



GACETA VIRTUAL **MUNICIPAL** P O N C I T L Á N

P L A N P A R C I A L **DE URBANIZACION DE LA MOJONERA**

FEBRERO 2016



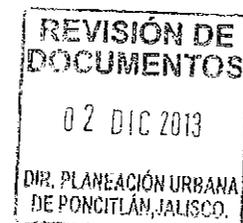
PONCITLÁN
GOBIERNO MUNICIPAL

Gobierno Abierto y Transparente
2 0 1 5 - 2 0 1 8

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
Para la acción urbanística privada

“LA MOJONERA”
CONJUNTO HABITACIONAL

En el Centro de población “La Estancia de Cuitzeo”
Municipio de Poncitlán, Jalisco



CONTENIDO

Capítulo I.- Enunciado del plan y datos generales del proyecto

Capítulo II.- Referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual se deriva.

Capítulo III.- La fundamentación Jurídica

- Marco de Planeación

Capítulo IV.- Objetivos generales y específicos que se persiguen

- Generales
- Particulares

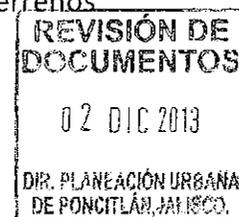
Capítulo V.- Localización y delimitación precisa del área de estudio y del área de aplicación

Capítulo VI.- Análisis y síntesis de los elementos condicionantes para la urbanización

- Descripción del estado actual y de sus aprovechamientos predominantes que representa la zona
- Medio físico natural
 - Topografía
 - Hidrología
 - Vegetación
 - Imagen Urbana
- Medio físico transformado
- Impacto ambiental

Capítulo VII.- Determinación de usos y destinos específicos del área de aplicación conforme a la propuesta de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad de edificación por cada tipo de zona.

- Declaratoria de usos y destinos
 - Disposiciones generales
 - Disposiciones particulares
- De las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos
- Normas de control para las zonas habitacionales
- Determinación de las áreas de cesión para destinos
 - Cesiones para destinos



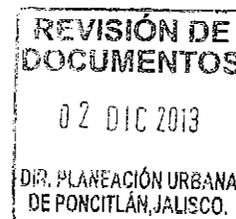
- o Cesiones para vialidad
- Normas de control para las áreas de cesión
- Normas de control para la imagen urbana
- Normas de control que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con discapacidad.
- Los criterios para la localización de infraestructura

Capítulo VIII.- Referencia a las Normas de diseño urbano relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería que determinen

- La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:
 - a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
 - b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad;
 - c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
 - d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - e) La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas;
 -
 - f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona, y
 - h) Las normas de configuración urbana e imagen visual.

Capítulo IX.- De los derechos y obligaciones derivados del Plan Parcial de Urbanización "La Mojonera.

Capítulo X.- Transitorios



Anexo técnico (planos impresos)

Planos de diagnóstico

- Plano D1. – Localización y delimitación precisa del área de estudio y del área de aplicación;
- Plano D2. – Síntesis del medio físico natural;
- Plano D3. – Síntesis del medio físico transformado;

Planos de estrategia

- Plano E1. – Clasificación de áreas;
- Plano E2. – Zonificación urbana;
- Plano E3. – Estructura urbana.

Para los efectos del presente plan parcial se designará como:

I.- **Ley:** Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

II.- **Reglamento:** El Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco;

III.- **Municipio:** El municipio de Poncitlán.

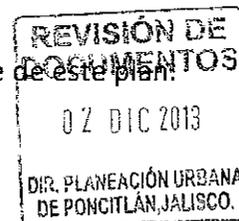
IV.- **Usos:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

V.- **Destinos:** los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

VI.- **Plan:** El Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana de la zona denominada "La Mojonera".

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

VIII.- **Anexo Gráfico:** El conjunto de planos impresos que forman parte de este plan.



IX.- **Declaratoria:** El conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del plan, las normas de zonificación urbana, las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, las áreas de cesión para destinos, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de las particulares derivadas del mismo.

X.- **Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o un predio, determina la máxima superficie edificable del mismo.

XI.- **Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie que pueda tener una edificación, en un lote determinado.

XII.- **Altura:** Se refiere a la elevación que deberán observar las edificaciones, expresada en metros, a partir del nivel de la banquetta o como resultado de la aplicación del C.O.S. y C.U.S.

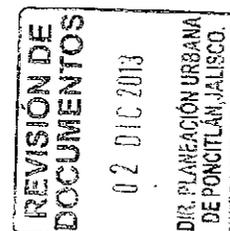
XIII.- **Uso del Suelo:** Conforme al concepto expuesto en la ley de desarrollo urbano, se refiere a los fines particulares a que se dedican los predios entendiéndose que tales fines deberán corresponder necesariamente a los previstos en el esquema de zonificación de reservas, usos y destinos del presente Plan Parcial de Urbanización.

XIV.- **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población.

XV.- **Modo de edificación Cerrado:** Aquel en el que la construcción frontal se alinea en forma parcial con el límite de propiedad, puede darse una variable cuando existe restricción frontal pero se mantiene el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en estos casos cerrada con restricción frontal.

XVI.- **Modo de edificación Semicerrado:** Aquel en el que la restricción frontal se alinea en forma parcial con el límite de propiedad, quedando remetido el límite de la construcción; puede darse una variante cuando existe una restricción frontal pero se mantiene parte de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso Semicerrado con restricción Frontal.

XVII.- **H4-U:** Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar Densidad Alta.



Capítulo I

Enunciado del plan y datos generales del proyecto

Primero. Tipo de acción urbanística a desarrollar.

El plan parcial de urbanización del "Fraccionamiento La Mojonera" propone una acción urbanística privada para los siguientes predios, según Escritura Pública número 5528 DEL NOTARIO PÚBLICO 1 (UNO) DE LA CIUDAD DE OCOTLÁN, JALISCO, Nadir Ernesto de Alba Plascencia inscrita en el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Catorce día 22 de junio de 2000 con número de orden 1082 el 27 de junio de 2000, bajo el documento 16 folios del 164 al 173 del libro número 666 de la sección primera de esta oficina y Escritura Pública 1258, Tomo III, Libro 5, Jamay, Jalisco, 7 de febrero de 2005. Notario 01 Lic. Alberto García Comparán, Reg: Orden 51147, Documento 21, Folios 303-318, Libro 380, Sección Inmobiliaria, 24 de febrero de 2005; con uso de suelo actual agrícola.

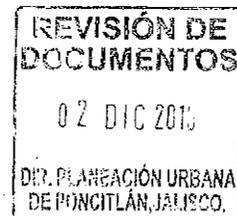
Segundo. Uso del Suelo.

De acuerdo al Dictamen Trazos, usos y destinos específicos del Suelo expedido mediante oficio No. DPU-04/150 por la Dirección de Planeación Urbana de Poncitlán, Jalisco, el uso del suelo de los predios es Habitacional unifamiliar densidad alta, H4-U.

Tercero. Localización

Los predios se localizan al sureste del municipio de Poncitlán, Jalisco, en las áreas de transición de las poblaciones conurbadas de "La Estancia de Cuitzeo" y "Cuitzeo". Precisamente dentro de las coordenadas del polígono del área de aplicación que se presentan a continuación:

Vértice	ordenada "X"	abscisa "Y"
1	730888.134	2'249,734.505
2	730890.067	2'249,734.743
3	730890.675	2'249,678.194
4	730889.504	2'249,644.105



5	730879.596	2'249,928.982
6	730843.187	2'249,635.495
7	730838.578	2'249,616.899
8	730836.611	2'249,560.086
9	730820.559	2'249,470.667
10	730818.415	2'249,427.106
11	730817.896	2'249,408.446
12	730816.710	2'249,366.858
13	730729.630	2'249,375.070
14	730560.000	2'249,394.817
15	730528.892	2'249,417.880
16	730,537.874	2'249,417.880
17	730551.969	2'249,485.871
18	730621.150	2'249,572.502
19	730748.240	2'249,725.014
20	730,765.071	2'249,753.043

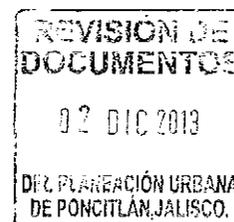
Cuarto. Superficies

Superficie del área de estudio = 796,489.164 m²;

Superficie de los predios a desarrollar:

Predio A.- 20000.00 m², propiedad de José de Jesús López Flores;

Predio B.- 61167.602 m², propiedad de Ramiro Castellanos Salcedo.

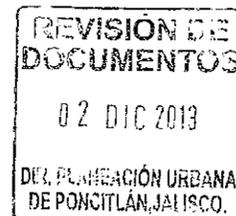


Cuadro de superficies

Superficie total de los predios a desarrollar	81167.602 M2	100 %
Cesión para destinos	12175.00 M2	15 %
Cesión para espacios verdes	12175.00 M2	15 %
Habitacional H4U	46184.502 M2	56.9 %
Vialidades municipales	22808.1 M2	21.88 %
Suma	81,167.602 M2	100 %

Quinto. Superficie de cesión.

Ésta se determina en base al artículo 136 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, el cual indica el 15% de la superficie bruta a desarrollar, que es de **12175.1403 M2**.



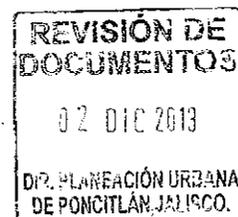
Capítulo II

Referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual se deriva

La acción urbanística contempla dos predios localizados en las inmediaciones del centro de población de "La Estancia de Cuitzeo" y de "Los Guajes", ambas localidades pertenecientes al Municipio de Poncitlán, Jalisco.

El presente documento, relativo al Plan Parcial de Urbanización "La Mojonera" que justifica la acción urbanística de carácter privado corresponde a un desarrollo habitacional, el cual no se deriva del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de centro de población de Poncitlán, Jalisco, debido a que este no abarca al centro de población que comprende la localidad de "La Estancia de Cuitzeo" que es donde se encuentran los predios a urbanizar. Aunque los dos predios que forman el área de aplicación cuentan con el "Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos" documento legal en que está basado el presente proyecto.

Dicha acción es soportada por el Plan Parcial de Urbanización, que integra los elementos a que hace referencia el artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano, y en el *Reglamento de Zonificación del estado de Jalisco* procediendo a su elaboración, previos los trámites y aprobaciones por parte de la Dirección de Planeación Urbana del Municipio de Poncitlán, Jalisco de acuerdo a lo previsto en los artículos 220 y 221 del ordenamiento de la ley de desarrollo urbano del Estado de Jalisco, donde se menciona que, cuando el centro de población no cuente con su correspondiente plan de desarrollo urbano y no cuente con los recursos para elaborarlo y se pretenda realizar obras de urbanización, podrá aceptar la propuesta del interesado en desarrollar la zona sujetándose al procedimiento señalado en el Título Segundo de la ley. Y los requerimientos para obtener la Autorización del Plan Parcial de Urbanización.



Capítulo III

La fundamentación Jurídica

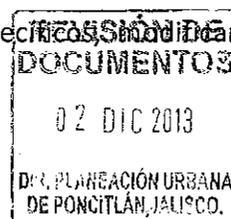
El presente estudio urbanístico está basado en la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* y en el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y a la fracción 5 del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

La Planeación urbana en el estado de Jalisco está instrumentada en el *Título Segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* que establece los ordenamientos legales a través de los cuales se gestionará; además, indica los alcances o ámbitos de aplicación y la forma en que estos se realizarán.

El primer orden se refiere al programa Estatal de Desarrollo Urbano y a los programas y planes regionales, que comprenden:

- I. Los planes regionales de desarrollo urbano
- II. Los programas de zonas conurbadas
- III. El programa municipal de desarrollo urbano, que integra:
 - a. Los planes de desarrollo urbano de centros de población
 - b. Los planes parciales que se expidan para la utilización total o parcial de la reserva territorial y las zonas sujetas a la conservación ecológica
 - c. Los planes parciales de urbanización

La acción urbanística que se propone, en términos del Reglamento, se define como una **Expansión urbana**, es decir, el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en su uso y destinos específicos, cuando la



utilización y en su caso el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la expansión urbana.

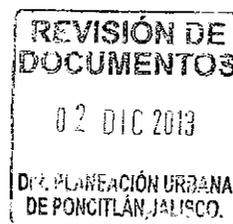
El presente documento corresponde al último nivel de planeación, es decir, a un plan parcial de urbanización previsto en el artículo 221 de la ley que indica los requerimientos para la autorización del plan parcial de urbanización.

En el artículo 84 del capítulo VI, título segundo de la Ley, se definen las características de un plan parcial de urbanización y en el artículo 90 (de la Ley) los objetivos que con la realización de este se persigue, siendo primordialmente:

1. Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas que se deriven del presente estudio apegados a la normatividad relativa a los fraccionamientos.
2. Regular y controlar la urbanización, la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas que queden afectadas por la declaratoria correspondiente, es decir, dentro de los límites del área de aplicación.

Marco de planeación

Dado que no existe el Plan de Desarrollo de Centro de Población correspondiente se persigue establecer y definir un esquema de zonificación que señale las áreas de reserva urbana, así como los usos y destinos de áreas y predios para el mejor aprovechamiento del suelo en la localidad dado que sí existe un Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos de los dos predios, emitido por la Dirección de Planeación Urbana del municipio de Poncitlán, Jalisco en el cual está basado el presente proyecto.



El plan de Desarrollo Urbano del municipio establece las directrices marcadas por el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, de manera tal que a esta localidad se aplica la estrategia de desarrollo ordenado como debe ser en todo territorio municipal, especificando las políticas de ordenamiento territorial para la misma.

Estos criterios de planeación urbana prevén acciones que deriven en proyectos específicos de urbanización y/o edificación de carácter tridimensional.

Capítulo IV

Objetivos generales y específicos que se persiguen

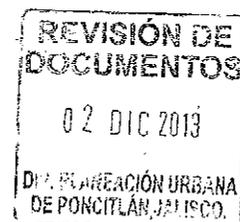
El Plan Parcial de Urbanización es el instrumento ejecutivo para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración es necesaria para autorizar tanto obra pública como privada en los casos previstos por la Ley.

A fin de lograr una integración espacial de la acción de urbanización que se promueve mediante el presente documento, atendiendo en todo momento las prioridades del planeamiento urbano establecidas en el artículo 43 de la Ley, a efectos de regular el crecimiento de los centros de población, su conservación y el impulso de los mismos, se persiguen los siguientes objetivos:

Generales:

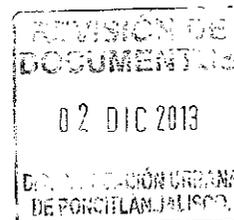
- I.- Establecer las políticas bajo las cuales se pretende desarrollar la acción urbanística que se promueve.

- II.- Integrar espacialmente la acción urbanística a desarrollar con el entorno urbano inmediato.



Particulares o específicos:

- I.- Definir un esquema de zonificación a fin de prever un desarrollo urbano y social armónico cumpliendo con lo dispuesto en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos expedido mediante oficio No. DPU-04/150 por la Dirección de Planeación Urbana de Poncitlán, Jalisco.
- II.- Identificar la estructura vial que soportaría la acción urbanística para su integración, con el área urbana existente.
- III.- Precisar las áreas de cesión para destinos y el equipamiento urbano para la acción urbanística que se promueve a partir de la población que habitará en el área de aplicación, objeto del presente documento.
- IV.- Establecer la clasificación y zonificación de áreas y predios que se localizan dentro del área de aplicación que se deriven de la declaratoria del presente Plan Parcial de Urbanización.
- V.- Definir las modalidades de utilización del suelo, así como las densidades que deban contemplarse, para efectos de regularizar la morfología urbana del área de estudio.
- VI.- Guardar congruencia entre las densidades propuestas por el presente Plan Parcial de Urbanización y las autorizadas por la Dirección de Planeación Urbana de Poncitlán, Jalisco.
- VII.- Señalar 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, electrificación y demás que se requieran;
 - c) Los elementos de vialidad como calles, banquetas, dispositivos de control vial como la señalización y los elementos del transporte colectivo y;
 - d) Los componentes del paisaje urbano; arbolado, jardinería y mobiliario.
- VII.- Establecer la Clasificación de Áreas.



Capítulo V

Localización y delimitación precisa del área de estudio y del área de aplicación

El área de estudio, con una superficie total de 796,489.164 m², se localiza en el Sur-Este del municipio de Poncitlán en los límites e inmediaciones entre “Los Guajes”, “La Estancia de Cuitzeo” y la frontera con el municipio de Ocotlán, Jalisco dentro de la jurisdicción Municipal de Poncitlán, Jalisco, comprendida entre los siguientes límites:

Al Norte. La localidad de Las comunidades de “ Estancia de Cuitzeo “ en 783.762 m. ;

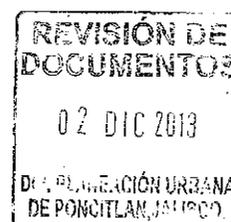
Al Sur. La localidad de Los Guajes en 846.721 m. ;

Al Oriente. Inmediaciones con Ocotlán (Río Santiago) en 1016.029 m. y

Al Poniente. Carretera al Zapote (“Cuitzeo-Chapala”) Zona cerril perteneciente al potrero “La Mojonera” en 1007.6121 m.

Dentro de las coordenadas:

1. X1 = 731270.693, Y1 = 2250169.114
2. X2 = 730219.597, Y2 = 2249945.272
3. X3 = 731278.100, Y3 = 2249698.283
4. X4 = 731283.686, Y4 = 2249532.611
5. X5 = 731219.885, Y5 = 2249171.361
6. X6 = 730720.873, Y6 = 2249294.633
7. X7 = 730388.581, Y7 = 2249277.990 y
8. X8 = 730494.812, Y8 = 2250279.985



Particularmente, el área de aplicación, que corresponde a una unidad vecinal en la que se promueve la acción urbanística, tiene una superficie de 81,167.602m² y se encuentra entre los siguientes límites y medidas:

Al Norte, con "Camino viejo al Zapote" en 124.451 m.;

Al Sur con "Camino Viejo a "Los Guajes" en 258.242 m.;

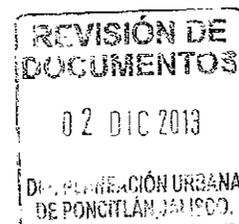
Al Oriente, con propiedad privada y camino a terrenos de cultivo en 416.36 m y

Al Poniente, con propiedad privada, Camino viejo al Zapote de por medio en 453.30 m

Artículo 8 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.- Para los efectos de la elaboración de los planes parciales de urbanización a los que hace referencia el Título Segundo, Capítulo VI de la Ley, la delimitación del área de estudio y de aplicación, respectivamente, se determinará conforme a los siguientes criterios:

- I. 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 que se presenten como parte del anexo gráfico del Plan Parcial de Urbanización propuesto. 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 (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática -Cuadrícula Universal Transversa de Mercator), determinándose de la siguiente manera:
 - a) 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 11 de este Reglamento;

- II. Delimitación del área de aplicación: corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cual 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. 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.



Capítulo VI

Análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización

Descripción del estado actual de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta la zona.

Aproximadamente el 50% del área de estudio no cuenta con la infraestructura básica ni se observa otro tipo de servicios urbanos. Actualmente, algunos de los predios que la componen se encuentra sin urbanizar, y mantienen su uso tradicional agrícola. Algunas zonas aledañas al área de estudio han surgido sin una planeación previa ordenada.

Medio físico natural

El predio no contiene limitantes debidas al medio físico natural que restrinjan o limiten su urbanización con fines habitacionales.

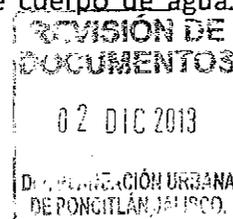
Topografía

No se manifiestan elevaciones ni depresiones de consideración dentro del área de aplicación, más bien se observa una pendiente suave y constante en sentido poniente-orientado entre el (cero) 0% y el (dos) 2% aproximadamente.

Estas características se deben, entre otros factores, a que toda la zona presenta actividades agrícolas y ganaderas, donde existe prácticamente una horizontalidad en casi toda su extensión.

Hidrología.

A pesar de la relativa cercanía con el Río Santiago, la superficie ocupada por el área de estudio no se encuentra afectada en términos urbanos por este cuerpo de agua. El agua



pluvial que llega al área de aplicación, por sí sola es drenada por gravedad hacia el Sureste de dicha área, continuando hacia el río mediante una zanja que el propio flujo del agua ha formado con el tiempo.

Vegetación.

Existen dentro de la zona de estudio algunas agrupaciones de árboles que se localizan a lo largo de los linderos de algunos de los predios y de las calles o caminos aledaños a los predios. Respecto del área de aplicación, existen cuatro alineamientos de árboles de edad considerable, el primero de ellos se localiza a lo largo del límite Norte del área de aplicación, el segundo corre a lo largo del camino viejo al Zapote de Norte a Sur, el tercero a lo largo del lindero Sur del predio colindante con la calle o camino que se dirige la localidad de "Los Guajes", y el cuarto se encuentra sobre el lindero Oriente de dos de los predios pertenecientes al área de aplicación y que atraviesa de Norte a Sur el área de aplicación.

A fin de mantener estas características, el proyecto de urbanización se adapta a estas condiciones, dado el valor significativo que estos elementos naturales presentan.

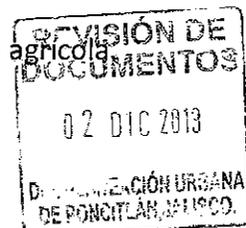
Imagen Urbana

No existen en el área de estudio elementos nocivos que afecten la imagen urbana. Al oeste del área de aplicación se encuentra la carretera "Cuitzeo-Chapala", al norte el "Camino Viejo al Zapote", el cual quiebra hacia el sur aledaño al lindero poniente del área de aplicación. Al sur del área de aplicación existe un camino colindante con dicha área el cual entronca con la carretera a "Cuitzeo", cruza (en dirección Oriente-Poniente) con el "Camino viejo al Zapote" para luego quebrar hacia el sur convirtiéndose en la calle principal de la localidad de "Los Guajes".

Medio físico transformado

Alrededor del área de aplicación, dos tipos de usos predominan dentro del área de estudio: El agrícola y el habitacional.

Granjas y huertos. Al poniente y al oriente el uso preponderante es el agrícola.



Uso habitacional. El uso predominante en la parte norte es el uso habitacional, y al sur el turístico campestre habitacional.

Comercios y servicios. Si bien de menores dimensiones, pero de importancia creciente, los usos mixtos se manifiestan al suroeste, sobre la carretera "Cuitzeo-Chapala".

Infraestructura. Las zonas urbanizadas contenidas dentro del área de estudio cuentan con los servicios públicos municipales, relativos al agua potable, drenaje y alumbrado público. Existe una línea de energía eléctrica que atraviesa el área de estudio de Norte a Sur, la cual también se localiza a lo largo del camino que colinda al sur del área de aplicación.

Equipamiento urbano. Dentro del área de estudio, no existen instalaciones de equipamiento urbano.

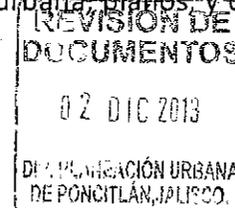
Impacto ambiental

El gran desnivel que existe entre el Río Santiago y los predios y el hecho de que los predios están a un nivel prácticamente igual al nivel de la zona urbanizada de la población de "La Estancia de Cuitzeo" (Es el hecho de que las vialidades existentes no presentan pendientes notables) es DE IMPACTO POSITIVO. También es de IMPACTO POSITIVO el hecho de nunca haberse inundado esta zona. Tal evento no se ha dado según la historia del lugar.

Esta acción urbanística **IMPACTA POSITIVAMENTE**, tomando en cuenta la concentración urbana tanto en la ciudad de Ocotlán, Jalisco como en las localidades de "Cuitzeo" y "La Estancia de Cuitzeo", ya que este fraccionamiento servirá de "desahogo urbano" para la sobrepoblación existente en la zona, que es prácticamente una conurbación dada en el centro de población "Cuitzeo – La Estancia" y la ciudad de Ocotlán.

El resultado de esta acción urbanística será una extensión de la mancha urbana hacia los espacios abiertos y en una zona de transición, cosa que sirve de descentralización, por ejemplo en materia de educación entre otros.

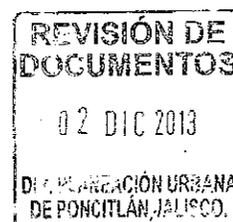
Se trata de una acción urbanística que no implica instalaciones de riesgo dado que los predios se encuentran prácticamente al mismo nivel de la mancha urbana, planos y con una



pendiente aproximada del 2% bajando de nivel hacia el río Santiago y en la cual las descargas de aguas residuales incidirán a un sistema previamente diseñado para una Planta Tratadora o a la red existente de alcantarillado evitando la contaminación del Río Santiago y a los elementos naturales que prevalecen en el área de estudio.

La acción urbanística se encuentra en una zona cuyos niveles no han permitido inundaciones en ningún momento de su historia, toda vez que las actividades cotidianas de la población que ahí habitará no impactan negativamente al entorno ni se emiten contaminantes a la atmósfera que pudieran afectar a la calidad ambiental de la zona.

En lo que respecta al transporte público aproximadamente a 200 metros al norte del área de aplicación pasa la ruta que proviene de la ciudad de Ocotlán, Jalisco regresando por la calle principal (del centro de población "Cuitzeo-La Estancia de Cuitzeo") nuevamente hacia Ocotlán.



Capítulo VII

Determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación conforme a la propuesta del proyecto de Urbanización definiendo las normas de control de la densidad de edificación por cada tipo de zona.

La determinación de usos, destinos y reservas, son los actos de derecho público, que corresponde autorizar a los ayuntamientos en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.

Declaratoria de usos y destinos

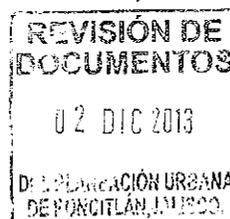
Disposiciones generales

El Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana denominado “La Mojonera” establece:

1. La clasificación de áreas.
2. La zonificación Específica precisando los usos y destinos.
3. Las normas aplicables a fin de regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación.

Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 92, 144, 195, 221 y demás relativos a la Ley.

El presente Plan Parcial de Urbanización “La Mojonera”, del que forman parte integral los anexos gráficos, contiene la exposición de los resultados de los estudios técnicos que constituyen los instrumentos para prever soluciones viables a la problemática del



crecimiento urbano de una zona del municipio de Poncitlán, traducido en actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente.

El Plan Parcial de Urbanización una vez autorizado formará parte del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Poncitlán, el cual contiene la clasificación de áreas y zonificación secundaria definidos en los planos correspondientes en el anexo gráfico.

El área de aplicación del plan constituye su ámbito territorial; para regular el aprovechamiento de las áreas y los predios, para los efectos de la Ley en su fracción III de los artículos 134 y 221 respectivamente y en relación con lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento, correspondiendo a una unidad vecinal, que es la célula elemental de la estructura urbana, conteniendo la totalidad del predio a urbanizar, 81,167.602 m2.

El área de aplicación del plan se ubica al Sur del centro de población "Cuitzeo-La Estancia de Cuitzeo", y es el polígono formado por los siguientes límites:

Al Norte: Propiedad privada. "Camino Viejo al Zapote" de por medio;

Al Sur: Propiedad Privada. "Camino a "Los Guajes" de por medio;

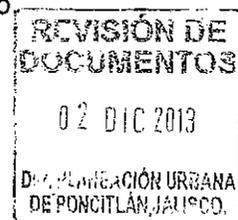
Al Oriente: Propiedad Privada. Camino a terrenos de cultivo de por medio, y

Al Poniente: Propiedad Privada. "Camino Viejo al Zapote" de por medio.

Disposiciones particulares

Conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, se aprueban como elementos de zonificación urbana los siguientes:

1. La clasificación de áreas contenida en el plano E1 del anexo gráfico;
2. La determinación de las zonas y utilización específica del suelo establecida en el plano E2 del anexo gráfico;
3. La estructura urbana que se define en el plano E3 del anexo gráfico.



La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme a los planos E1, E2 y E3, 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.

Normas de control para las zonas habitacionales (densidad de la edificación)

LINEAMIENTOS INDICADOS POR EL DICTÁMEN DE TRAZOS, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS.

Según oficio No. : DPU-04/150 con asunto de DICTÁMEN DE TRAZOS, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

Se especifica que el uso del suelo es H4-U (Habitacional Unifamiliar Densidad Alta);

La Superficie mínima del lote = 90.00 m²;

El Frente mínimo del lote = 6.00 metros;

Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) = 0.80;

Coefficiente de Utilización del Suelo (C: U: S.) = 1.60;

Altura máxima de la Edificación = Resultante;

Cajones de Estacionamiento = 1.0;

Porcentaje de Frente Jardinado = 20%;

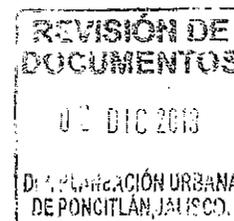
Restricción Frontal = 2.00 mts.;

Modo de Edificación.: CERRADO

SEMICERRADO.

La zonificación definida en el proyecto, misma que se establece en los planos correspondientes, es de observación obligatoria en los siguientes aspectos:

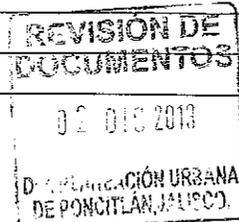
1. La demarcación de las zonas, sub-zonas, áreas y predios comprendidas en las mismas;



2. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, sub-claves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme a las normas de zonificación; y
3. Las modalidades de utilización del suelo conforme a los lineamientos de estructura urbana.

Las zonas que se establecen en el presente plan, y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y construcciones de los mismos, de conformidad a la clasificación del Reglamento son:

Zonas habitacionales unifamiliares alta densidad H4U				
H4U - 1	1594.78M2	Colindancias		
Al norte	75.411	MI	Con	Camino viejo al Zapote
Al sur	83.682	MI	Con	Vialidad 1
Al este	20.05	MI	Con	Vialidad e
Al oeste	34.883	MI	Con	Camino viejo al Zapote
H4U - 2	800 M2	Colindancias		
Al norte	37.04	MI	Con	Camino viejo al Zapote
Al sur	42.14	MI	Con	VL-4
Al este	20.22	MI	Con	Camino a terrenos de cultivo
Al oeste	20.05	MI	Con	VL-e
H4U - 3	2906.12M2	Colindancias		
Al norte	87.81	MI	Con	VL-1
Al sur	105.99	MI	Con	VL-3
Al este	30.00	MI	Con	VL-e
Al oeste	34.883	MI	Con	Camino viejo al Zapote
H4U - 4	3634.0 M2	Colindancias		
Al norte	15.00	MI	Con	VL-1
Al sur	15.00	MI	Con	C-3
Al este	49.7	MI	Con	C-3
Al oeste	49.7	MI	Con	VL-e
H4U - 5	4361.63	Colindancias		



	M2			
Al norte	112.03	MI	Con	VL-3
Al sur	130.23	MI	Con	VL-4
Al este	30.00	MI	Con	VL-e
Al oeste	35.09	MI	Con	Camino viejo al Zapote

H4U - 6	2089.6	M2	Colindancias		
Al norte	136.3	MI	Con	VL-4	
Al sur	154.5	MI	Con	VL-5	
Al este	30.00	MI	Con	VL-e	
Al oeste	35.08	MI	Con	Camino viejo al Zapote	

H4U - 7	2700.0	M2	Colindancias		
Al norte	60.55	MI	Con	VL-5	
Al sur	78.75	MI	Con	VL-6	
Al este	30.00	MI	Con	VL-e	
Al oeste	34.92	MI	Con	Camino viejo al Zapote	

H4U - 8	2808.76	M2	Colindancias		
Al norte	90.00	MI	Con	VL-5	
Al sur	90.00	MI	Con	VL-7	
Al este	30.00	MI	Con	VL-e	
Al oeste	30.00	MI	Con	VL-17	

H4U - 9	2700.0	M2	Colindancias		
Al norte	84.82	MI	Con	VL-6	
Al sur	102.45	MI	Con	VL-8	
Al este	30.00	MI	Con	VL-17	
Al oeste	34.79	MI	Con	Camino viejo al Zapote	

H4U - 10	2766.3	M2	Colindancias		
Al norte	90.00	MI	Con	VL-7	
Al sur	90.00	MI	Con	VL-9	
Al este	30.00	MI	Con	VL-e	
Al oeste	30.00	MI	Con	VL-17	

H4U - 11	2700.0	M2	Colindancias		
Al norte	92.21	MI	Con	VL-8	
Al sur	92.21	MI	Con	VL-10	
Al este	30.00	MI	Con	VL-17	
Al oeste	30.00	MI	Con	VL-17	

REVISIÓN DE
DOCUMENTOS
02 DIC 2013
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA
DE PONCITLAN, JALISCO

H4U - 12	2766.3	M2	Colindancias		
Al norte	90.00		MI	Con	VL-9
Al sur	90.00		MI	Con	VL-11
Al este	30.00		MI	Con	VL-e
Al oeste	30.00		MI	Con	VL-17

H4U - 13	2700.00	M2	Colindancias		
Al norte	92.21		MI	Con	VL-10
Al sur	92.21		MI	Con	VL-12
Al este	30.00		MI	Con	VL-17
Al oeste	30.00		MI	Con	VI-16

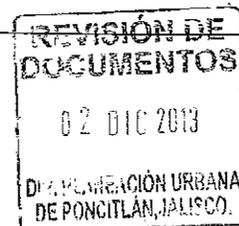
H4U - 14	2766.32	M2	Colindancias		
Al norte	90.00		MI	Con	VL-11
Al sur	90.00		MI	Con	VL-13
Al este	30.00		MI	Con	VL-e
Al oeste	30.00		MI	Con	VL-17

H4U - 15	2700.0	M2	Colindancias		
Al norte	92.21		MI	Con	VL-12
Al sur	92.21		MI	Con	VL-14
Al este	30.00		MI	Con	VL-17
Al oeste	30.00		MI	Con	VL-16

H4U - 16	2957.7	M2	Colindancias		
Al norte	90.00		MI	Con	VL-13
Al sur	90.00		MI	Con	VL-15
Al este	30.00		MI	Con	VL-e
Al oeste	30.00		MI	Con	VL-17

H4U - 17	2527.5	M2	Colindancias		
Al norte	92.21		MI	Con	VL-14
Al sur	92.26		MI	Con	Camino a Los Guajes
Al este			MI	Con	VL-17
Al oeste			MI	Con	VI-16

H4U - 18	743.82	M2	Colindancias		
Al norte	90.00		MI	Con	VL-15
Al sur	90.1034		MI	Con	Camino a Los Guajes
Al este	26.00		MI	Con	VL-e
Al oeste	30.18		MI	Con	VL-17



Determinación de las áreas de cesión para destinos

1. **Cesiones para destinos:** Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano.
2. **Cesiones para la vialidad y servicios públicos:** Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las áreas necesarias para sus instalaciones.

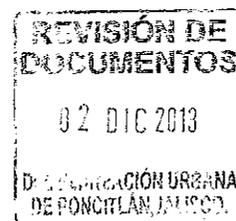
De acuerdo a lo establecido en el artículo 136 fracción IV del reglamento, para la zona habitacional densidad aleta, la superficie relativa a la cesión para destinos se calculará a razón del 15% del área bruta total. Por lo cual la cesión para destinos del fraccionamiento "La Mojonera" será de 12175.00 m²

La superficie de cesión para destinos conforme a lo dispuesto en el art. 136 fracción IV del reglamento, se destinará en la siguiente proporción:

- El 8% se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos,
- El 4 % para equipamiento escolar y el tres por ciento para otros equipamientos.

Las áreas de cesión para destinos que corresponden al fraccionamiento habitacional denominado "La Mojonera", son las siguientes:

1. Las dedicadas a espacios abiertos o áreas verdes, que deberán contar con las obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación e inmobiliario urbano; dichas obras serán con cargo de las autoridades municipales.
2. Las dedicadas a equipamiento escolar, que deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones asignadas, dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal y/o federal.



3. Las dedicadas a la organización y administración vecinal o de los usuarios de la zona, tales como salas de reunión, oficinas de asociación de colonos y casetas de vigilancia, y que deberán contar con la calificación e instalaciones propias para esos efectos.

Cesión para Destinos "1" AC-1

Con una superficie de 6108.50 m² teniendo los siguientes límites:

Al norte, VL-8 con 6.0223 m.;

Al sur, 61.362 m. con Camino a Los Guajes;

Al oriente, 154.84 m. con VL-16 y

Al poniente, 148.6 m. con Camino viejo al Zapote.

Cesión para Destinos "2" AC-2

Con una superficie de 3067.555 m² teniendo los siguientes límites:

Al norte 5.715 m. con AC-3;

Al sur 21.21 m. con propiedad privada;

Al oriente 103.95 m. con propiedad privada y

Al poniente 250.3112 m. con Propiedad privada.

Cesión para Destinos "3" AC-3

Con una superficie de 3000.00 m² teniendo los siguientes límites:

Al norte 28.8517 m. con VL-2;

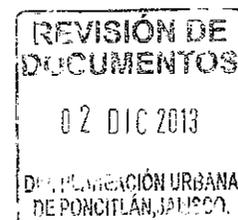
Al sur 5.715 m. con AC-2;

Al oriente 77.822 m. con camino a terrenos de cultivo y

Al poniente 95 m. con VL-e y H4-4.

Cesiones para Vialidad

Una superficie de 22808.10 m² corresponden a las calles locales del fraccionamiento.



Las áreas de cesión destinadas para equipamiento urbano se utilizarán como áreas verdes o espacios abiertos, en tanto en estos no se construyan, 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.

Las áreas de cesión para destinos 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.

Las áreas de cesión para destinos así como las vías públicas serán de dominio público porque al término de la acción urbanística deberá considerarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

Las áreas de cesión para destinos quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el municipio en el acto de incorporación previsto en el artículo 211 de la Ley.

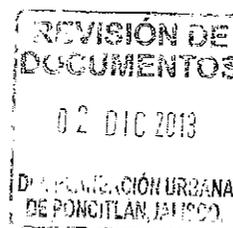
Normas de control para las áreas de cesión

La normativa específica para las zonas de áreas de cesión es:

Para la zona de espacios verdes y abiertos EV

Los usos y destinos permitidos en las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos en esta acción urbanística son los siguientes:

- **Espacios verdes y abiertos:** Área jardinada.
- **Espacios recreativos.** Juegos infantiles
 - El coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.04 y, consecuentemente, la superficie edificable, tales como kioscos o similares, no deberá ocupar más del 4 por ciento del terreno; del resto del área será para áreas verdes.



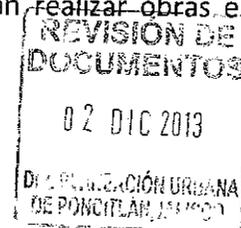
- Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 0.04 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 4 por ciento de la superficie del terreno.
- Altura máxima de las edificaciones en estas zonas será de un piso.

Normas de control para la imagen urbana

La reglamentación de la configuración urbana e imagen visual tiene por objeto los siguientes aspectos:

1. Respetar las características del medio ambiente natural, tales como la configuración topográfica, el paisaje, la vegetación existente o inducida, los escurrimientos, los cauces y cuerpos de agua, las conformaciones rocosas, las playas, y otras que puedan surgir del análisis del sitio.
2. Respetar todas aquellas características de las fisonomías urbanas existentes que han resultado de un desarrollo adecuado, basado en la comprensión de los factores físicos y culturales de cada localidad, evitando las rupturas y contrastes que atenten contra sus valores históricos y fisonomías de cada región.
3. Evitar el desorden y el caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, la disminución de arraigo de la urbanización y la arquitectura a las características de cada localidad, con el consiguiente deterioro de la calidad de vida de la comunidad.
4. Crear un medio urbano coherente y armónico, en el que prevalezca un sentido de unidad y armonía dentro de la diversidad, propiciando la conservación de ciertas zonas y el correcto desarrollo de otras, claramente definidas y con características propias y adecuadas dentro de los centros de población y en todos los asentamientos en general.

Los tipos de zonas establecidos en área de aplicación del presente proyecto se sujetarán a los elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje señalados en el reglamento interno del desarrollo "La Mojonera"; los cuales deben ser obligatorios tanto para las autoridades como para los propietarios privados que pretendan realizar obras en la vía



pública. Estos elementos serán, los que autorice la dependencia municipal en el permiso de construcción como mínimo, los siguientes:

Pavimentos: Para la vialidad VL-e, el arroyo será de pavimento tipo asfáltico y sello. Para el resto de las vialidades, los arroyos serán de piedra braza y/o adoquín. Las guarniciones de tipo integral de concreto y de concreto prefabricado de tipo lineal.

Banquetas: Para las vialidades VL-e, con una sección de 1.75 m. de concreto hidráulico, donde 1.25 m como andador peatonal y 0.50 m. como arriate jardinado.

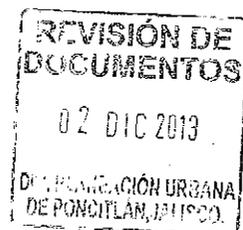
Mobiliario urbano

- Arbotantes y luminarias de tipo Colonial con poste metálico tipo cónico.
- Placas y Nomenclatura: de fibra de vidrio como material, conforme lo establezca la dependencia.

Arbolado y jardinería: En función de las características climatológicas, del suelo de la zona, a fin de que sean apropiadas para la localidad.

Bardas exteriores:

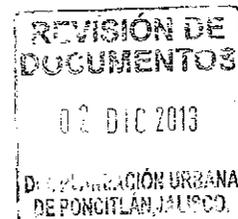
- a) Bardas hasta una altura de 1.20m. con o sin reja o celosía hasta 3.00 m. de altura
- b) Bardas hasta una altura de 3.00 m en el caso mayor seguridad para los condominios horizontales, con acabado aplanado de acuerdo al contexto y terminado con pintura vinílica.



Áreas de cesión:

a) **Cesión AC-1:** Desarrollada en una superficie de 54152.00 m² y diseñada con los siguientes elementos:

- a.1).- Andador, de oriente a poniente, para pista de jogging de 189.06 m. de longitud por 1.50m de ancho, en tres secciones, dos descansos intermedios y rematado en sus extremos con 2 áreas de descanso de forma circular. El pavimento será de tierra roja tipo tezontle confinada por machuelos lineales de concreto simple prefabricados o muros de mamposteado según la ubicación.
- a.2).- Rampa de acceso con un desarrollo de 31.00 ml de una pendiente máx. de 10% en dos cuerpos; construida con pavimento de concreto $f'c=200$ kg/cm² ac. rugoso y muros de mamposteado o concreto como contención.
- a.3).- Áreas de descanso: De forma circular, 6.00 mts de diámetro confinadas por un muro de mamposteado. Piso de concreto $f'c=200$ kg/cm² ac. rugoso y 3 bancas prefabricadas de concreto.
- a.4).- Mobiliario urbano: Arbotantes y luminarias de tipo Colonial con poste metálico tipo cónico. Un total de 19 bancas prefabricadas de concreto de 1.20 m.; 4 depósitos para basura con tapa de concreto prefabricados o tambor de 200 lts, habilitados con armazón de perfil tubular ac. esmalte.
- a.5).- Arbolado y jardinería: Según estudio de Mecánica de Suelos, se recomienda un sembrado de plantas para evitar la erosión en el talud, por lo que se propone un recubrimiento de Cissus (Cissus striata) ó hiedra (Hedera helix) según tabla de crecimientos del Manual para Vegetación Urbana (Ayto. Guadalajara/Banca PROMEX/ARQ. Alejandro Zohn, ED. Agata) y pasto grama u oreja de burro; en jardineras: BUGAMBILEA (BOUGAINVILLEA APECTABILIS) y HELECHO COMUM. El arbolado: 25 unidades de naranjo agrio (Citrus aurantium var. Amara). Todas estas especies seleccionadas por sus características de Sist. Radicular, Propagación, Asociación con otras especies, Riego y Condición de humedad, Tipo de suelo, Trasplantes, Resistencia al Smog y Plagas, Nula afectación a construcciones e instalaciones, podas, influencia climática y características paisajistas.



a6).- Kínder Garden Preescolar: 3 aulas de 6.50.00 m. x7.5m c/u, 1 aula de 4.00m. x 5.00 m. para niños con discapacidades diferentes, 1 sala de cómputo de 4.00 m. 5.00 m. baños de 3.00 mx2.00 para hombres, baños para mujeres mismas medidas y el resto de la superficie para áreas verdes de descanso juegos y eventos generales.

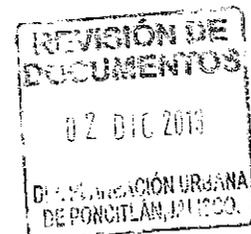
b.2).- Arbolado y jardinería: pasto grama u oreja de burro; El arbolado: 3 unidades de NARANJO AGRIO (CITRUS AURANTIUM Var. AMARA). según tabla de crecimientos del Manual para Vegetación Urbana (Ayto. Guadalajara/Banca PROMEX/ARQ. Alejandro Zohn, ED. Agata) Todas estas especies seleccionadas por sus características de Sist. Radicular, Propagación, Asociación con otras especies, Riego y Condición de humedad, Tipo de suelo, Transplantes, Resistencia al Smog y Plagas, Nula afectación a construcciones e instalaciones, podas, influencia climática y características paisajistas.

b) **Cesión AC-2:** Desarrollada en una superficie de 3067.00 m² y diseñada con los siguientes elementos:

c.1).- Andador, de oriente a poniente, de 55.00 m. de longitud por 1.00 m de ancho, en dos secciones rematado en sus extremo poniente con un área de descanso de forma circular. El pavimento será de tierra roja tipo tezontle confinada por machuelos lineales de concreto simple prefabricados.

c.2).- Área de descanso: De forma circular, 6.00 mt de diámetro confinadas por machuelos lineales de concreto simple prefabricados. Piso de concreto f 'c=200 kg/cm² ac. rugoso y 4 bancas prefabricadas de concreto.

c.3).- Juegos infantiles: Columpios metálicos de tres plazas anclados a piso con zapatas de concreto 3 Pzas. Montículo jardinado en forma de domo circular de 6.00m de diámetro y 0.80 cm. de altura, Zona de arenero de 70.36 m², con arena cernida de río y por machuelos lineales de concreto simple prefabricados.



c.4).- Banca lineal: Para la vigilancia de los infantes por sus tutores, construida con mamposteado de piedra y cemento, con un desarrollo de 16 ml. y 0.50 m de altura

c.5).- Mobiliario urbano: Arbotantes y luminarias de tipo Colonial con poste metálico tipo cónico. Un total de 7 bancas prefabricadas de concreto de 1.20m.; 2 depósitos para basura con tapa de concreto prefabricados o tambor de 200 lts, habilitados con armazón de perfil tubular ac. esmalte.

c.6).- Arbolado y jardinería: pasto grama u oreja de burro; El arbolado: 3 unidades de naranjo agrio (*citrus aurantium* var. Amara). según tabla de crecimientos del Manual para Vegetación Urbana (Ayto. Guadalajara/Banca PROMEX/ARQ. Alejandro Zohn, ED. Agata) Todas estas especies seleccionadas por sus características de Sist. Radicular, Propagación, Asociación con otras especies, Riego y Condición de humedad, Tipo de suelo, Trasplantes, Resistencia al Smog y Plagas, Nula afectación a construcciones e instalaciones, podas, influencia climática y características paisajistas.

para niños en edad pre-escolar y ed. Primaria entre los 3 y 10 años.

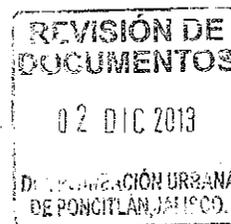
c) **Cesión AC-3:** Desarrollada en una superficie de 3000.00 m² y diseñada con los siguientes elementos:

a.1).- Centro Social de personas mayores, con pista de baile, aula para eventos y áreas verdes para descanso y juegos.

a.1 bis).- Centro de Desarrollo Infantil con dimensiones de 50.00 m de ancho x 60.00 m. de largo.

a.2).- Área de descanso: De forma circular, 6.00 mt de diámetro confinadas por machuelos lineales de concreto simple prefabricados. Piso de concreto f'c=200 kg/cm² ac. rugoso y 4 bancas prefabricadas de concreto.

a.3).- Juegos infantiles: Columpios metálicos de tres plazas anclados a piso con zapatas de concreto 3 Pzas. Montículo jardinado en forma de domo circular de 6.00m de



diámetro y 0.80 cm. de altura, Zona de arenoso de 70.36 m², con arena cernida de río y por machuelos lineales de concreto simple prefabricados.

a.4).- Banca lineal: Para la vigilancia de los infantes por sus tutores, construida con mamposteado de piedra y cemento, con un desarrollo de 16 ml. y 0.50 m de altura

a.5).- Mobiliario urbano: Arbotantes y luminarias de tipo Colonial con poste metálico tipo cónico. Un total de 7 bancas prefabricadas de concreto de 1.20m.; 2 depósitos para basura con tapa de concreto prefabricados o tambor de 200 lts, habilitados con armazón de perfil tubular ac. esmalte.

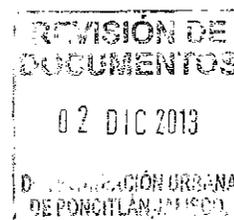
a.6).- Arbolado y jardinería: pasto grama u oreja de burro; El arbolado: 3 unidades de naranjo agrio (citrus aurantium var. Amara). según tabla de crecimientos del Manual para Vegetación Urbana (Ayto. Guadalajara/Banca PROMEX/ARQ. Alejandro Zohn, ED. Agata) Todas estas especies seleccionadas por sus características de Sist. Radicular, Propagación, Asociación con otras especies, Riego y Condición de humedad, Tipo de suelo, Trasplantes, Resistencia al Smog y Plagas, Nula afectación a construcciones e instalaciones, podas, influencia climática y características paisajistas.

Normas de control para las personas con discapacidad

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

Disposiciones generales

De conformidad con el artículo 142 del Código de Asistencia Social, en el presente título se entiende por persona con discapacidad a todo ser humano que padece una carencia o disminución, congénita o adquirida de alguna actitud o capacidad física, sensorial, psicomotora o mental, de manera parcial o total que le impida o dificulte su desarrollo e integración al medio



que le rodea, por un periodo de tiempo definido o indefinido y de manera transitoria o permanente.

Las normas para facilitar el libre acceso de personas con discapacidad, en particular aquellas que tienen:

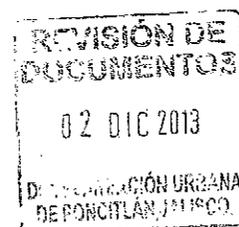
1. **Dificultad de desplazamiento.** Cuando dependen de ayudas para caminar u otras técnicas para desplazarse, como pueden ser el bastón, las muletas, y la silla de ruedas.
2. **Dificultades visuales.** Pueden ser a causa de la ceguera o de dificultades graves de la vista.
3. **Dificultades auditivas y/o del habla.** Cuando tienen dificultades para comprender sonidos o palabras en un medio ambiente ruidoso. Las personas con deficiencias auditivas pueden depender para comunicarse de la lectura de los labios, técnica que necesita de una buena iluminación.

Los derechos que este Reglamento protege a favor de las personas con discapacidad mediante la modificación, planeación y diseño del entorno físico son los siguientes:

- a. Desplazarse libremente en los espacios públicos; y
- b. Tener acceso y facilidades de desplazamiento en los espacios laborales, comerciales, oficiales recreativos, mediante la construcción de las especificaciones arquitectónicas apropiadas

De las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos

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 a las normas de urbanización y de control de la edificación establecidas en el presente documento, sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas, además de las que señalen las autoridades municipales.



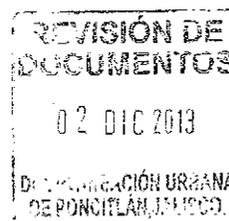
La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del plan que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

- a) La ley General de Asentamientos Humanos;
- b) La ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- c) El Reglamento Estatal de Zonificación;
- d) Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
- e) Las leyes, Reglamentos y disposiciones generales federales y estatales en materia de aguas;
- f) Las leyes regionales y disposiciones federales, estatales y municipales, en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- g) Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación y
- h) Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

La determinación de zonas y utilización específica del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría según se especifica en el plano del anexo gráfico.

Áreas de restricción por paso de vialidad.

Corresponden a las superficies que conforman el sistema vial primario, que comprende las superficies de derecho de vía, las cuales deberán quedar libres de construcción permitiendo únicamente el establecimiento de señalamientos carreteros. La sección de estas las determinará la Secretaría de Vialidad y Transporte. Dentro del área de aplicación no se localiza ninguna área urbanizada ni de restricción.



Capítulo VIII

Normas de diseño urbano e ingeniería de tránsito.

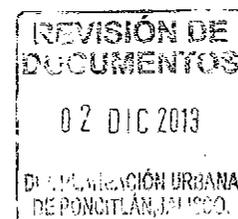
Programa de acciones propuesto

- a) Conservar dentro de lo posible el arbolado existente en su estado natural;
- b) Realizar las obras de ingeniería civil complementarias que se requieran para habilitar e integrar el predio objeto del presente documento;
- c) Prever la realización de convenios entre las autoridades municipales y el promotor de la acción urbanística en cuestión para realizar obras que tiendan a mejorar las condiciones actuales del entorno y
- d) Llevar a cabo un saneamiento integral del área eliminando los posibles focos de contaminación que se detectan.

Obras mínimas de urbanización

Para las zonas habitacional unifamiliar densidad alta, tipo H4, en todas sus modalidades, las obras mínimas de urbanización que se exigen son las siguientes:

1. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
2. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
3. Sistema de drenaje pluvial;
4. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación oculta, con acometida domiciliaria;
5. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;



6. Red telefónica con instalación oculta;
7. Guarniciones prefabricadas;
8. Banquetas de concreto hidráulico o similar;
9. Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado o similar;
10. Señalamiento; y
11. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Las normas y criterios técnicos aplicables

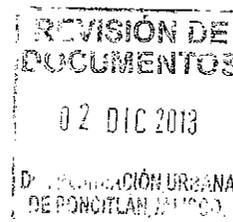
Criterios de ingeniería urbana

A fin de ordenar las acciones tanto de urbanización como de edificación, se establece que los elementos normativos y los criterios técnicos aplicables corresponden a los que de manera particular prevé el Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Poncitlán, y de manera general el Reglamento Estatal de Zonificación en el artículo 23, respecto a los usos y destinos predominantes, compatibles o condicionados. Con el objeto de regular el crecimiento y desarrollo urbano del área de estudio se estará sujeto de igual forma al criterio establecido en el artículo 24 del ordenamiento legal de referencia.

Por otro lado, la correcta interpretación y aplicación de lo establecido en el artículo 21 del Reglamento Estatal de Zonificación, permitirá asegurar que las funciones de los lotes y predios resultantes de éste Plan Parcial no contravengan las disposiciones del documento legal mencionado, y así evitar la mezcla de usos incompatibles con los predominantes de cada una de las áreas que conforman el área de estudio, y particularmente del área de aplicación.

Agua potable

1.- El abasto de agua potable para la acción de urbanización en cuestión proviene de la red municipal aprovechando la red de abastecimiento existente en la comunidad para lo cual se implementarán las obras de ingeniería civil complementaria que indique la Dirección de



Obras Públicas Municipales en virtud de que esta dependencia es quien administra los servicios de abasto y deshecho.

Drenaje

2.- Para el desalojo de las aguas residuales se realizará una línea de conexión a la red existente localizada en la calle Vicente Suarez y que serán conectadas en el punto donde el ayuntamiento lo defina.

Las especificaciones y proyectos mencionados líneas arriba se precisarán en el proyecto definitivo de urbanización.

Alumbrado público

Las instalaciones de alumbrado público estarán compuestas por postes de concreto y lámparas de vapor de mercurio.

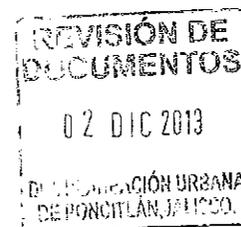
Pavimentos

La superficie de rodamiento propuesta para las calles será de piedra bola y o adoquín con el objeto de conservar las características ambientales que prevalecen.

Criterios de diseño de vialidades.

El sistema de vialidad que integra la estructura territorial y urbana del área, se clasificó en intraurbano. El sistema intraurbano está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites del centro de población y que lo estructuran enlazando sus diferentes unidades urbanas. Se clasificó en:

- **Sistema vial secundario.** El destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población. Se utilizan en este diseño Vialidades Locales.



- **Vialidades locales (vecinales).** Son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles.

Normas de diseño de vialidades

Las vialidades locales deberán sujetarse a las siguientes normas:

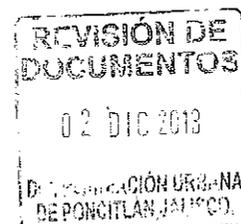
- **Velocidad de proyecto:** 40 kilómetros por hora;
- **Pendiente longitudinal mínima:** 0.5%;
- **Pendiente longitudinal máxima:** 10%, excepto a una distancia de 15 metros de una intersección, que será del 5% máximo;

La estructura vial del área de aplicación se conforma por vialidades de tipo local, observando una sección mínima de 10.00 m. que para la misma contempla el Reglamento.

Características geométricas

En toda acción urbanística que se pretenda realizar, es conveniente buscar la conservación de la continuidad de las vialidades principales existentes en la colindancia de la zona a desarrollar, y en algunos casos también de las calles colectoras o de menor jerarquía, según se establezca en el Plan Parcial. Esta continuidad deberá ser igual, en lo referente a la sección básica, a las características geométricas de las vialidades existentes. En ningún caso se permitirá que la continuidad se dé con una sección más reducida. Cuando por razones de funcionamiento, se requiera la ampliación de la sección existente se deberá prever una transición adecuada entre la sección existente y la propuesta.

No existe en la zona una estructura vial totalmente definida, por lo que se prolongará la calle Domingo Márquez, conservando la continuidad en los términos marcados por el Reglamento de Zonificación del Estado.



Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad.

Se deberá contar en los puntos de cruce de la vía pública con los arroyos vehiculares con rampas especiales para sillas de ruedas. Estas rampas deberán observar las siguientes dimensiones mínimas:

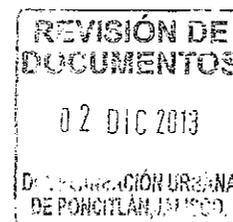
1. Antes de iniciar la rampa, la banqueta deberá tener una dimensión mínima de 1.60 metros de ancho, para garantizar el desarrollo de la rampa y el libre acceso y maniobrabilidad de personas con sillas de ruedas;
2. El ancho mínimo de las rampas será de 1 metro;
3. La pendiente de la rampa será del 10 por ciento como máximo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 0.15 metros;
4. El acabado del pavimento en la rampa deberá ser terso pero no resbaladizo, sin ningún elemento en bajo a alto relieve;
5. Deberán alinearse las rampas de las aceras del arroyo vehicular para evitar desplazamientos en diagonal de personas con discapacidad visual; y
6. Deberán construirse de la mejor calidad posible y de materiales duraderos.

Los criterios para la localización de infraestructura.

AGUA POTABLE

Existe al Noroeste de la población de "La Estancia de Cuitzeo", aproximadamente a 3.0 km del área de aplicación un pozo profundo construido precisamente para dar abastecimiento a dicha población; éste pozo se encuentra situado en el predio "La Pareja" que se encuentra colindando con "el camino a la Candelilla"; camino que parte del entronque de la calle principal de "Los Guajes" con la carretera "Cuitzeo - El Zapote" y termina entroncando con "El Cerro Grande" y por el cual se puede conducir el agua del mencionado pozo tanto a la localidad de "Los Guajes" como a "La Estancia de Cuitzeo" donde se encuentra el área de estudio.

Existe otro pozo recién construido a un lado de la carretera "Cuitzeo- El Zapote" la cual conduce al área de aplicación de este Plan Parcial de Urbanización.



DRENAJE SANITARIO

Existen dos alternativas:

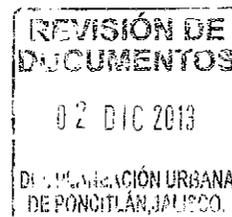
A 100 metros del área de aplicación se encuentra la red de drenaje sanitario que da servicio a la población "(La Estancia de Cuitzeo) pudiéndose conectar a la misma. Por otro lado, se pueden conducir las aguas residuales del fraccionamiento por el terreno aledaño al área de Aplicación en la parte Noreste, construyendo así una planta de tratamiento por donde pasen dichas aguas antes de de verterlas al río Santiago localizado a una distancia aproximada de 400.0 m.

Del control de usos y destinos en predios y fincas

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

Artículo 27.- En toda obra de Urbanización y Edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales o municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente plan como condición necesaria para aprobar proyectos definitivos y expedir las licencias de Urbanización y Edificación, como se ordena en los artículos 193 al 201, 305,306 y 396 de la Ley.

La dependencia municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del plan interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.



Capítulo IX

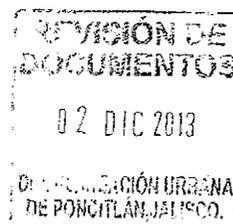
De los derechos y obligaciones derivados del Plan Parcial de Urbanización "La Mojonera"

Los propietarios y poseedores de los predios comprendidos en las áreas para las que se determinan las áreas de usos y destinos; los federativos que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho 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.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del presente plan, serán nulas de pleno derecho, de acuerdo a lo que establece la ley.

Tal y como se establece en los artículos 193 al 195, y 199 al 206 de la Ley, son obligatorias las disposiciones del Plan para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

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 diez días para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en los artículos 417 y 325 de la Ley.



Medidas de seguridad, sanciones y recursos

Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta declaratoria y los reglamentos que de ella emanen son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en los capítulos II, III y IV del título séptimo de la ley.

Las resoluciones emitidas por las autoridades encargadas de aplicar el plan serán recurribles a través de los medios de impugnación establecidos en el capítulo V del título séptimo de la Ley.

Capítulo X

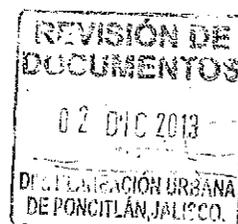
Transitorios

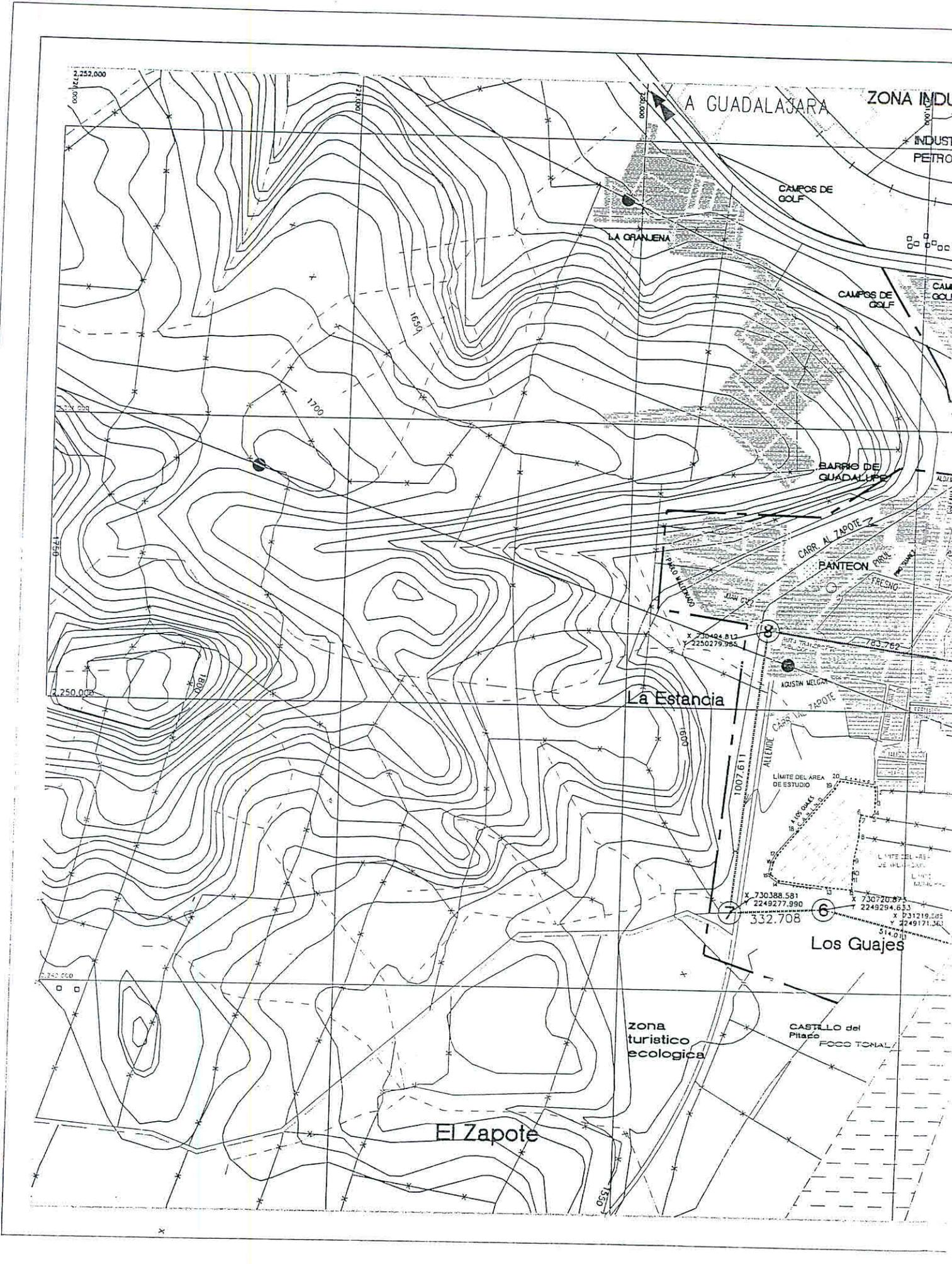
Primero.- Las disposiciones del plan parcial de urbanización para la expansión urbana de la zona denominada "La Mojonera" del Centro de Población de "La Estancia de Cuitzeo", municipio de Poncitlán, Jalisco entrarán en vigor a partir de su publicación en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" y en uno de los periódicos de mayor circulación en la entidad.

Segundo.- Una vez publicado el Plan, deberá ser inscrito en el registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

ANEXO TÉCNICO 1: PLANOS (6 planos impresos de 60x90 cm.): D-1, D-2, D-3, E-1, E-2 y E-3
+ 6 planos impresos de 30x42.5cm. D-1, D-2, D-3, E-1, E-2, y E-3.

Poncitlán, Jalisco, el día de su presentación.





A GUADALAJARA ZONA INDU
INDUSTRI PETRO

CAMPOS DE GOLF

LA GRANJENA

CAMPOS DE GOLF

BARRIO DE GUADALUPE

CARR. AL ZAPOTE

PANTEON

La Estancia

Los Guajes

zona turistico ecologica

El Zapote

CASTILLO del Pitaco
FOCO TONAL

252,000

1750

250,000

240,000

x 730494.812
y 2250279.984

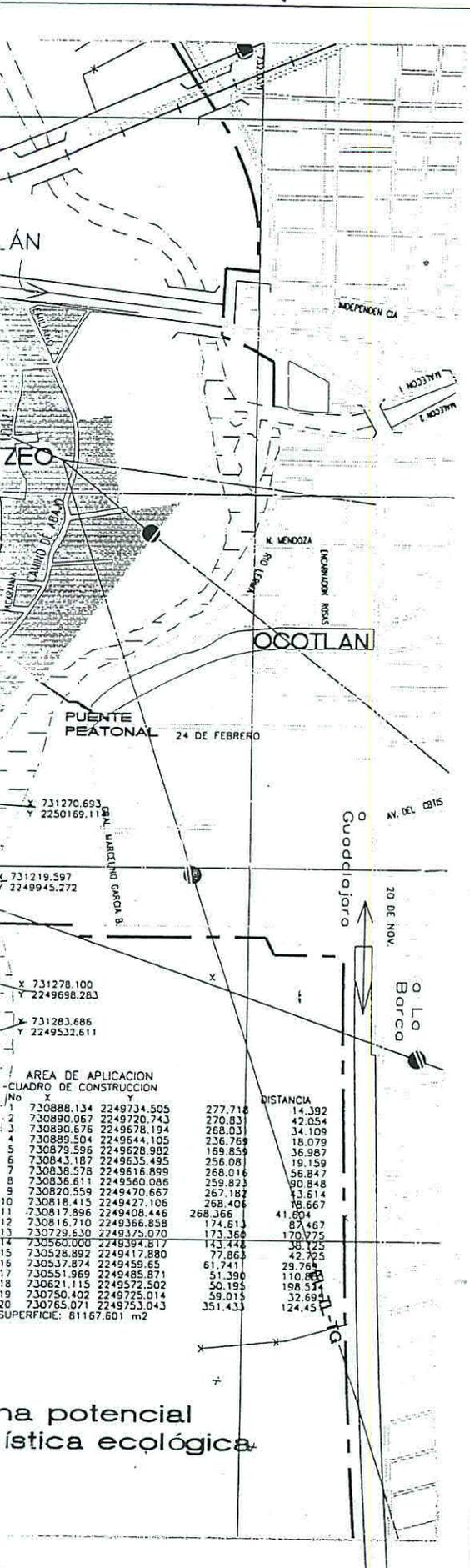
x 730388.581
y 2249277.990
332.708

x 730720.875
y 2249294.653
x 731219.505
y 2249171.361
514.013

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO LA MOJONERA

LA ESTANCIA
MPIO. DE PONCITLAN



AC/EV-B
AC/EV-D
AT/EI-D / EV-D
AU/EV-B
AU/EV-C
AU/EI-V
AU/EI-B
AU/EI-D
AU/IE-U
RI-ABI IN-U
RI-TU IN-U
RI-DR/ IN-U
RI-ELI IN-R
RI-VLI IN-U
RI-NVI IN-U
PAU / EV-D

Las indicadas en el Reglamento y las normas de SEDESOL para cada elemento del equipamiento

Estas zonas deberán quedar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen.

Estas zonas deberán quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano del subdistrito

Las indicadas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.



AREA DE ESTUDIO

No	X	Y	RUMBO	DISTANCIA
1	731.270.693	2'250,169.114	257d8'30"	229.600
2	731.219.597	2'249,945.272	283d19'33"	253.823
3	731.278.100	2'249,698.283	271d55'52"	165.766
4	731.283.886	2'249,532.611	259d59'3"	366.840
5	731.219.886	2'249,171.361	166d7'26"	514.013
6	730.720.873	2'248,294.633	182d52'2"	332.708
7	730.388.581	2'249,277.990	83d56'53"	1007.811
8	730.494.812	2'250,279.985	351d52'3"	783.762

SUPERFICIE: 796,489.164 m²



RAMIRO CASTELLANOS SALCEDO
JOSE DE JESÚS LÓPEZ FLORES

H. AYUNTAMIENTO DE PONCITLAN, JAL.

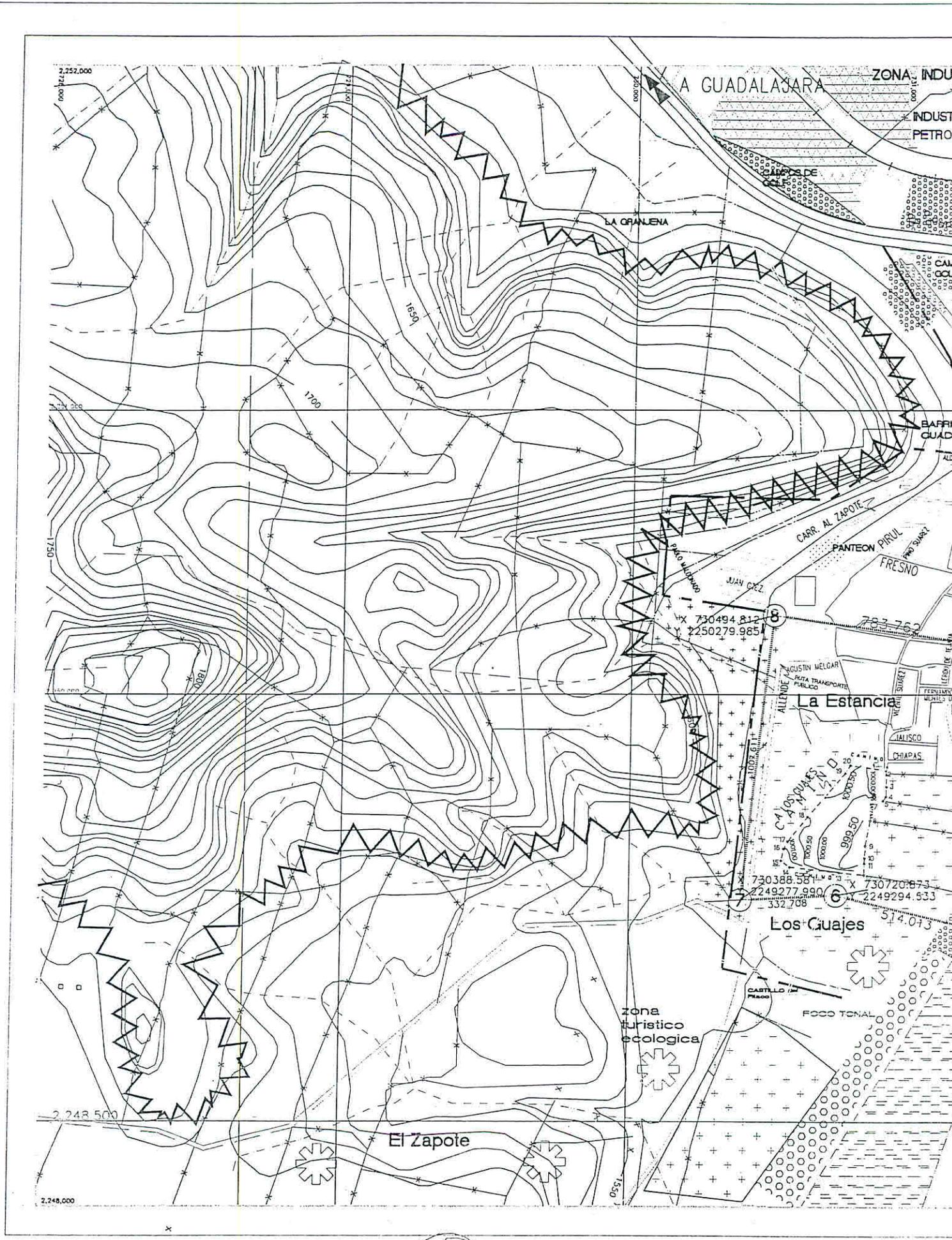
* ÁREAS DE RENOVACION URBANA DE CONTROL ESPECIAL. CAP. III ART. 17 FRACC. IV INCISO D DEL R.E.Z.J.

SIMBOLOGIA

RU-MP / CS-D4 (29)

Una Facción Área número de zona zona

Una (1) mancha (3)



A GUADALAJARA ZONA INDUSTRIAL INDUSTRIAL PETRO

LA GRANLEÑA

CARR. AL ZAPOTE PANTEON PIRUL

FRESNO

La Estancia

CHIAPAS

Los Cuajes

zona turistico ecologica

El Zapote

2,252,000

1750

1750

1750

2,248,500

2,248,000

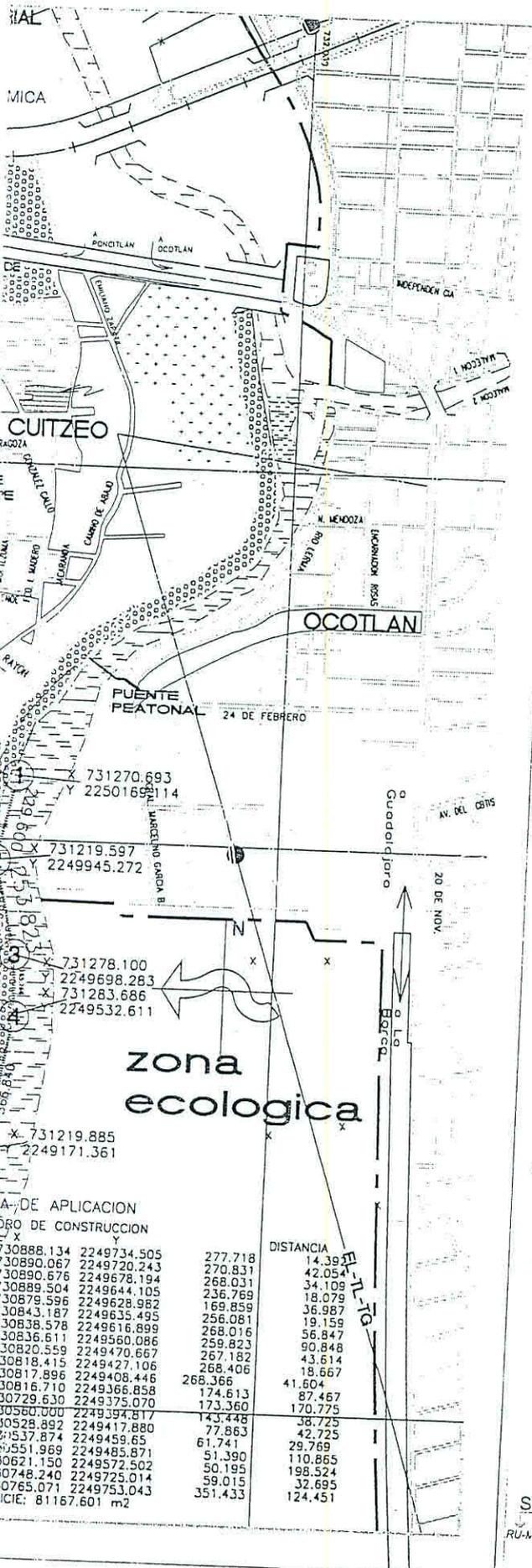
730494.812
2250279.985

730388.581
2249277.990

730720.873
2249294.533

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO LA MOJONERA

LA ESTANCIA
MPIO. DE PONCITLAN



- AC/EV-B Las indicadas en el Reglamento y las normas de SEDESOL para cada elemento del equipamiento
- AC/EV-D
- A7/EI-D / EV-D
- AU/EV-B
- AU/EV-C
- AU/EI-V
- AU/EI-B
- AU/EI-D
- AU/IE-U

RI-ABI IN-U Estas zonas deberán quedar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen.

RI-TLI IN-U

RI-DRI IN-U

RI-ELI IN-R

RI-VLI IN-U Estas zonas deberán quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano del subdistrito

RI-NVI IN-U

PA-I / EV-D Las indicadas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

SIMBOLOGIA:

- ①-② LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
- ③-④ LIMITE DEL AREA DE APLICACION
- ⑤ LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE MANCHA URBANA
- PERCENTES ESCARPADAS Mayores al 15%
- CUERPOS DE AGUA
- ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- INDUSTRIA ALTO IMPACTO
- MANANTIALES
- AGRICOLA
- RIOS Y APROYOS
- ESCUFRIAMIENTOS
- EL-TL-TG
- CURVAS DE NIVEL
- SITIOS DE INTERES PAISAJISTICO
- VIENTOS DOMINANTES



AREA DE ESTUDIO CUADRO DE CONSTRUCCION

No	X	Y	RUMBO	DISTANCIA
1	731.270.693	2'250.169.114	257d8'30"	229.600
2	731.219.547	2'249.945.272	283d19'33"	253.823
3	731.283.686	2'249.698.283	271d55'52"	165.766
4	731.219.885	2'249.532.611	259d59'3"	366.840
5	730.720.873	2'249.171.361	166d7'26"	514.013
6	730.388.581	2'249.294.633	182d52'2"	332.708
7	730.494.812	2'250.279.985	83d56'53"	1007.611
8	730.494.812	2'250.279.985	351d52'3"	783.762

SUPERFICIE: 796,489.164 m²

PLANO: SINTESIS DEL MEDIO FISICO NATURAL

ELABORO: D R P I

ING. RAMIRO CASTELLANOS S

ING. JOSE DE JESUS LOPEZ FLORES

NOVIEMBRE, 2012

ESCALA 1: 7,500

PROPIETARIO: RAMIRO CASTELLANOS SALCEDO
JOSE DE JESUS LOPEZ FLORES

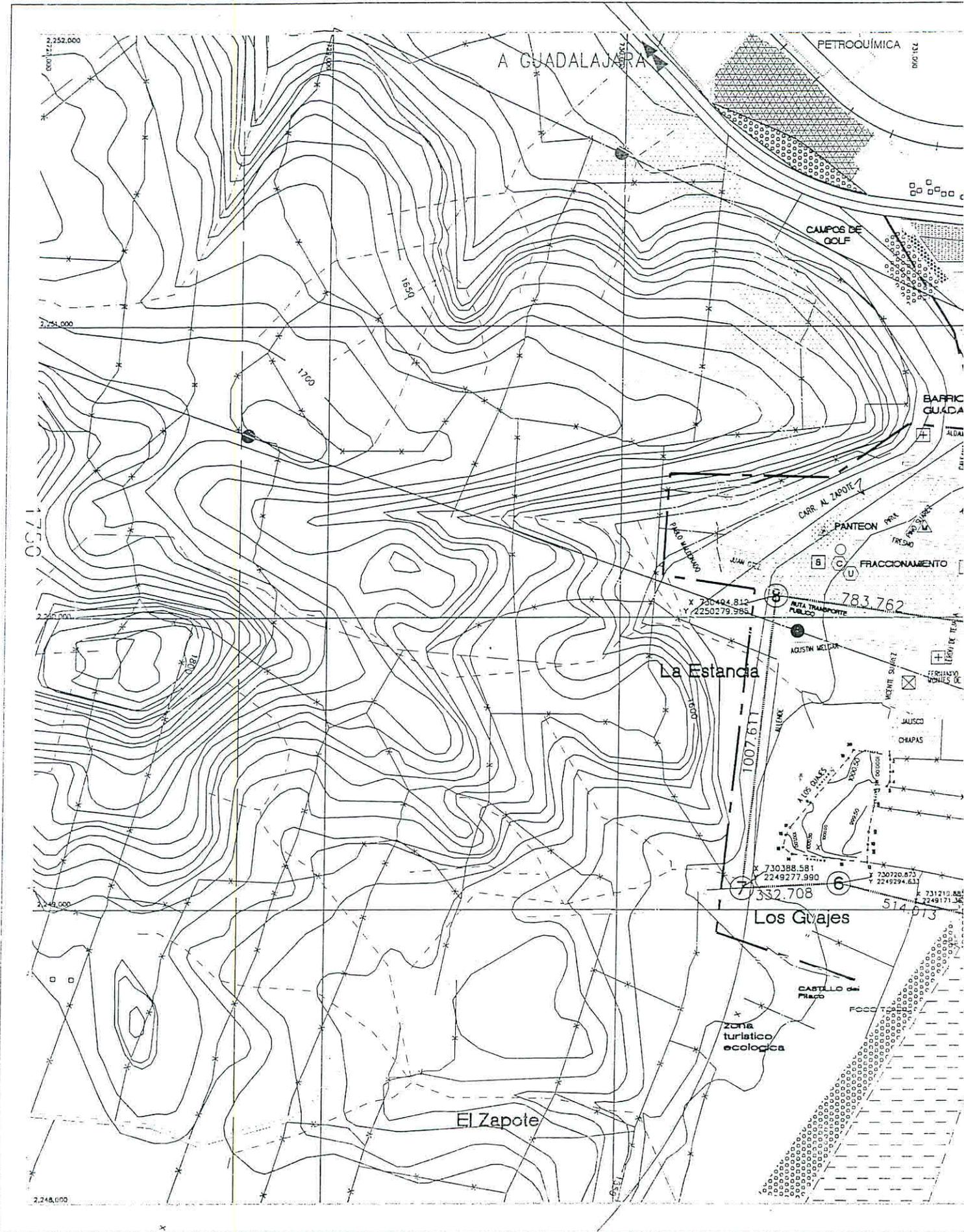
H. AYUNTAMIENTO DE PONCITLAN, JAL.

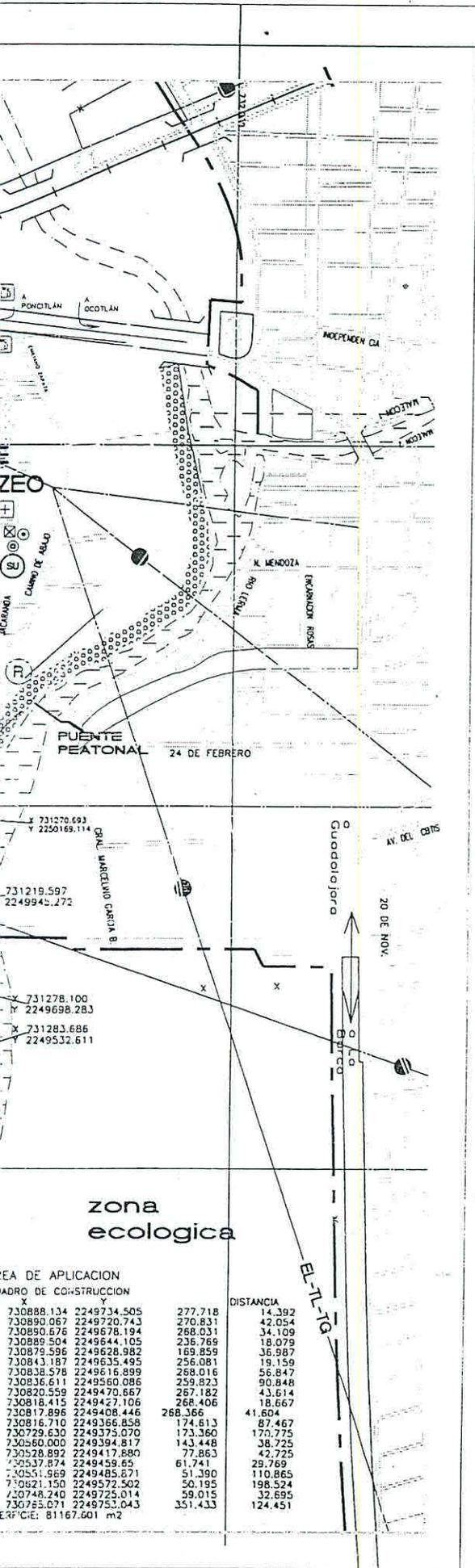
SIMBOLOGIA

clasificación áreas

RU-MP / CS-D4 (29) número de zona destino

uso ()





ZONA (CLAVE) **NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACIÓN Y DENSIDAD DE LA EDIFICACION**

H4	H4-U
	290 58
	90 6
	0.80 1.6
	R
	F = 2.00
	L = sin restricción
	P = 3.00

frente jardinado

MATRIZ DE UTILIZACIÓN DEL SUELO PARA EL CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACION

EJEMPLO

ZONAS HABITACIONALES

URBANIZACIÓN	
hab./ha.	viv./ha.
sup./mín. lote (índice de edificación)	frente mín.
C.O.S.	C.U.S.
cajones autos	altura
% frente jardinado	resincción F= Frontal L= Lateral P= Posterior
modo de edificación	Abierto Cerrado Semiabierto Semiabierto

- AC/ EV-B**
- AC/ EV-D** Las indicadas en el Reglamento y las normas de SEDESOL
- AU/ EV-B** para cada elemento del equipamiento
- AU/ EV-C**
- AU/ EI-V**
- AU/ EI-B**
- AU/ EI-D**
- AU/ IE-U** Estas zonas deberán quedar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen.
- RI-TL IN-U**
- RI-DRI IN-U**
- RI-ELI IN-R**
- RI-VLI IN-U** Estas zonas deberán quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento temoral y urbano del subdistrito
- RI-NVI IN-U**
- PA- I / EV-D** Las indicadas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.



PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO LA MOJONERA

LA ESTANCIA MPIO. DE PONCITLAN

SIMBOLOGIA:

UTILIZACIÓN DEL SUELO

- PROPIEDAD PUBLICA EN GRANDES SUPERFICIES
- PROPIEDAD PUBLICA EN PEQUEÑAS SUPERFICIES
- ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- INDUSTRIA ALTO IMPACTO
- EQUIPAMIENTO URBANO
 - CB CENTRO BARRIAL
 - SU SUBCENTRO URBANO
 - CU CENTRO URBANO
 - UML UMLLAMIENTO DE VALOR HISTORICO
 - J JARDIN DE NIÑOS
 - P ESCUELA PRIMARIA
 - S ESCUELA SECUNDARIA
 - B BIBLIOTECA
 - + IGLESIA
 - A AUDITORIO
 - C CABA DE LA CULTURA
 - U URGENCIAS
 - G GASOLINA
 - R RASTRO
 - CA CANCHA DEPORTIVA
 - POLICIA
 - D CENTRO DEPORTIVO
 - CF CERCANIAS FUELCAS
 - U UNIDAD DEPORTIVA
- LMITE MUNICIPAL
- LMITE PARCELAS
- CARRETERAS
- TEFRACCERIAS
- ESPECIAS Y CAMINOS
- FERROCARRIL
- MANCHA URBANA ACTUAL
- PROPIEDAD PRIVADA
- CUERPOS DE AGUA
- JARDINES Y PLAZAS
- LINEA ELECTRICA
- CANAL DE REGO
- LINEA TELEFONO-TELEGRAFO
- CANAL DE DRENALJE
- GASODUCTO
- POLIDUCTO

AREA DE ESTUDIO

CUADRO DE CONSTRUCCION

No	X	Y	RUMBO	DISTANCIA
1	731,270.693	2,250,169.114	257d8'30"	229.600
2	731,219.597	2,249,945.272	283d19'33"	253.823
3	731,278.100	2,249,698.283	271d55'52"	165.766
4	731,283.686	2,249,532.611	259d59'3"	366.840
5	731,219.885	2,249,171.361	166d7'26"	514.013
6	730,720.873	2,249,294.633	182d52'2"	332.708
7	730,388.581	2,249,277.990	83d56'53"	1007.611
8	730,494.812	2,250,279.985	351d52'3"	783.762

SUPERFICIE: 796,489.164 m²

SINTESIS DEL MEDIO FISICO TRANSFORMADO

D-3

ELABORADO: []

REVISADO: []

NOVIEMBRE, 2012

PROPIETARIO: []

RAMIRO CASTELLANOS SALCEDO
 JOSÉ DE JESÚS LÓPEZ FLORES

H. AYUNTAMIENTO DE PONCITLAN, JAL.

AREA DE APLICACION

CUADRO DE CONSTRUCCION

X	Y	DISTANCIA
730888.134	2249734.505	277.718
730890.067	2249720.743	270.831
730850.676	2249678.194	268.031
730889.504	2249644.105	236.769
730879.596	2249628.982	169.859
730843.187	2249635.495	256.081
730838.578	2249616.899	268.016
730836.611	2249560.086	259.823
730820.559	2249470.667	267.182
730818.415	2249427.106	268.406
730817.896	2249408.446	268.366
730816.710	2249366.858	174.613
730729.630	2249375.070	173.360
730560.000	2249394.817	143.448
730528.892	2249417.880	77.863
730537.874	2249459.65	61.741
730551.869	2249485.871	51.390
730621.150	2249572.502	50.195
730748.240	2249725.014	59.015
730755.071	2249753.043	351.433

EFICIE: 81167.601 m²

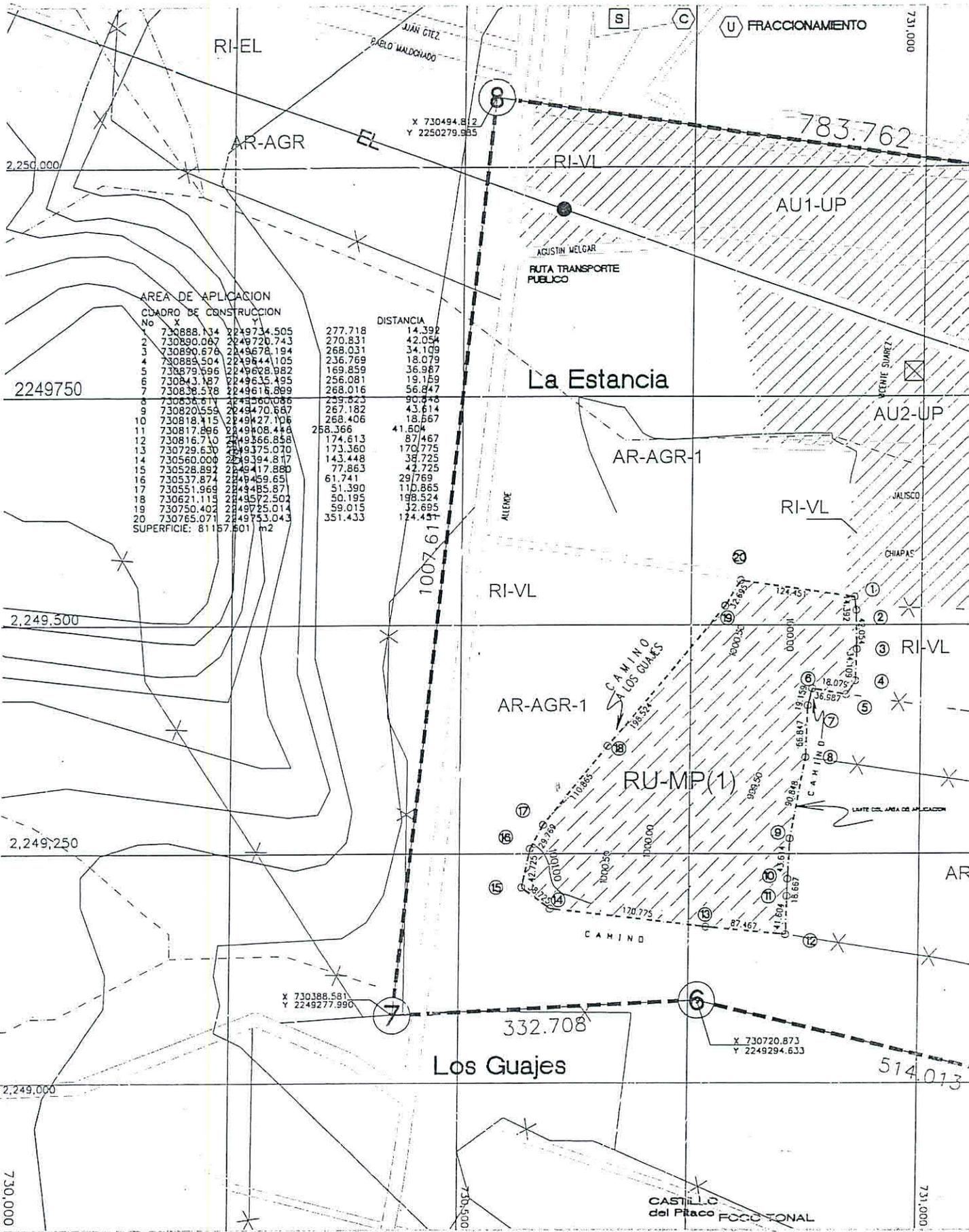
SIMBOLOGIA

CUADRO DE ZONAS

NUMERO DE ZONA

LEYES

REVISADO



AREA DE APLICACION

CUADRO DE CONSTRUCCION

No	X	Y	DISTANCIA
1	730888.134	2249734.505	277.718
2	730890.067	2249720.743	270.831
3	730890.676	2249678.194	268.031
4	730888.504	2249644.105	236.769
5	730879.696	2249628.982	169.859
6	730843.187	2249635.495	256.081
7	730838.578	2249616.899	268.016
8	730836.611	2249560.086	259.523
9	730820.559	2249470.887	267.182
10	730818.115	2249427.106	268.406
11	730817.866	2249408.448	258.366
12	730816.710	2249386.858	174.613
13	730729.630	2249375.070	173.360
14	730560.000	2249394.817	143.448
15	730528.892	2249417.880	77.863
16	730537.874	2249459.651	61.741
17	730551.869	2249485.871	51.390
18	730621.115	2249572.502	50.195
19	730750.402	2249725.014	59.015
20	730765.071	2249753.043	351.433

SUPERFICIE: 81157.601 m²

X 730494.812
Y 2250279.985

X 730388.581
Y 2249277.990

X 730720.873
Y 2249294.633

2,250,000

2,249,500

2,249,250

2,249,000

730,000

731,000

731,000

1007.61

332.708

783.762

514.013

RI-EL

AR-AGR

RI-VI

AU1-UP

La Estancia

AU2-UP

AR-AGR-1

RI-VL

RI-VL

AR-AGR-1

RU-MP(1)

AR

Los Guajes

CASTILLO
del Pitaco FOCOTONAL

FRACCIONAMIENTO

AGUSTIN MELGAR
RUTA TRANSPORTE
PUBLICO

CAMINO

CAMINO
A LOS GUAJES

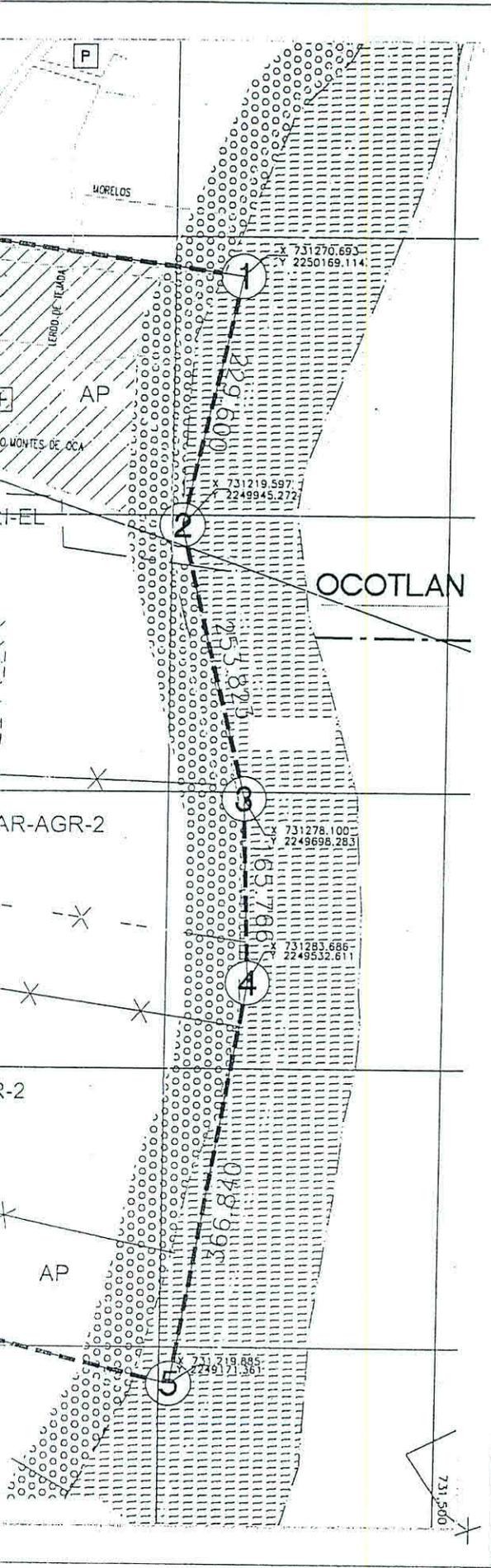
CHIAPAS

JALISCO

VERDE SURREY

ALLEMDE

LIMITE DEL AREA DE APLICACION



ZONA (CLAVE) **NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACION Y DENSIDAD DE LA EDIFICACION**

H4-U

290	58
90	5
0.80	1.6
1	R
30%	F = 2.00
frente jardinado	L = sin restricción
	P = 3.00

MATRIZ DE UTILIZACION DEL SUELO PARA EL CONTROL DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION

EJEMPLO ZONAS HABITACIONALES

hab./ha.	viv./ha.
sup. min. lote (índice de edificación)	frente min.
C.O.S.	C.U.S.
cajones autos	altura
% frente jardinado	restricción: F = Frontal L = Lateral P = Posterior
modo de edificación	<input type="checkbox"/> Abierto <input type="checkbox"/> Cerrado <input type="checkbox"/> Semabierto <input type="checkbox"/> Semicerrado

- AC/ EV-B** Las indicadas en el Reglamento y las normas de SEDESOL para cada elemento del equipamiento
- AC/ EV-D**
- A1/ EI-D / EV-D**
- AU/ EV-B**
- AU/ EV-C**
- AU/ EI-V**
- AU/ EI-B**
- AU/ EI-D**
- AU/ IE-U**

Estas zonas deberán quedar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen.

RI-ABI IN-U

RI-TLI IN-U

RI-DRI IN-U

RI-ELI IN-R

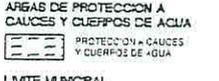
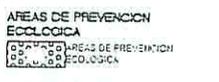
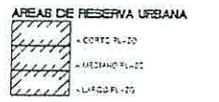
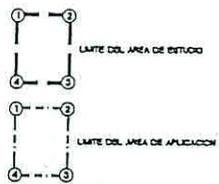
PA-I / EV-D Las indicadas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO LA MOJONERA

LA ESTANCIA MPIO. DE PONCITLAN

SIMBOLOGIA:



LÍMITE MUNICIPAL

LÍMITE DE AREAS

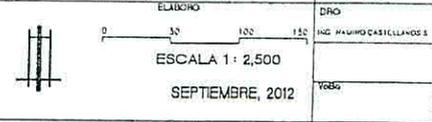
NOTA:
Después de las iniciales se incluir el número que le corresponde a cada rea.

ÁREA DE ESTUDIO CUADRO DE CONSTRUCCION

No	X	Y	RUMBO	DISTANCIA
1	731,270.693	2'250,169.114	257°48'30"	229.600
2	731,219.597	2'249,945.272	283°19'33"	253.823
3	731,278.100	2'249,698.283	271°45'52"	165.766
4	731,283.686	2'249,532.611	259°49'3"	366.840
5	731,219.885	2'249,171.361	186°07'26"	514.013
6	730,720.873	2'249,294.633	182°05'2"	332.708
7	730,388.581	2'249,277.985	83°45'53"	1007.611
8	730,494.812	2'250,279.985	351°45'23"	783.762
SUPERFICIE:				796,489.164 m ²

CLASIFICACION DE LAS AREAS

PLANO **E-1**



PROYECTANTES:
RAMIRO CASTELLANOS SALCEDO
JOSE DE JESÚS LÓPEZ FLORES

H. AYUNTAMIENTO DE PONCITLAN, JAL.

5 VÉRTICE No. 5 DEL POLIGONO DEL ÁREA DE APLICACIÓN



* ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA DE CONTROL ESPECIAL, CAP. III ART. 17 FRACC. N° INCISO D DEL R.E.Z.J.

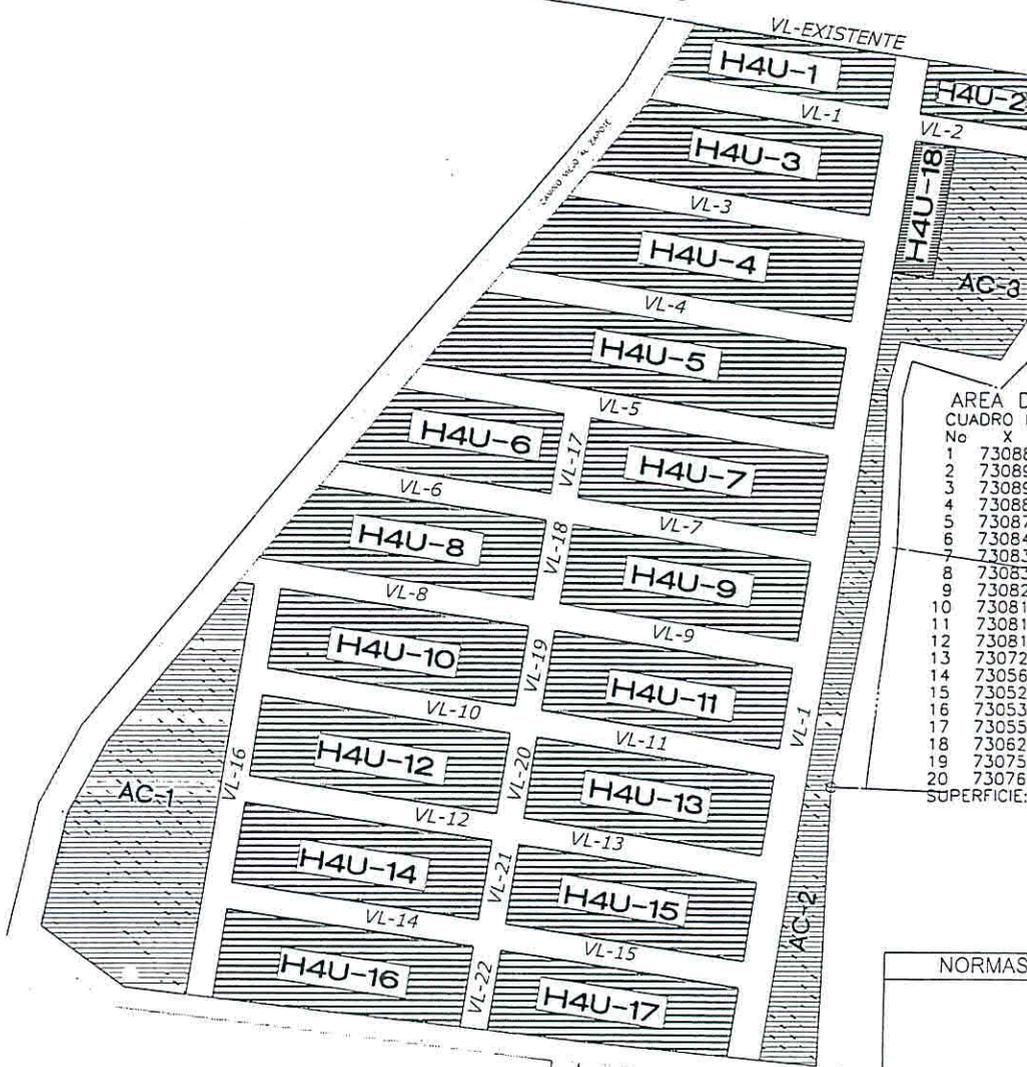
SIMBOLOGIA

RU-MP / CS-D4 (29)	Clasificación áreas	número de zona	uso ()
		zona	distrito ()

La Estancia

ALLENDE

VL-EXISTENTE



AREA D
CUADRO C

No	X
1	73088
2	73089
3	73089
4	73088
5	73087
6	73084
7	73083
8	73083
9	73082
10	73081
11	73081
12	73081
13	73072
14	73056
15	73052
16	73053
17	73055
18	73062
19	73075
20	73076

SUPERFICIE:

NORMAS

ZONAS

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	UNIFAMILIAR	H
-------------------------------	-------------	---

Los Guajes

7

6

730.500

730.750

ZONA NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACION Y DENSIDAD DE LA EDIFICACION

H4

H4-U	
290	58
90	6
0.80	1.6
1	R
20%	F = 2.00
frente jardinado	L = sin restricción
	P = 2.60

MATRIZ DE UTILIZACION DEL SUELO PARA EL CONTROL DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION

EJEMPLO

ZONAS HABITACIONALES	
hab./ha.	viv./ha.
sup.min. lote (índice de edificación)	frente mín.
C.O.S.	C.U.S.
cajones autos	altura
% frente	restricción:
jardinado	F= Frontal
	L= Lateral
	P= Posterior
edificación	Abierto
	Cerrado
	Semiabierto
	Semicerrado

Las indicadas en el Reglamento y las normas de SEDESOL para cada elemento del equipamiento. Estas zonas deberán quedar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen.

RI-AB/ IN-U

RI-TU/ IN-U

RI-DRI/ IN-U

RI-ELI/ IN-R

Estas zonas deberán quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano del subdistrito.

RI-VLI/ IN-U

RI-NVI/ IN-U

Las indicadas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

PA-I / EV-D

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

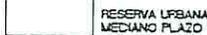
FRACCIONAMIENTO LA MOJONERA

LA ESTANCIA
MPIO. DE PONCITLAN

SIMBOLOGIA:



TPOS DE ZONA



(1) H1, dens. min, H2, dens. baja, H3 dens. medio, H4 Dens. alta.



PLANO

UTILIZACION DEL SUELO
ZONIFICACION URBANA

NUM

E-2

ELABORO

0 25 50 75

ESCALA 1 : 1,250

SEPTIEMBRE, 2012

DRO

IMP. RAMIRO CASTELLANOS SALCEDO

REVISOR

VIZO

PROPIETARIO

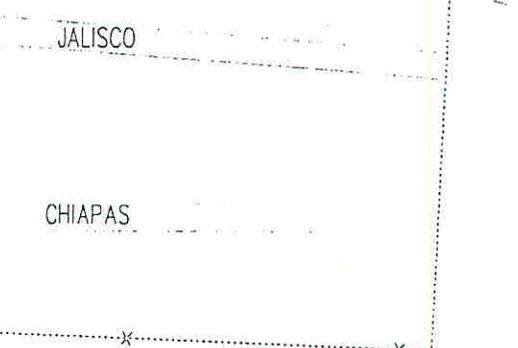
RAMIRO CASTELLANOS SALCEDO
JOSE DE JESÚS LÓPEZ FLORES

H. AYUNTAMIENTO DE PONCITLAN, JAL.

SIMBOLOGIA

RU-MP / CS-D4 (29)

clasificación áreas uso ()
número de zona zona []



APLICACION CONSTRUCCION		DISTANCIA	
Y			
34	2249734.505	277.718	14.392
57	2249720.743	270.831	42.054
76	2249678.194	268.031	34.109
94	2249644.105	236.789	18.079
96	2249628.982	169.859	36.987
97	2249635.495	256.081	19.159
78	2249616.899	268.016	56.847
1	2249560.086	259.823	90.848
9	2249476.667	267.182	43.614
5	2249427.106	268.406	18.667
6	2249408.446	268.366	41.604
10	2249366.858	174.613	87.467
0	2249375.070	173.360	170.775
2	2249394.817	143.448	38.725
3	2249417.880	77.863	42.725
4	2249459.65	61.741	29.769
9	2249485.871	51.390	110.865
5	2249572.502	50.195	198.524
2	2249725.014	59.015	32.695
1	2249753.043	351.433	124.451
157.601 m ²			

CONTROL DE DENSIDAD DE LA EDIFICACION

INDICADOR	VALOR
INDICADOR POR HECTAREA	290
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	58
FRENTE MINIMO DE LOTE	90
INDICE DE EDIFICACION	6
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.)	0.8
COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.)	1.6
ALTIMA MAXIMA DE LA EDIFICACION (R= RESULTANTE DE APLIC. C.O.S./C.U.S.)	R
CASIMOS DE ESTACIONAMIENTO	1
% JARDINADO EN LA RESTRICCION FRONTAL	20%
RESTRICCION FRONTAL	2
RESTRICCION LATERAL	1
RESTRICCION POSTERIOR	1
MODULO DE EDIFICACION	2.6
TIPO DE CERRAMIENTO	SEMI-CERRADO

* ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA DE CONTROL ESPECIAL, CAP. III ART. 17 FRACC. IV INCISO D DEL R.E.Z.J.

La Estancia

ALLENDE

DETALLE 1



PAÑO DE MANZANA
LIMITE DEL AREA DE APLICACION

2,249,500

2,249,250

2,249,000

2,249,500

CAMINO

CAMINO 100% GRAS
VL-exist

CAMINO
VL-exist

CAMINO

PROSECCION DE LA MANZANA

DOMINGO MARQUEZ

20

19

18

17

16

15

14

13

7

6

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

VI-exist

VL-1 CAMPECHE

VL-3 OAXACA

VL-4 PUEBLA

VL-5 TABASCO

VL-6 VERACRUZ

COLIMA

ZACATECAS

VL-8 MICHOACAN

YUCATAN

VL-10 COLIMA

VL-11 NAYARIT

VL-12 AGUASCALIENTES

BAJA CALIFORNIA

VL-14 QUERETARO

VL-15 CHIAPAS

VL-22

SAPULTEPEQUE

POTOSI

VL-18

VL-19

VL-20

VL-21

VL-22

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

14.31

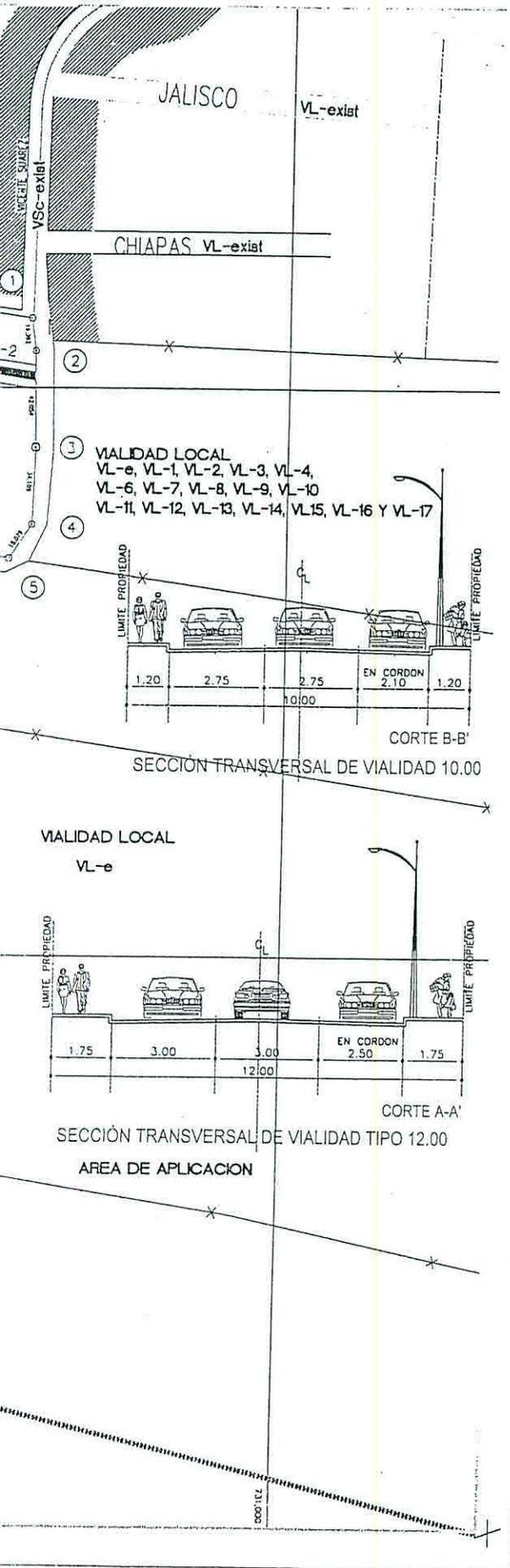
14.31

14.31

14.31

14.31

14.31



NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACION Y DENSIDAD ZONA DE LA EDIFICACION (CLAVE)

H4	H4-U	
	290	58
	90	5
	0.80	1.6
	1	R
frente jardinado		F = 2.00 L = sin restricción P = 3.00

MATRIZ DE UTILIZACION DEL SUELO PARA EL CONTROL DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION EJEMPLO

URBANIZACION	ZONAS HABITACIONALES	
	hab./ha.	viv./ha.
CONTROL DE LA EDIFICACION	sup.min. lote (indice de edificación)	frente min.
	C.O.S.	C.U.S.
edificación	cajones autos	altura
	% frente jardinado	restricción: F= Frontal L= Lateral P= Posterior
		<input type="checkbox"/> Abierto <input type="checkbox"/> Cerrado <input type="checkbox"/> Semiabierta <input type="checkbox"/> Semicerrado

AC/EV-B

AC/EV-D

AT/EI-D / EV-D

AU/EV-B

AU/EV-C

AU/EI-V

AU/EI-B

AU/EI-D

AU/IE-U

Las indicadas en el Reglamento y las normas de SEDESOL para cada elemento del equipamiento

- RI-AB/ IN-U** Estas zonas deberán quedar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen.
- RI-TU IN-U**
- RI-DR/ IN-U**
- RI-ELI IN-R**

Estas zonas deberán quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano del subdistrito

RI-VLI IN-U

RI-NVI IN-U

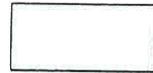
Las indicadas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

PA-I / EV-D

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO LA MOJONERA

LA ESTANCIA MPIO. DE PONCITLAN

SIMBOLOGIA:



LMITE DEL AREA DE APLICACION

VIALIDAD EXISTENTE

ARTERIA SUBCOLECTORA

VIALIDAD LOCAL

CORREDOR URBANO

LMITE DE AREA APLICACION

VIALIDAD EN PROYECTO

VIALIDAD LOCAL

RAMPA DE ACCESO UNIVERSAL

CENTRO VECINAL

CENTRO BARRIAL

SUBCENTRO URBANO

CENTRO URBANO

5 VÉRTICE No.5 DEL POLIGONO DEL ÁREA DE APLICACION



PLANO:

ESTRUCTURA URBANA

NUM:

E-3



ELABORÓ

D.R.P. ING. MANUEL CASILLANOS

ESCALA 1 : 1,250

VALIDA:

NOVIEMBRE, 2012

PROPIETARIO

RAMIRO CASTELLANOS SALCEDO
JOSE DE JESÚS LÓPEZ FLORES

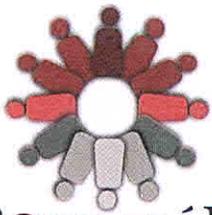
H. AYUNTAMIENTO DE PONCITLAN, JAL.

* ÁREAS DE RENOVACION URBANA DE CONTROL ESPECIAL, CAP. III ART. 17 FRACC. IV INCISO D DEL R.E.Z.

SIMBOLOGIA

RU-MP / CS-D4 (29) clasificación áreas, número de zona, zona

uso ()
reserva ()



PONCITLÁN
GOBIERNO MUNICIPAL

Gobierno Abierto y Transparente
2 0 1 5 - 2 0 1 8



02/16

63-A

DEPENDENCIA: **Secretaría General**

Poncitlán, Jalisco a 03 de Febrero de 2016.

ASUNTO: Se certifica acuerdo de Ayuntamiento.

El suscrito, LIC. JOEL NAVARRO PEREZ, Secretario General de Gobierno Municipal, de conformidad con lo dispuesto por el Título III, Capítulo V Art. 63 de la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, CERTIFICA:

Que en la **Tercera Acta de Sesión Ordinaria del Ayuntamiento** de fecha 07 de Diciembre del 2015, en el desahogo del tercer punto del Orden del día de asuntos varios, se asentó el siguiente acuerdo que a la letra dice:

Hace uso de la palabra el Ing. Juan Carlos Montes Johnston y dice; se recibió un oficio por parte del Sr. Ramiro Castellanos Salcedo, para la aprobación de la **Publicación del Plan Parcial La Mojonera** en la gaceta municipal y/o en el diario de mayor circulación de la región, de conformidad con los artículos 231 y 232 de la Ley de desarrollo Urbano para el Estado de Jalisco para continuar con el proceso de urbanización.

Después de discutirse y analizarse por los Ciudadanos Regidores el presente punto de acuerdo, se somete a votación, teniendo como resultado once de once votos a favor, por lo tanto es aprobado por **Unanimidad**.

Lo anterior para los efectos legales a que diere lugar.

ATENTAMENTE.

SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION.

SECRETARIO GENERAL.

LIC. JOEL NAVARRO PEREZ.

c.c.p. Archivo.

EXPEDIENTE: 02/16

No. DE OFICIO: 63-B

DEPENDENCIA: Secretaría Gral.

Poncitlán, Jalisco a 03 de Febrero 2016.

ASUNTO: Se certifica acuerdo de Ayuntamiento.

El suscrito, LIC. JOEL NAVARRO PEREZ, Secretario General de Poncitlán, Jalisco, de conformidad con lo dispuesto por el Título III, Capítulo V Art. 63 de la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, **C E R T I F I C A :**

Que en la **Séptima Acta de Sesión Ordinaria del Ayuntamiento** de fecha 28 de Julio de 2015, en el **sexto punto de asuntos varios**, se acento el siguiente acuerdo que a la letra dice:

Hace uso de la palabra el L.C.P. Víctor Carrillo Muñoz en su carácter de Presidente Municipal y dice: Por parte de la Dirección de Planeación se remitió al Pleno de este Honorable Ayuntamiento, el Dictamen Técnico de la acción urbanística denominada "**Plan Parcial de Urbanización la Mojonera**", el cual fue revisado por la Procuraduría de Desarrollo Urbano y que se está presentando para su análisis y aprobación, ante este pleno; por lo que se pone su disposición para que se realicen sus comentarios y observaciones al mismo.

Después de discutirse y analizarse por el Honorable Ayuntamiento en pleno se aprueba el "**Plan Parcial de Urbanización La Mojonera**", siendo aprobado por unanimidad.

Se extiende la presente para los efectos legales a que diere lugar.

ATENTAMENTE.
SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN.
SECRETARIO GENERAL.

LIC. JOEL NAVARRO PEREZ.

c.c.p. Archivo.