



# Gaceta Municipal

Volumen XV No. 17 Segunda Época, fecha de publicación: 09 de Mayo de 2008.

Gaceta Municipal Ayuntamiento de Zapopan, es una publicación oficial editada por el Ayuntamiento de Zapopan, Jal., Hidalgo No. 151 Cabecera Municipal, C.P. 45100. Editor Responsable. LAE. Carlos Enrique Urrea García. Distribuido por el Archivo Municipal de Zapopan, Dr. Luis Farah No. 1080, Fracc. Los Paraísos, Tel. 3818-2200 Ext. 1640. Impreso en Impresos Copitek S.A. de C.V., López Mateos # 2077 Nivel 3 Loc. 15 y 16; Guadalajara, Jal. Tel. y Fax. 31 21 52 27. Tiraje 500 ejemplares. Cuidado y corrección de la edición a cargo de María Elena Zambrano.

## SUMARIO

SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 11 DE MAYO DE 2007, PARA QUE SE PUBLIQUE EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN “LOS MOLINOS”, MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.

En la parte superior izquierda un escudo que dice: Ayuntamiento Constitucional de Zapopan, Jalisco.

Ing. Juan Sánchez Aldana Ramírez, Presidente del Ayuntamiento Constitucional de Zapopan, Jalisco.

Que por la Secretaría del Ayuntamiento, el Honorable Ayuntamiento me ha comunicado el siguiente

## ACUERDO

### DICTAMEN DE COMISIONES Y PROPUESTA DE ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO

HONORABLE AYUNTAMIENTO:

Los Regidores integrantes de la Comisión Colegiada y Permanente de DESARROLLO URBANO, nos permitimos presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, el presente dictamen, el cual tiene por objeto que se analice y, en su caso, se autorice se lleve a cabo una modificación al documento técnico anexo al Acuerdo del Ayuntamiento de fecha 11 de mayo de 2007, por el que fue aprobado el Plan Parcial de Urbanización denominado “Los Molinos”, tomando en consideración que en el mismo existe un error en la tabla correspondiente a las normas de contra, para la urbanización y edificación, para lo cual expresamos, los siguientes:



**ZAPOPAN**  
GOBIERNO MUNICIPAL

## ANTECEDENTES:

1. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 11 de mayo de 2007, fue aprobado el Plan Parcial de Urbanización denominado "Los Molinos", en el cual se planteaba la realización de una acción urbanística de tipo habitacional de densidad alta, comercial y de servicios de nivel distrital intensidad alta, en el predio que se encuentra ubicado en el kilómetro 4.5 de la Carretera a Colotlán, en los predios denominados San Luis, Martel Chico, y El Refugio, en el Municipio de Zapopan, Jalisco, en una superficie de 50-98-24.47 Has. (cincuenta hectáreas, noventa y ocho áreas y veinticuatro punto cuarenta y siete centiáreas).

El número asignado por la Secretaría del Ayuntamiento al expediente citado es el 543/06.

El mencionado Plan Parcial de Urbanización fue publicado en la Gaceta Municipal de Zapopan, Jalisco, en fecha 6 de julio de 2007.

En el Primer Punto de Acuerdo que aprobó el Plan Parcial de Urbanización referido se establecía que el documento que contiene la versión definitiva del Plan Parcial se anexó al mismo, formando parte integrante de este, para todos los efectos a que haya lugar, dado que fue aprobado en los términos en los que fue remitido a la Secretaría del Ayuntamiento por la Dirección General de Obras Públicas por medio de oficio 15031/2006/2-1073/DPT, de fecha 5 de diciembre de 2006, por el que se dictamina procedente en forma definitiva el citado Plan.

2. Mediante Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 14 de febrero de 2008, se dio cuenta con el oficio 15031/2007/2-438/DPT, de fecha 9 de agosto de 2007, mismo que suscriben los Ingenieros Gabriel de Jesús Hernández Romo y Carlos Romero Sánchez, en sus respectivos caracteres de Director General de Obras Públicas y Director de Planeación y Ordenamiento Territorial, a efecto de que el Ayuntamiento estudie y, en su caso, autorice se lleve a cabo una fe de erratas en el Plan Parcial de Urbanización, denominado "Los Molinos", aprobado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 11 once de mayo del 2007, tomando en consideración que en el mismo existe un error en la tabla correspondiente a las normas de control para la urbanización y edificación, al haberse consignado normas para el uso habitacional de densidad baja, en vez de alta como se aprobó en el Pleno en el dictamen correspondiente y en el giro específico del mismo Plan en su versión escrita, pero incluyendo en su lugar el contenido de las normas de zonificación de un uso habitacional de densidad baja (H2), aunque se hace referencia en la misma tabla a un uso habitacional de densidad alta (H4).

3. En el Capítulo referente a las Normas de Control de la Urbanización y Edificación del Plan Parcial de Urbanización denominado Los Molinos, se imprimió en las páginas 33 y 34 una tabla (cuadro 12), en el que se detallan los lineamientos que se deberán cumplir en las edificaciones construidas en zonas de tipo

habitación densidad baja unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V, de manera errónea, de la siguiente manera:

<b>Cuadro 12</b>			
<b>Habitacional Densidad Alta H4</b>			
	Habitacional Unifamiliar H4-U	Habitacional Plurifamiliar Horizontal H4-H	Habitacional Plurifamiliar Vertical H2-V
Densidad máxima de habitantes/ha.	95	115	140
Densidad máxima de viviendas /ha.	19	23	28
Superficie mínima de lote	300m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Índice de edificación	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones estacionamiento por vivienda	3	3 *	3*
Restricción frontal	5 metros lineales	5 metros lineales**	5 metros lineales**
% Jardinado en la restricción frontal	50%	40%	40%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semiabierto semicerrado

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

\* Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

\*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el capítulo V del presente Reglamento.

\*\*\* Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

El cuadro anterior será sustituido por la información del cuadro 14, que a continuación se presenta:

<b>Cuadro 14</b>			
<b>Habitacional Densidad Alta H4</b>			
	Habitacional Unifamiliar H4-U	Habitacional Plurifamiliar Horizontal H4-H	Habitacional Plurifamiliar Vertical H4-V
Densidad máxima de habitantes/ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas /ha.	58	87	104
Superficie mínima de lote	90 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
Índice de edificación	90 m	60 m	50 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima del edificio	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1	1*
Restricción frontal	2 metros lineales	2 metros lineales**	2 metros lineales**
% jardinado en la restricción frontal	30%	20%	20%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Cerrado Semicerrado	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

\* Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

\*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para otros tipos de vialidad, ver el capítulo II del título V del presente Reglamento.

\*\*\* Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.

\*\*\* Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

4. Es importante señalar, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, los Planes Parciales de Urbanización son los instrumentos para:

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

Asimismo, el ordenamiento antecitado en su artículo 86 señala que en la zona de aplicación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano o de Urbanización, sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos autorizados en el mismo.

De la misma manera, el artículo 117 fracción primera de la Ley antecitada previene que los programas y planes podrán ser modificados o cancelados en cualquier tiempo, cuando se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones, ya sea en la integración de sus elementos, o en relación con las características materiales o jurídicas de las áreas, zonas o predios, siendo que en su artículo 119, fracción III, relativo a los procedimientos para modificar o cancelar un plan, señala que los planes parciales de urbanización se modificarán o cancelarán a solicitud del urbanizador y por acuerdo de la Dependencia Municipal, quien informará al Ayuntamiento y dispondrá su publicación y registro.

Por lo antes expuesto y

#### CONSIDERANDO:

1. Que de conformidad con el párrafo tercero del artículo 27 y la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la fracción I del artículo 80 de la Constitución

Política del Estado de Jalisco, el artículo 12, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, toda acción urbanística deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas y planes de desarrollo urbano y las determinaciones de usos, destinos y reservas vigentes en su localidad y región, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 193 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, siendo aprobado con anterioridad por este Ayuntamiento en Pleno el Plan Parcial de Urbanización denominado "Los Molinos", dado que se encontraban cumplidos todos y cada uno de los requisitos técnicos y jurídicos establecidos por el Título Quinto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco para la aprobación de un Plan Parcial de Urbanización.

2. Por lo anterior, es que se considera procedente sea modificado el mencionado Plan, ya que esta modificación obedece a la sustitución del cuadro 12, por el 14 relativo a las normas de control para la urbanización y la edificación, que de manera errónea fueron insertadas en el cuerpo del mencionado Plan las normas para el uso habitacional de densidad baja, en lugar de las correspondientes para el uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar horizontal densidad alta, las cuales a su vez, se encuentran consignadas en el Reglamento Estatal de Zonificación, es decir debido a un error involuntario al momento de elaborar el documento que contiene el multicitado Plan Parcial de Urbanización.

Por lo antes manifestado, y según lo dispuesto por los artículos 2, 3, 27 y 28 de la Ley del Gobierno y de la Administración Pública del Estado de Jalisco; y los referidos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, así como los artículos 6, 29, 30, 44 y 52 del Reglamento Interno del Ayuntamiento y de la Administración Pública Municipal de Zapopan, Jalisco, los suscritos Regidores nos permitimos proponer los siguientes puntos concretos de

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se autoriza la modificación del Acuerdo del Ayuntamiento de fecha 11 de mayo de 2007, por el cual se autorizó el Plan Parcial de Urbanización denominado "Los Molinos", en el cual se planteaba la realización de una acción urbanística de tipo habitacional de densidad alta, comercial y de servicios de nivel distrital intensidad alta, en el predio que se encuentra ubicado en el kilómetro 4.5 de la Carretera a Colotlán, en los predios denominados San Luis, Martel Chico, y El Refugio, en el Municipio de Zapopan, Jalisco, en una superficie de 50-98-24.47 Has. (cincuenta hectáreas, noventa y ocho áreas y veinticuatro punto cuarenta y siete centiáreas).

Dicha modificación consiste en la sustitución del cuadro 12, por el 14 relativo a las normas de control para la urbanización y la edificación, que de manera errónea fueron insertadas en las páginas 33 y 34 del mencionado Plan, en el Capítulo relativo a las normas para el uso habitacional de densidad baja, en lugar

de las correspondientes para el uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar horizontal densidad alta, las cuales a su vez, se encuentran consignadas en el Reglamento Estatal de Zonificación.

**SEGUNDO.-** En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 231 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, remítase una copia certificada de esta resolución y de la modificación al Plan Parcial de Urbanización, a la Dirección del Archivo Municipal, para efecto de su publicación en la Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Zapopan y al Director del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, para su inscripción.

**TERCERO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la Dirección General de Obras Públicas, a la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial y a la Dirección de Control del Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y efectos legales procedentes.

**CUARTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución al promotor del Plan Parcial de Urbanización denominado “Los Molinos”, en la persona de su Perito Héctor Manuel Camacho Hernández, para su conocimiento y efectos legales procedentes, así como para que cubran el costo de la Publicación de la modificación al Plan Parcial en la Gaceta del Ayuntamiento del Municipio de Zapopan.

**QUINTO.-** Se faculta a los ciudadanos PRESIDENTE MUNICIPAL y SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO para que suscriban la documentación necesaria para el cumplimiento de este Acuerdo.

Salón de Sesiones del Ayuntamiento  
Zapopan, Jalisco a 24 de abril de 2008

La Secretario del Ayuntamiento  
Lic. María Teresa Brito Serrano

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 42, fracción V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el Palacio Municipal, al día 24 de abril de dos mil ocho.

**El Presidente Municipal**  
**Ing. Juan Sánchez Aldana Ramírez**

**La Secretario del Ayuntamiento**  
**María Teresa Brito Serrano**