

GUÍA TÉCNICA PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES PARCIALES DE URBANIZACIÓN

CONSEJO ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

**DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y
URBANIZACIÓN**

MARZO 2000

INTRODUCCIÓN

La Guía de Instrumentación de Planes Parciales de Urbanización, es una respuesta a la necesidad planteada en la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* de que toda acción urbanística debe elaborar su propio Plan Parcial, de conformidad con los lineamientos señalados en dicha Ley y en el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*.

El 13 de Julio de 1993 se publicó en el Periódico Oficial "*El Estado de Jalisco*" la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* que derogó a la *Ley Estatal de Asentamientos Humanos* y a la *Ley de Fraccionamientos*, con lo cual la legislación urbana en la Entidad se actualiza plena mente estableciendo las bases para que los Ayuntamientos ejerzan la facultad de "formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Planes Parciales de Urbanización que de ellos se deriven", todo ello de conformidad con las disposiciones de nuestra Carta Magna y con lo señalado en la Ley General de Asentamientos Humanos. Con el objeto de que esta labor de planeación urbana municipal se desarrollara con un nivel de congruencia en el Estado, la misma *Ley de Desarrollo Urbano* estableció la necesidad de expedir el *Reglamento Estatal de Zonificación* que define los criterios, normas y lineamientos que deben observarse en todos los tipos de planes y en la aplicación de los mismos. Este Reglamento se publicó el 1° de Abril de 1995 en el Periódico Oficial "*El Estado de Jalisco*".

Si bien dichos documentos han contribuido para facilitar a los ayuntamientos en el ejercicio de sus atribuciones, a los urbanizadores en sus promociones y a personas e instituciones relacionadas con el desarrollo urbano en ofrecer apoyo en las gestiones y estudios urbanos, surgen en dicha aplicación inquietudes y problemas sobre la interpretación de los mismos, por otro lado con la aprobación de la *Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*, el 13 de Diciembre de 1996 en el cual se considera la necesidad de que los Programas de Ordenamiento Ecológico Local sean considerados dentro de la Legislación Estatal, hace que forzosamente la Ley de Desarrollo Urbano mediante decreto 17128 publicado en El Periódico Oficial "*El Estado de Jalisco*" el 17 de Enero de 1998 se reforme y adicione.

Ante la necesidad de la formulación de los diversos tipos de Planes de competencia municipal y con el objeto de que todos ellos guarden un nivel de congruencia y observen adecuadamente las disposiciones de los ordenamientos básicos, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano a través de su Secretariado Técnico consideró necesario elaborar una serie de documentos que especifiquen con todo detalle las características que deben observar los diversos tipos de planes. En este caso, la presente Guía responde a esta necesidad en lo referente a la formulación, e instrumentación de los Planes Parciales de Urbanización.

1

USO DE LA GUÍA

Objetivos de la Guía

1. Permitir que la elaboración de los Planes Parciales de Urbanización se realice de conformidad con lo establecido en la *Ley de Desarrollo Urbano* y el *Reglamento de Zonificación*, explicando lo estipulado para éstos tipos de Planes en dichos ordenamientos.
2. Precisar el contenido de los Planes, de manera que reúnan las características necesarias para que respondan eficazmente a la problemática urbana, constituyéndose en instrumentos operativos de control del desarrollo urbano.
3. Definir los procedimientos con los que debe ser abordada la formulación de estos Planes, con el fin de que observen un adecuado nivel de solvencia técnica y jurídica que permita sustentar sólidamente las propuestas de ordenamiento y control del desarrollo urbano.
4. Dar congruencia tanto la forma de los documentos escritos como la representación gráfica de estos Planes, para que en todos los municipios se observe el mismo lenguaje que facilite su comprensión y su aplicación.
5. Posibilitar, a través de esta homologación, la creación de un Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano que permita la agilización de trámites, dictámenes y actualizaciones de los propios planes.

Alcances de la Guía

La Guía esta dirigida a tres tipos de grupos sociales, cada una de ellos con perfiles distintos, pero teniendo en común el interés o la responsabilidad de estar involucrados en alguna parte del proceso de planeación:

1. A los servidores públicos, básicamente de la administración municipal, que tendrán bajo su responsabilidad la aprobación del Plan, así como su instrumentación y aplicación permanente.
2. A los profesionales técnicos especializados en materia urbanística, ya sea que formen parte del personal interno del ayuntamiento, o que actuando como consultores externos tendrán bajo su responsabilidad la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, ya sea para la propia dependencia municipal o para promotores privados.
3. A los promotores del desarrollo Urbano y al público en general interesado en aspectos de planeación urbana o involucrado en alguna parte del proceso de aplicación del Plan, ya sea como miembros de las asociaciones vecinales o del Consejo de Colaboración Municipal, o bien como promotores o ejecutores de las acciones urbanísticas que estarán sujetas a lo estipulado en el Plan.

Para cumplir con esta diversidad de audiencias, esta Guía se ha estructurado de manera tal que el funcionario no especializado y público en general encuentren en forma resumida y clara las respuestas a las interrogantes que pudieran sugerir sobre el contenido y función del Plan. Así mismo, que el técnico especializado encuentre compendiados en un solo documento, los elementos y criterios necesarios para su elaboración.

La Guía parte de la necesidad de que los Planes Parciales de Urbanización deben ser elaborados por profesionales especializados en materia, y que esta formulación no es un mero llenado de formas o cuestionarios que desvirtúan la actividad de planificar, requiriéndose por ello del técnico especializado con un nivel adecuado de conocimiento teóricos en planeación urbana que le permita entender su papel como orientador de este proceso de formulación del Plan, debiendo reunir las características que señala el *Reglamento Estatal de Zonificación* para obtener la calificación de Peritos en Proyectos y de Supervisión Municipal.

Por otra parte, esta Guía no pretende convertirse en un tratado académico de ordenamiento urbano, ni obstaculizar las decisiones que la Autoridad Municipal deberá tomar en el ámbito de su jurisdicción, sino que ha sido concebida como un instrumento de referencia y de guía para responder a las interrogantes que pudieran surgir durante el proceso de planeación, realizado de conformidad con lo estipulado en la *Ley de Desarrollo Urbano* y el *Reglamento Estatal de Zonificación*.

Estructura de la Guía

Para una mejor comprensión del proceso de formulación de un Plan Parcial de Urbanización, que es el objetivo central de esta Guía, se ha dividido en cuatro partes:

Primera Parte: USO DE LA GUÍA

En esta parte se establecen los objetivos y alcances de la Guía como un marco de referencia que clarifique las expectativas que se puedan tener sobre ella.

Segunda Parte: PRINCIPIOS GENERALES

En esta parte se definen las características generales de los Planes Parciales de Urbanización desde el punto de vista de su forma y contenido.

Tercera Parte: GUÍA DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Esta es la parte principal del documento, en la que se expone paso a paso el contenido del documento del Plan, describiendo los lineamientos que deberán observarse para que se cumpla con lo señalado en la *Ley de Desarrollo Urbano* y el *Reglamento Estatal de Zonificación*.

Esta parte se ha diseñado a manera de guía, de la cual se deberán tomar los puntos que respondan a las características particulares de cada acción urbanística. Su contenido sigue los siguientes criterios:

- Se establece la fundamentación jurídica de cada uno de los puntos comprendidos en el Plan, con anotaciones y referencias a la *Ley de Desarrollo Urbano* y al *Reglamento Estatal de Zonificación* en cada punto específico.
- Se establecen los lineamientos para integrar la redacción del texto del Plan Parcial de Urbanización.
- Se definen los planos que integran el Anexo Gráfico del Plan, y se establecen los lineamientos generales de su contenido.

El formato establecido para la redacción del documento técnico es el denominado de numeración legal, que consiste en la ordenación por apartados y sub-apartados con numeración progresiva. Siendo este el formato utilizado tanto en los programas y planes de desarrollo urbano federales como en los locales de centros de población.

Cuarta Parte: PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

En esta parte se establecen los procedimientos para la autorización del Plan Parcial de Urbanización de acuerdo a lo señalado en el Título Quinto Capítulo II de La Ley de Desarrollo Urbano.

2

PRINCIPIOS GENERALES

Los Planes Parciales de Urbanización en el Sistema de Planeación del Estado de Jalisco.

Para comprender la función de los Planes Parciales de Urbanización, es necesario en primera instancia, conocer de que manera se integran estos planes dentro del sistema de planeación del Estado de Jalisco y la relación que guardan con otros tipos de planes.

La *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, establece en su Título Segundo los lineamientos a los que habrán de ajustarse los programas y planes de desarrollo urbano en la Entidad, en el artículo 43 define: *El ordenamiento y regulación de los centros de población en el Estado se efectuará a través de un sistema de planes y programas los cuales por sus objetivos, contenido, elementos informativos, acciones, área de aplicación y efectos jurídicos, se clasifican e integran en la forma siguiente:*

- I. Planes y programas básicos:**
 - a) El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
 - b) El Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
 - c) Los planes de desarrollo urbano de centros de población;
 - d) Los programas de ordenamiento ecológico local.
- II. Planes y programas derivados:**
 - a) Los planes parciales de desarrollo urbano; y
 - b) Los planes parciales de urbanización.
- III. Planes y programas de coordinación:**
 - a) Los planes regionales de desarrollo urbano;
 - b) Los programas que ordenen y regulen a las zonas conurbadas interestatales;
 - c) Los planes que orden y regulen a las zonas conurbadas intermunicipales;
 - d) Los programas de ordenamiento ecológico regional; y
 - e) Los planes parciales de urbanización donde se regulen y autoricen acciones intermunicipales.

A continuación se describen los correspondientes al municipio, que es donde se ubican los Planes Parciales de Urbanización:

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano

De acuerdo a lo que se establece en el artículo 70 de la *Ley de desarrollo Urbano del Estado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular el territorio de cada municipio, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos. Debiendo guardar congruencia con lo establecido en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, como también con otros planes y programas que se hayan expedido a nivel estatal y regional.*

Los planes de desarrollo urbano de centros de población

De acuerdo a lo que se establece en el artículo 76 de la *Ley de desarrollo Urbano del Estado el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones establecidas en el Programa Municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio.*

Los planes parciales de desarrollo urbano

De acuerdo a lo que se establece en el artículo 90 de la *Ley de desarrollo Urbano del Estado los planes de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población.*

Los planes parciales de urbanización

Siendo el objeto central de esta Guía los planes parciales de urbanización, su definición, características y procedimientos para su formulación se señalarán en los capítulos subsecuentes. Baste señalar en este punto la necesidad de su congruencia con los planes de desarrollo urbano de centros de población o en su caso con el plan parcial de urbanización que corresponda.

Definición del Plan Parcial de Urbanización

De acuerdo a lo que se establece en el artículo 93 de la *Ley de desarrollo Urbano del Estado el Plan Parcial de Urbanización es el instrumento ejecutivo para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración es necesaria para autorizar tanto la obra pública como la privada en los casos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano.*

Cuando se requiere formular el Plan Parcial de Urbanización

La misma *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* establece en su artículo 93 inciso I que: *Será obligatorio formular un plan parcial de urbanización cuando se proponga para su autorización una acción urbanística que implique:*

- a) La transformación del suelo rústico a urbano de un área de reserva, determinando los usos y destinos correspondientes en acciones de expansión urbana;*
- b) La modificación de los usos y destinos específicos en acciones de renovación urbana;*
- c) La determinación de áreas de restricción por paso de infraestructura;*
- d) La determinación de obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, o*
- e) La transformación del suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad privas o social;*

Así mismo en el artículo 199 de la Ley establece: *Toda obra de urbanización y edificación regulada por esta Ley, deberá respetar y responder a los lineamientos de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes y aplicables en las áreas donde se localicen las zonas y predios, para garantizar su integración con el contexto urbano donde se ubique.*

Los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización en los supuestos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano, conforme las disposiciones del Reglamento Estatal de Zonificación y en su caso, del Programa de Ordenamiento Ecológico Local y los lineamientos del Plan Regional de Desarrollo Urbano.

Cuando no se requiere formular el Plan Parcial de Urbanización

La *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* establece en su artículo 99 que: *No será obligatorio formular un plan parcial de urbanización cuando:*

I. El uso o destino propuesto sean los predominantes de las zonas donde se ubiquen; las normas específicas de urbanización y control de la edificación ya estén determinadas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o especificadas en un plan parcial de desarrollo urbano, por lo cual las obras de urbanización se limitarán a prolongar o unir vialidades públicas y determinar los destinos que correspondan; y la superficie total del predio o predios por desarrollar no sea mayor a la extensión de la unidad vecinal o cuatro hectáreas en usos y destinos distintos a los habitacionales;

II. El uso propuesto corresponde al uso predominante de la zona y se propone realizar el aprovechamiento del predio, conforme las modalidades del régimen de propiedad en condominio;

III. Concurran los supuestos previstos en los artículos 249 y 250 de esta Ley;

IV. El proyecto se limita a obras de edificación en un predio comprendido en un área de reservas, sin modificar su utilización determinada en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o especificadas en un plan parcial de desarrollo urbano; y en su caso, las obras de urbanización se limitan a las vialidades públicas que lo delimitan;

V. El proyecto se limita a obras de edificación en un predio rústico fuera del centro de población, conforme al aprovechamiento que le corresponda y sin modificar su uso o destino; o

VI. En las acciones de regularización de la tenencia de la tierra urbana, cuando así lo establezca el programa correspondiente.

En los supuestos previstos por este artículo, en los cuales no se requiere la formulación de un plan parcial de urbanización, las vialidades y las áreas de cesión para destinos que en su caso se deban generar y aportar, se determinarán y su propiedad se transmitirá mediante el Proyecto Definitivo de Urbanización.

Objetivos del Plan Parcial de Urbanización

De acuerdo a lo que se establece en el artículo 93 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, *son objetivos del Plan Parcial de Urbanización los siguientes:*

- I. Determinará la zonificación secundaria, especificando la clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar:*
- a) Obras de expansión urbana en predios comprendidos en las áreas de reservas;*
 - b) Obras de renovación urbana en predios ya urbanizados del centro de población;*
- II. Regulará y controlará la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;*
- IV. Autorizará en el mismo plan parcial, la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan,*
- V. Delimitará a identificará las áreas de cesión para destinos, conforme las normas de zonificación, previstas en el artículo 132 de esta Ley;*
- VI. En su caso, motivará y autorizará la propuesta de permuta de las áreas de cesión para destinos, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 251 de este ordenamiento, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;*
- VII. La determinación de destinos, generados por las propias obras de expansión o renovación urbana que se regulen en el plan parcial, tendrá por efecto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados esos predios a los fines públicos previstos;*
- VIII. Determinará en forma específica las áreas de restricción; regulará y controlará la urbanización y la edificación; y en general determinará la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;*
- IX. Integrará las acciones urbanísticas con la estructura urbana del centro de población; y*
- X. En su caso, determinará los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población, bajo las modalidades de acción urbanística establecidas en esta Ley.*

Función del Plan Parcial de Urbanización

No debe perderse de vista que los planes son instrumentos para la realización de acciones urbanísticas y para la toma de decisiones en materia de control del desarrollo urbano, lo cual comprende tres áreas básicas de aplicación:

1. Como soporte para la realización de las acciones urbanísticas específicas, las cuales deberán estar adecuadamente fundamentadas en las estrategias previstas en el Plan;

2. Como base para la dictaminación de solicitudes para la ejecución de cualquier tipo de acción **urbanística** y de edificación que se emprenda dentro del área de aplicación del plan;
3. Como guía para la comunidad en general y para el inversionista en particular, respecto de las expectativas que en el área de aplicación se ofrecen para el futuro desarrollo urbano.

Por lo tanto, es necesario enfocar la atención en los elementos que necesitará la autoridad para poder iniciar, alentar y controlar las acciones urbanísticas que se requieran dentro del área de aplicación del plan, ya sean estas acciones llevadas a cabo por entidades públicas o por el sector privado.

Características del contenido del Plan Parcial de Urbanización

En términos generales, todos los tipos de planes deberán observar las siguientes características dentro de su contenido:

Claridad en las propuestas

La información que se presente, ya sea en forma escrita o gráfica, deberá expresar claramente cuales son los objetivos, políticas y propuestas que se plantean en el área de aplicación, y mostrar de una manera adecuada a la escala del Plan, el como, cuando y donde deberán ser implementadas las acciones previstas.

Las estrategias propuestas no deben quedar inmersas en excesos de información técnicas que en lugar de aclarar, dificulten su comprensión, ni confundidas con expresiones generales de buenos deseos.

Fundamentación necesaria

Siendo el Plan esencialmente un instrumento para la toma de decisiones, debe sin embargo incluir una explicación de cómo se llegó a las estrategias propuestas, incluyendo todos los aspectos necesarios para su debida fundamentación, pero excluyendo todo aquello que no se vea reflejado en el soporte de las estrategias propuestas. En este sentido la fase de diagnóstico, que incluye investigación y análisis, no debe considerarse un fin en si misma, sino como medio para sustentar las propuestas del Plan.

Orden y jerarquía de las propuestas

Las estrategias propuestas deberán presentarse en forma ordenada, agrupándose por sectores o programas de acción, y jerarquizando las prioridades en orden a la importancia de los problemas a resolver y a las etapas de su posible implementación, así como especificando la naturaleza

de la acción urbanística bajo la cual pretendan realizarse, según las diversas modalidades establecidas en el Título VI de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado*.

Factibilidad técnica y financiera

Las acciones propuestas en el Plan deberán siempre ser un resultado de la realidad y de las posibilidades que la localidad tengan para llevarlas a cabo, tanto en materia de tecnologías a utilizar como de capacidad de financiamiento.

Estructura del Plan Parcial de Urbanización

El Plan Parcial de Urbanización se integra con diversos tipos de documentos, cada uno de los cuales tiene un propósito definido, siendo los siguientes:

El Documento Técnico

Es la parte medular del Plan, contiene la descripción integral del mismo que comprende los siguientes capítulos:

- I. El enunciado del Plan y datos generales**, se define el nombre específico del Plan Parcial, tipo de acción urbanística a desarrollar, uso propuesto, giro específico, localización, superficies, nombre del propietario y del perito responsable;
- II. La fundamentación jurídica**, consiste en el soporte legal para la instrumentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización propuesto;
- III. La referencia al Plan de Desarrollo del cual se deriva y en su caso del Plan Parcial de Desarrollo urbano**, se establece la congruencia entre el Plan Parcial de Urbanización propuesto y los planes de nivel superior de los cuales se deriva;
- IV. Los objetivos generales y específicos**, se describen los objetivos generales y específicos que se persiguen con la elaboración del Plan Parcial de Urbanización propuesto;
- V. La delimitación del área de estudio y de aplicación**, este capítulo se descompone en dos aspectos: la delimitación del área de estudio la cual se refiere a la zona de influencia del predio a desarrollar y la delimitación del área de aplicación referida al predio a desarrollar;
- VI. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización**, refiriéndose al estado actual del área de estudio donde se ubica

- VII. La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación;**
- VIII. La referencia a las normas de diseño urbano;**
- IX. En el caso de acciones de conservación o mejoramiento:**
 - a) El área de beneficio o afectación, como también los predios específicos objeto de estas acciones; y**
 - b) Los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial; y**
- X. Los plazos para que los afectados interpongan el recurso previsto en la Ley.**

Versión Abreviada

Para efectos de la publicación prevista en el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano la versión abreviada, se integrará con los siguientes elementos:

- I. ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES.**
- II. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.**
- III. LA REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA Y EN SU CASO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.**
- IV. LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN, CON SU RESPECTIVO GRÁFICO.**
- V. LOS OBJETIVOS GENERALES Y EPECÍFICOS.**
- VI. LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.**
- VII. LA REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.**
- VIII. LOS PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPOMGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA L.D.U.**

3

GUÍA DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Documento Técnico

Artículo 94 Ley de Desarrollo Urbano

El Plan de Urbanización se integrará con los siguientes elementos:

I. EL ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

I.1. Enunciado del plan: nombre específico del Plan Parcial de Urbanización propuesto.

I.2. Datos generales del proyecto:

I.2.1. Tipo de acción urbanística a desarrollar (Privada, por concertación, por colaboración, por plusvalía, por asociación de interés público, por objetivo social o pública).

I.2.2. Uso propuesto. (Habitacional, turístico, mixto, comercial y de servicio, servicios a la industria y al comercio, industrial, equipamiento)

I.2.3. Giro específico. (Unifamiliar, plurifamiliar horizontal, plurifamiliar vertical, gasolinera, tienda de autoservicio, centro comercial, fábrica de pelotas, etc.).

I.2.4. Localización. Ubicación exacta del predio a desarrollar (Municipio, Colonia, Barrio, Calle, Predio, etc.).

I.2.5. Superficies:

I.2.5.1. Superficie total del predio a desarrollar (superficie de escrituras).

I.2.5.2. Superficies de áreas de restricción (aeropuertos, instalaciones portuarias, instalaciones ferroviarias, instalaciones militares, instalaciones de readaptación social, instalaciones de riego, instalaciones de agua potable, instalaciones de drenaje, instalaciones

de telecomunicaciones, etc.) áreas de protección (cuerpos de agua, cauces, escurrimientos, acuíferos, etc.).

I.2.5.3. Superficie neta (superficie total menos superficie de áreas de restricción y o áreas de protección).

I.2.6. Nombre del propietario.

I.2.7. Nombre del perito responsable.

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

Este apartado tiene como finalidad el señalar que existe congruencia entre el Plan Parcial de Urbanización propuesto y los planes de nivel superior de los cuales se deriva, esta información deberá proveerse por la autoridad municipal.

III.1. Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población. En este punto se indicará el nombre del Plan de Desarrollo del Centro de Población, su fecha de publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, y se describirán los usos y destinos que este Plan señala para el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto (información que deberá ser incluida dentro del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos).

El **plano D-0** contendrá la referencia del predio a desarrollar dentro del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se deriva.

III. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

Este apartado tiene como finalidad el señalar el soporte legal para la instrumentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización propuesto.

III.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En este punto se deberá hacer mención a lo señalado en el artículo 27, párrafo tercero; en el artículo 73 fracción XXIX-C; y en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI.

III.2. Constitución Política del Estado de Jalisco En este punto deberá de hacerse mención al lo señalado en el artículo 80.

III.3. Ley General de Asentamientos Humanos En este punto deberá de hacerse mención al lo señalado en los artículos 9° y 35.

III.4. Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco En este punto deberá de hacerse mención al lo señalado en el artículo 39, fracción I, inciso 27 y en los artículos 109, 110 y 115.

III.5. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco En este punto deberá de hacerse mención al lo señalado en el artículo 12, fracción I.

III.6. Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos. En este punto deberá de hacerse mención al lo señalado en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos emitido para el predio a desarrollar por la dependencia competente

III.7. En su caso convenio o decreto específico para la zona en cuestión.

(VER ANEXO UNO)

IV. LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

Este apartado tiene como finalidad el describir cual son los objetivos generales y específicos que se persiguen con la elaboración del Plan Parcial de Urbanización propuesto.

IV.1. Objetivos Generales. En este punto se describirán cuales son los objetivos y políticas generales que se persiguen con el Plan Parcial de Urbanización propuesto, como mínimo será los que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Estado en el artículo 93.

IV.2. Objetivos Específicos. En este punto se describirán los objetivos específicos del Plan Parcial de Urbanización propuesto, que son las metas que el proponente de este Plan pretende alcanzar con su realización (número de viviendas a edificar, el saneamiento o mejoramiento de una zona específica, la introducción de servicios de equipamiento, etc.).

V. LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN

Este apartado se descompone en dos aspectos: la delimitación del área de estudio (zona de influencia del predio a desarrollar) y la delimitación del área de aplicación (el predio a desarrollar).

V.1. Delimitación del Área de Estudio. Corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo una acción urbanística, esta área debe quedar comprendida en los planos de diagnóstico (**D-1**, **D-2** y **D-3**) que se presenten como parte del anexo gráfico del Plan Parcial de Urbanización propuesto, así como en las descripciones

que se hagan del estado actual de la zona. La descripción del polígono del área de estudio deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM y se determina de la siguiente manera:

- Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional, la delimitación se deberá referir por lo menos a la superficie de la unidad de menor jerarquía de las unidades territoriales que integran los centros de población según se indica en el artículo 122 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.
- Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional de densidad mínima y baja, en que la superficie de la unidad territorial sea demasiado grande en proporción con la superficie a desarrollar, la delimitación del área de estudio será en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o en su caso en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, dentro de las cuáles deberá estar contenida la totalidad del predio a desarrollar.
- Tratándose de acciones urbanísticas para uso no habitacional la delimitación del área de estudio deberá de referirse en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía, que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o en su caso en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, incluyendo los predios alojados frente a las mismas, , y de las infraestructuras a las que deberán conectarse, dentro de las cuáles deberá estar contenida la totalidad del predio a desarrollar.
- Tratándose de acciones urbanísticas que se pretendan desarrollar fuera de los límites del Centro de Población como se establece en el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano, la delimitación del área de estudio será utilizando las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM, o los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y en su caso la combinación de estos.
- En el caso de las instalaciones de riesgo, será en función de la zona de impacto, conforme a los criterios que establezca la autoridad municipal en coordinación con las dependencias e instituciones competentes en materia.

V.2. Delimitación del Área de Aplicación. Corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cuál se establecerá la determinación de usos y destinos y normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios, esta área debe quedar comprendida en los planos de estrategia (**E-1, E-2 y E-3**). La descripción del polígono del área de aplicación deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM.

El **plano D-1** será el plano base de los planos del Diagnóstico, conteniendo los siguientes aspectos del área de estudio: traza urbana existente, curvas de nivel, elementos naturales relevantes (escurrimientos, arroyos, ríos, cuerpos de agua), elementos de infraestructura existentes (carreteras y caminos, ferrocarril, canales, líneas eléctricas, líneas de teléfono y telégrafo, gasoductos y poliductos) y los límites de la propiedad a desarrollar o área de aplicación. La escala de este plano será de 1:2,000 o mayor acercamiento, contendrá los polígonos de delimitación del Area de Estudio y de Aplicación

VI. EL ANALISIS Y SINTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACIÓN.

Para fines de orden y claridad, la descripción del análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización que señala la Ley de Desarrollo Urbano se descompone en dos grandes aspectos: el medio físico natural y el medio físico transformado.

VI.1. Medio Físico Natural. El Propósito de este apartado es el describir en forma sintética las condicionantes que presenta el medio físico natural para desarrollar la acción urbanística, esta descripción se deberá estar contenida en el **plano D-2**.

El **plano D-2** será el resultado del análisis que el proponente del Plan deberá realizar de los aspectos del medio ambiente natural tales como: topografía, geología, edafología, hidrología y vegetación. En el plano se sintetizarán únicamente los aspectos relevantes del análisis coincidentes con la descripción que de ellos se hace en los siguientes sub-apartados, en el caso de no existir factores restrictivos se hará una descripción de las características naturales del sitio, que justifiquen esa decisión.

A continuación se enlistan todos los elementos que deberán ser considerados en este análisis, cuando algunos de estos aspectos no existan en el área de estudio, en el texto se indicará su inexistencia.

VI.1.1. Topografía. Curvas de nivel a cada metro del predio a desarrollar, clasificación y dirección de pendientes, parteaguas, señalándose en el **plano D-2**.

VI.1.2. Geología. Solo en caso de no existir Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, señalándose en el **plano D-2**.

VI.1.3. Edafología. Solo en caso de no existir Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, señalándose en el **plano D-2**.

VI.1.4. Hidrología. Cuenca o subcuenca a la que pertenece el predio a desarrollar, área tributaria que incide en el predio, arroyos, escurrimientos y

cuerpos de agua y sus demarcaciones federales del predio a desarrollar de acuerdo a CNA, dirección de aguas, estos elementos se señalarán en el **plano D2**.

VI.1.5. Vegetación. Arbolado existente en el predio y macizos arbolados que tengan alguna relación con el mismo, esto se señalará en el **plano D-2**.

VI.1.6. Aspectos ambientales. En este punto se describirá la presencia de elementos que estén afectando la calidad ambiental de la zona, tales como tiraderos de basura, ladrilleras, industrias contaminantes u otros, lo que se señalará en el **plano D-2**.

VI.2. Medio Físico Transformado. Este apartado tiene como fin complementar la descripción del estado actual del área de estudio, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta, desde el punto de vista de acciones que han transformado el medio natural, la ubicación de los elementos detectados en el área de estudio se vaciará en el **plano D-3**.

El **plano D-3** será el resultado del análisis que el proponente del Plan deberá realizar de los aspectos del medio físico transformado tales como: estructura urbana, tenencia del suelo, asentamientos irregulares y en proceso de regularización, zonas de valor patrimonial, histórico, cultural y fisonómico, uso del suelo, vialidad e infraestructura. En este plano se sintetizarán únicamente los aspectos relevantes del análisis, cuyo contenido deberá coincidir con la descripción que de ellos se hace en los subapartados siguientes, cuando algunos de estos aspectos no existan en el área de estudio, en el texto se indicará su inexistencia. Si la información resultante lo justifica se podrá subdividir en dos o más planos numerándolos en forma progresiva, **D-4, D-5 y D-6**.

VI.2.1. Estructura Urbana. En este punto se enunciarán las colonias, barrios o unidades territoriales tanto habitacionales como comerciales, industriales, institucionales, etc., que quedan comprendidas dentro del área de estudio, indicándose en el **plano D-3** los límites de las mismas y su ubicación.

VI.2.2. Tenencia del Suelo. En este punto se indicará si existen propiedades ejidales, comunales o públicas dentro del área de estudio, las cuales se ubicarán en el **plano D-3**.

VI.2.3. Asentamientos Irregulares y en Proceso de Regularización. En este punto se indicará si existen zonas irregulares o en proceso de regularización dentro del área de estudio, las cuales se ubicarán en el **plano D-3**.

VI.2.4. Zonas de Valor Patrimonial, Histórico, Cultural y Fisonómico. En este punto se indicará si existen zonas de valor patrimonial, histórico,

cultural y fisonómico dentro del área de estudio, y sus límites, así como la ubicación de monumentos de valor histórico que puedan existir, esto se señalará gráficamente en el **plano D-3**. Para la definición de cada uno de estos tipos de áreas véase el artículo 8, fracción II, del Reglamento Estatal de Zonificación.

VI.2.5. Uso del Suelo. En este punto se describirá en forma sintética cuales son los usos del suelo existentes en la zona, y se graficarán en el **plano D-3**, de conformidad con los siguientes lineamientos:

- Cuando exista Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o en su caso Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se señalarán las zonas de usos y destinos que establezcan estos planes con su correspondiente nomenclatura.
- En caso de que no exista el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, se realizará un análisis del área de estudio y se indicará los aprovechamientos actuales de conformidad con la clasificación establecida para los distintos grupos de usos y destinos en el artículo 25 del Reglamento Estatal de Zonificación.

VI.2.6. Vialidad. En este punto se describirá la estructura vial existente en la zona de estudio y se señalarán los accesos a la propiedad motivo de la acción urbanística. Estos elementos se ubicarán gráficamente en el **plano D-3**. Los tipos de vías que se indicarán como componentes de la estructura vial son los señalados en el artículo 193 del Reglamento Estatal de Zonificación.

VI.2.7. Infraestructura. En este punto se describirá el funcionamiento de los diferentes sistemas de redes de infraestructura, señalándose gráficamente en el **plano D-3**.

VI.2.7.1. Agua Potable. En este punto se describirá en forma sintética como funciona el sistema de agua potable en la zona de estudio, indicándose gráficamente en el plano D-3 los elementos existentes con los cuales se abastecerá el predio a desarrollar, ya sean acueductos, pozos, plantas de bombeo o tanques de almacenamiento.

VI.2.7.2. Drenaje. En este punto se describirá en forma sintética como funciona el sistema de drenaje y alcantarillado en la zona de estudio, indicándose gráficamente en el **plano D-3** la ubicación de los elementos existentes en los que se apoyará la acción urbanística propuesta para resolver el manejo y disposición de las aguas residuales, ya sea a través de colectores, emisores, plantas de tratamiento, lagunas de oxidación, u otros sitios de descarga.

VI.2.7.3 Electrificación y Alumbrado Público. En este punto se indicará si la zona de estudio cuenta con los servicios de

electrificación y alumbrado público, señalándose gráficamente en el **plano D-3** la ubicación de líneas principales y sus derechos de vía, así como la presencia de subestaciones.

VI.2.7.4. Instalaciones Especiales y Riesgos Urbanos. En este punto se señalará la existencia de gasoductos o poliductos dentro de la zona de estudio, así como la ubicación de instalaciones de riesgo como depósitos de combustible o gaseras, los cuales se indicarán gráficamente en el **plano D-3**.

VII. LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

Los planos de esta fase son los que contienen los lineamientos y normas a las cuales se sujetará el Área de Aplicación del, Plan Parcial de Urbanización.

VII.1. Clasificación de Áreas. La clasificación de áreas es el instrumento de ordenamiento territorial que consiste en la delimitación de áreas y predios en función de las condicionantes que resulten de las características del medio natural y transformado, las que según su índole requieran de diverso grado de control y de participación de autoridades competentes en la materia a que se refiera cada tipo de área, ya sea para obtener o para conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar, cuando sea permisible, la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar.

La definición, propósito específico y autoridades competentes que rige en cada una de las distintas clases de áreas, se describen en el Capítulo II del Reglamento Estatal de Zonificación.

En el Plan Parcial de Urbanización, la clasificación de áreas tendrá que ser la misma que se haya establecido en el Plan de Desarrollo de Centro de Población o en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

En el **plano E-1**, se indicarán las diversas clases de áreas en que se ordene el territorio dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto. Estas áreas podrán ser de alguna de las clases que se establecen en el artículo 9 del Reglamento Estatal de Zonificación. Al centro de cada una de las áreas se indicará la clave que la identifica, debiendo llevar incluido el número progresivo que le corresponda (1, 2, 3...), después de la clave que le corresponda. Cuando no sea factible por razones de espacio, que esta clave este en el centro del área, se indicará por fuera señalada con una flecha indicativa.

En el texto descriptivo, se enunciarán cada una de estas áreas en su apartado correspondiente, indicando su clave y número, su nombre por el que sea reconocida (cerro, río, bosque, colonia, etc.), y en su caso todas aquellas referencias que coadyuven a su plena identificación. Solo se

incluirán los rubros que existan dentro del área de aplicación, la numeración de los apartados y sub-apartados se correrá, según el caso.

VII.2. Zonificación Secundaria. De conformidad con lo señalado en el artículo 84 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano, el Plan Parcial de Urbanización determina los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas y precisa las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación, y se precisará la localización y límites de las áreas de cesión para destinos.

La Zonificación Secundaria es el instrumento medular del ordenamiento territorial, que consiste en la subdivisión de un área en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los aprovechamientos máximos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del Plan Parcial de Urbanización. En estos planes se utilizará un tipo de zonificación secundaria, o detallada en la que se especificarán los aprovechamientos específicos o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área de aplicación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de edificación.

Estas zonas podrán ser de algunos de los tipos que se enlistan en los capítulos III y IV del Reglamento Estatal de Zonificación, cuya definición y usos permisibles en ellas se describen en los mismos, y las normas de control para cada una de ellas son las que se especifican en los capítulos del V al XI de dicho reglamento, sintetizándose en los cuadros 4 y 5 respectivamente.

En el **plano E-2**, se indicarán las diversas zonas en que se ordene el territorio contenido dentro del Área de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto. Estas zonas podrán ser de alguna de las clases que se enlistan en los capítulos del III al XI del Reglamento Estatal de Zonificación. Al centro de cada una de las zonas se indicará la clave que la identifica, debiendo llevar incluido el número progresivo que le corresponda (1, 2, 3...). Cuando no sea factible, por razones de espacio, que esta clave este en el centro del área, se indicará por fuera señalada con una flecha indicativa. De esta lista se tomarán únicamente las zonas que corresponden al área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto, y la numeración de apartados y sub-apartados se correrá, según el caso. Las zonas que se establezcan se sujetarán como mínimo a las normas y lineamientos establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación, pudiendo establecerse lineamientos de control más restrictivos.

Este plano deberá incluir todos aquellos elementos gráficos que permitan visualizar las propuestas de la acción urbanística a realizar, llegando a un nivel de **detalle que incluya la lotificación o subdivisión de predios**, e indicar con toda precisión los límites entre los distintos tipos de zonas que integran el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto. Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 94 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano, en este plano deberán indicarse con toda claridad las Áreas de Cesión para Destinos, en base a lo estipulado en el capítulo XII del Reglamento de Estatal de Zonificación y

que deberán corresponder con alguno de los tipos de zonas de equipamiento urbano.

Dentro del texto descriptivo se enunciarán cada una de estas zonas en su apartado correspondiente, indicando su clave y número progresivo, y a continuación se describirán los datos generales y normas de control de la edificación a las que se sujetarán los predios y edificaciones comprendidos en cada zona, basadas en lo establecido en los capítulos del V al XI y en el cuadro 5 del Reglamento Estatal de Zonificación, estos datos y normas incluirán como mínimo lo siguiente:

DATOS GENERALES DE LA ZONA:

1. Superficie total de la zona.
2. Número de viviendas, si se trata de zonas habitacionales.
3. Número de cuartos, si se trata de zonas hoteleras.
4. Densidad de habitantes por hectárea, si se trata de zonas habitacionales, considerando 5 habitantes por cada vivienda.
5. Densidad de viviendas por hectárea, si se trata de zonas habitacionales.
6. Densidad de cuartos por hectárea, si se trata de zonas hoteleras.

NORMAS DE CONTROL DE LA ZONA:

1. Superficie mínima de lote.
2. Frente mínimo de lote.
3. Coeficiente de ocupación del suelo.
4. Coeficiente de utilización del suelo.
5. Altura máxima de edificación.
7. Cajones de estacionamiento por unidad.
8. Restricción lateral en su caso.
9. Restricción posterior.

VII.3. Estructura Urbana. La estructura urbana tiene como fin el establecer la adecuada jerarquía de los diferentes elementos que componen el espacio urbano y que se interrelacionan entre sí, se integra por dos sistemas: El Sistema de Estructura Territorial; y El Sistema Vial.

En el plano **E-3** se representarán gráficamente los dos sistemas de estructura urbana (territorial y vial), precisando los límites de cada una de las unidades territoriales (Vecinales, Barriales, Distritos Urbanos y Centros Urbano Regionales) y su respectivo núcleo de equipamiento urbano, los cuales deberán de describirse en los dos sub-apartados siguientes. La información requerida para este plano podrá integrarse dentro del plano E-2 en planes parciales que impliquen acciones urbanísticas de pequeña escala, siempre y cuando no se pierda claridad en la interpretación de los límites de los tipos de zonas.

VII.3.1. Estructura Territorial. La información referente a la estructura territorial, solo será necesaria en conjuntos habitacionales de más de 10,000 habitantes o 2,000 unidades de vivienda, que representan un mínimo de un centro barrial.

Consiste en la organización del ámbito urbano en unidades territoriales, que en base a lo señalado en el artículo 122 del Reglamento Estatal de Zonificación son las Unidades Vecinales, Unidades Barriales, Distritos Urbanos y Centros Urbano Regionales, debiendo contar cada una de ellas con su respectivo núcleo de equipamiento.

En este apartado se hará la descripción de cada una de ellas, su número de habitantes y los núcleos de equipamiento urbano con que cuentan.

VII:3.2. Estructura Vial. La información referente a la estructura vial, consiste en describir la adecuada jeraquización de los diferentes tipos de vías previstas en el proyecto de Plan Parcial de Urbanización, anexando secciones tipo de cada una de ellas, de conformidad con las características geométricas señaladas en los capítulos XIX y XX del Reglamento Estatal de Zonificación.

Cuando las acciones urbanísticas y de edificación a realizar dentro del Plan Parcial de Urbanización propuesto correspondan con algunos de los géneros arquitectónicos enunciados en el artículo 251 del Reglamento Estatal de Zonificación, se requerirá de los Estudios de Impacto en el Tránsito como parte integrante del Plan Parcial de Urbanización propuesto, sujetándose al contenido específico en el artículo 253 de dicho reglamento.

Así mismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 125 del reglamento, las zonas que excedan de 2,500 habitantes o una superficie de 10 hectáreas deberán contar necesariamente con vías públicas del tipo arterias colectoras.

VIII. LA REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

Este apartado tiene la finalidad de definir las normas relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana de los proyectos de las obras y servicios a realizar, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, lo cual se hará en los siguientes sub-apartados:

VIII.1. Criterios de Diseño de Vialidad. Precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía.

VIII.2. Criterios de Diseño de Obras de Urbanización. Facilidad de acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad.

VIII.3. Criterios de Localización de Infraestructura. Trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección.

VIII.4. Obras Mínimas de Urbanización. Requeridas para cada tipo de zona.

VIII.5. Determinación de la Áreas de Cesión para Destinos. En función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas.

VIII.6. Obras Mínimas de Edificación. Para equipamiento urbano en áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona.

VIII.7. En su caso la Propuesta de Permuta de las Áreas de Cesión para Destinos. Conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano.

VIII.8. Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual. Pavimentos, banquetas, mobiliario urbano, arbolado, jardinería, bardas exteriores, cubiertas y modo de edificar.

VIII.8. Otras Normas Específicas. De carácter general o regional que se consideren necesarias.

IX. EN EL CASO DE ACCIONES DE CONSERVACIÓN O MEJORAMIENTO:

- El área de beneficio o afectación , como también los predios y fincas específicos objeto de estas acciones.
- Los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial.

X. LOS PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA L.D.U.

Comprende la definición de los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios y fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades según los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano.

Versión Abreviada

De conformidad con lo señalado en el artículo 49 de la Ley de Desarrollo Urbano, la versión abreviada de un programa o un plan de desarrollo urbano, para efectos de la publicación prevista en el artículo 45 de la mencionada ley, se integrará con los siguientes elementos:

- IX. ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES.**
- X. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.**
- XI. LA REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA Y EN SU CASO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.**
- XII. LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN, CON SU RESPECTIVO GRÁFICO.**
- XIII. LOS OBJETIVOS GENERALES Y EPECÍFICOS.**
- XIV. LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.**
- XV. LA REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.**
- XVI. LOS PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPOMGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA L.D.U.**

4

PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos.

De acuerdo a lo establecido en artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano “*La autorización del Plan Parcial de Urbanización requerirá del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, referidos al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y en su caso al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, donde se precisarán y certificarán las normas y lineamientos para su elaboración. Con fundamento en este dictamen, el urbanizador elaborará el proyecto de Plan Parcial de Urbanización*”.

Solicitud de autorización del proyecto de Plan Parcial de Urbanización.

Para promover ante el Ayuntamiento la autorización del proyecto de Plan Parcial de Urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 222 de la Ley se requerirá presentar la documentación siguiente:

- I. Copias del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos;
- II. Copias de los títulos de propiedad donde se acredite la propiedad de los predios o en su caso, de los convenios celebrados con los propietarios para realizar las obras de urbanización;
- III. Los documentos donde se acredite la posesión legal de los terrenos;
- IV. El proyecto de Plan Parcial de Urbanización integrado conforme el artículo 94 de la Ley, original, copia y respaldo de la información en medio magnético (disquete, CD, etc.) en lenguajes de Autocad para gráficos y Word para el texto (versiones vigentes).
- V. La versión abreviada del proyecto de Plan Parcial de Urbanización integrada conforme al el artículo 49 de la Ley, original, copia y respaldo de la información en medio magnético (disquete, CD, etc.)

en lenguajes de Autocad para gráficos y Word para el texto (versiones vigentes).

- VI. La boleta que acredite el pago del derecho por este trámite que determine la Ley de Ingresos Municipal y el costo de las publicaciones previstas en la fracción II del artículo 225 y el artículo 232 de la Ley.

Cuando en el Plan Parcial de Urbanización se propongan obras para la renovación urbana, se incluirá como documentación adicional de conformidad a lo establecido en el artículo 223 de la Ley lo siguiente:

- I. Los estudios socioeconómicos que acrediten la necesidad de estas obras, en beneficio de la población residente;
- II. Las modificaciones propuestas a los usos y destinos existentes;
- III. El levantamiento de las edificaciones y demás obras materiales existentes en el área del proyecto;
- IV. El estudio para la protección a los predios y edificios ubicados en la zona de influencia del proyecto, para garantizar que no se causarán daños o perjuicios a sus propietarios y residentes;
- V. Los estudios de la infraestructura urbana y servicios disponibles en la zona, a fin de acreditar la factibilidad técnica del proyecto; y
- VI. En su caso, los criterios de conservación patrimonial.

Consulta Pública del proyecto de Plan Parcial de Urbanización.

Recibida la solicitud de autorización de un plan parcial y de conformidad con el artículo 225 de la Ley, en el término de una semana la Dependencia Municipal dispondrá su publicación y someterá el proyecto a consulta, conforme las disposiciones siguientes:

- I. Se publicará en los estrados del Ayuntamiento la versión abreviada y se enviará copia de la misma al Consejo de Colaboración Municipal y a la Secretaria De Desarrollo Urbano;
- II. Se informará a las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y registradas en el Ayuntamiento, cuyo ámbito territorial de gestión forme parte del área de estudio del plan parcial;
- III. Se publicará la solicitud de autorización de plan parcial en los dos periódicos de mayor circulación en la localidad, o en su defecto, en los dos diarios de mayor circulación en la Capital del Estado; únicamente en los casos de proyectos a ejecutarse en localidades con poblaciones mayores a diez mil habitantes;

- IV. Al enviarse las copias de la versión abreviada y publicarse la solicitud de autorización del Plan Parcial de Urbanización, se precisará la fecha cuando se recibió el expediente completo para su trámite y se convocará a los interesados para que informen a la Dependencia Municipal, en un plazo máximo de una semana, si presentaran observaciones al proyecto de plan;
- V. Quienes atiendan a la convocatoria, podrán presentar sus observaciones por escrito, en un plazo máximo de dos semanas, posteriores a la misma convocatoria;
- VI. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas; y
- VII. En su caso, las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, por un plazo de cinco días y con anterioridad a la resolución a que se refiere el artículo 228 de esta Ley.

Dictamen técnico de la Dependencia Municipal

Con base en el expediente y considerando las observaciones que se presenten conforme a la consulta pública, la Dependencia Municipal dictaminará en un plazo de tres semanas a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el dictamen técnico de la Dependencia Municipal establece que es procedente autorizar el Plan Parcial de Urbanización y su determinación de usos y destinos, se someterá a consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

Si el dictamen de la Dependencia Municipal establece que es improcedente autorizar el Plan Parcial de Urbanización o determina la necesidad de practicar modificaciones, se notificará al urbanizador.

El urbanizador, con base en el dictamen técnico que le sea notificado, procederá a realizar las modificaciones o a subsanar las deficiencias que le sean advertidas, integrando de nuevo el expediente previsto en los artículos 222 y 223 de esta Ley. En este caso, el expediente incluirá copia del dictamen técnico.

De acuerdo con el artículo 227 de la Ley si el urbanizador considera el dictamen infundado, podrá recurrirlo conforme las disposiciones del Título Séptimo de esta Ley.

Autorización del proyecto del Plan Parcial de Urbanización por el Cabildo.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 228 de la Ley, una vez formulado y presentado el proyecto del Plan Parcial de Urbanización así como su expediente debidamente integrado, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de seis semanas para emitir la resolución correspondiente al respecto. El acuerdo del Ayuntamiento será notificado al urbanizador.

Transcurrido el plazo que se establece en el artículo 228 de la Ley, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre la autorización de un proyecto de Plan Parcial de Urbanización, el urbanizador podrá insistir ante el Ayuntamiento para que resuelva, disponiendo la Autoridad Municipal de un plazo perentorio de dos semanas, podrá también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

Si transcurre el plazo que se establece en el artículo 228 o se agota el plazo adicional que se establece en el artículo que antecede y el Ayuntamiento no acuerda la solicitud, el urbanizador podrá demandar mediante el juicio ante el Tribunal de lo Administrativo, donde se declare que opera a su favor la *negativa ficta*, conforme las disposiciones procesales aplicables.

Publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" e inscripción

Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Plan Parcial de Urbanización, deberá ser remitido por esta autoridad o por el urbanizador al Gobernador del Estado, para efecto de su publicación en el Periódico Oficial "*El Estado de Jalisco*" y su inscripción, en los términos de lo previsto en los artículos 45, 46 y 47 de la Ley, siendo necesario presentar a la SEDEUR lo siguiente:

1. Solicitud dirigida al Secretario de Desarrollo Urbano, emitida por el Ayuntamiento a través de su dependencia municipal correspondiente.
2. Copia simple del dictamen de trazos usos y destinos específicos.
3. Copia de la convocatoria a la consulta pública en los periódicos de mayor circulación de la localidad.
4. Copia del acta de cabildo donde se aprueba el plan parcial de urbanización
5. Un original y copia de la versión abreviada del plan, sellada por el Ayuntamiento e integrada de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Desarrollo Urbano, y respaldo de la información en medio magnético (disquete, CD, etc.) en lenguajes de Autocad para gráficos y Word para el texto (versiones vigentes).

6. Un original y copia de los planos, tamaño doble carta en tinta negra del anexo gráfico listados a continuación, sellados por el Ayuntamiento:
 - Plano D1.** Delimitación del área de aplicación.
 - Plano E1.** Clasificación de áreas.
 - Plano E2.** Zonificación secundaria.
 - Plano E3.** Estructura urbana.

Inserción en los diarios de mayor circulación

El acuerdo del Ejecutivo Estatal que ordene la publicación del Plan Parcial de Urbanización y su registro, será comunicado por la Secretaría a la Dependencia Municipal y al urbanizador para que se tramite su inserción en los diarios, de conformidad al artículo 45 de la Ley.

En el caso de obras de urbanización para la renovación urbana, se duplicarán los plazos para tramitar la autorización del proyecto de Plan Parcial de Urbanización, previstos en los artículos 225, 226 y 229 de la Ley.

ANEXO UNO

II. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización (*nombre específico*), parte de los preceptos constitucionales establecidos en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, en sus artículos 27, párrafo tercero; 73 fracción XXXIXC; y 115 fracciones II, III, V y VI, reformadas el 3 de febrero de 1983, que se reiteran 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 el artículo 39, fracción I, inciso 27, y en los artículos 109, 110 y 115 de la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, publicada el 9 de septiembre del 2000, en su artículo 12, fracción I, faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de urbanización que de ellos se deriven. Así mismo en el Título Segundo, Capítulo VI, de los Planes Parciales artículos 84 a 99, se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes.

En apego al Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, N°----- del expediente----- emitido por la Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de-----, como FAVORABLE al emplazamiento de -----, con fecha -----, como respuesta a la petición del Sr.-----.

De acuerdo a las disposiciones emitidas por el SIAPA, en oficio N°----- de fecha -----, sobre la FACTIBILIDAD del mismo.

ANEXO DOS

DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS.

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*.

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 201, 305, 306 y 396 de la Ley.

La dependencia municipal 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.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

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-----.

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

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-----, 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.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización-----, así como los

habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación en el Diario Oficial “El Estado de Jalisco” para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en el artículo 45 de la Ley Estatal.

MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

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.

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.

TARNSTORIOS

PRIMERO. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización-----, del Municipio de-----, Jalisco, entrará en vigor a partir de su publicación en el *Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”* y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad.

SEGUNDO. Una vez publicado el Plan Parcial de Urbanización -----, deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

TERCERO. Al publicarse y entrar en vigencia el Plan Parcial de urbanización 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.

Salón de Sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de
-----, Jalisco, a--- de-----de -----

DIRECTORIO

SECRETARIADO TÉCNICO DEL CONSEJO ESTATAL DE DESARROLLO URBANO.

ING. CARLOS PETERSEN BIESTER
Secretario Técnico del Consejo y
Secretario de Desarrollo Urbano

ARQ. FRANCISCO PÉREZ ARELLANO
Director General de Planeación y Urbanización de la SEDEUR

ARQ. ERICK GONZÁLEZ SANTOS
Coordinador de Urbanización de la SEDEUR.

ARQ. SALVADOR DE ALBA MARTÍNEZ
Director de Apoyo Municipal de la SEDEUR

ING. RUBÉN MORA IBAÑEZ
Vocal de Planes y Programas

ARQ. IGNACIO VÁZQUEZ CECEÑA
Vocal de Legislación y Trámites.

ASESORES:

ARQ. JOSÉ PLIEGO MARTÍNEZ
ARQ. ISIDRO VELÁZQUEZ GARZA

GRUPO DE APOYO:

ARQ. VICENTE GUTIÉRREZ OROZCO
ARQ. ELIAZAR REYES RODRÍGUEZ
ING. JACINTO DE LA O CAMPOS