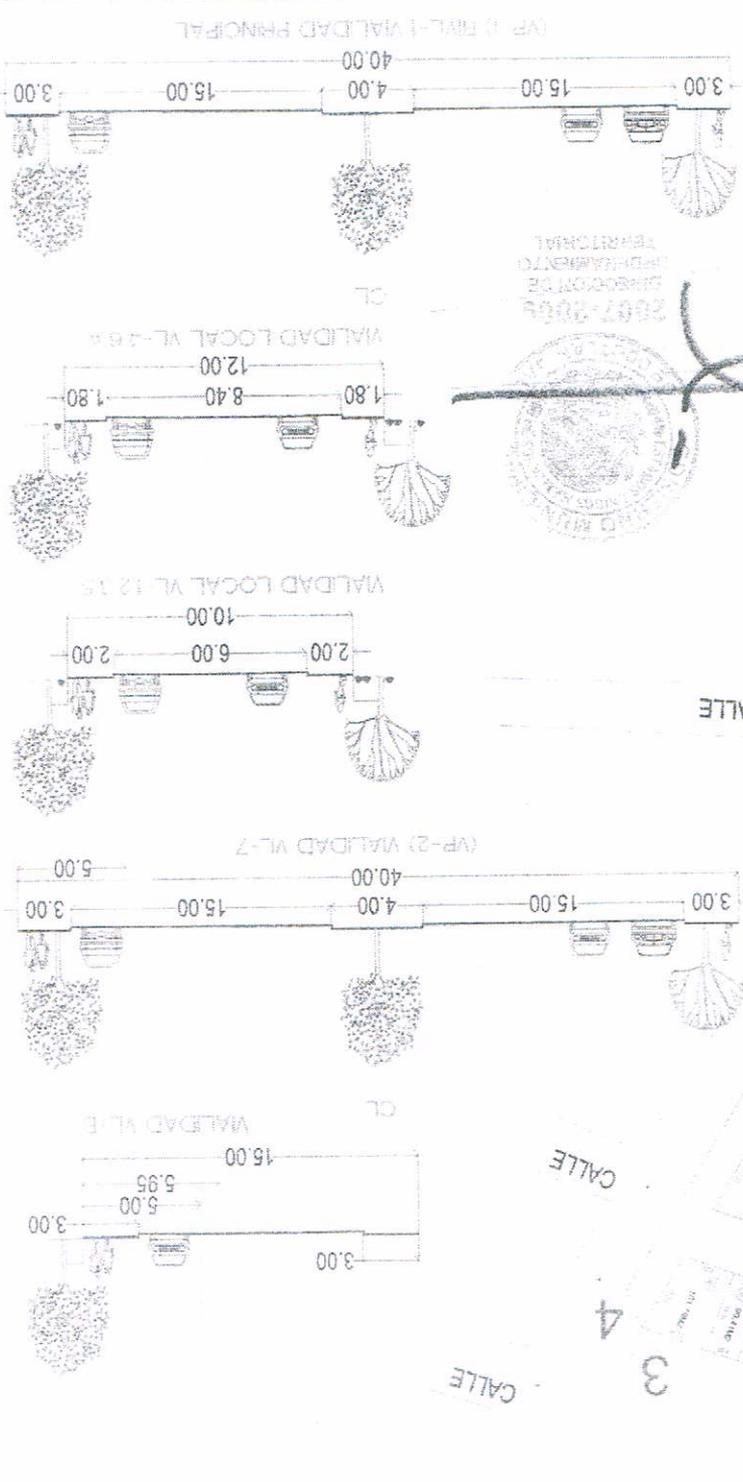
ZONIFICACION SECUNDARIA E-2

OPM-20-07

LOTE: 06

ING. ARQ. JUAN JOSE LOMELI GARCIA

DE 2007  
 SAN MARTIN DE ZULA  
 seccion taller tecnico



RESTRICION	VALIADAD	TOTAL
VL-1	187.5899ML	187.5899ML
VL-2	192.8923ML	192.8923ML
VL-3	196.2349ML	196.2349ML
VL-4	191.5713ML	191.5713ML
VL-5	195.7551ML	195.7551ML
VL-6	258.8812ML	258.8812ML
VL-7	251.4777ML	251.4777ML
VL-B	206.6199ML	206.6199ML
VP-1 (R-VL-1)	308.5387ML	308.5387ML
TOTAL		14788.07M2

CUADRO DE VALIADDES

NOTA: Las Cotas estan en Dms

ING. ARQ. JUAN JOSE LOMEU GARCIA

AMETIA OCHOA ARAMBULA

FRACCIONAMIENTO REAL SAN JOSE

VIALIDADES

OPM-2007

08

San Martin de Zula

2007

REAL SAN JOSE

