

REGLAMENTO

PARA EL CONTROL

DE LA

URBANIZACIÓN

Y EDIFICACIÓN

DEL

**«CORREDOR LA ESTANCIA-SAN
SEBASTIAN DEL OESTE»
JALISCO.**

PROYECTO

DICIEMBRE 2007

CONTENIDO:

TITULO PRIMERO Disposiciones Generales

- P-3 CAPITULO I De los Principios de Ordenamiento
- P-5 CAPITULO II De la Coordinación de las Secretarías

TITULO SEGUNDO De la Designación y Definición de las Personalidades, Leyes, Reglamentos, Programas y Planes

- P-6 CAPITULO III Glosario de Términos para el Ordenamiento

TITULO TERCERO Administración del Desarrollo Urbano

- P-14 CAPITULO IV Procedimiento para Autorizar Acciones Urbanísticas y de Edificación en un Sitio
- P-20 CAPITULO V Requerimientos Específicos para la Elaboración de Proyectos de Plan Maestro, Proyectos Definitivos de Urbanización y Proyectos de Edificación

TITULO CUARTO Criterios de Protección del Hábitat para la Transformación de los Sitios

- P-21 CAPITULO VI De los Principios de Ordenamiento Ecológico Aplicables a la Transformación de un Sitio
- P-22 CAPITULO VII Del Registro de los Recursos Bióticos de un Sitio
- P-22 CAPITULO VIII De la Reglamentación para el Manejo Urbano-Ambiental de un Sitio

TITULO QUINTO Zonificación

- P-28 CAPITULO IX Consideraciones Generales para la Reglamentación de Zonas
- P-31 CAPITULO X Clasificación Específica de Usos y Destinos del Suelo permitidos para "El Corredor La Estancia- San Sebastián de Oeste"
- P-36 CAPITULO XI Normas para el control de la edificación y de la urbanización

TITULO SEXTO Normas y Criterios para el Desarrollo Urbano de los Sitios

- P-38 CAPITULO XII Normas de Diseño Arquitectónico de las Edificaciones
- P-45 CAPITULO XIII Criterios para el Diseño Urbano, Ingeniería de Tránsito e Ingeniería Urbana
- P-51 CAPITULO XIV Emplazamiento de las Edificaciones y su Integración al Medio Natural
- P-53 CAPITULO XII Normas de Imagen Urbana

TRANSITORIOS

TITULO PRIMERO

Disposiciones Generales

CAPITULO I De los Principios de Ordenamiento

Artículo 1. El presente reglamento es de observancia particular al Área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de San Sebastián de oeste y el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población de la Estancia; teniendo jurisdicción en el municipio de San Sebastián del Oeste. Se opera a través de la zonificación manifestada en el Plano E-2 del Plan de Desarrollo Urbano de San Sebastián de oeste y el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población de la Estancia. Lo anterior, para la mejor administración y control de las acciones urbanísticas que se pretendan ejecutar en el Área de Aplicación del Plan, y que corresponda al Municipio regular.

Artículo 2. El Reglamento tiene la finalidad de precisar el conjunto de normas técnicas, regulaciones, lineamientos, criterios, definiciones y procedimientos para fomentar el desarrollo ordenado del corredor que une los dos centros de población y corresponde al municipio antes citado, y así mismo apoyar en la dictaminación de las acciones urbanísticas que se promuevan ante el Municipio; estableciéndose, en concomitancia, a lo prescrito por el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de del Municipio de San Sebastián del Oeste (POET).

Artículo 3. La presente reglamentación es competencia del estado y sus municipios, y es congruente con las políticas y con los criterios ambientales formulados por el estado y por la federación. Establece los criterios ambientales y manifiesta su aplicación en el territorio a través del empleo de la técnica de la zonificación; sujetando la expedición de las declaratorias y dictaminaciones de usos, destinos, reservas y provisiones que la autoridad municipal puede ejercer en materia de control de desarrollo urbano; a la prescripción de los criterios ambientales que deben practicarse en las zonas de acuerdo a su condición, función, potencial y fragilidad señalados por el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Sierra Occidental. Condiciona la autorización de todas las acciones urbanísticas enunciadas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; al cumplimiento explícito y total de las normas detalladas para la protección del medio ambiente; reconociendo la competencia y fuero tanto de la autoridad estatal como federal, en su sanción.

Artículo 4. El Reglamento establece las normas que se aplicarán a cada Área o Zona que se contenga clasificada en alguna de las áreas de aplicación que corresponden al Plan de Desarrollo Urbano de San Sebastián de Oeste y el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población de la Estancia siendo exclusivamente operativa a través de la lectura del contenido de las matrices que se presentan en el inciso Estrategia de Zonificación Secundaria de Plan.

Artículo 5. El presente Reglamento es parte sustantiva de los dos Planes al que se anexa, y su ámbito de aplicación es la unidad gráfica llamada «áreas de Aplicación». De acuerdo a su vocación, potencial, sensibilidad ambiental y oportunidades de desarrollo; a cada área o zona se le han determinado y precisado las regulaciones necesarias para organizar:

I. La estructuración territorial y urbana dentro del área de aplicación;

II. La clasificación general de las áreas y predios;

- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Los criterios de protección del hábitat para la transformación de un sitio;
- VIII. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- IX. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- X. Los criterios de diseño arquitectónico estableciendo las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y
- XI. Las normas preliminares para la prevención y mitigación de impactos al sistema medioambiental, según el tipo de utilización del suelo.

Artículo 6. El contenido del control de la edificación y de la urbanización, así como los criterios ambientales establecidos en este Reglamento y que sirven para administrar la zonificación señalada en los Planes; se define como consecuencia de las políticas de fomento económico que el Gobierno del Estado establece para la región de "Sierra Occidental". Son congruentes con la política ambiental señalada en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Sierra Occidental; puesto que coadyuvan al cumplimiento de sus objetivos; y se señalan de conformidad con el artículo 21, sección cuarta, de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Artículo 7. Toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización, las subdivisiones de terrenos y fincas, así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en el área de aplicación representada en el corredor «San Sebastián de Oeste - la Estancia asignada al Municipio, de conformidad con las disposiciones del Título Quinto de la Ley; quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el presente Reglamento, enunciando la adopción del contenido indicado en el último párrafo del artículo 132 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, independientemente del régimen de propiedad en que se ejecuten.

Artículo 8. El Ayuntamiento establece las normas específicas contenidas en este Reglamento del Plan; bajo el supuesto señalado en el artículo 132 de la Ley y justificándose en el entendido de la existencia comprobada de condiciones particulares en su territorio que modifican los contextos del desarrollo y de los asentamientos humanos dentro de su jurisdicción; lo anterior para efectos de establecer, formular y dictaminar la zonificación en el área de aplicación específica del «Corredor» asignada al Municipio.

Artículo 9. Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento las personas físicas o jurídicas, dependencias de la administración pública, organismos descentralizados y entidades paraestatales propietarias de predios o fincas o poseedores a

título de dueño, quiénes se desempeñen como promotores y sus respectivos peritos, cuando pretendan realizar o realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios regionales en la Entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad.

CAPITULO II. De la Coordinación de las Secretarías

Artículo 10. Para la aplicación de la reglamentación contenida en este documento; se precisa la coordinación de las diferentes secretarías de estado competentes en materia de desarrollo social, económico, ecológico, ambiental y urbano, en sus tres órdenes de gobierno: Federal, Estatal y Municipal; quedando sujetas a su observancia y cumplimiento de acuerdo a los Convenios de colaboración y coordinación que existan entre estos.

Para garantizar la colaboración y coordinación, cada secretaría de cada orden de gobierno, acordará y promoverá los Convenios de colaboración y coordinación que encuentre necesario realizar.

El Ejecutivo del Estado puede celebrar convenios con los gobiernos de los municipios y con la Federación, que apoyen los objetivos y finalidades definidas en el Plan de Desarrollo Urbano de San Sebastián de oeste y el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población de la Estancia.

Artículo 11. Para la aplicación del presente, el Ejecutivo del Estado puede convenir, a solicitud previa del Ayuntamiento aprobada por cuando menos las dos terceras partes de sus integrantes, que la Secretaría de Desarrollo Urbano asuma de manera parcial y temporal, las funciones técnicas que le corresponden al Municipio en la aplicación de esta reglamentación, con acuerdo a un plazo perentorio; así como para la ejecución de las obras públicas municipales que se deriven como consecuencia de la aplicación de la normatividad expresada y sus acciones, durante el plazo acordado.

Artículo 12. El municipio establecerá, perfeccionará y signarán con el Ejecutivo del Estado, los Convenios de colaboración y coordinación; así como los acuerdos que requieran establecer con las secretarías de estado, que permitan alcanzar los objetivos y finalidades definidas en el Plan de Desarrollo Urbano de San Sebastián de Oeste y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Estancia.

Artículo 13. Además de las que se señalan en el artículo 12 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; son atribuciones del municipio todas las demás indicadas explícitamente en este Reglamento.

Artículo 14. Cuando alguna disposición establecida en este Reglamento concorra con cualquier otro ordenamiento legal que regule sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación más restrictiva o la que señale más altas normas de control.

Artículo 15. Para garantizar la precisa administración del contenido de este Título; y para autorizar toda acción urbanística o hacer empleo del suelo en el uso que le corresponda; la autoridad municipal procederá a indicar al interesado que así lo solicite, la reglamentación aplicable a cada área o zona clasificada en los Planes, de acuerdo a las matrices que se presentan en el inciso Estrategia de Ordenamiento; desglosándolas de conformidad a éste reglamento; en coordinación e independiente de las condiciones que resulten de la aplicación del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Artículo 16. Cuando en éste reglamento no se especifiquen los artículos y modos relativos para concretar o precisar alguna parte del procedimiento de control de la acción urbanística que se esté gestionando; sólo entonces el Ayuntamiento señalará la normatividad

que así lo complemente y que esté contenida en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Artículo 17. El Ayuntamiento, conforme las disposiciones y bases de la ley en materia de administración pública municipal, establecerá la dependencia que tendrá a su cargo los procedimientos para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias previstos en la Ley.

Artículo 18. En caso de que el Ayuntamiento haya celebrado con el Ejecutivo Estatal el convenio correspondiente, la Secretaría elaborará y expedirá los dictámenes previstos en los procedimientos de autorización obras de urbanización y en su caso, autorizar las obras de edificación.

Artículo 19. Para efectos de prever; que cuando un predio o polígono de propiedad que se pretenda desarrollar en cualquiera de las áreas de aplicación en las que han sido divididas y que no coincidan los uso de suelo ; el Municipio consiente, que para la aplicación y sanción de la presente reglamentación, se coordinará con el área técnica del Gobierno del Estado; sin menoscabo de su soberanía.

TITULO SEGUNDO

De la Designación y Definición de las Personalidades, Leyes, Reglamentos, Programas y Planes

CAPITULO III Glosario de Términos para el Ordenamiento

Artículo 20. Para los efectos del presente Reglamento, y de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se entiende por:

- I. Ayuntamiento: Al Ayuntamiento Constitucional de San Sebastián del Oeste.
- II. Dependencia Municipal: La dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización, edificación y utilización del suelo, en este caso la Dirección de Obras Públicas Municipales así como la Oficialía Mayor de Padrón y Licencias de este Ayuntamiento;
- III. Ley de Gobierno: La Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco;
- IV. Ley General: La Ley General de Asentamientos Humanos;
- V. Ley o Ley Estatal: La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- VI. Municipio: El Municipio que administre el Plan de Desarrollo Urbano de San Sebastián de Oeste y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Estancia, para su sanción y dictaminación;
- VII. Plan: El " Plan de Desarrollo Urbano de San Sebastián de Oeste y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Estancia ";
- VIII. Programa: Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- IX. Reglamento Estatal: El Reglamento Estatal de Zonificación;

X. Reglamento: Reglamento para el control de la Urbanización y Edificación del «Corredor La Estancia- San Sebastián del Oeste». Jalisco; para la administración de la zonificación establecida en cada uno de los Planes;

XI. Reglamentación específica: Es la reglamentación que se establece para las zonas con características especiales, esto en función de los rasgos de la zona según sus particulares ambientales y ecológicas;

XII. Desarrollo Urbano: El conjunto integral de las acciones que se realizan para adecuar, ordenar y regular los elementos físicos, económicos y sociales de un polígono urbano y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos; implica el sistema de organización espacial que integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos urbanos;

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

XIV. Semarnat: La dependencia del Gobierno Federal competente en materia de desarrollo ambiental y protección a los recursos naturales, en este caso la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;

XV. Semades: La dependencia del Gobierno Estatal competente en materia de desarrollo ambiental y protección a los recursos naturales, en este caso la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable;

XVI. Anexo gráfico: El conjunto de planos impresos y/o en archivos digitales, que forman parte de los Planes. Se compone de los planos referidos al diagnóstico del área de estudio y de aplicación; así como de los planos que contienen los lineamientos urbano-ambientales y las estrategias de desarrollo, incluyéndose el «Corredor»;

XVII. Corredor: Área geográfica ubicada entre el poblado de San Sebastián del Oeste, y el poblado de la Estancia, en el Municipio de San Sebastián del oeste, Jalisco además documentado como un impreso en formato de plano que forma parte del anexo gráfico del Reglamento; y que manifiesta de manera gráfica el análisis del sitio o la normatividad de control para cada una de los polígonos, áreas, zonas y predios que lo integran;

XVIII. Documento técnico: El conjunto de documentos y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos determinados para un área de aplicación específica. Estos constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del área de aplicación, objeto del presente Reglamento;

XIX. Versión abreviada: El conjunto de disposiciones reglamentarias que se precisan en el área de aplicación de los Planes; incluye las normas de zonificación urbana, las acciones, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo;

XX. Área de Estudio: Corresponde a la zona geográfica de influencia que tienen los Planes. Esta área debe quedar comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico de los Planes. 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);

XXI. Área de aplicación: Corresponde al polígono en que se llevará a cabo la aplicación de las políticas y estrategias propuestas en los Planes; y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos y normas de control de la urbanización y edificación así como las orientadas a lograr el control de intensidad, de la fisonomía y las normas de protección y salvaguarda de los elementos físico naturales representativos. Se expide para regular el aprovechamiento de las áreas y predios contenidos dentro de cada zona y corresponde a la superficie codificada en cada una de las Microregiones propuestas. 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-UT (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática-Cuadrícula Universal Transversa de Mercator);

XXII. Centro de Población: Es la unidad geográfica de ordenamiento formada por las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para el desempeño de las actividades de un conjunto de habitantes; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y por aquellas las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables. El centro de población integra las áreas donde el Gobierno Municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos; estas áreas y los predios comprendidos en las mismas, tendrán la categoría de urbanos;

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

Es la que se indica en los planos relativos al ordenamiento territorial del Plan; y que corresponde al que se le impone el código E-01. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios;

XXIV. Área: Es la unidad de control clasificada, ordenada y regulada de una parte del territorio a la que se le han indicado políticas relativas a su uso en el que las instituciones competentes están de acuerdo.

XXV. Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población y/o área de aplicación del Plan;

XXVI. Uso o destino compatible: El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

XXVII. Uso o destino condicionado: El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o

bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno;

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

XXIX. Zonificación: Es la determinación de las áreas que integran y delimitan una unidad de ordenamiento o centro de población; señala sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento.

XXX. Zonificación Secundaria: Es la determinación o utilización particular del suelo y sus aprovechamientos de áreas y predios comprendidos en el «área de aplicación» objeto de ordenamiento y regulación de este Reglamento. Complementándose con sus respectivas normas de control especificadas en las matrices de utilización del suelo.

XXXI. Zona con características especiales: Son las que se han señalado como pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación.

Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística en este tipo de áreas, deberán observar las disposiciones señaladas, respecto a la infraestructura básica de abasto y desecho. Así mismo requerirán de la elaboración de su plan parcial de urbanización de la zona donde se ubique y sus respectivos estudios de impacto ambiental, sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización contribuirá en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas.

En éstas áreas se autorizarán los usos que a continuación se listan, por estar bajo control particular en cuanto a la densidad e intensidad que del suelo hacen de conformidad a los lineamientos indicados en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de San Sebastián del Oeste:

Turístico Ecológico Campamento, Turístico Residencial Ecológico, Turístico Campestre y Turístico Hotelero Ecológico.

Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (ESP).

XXXII. Plan Parcial de Urbanización: Es el instrumento ejecutivo necesario para promover la autorización y realización de las acciones de urbanización, cuya elaboración es indispensable para autorizar tanto obra pública como obra privada;

XXXIII. Conservación: La calificación establecida para una zona o elementos edificados particulares contenidos dentro de ella; para señalar la acción o acciones aplicables de un programa y que están orientadas a mantener parte de las manifestaciones culturales de una sociedad. Relativas al desarrollo urbano, implica la preservación de las edificaciones y construcciones que formen parte del Patrimonio Cultural y que sean parte del catalogo oficial administrativo, facultado de acuerdo a la clasificación, calificación y valoración establecida por el INBA o INAH, en coordinación con los municipios, para orientar los programas institucionales que se acuerden;

XXXIV. Crecimiento: La planeación, regulación o acciones específicas, tendientes a ordenar la expansión física de los centros de población;

XXXV. Mejoramiento: La acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas física o funcionalmente o de incipiente desarrollo;

XXXVI. Renovación urbana: La transformación o mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la renovación urbana;

XXXVII. Acción Urbanística: La urbanización del suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;

XXXVIII. Urbanización: El proceso técnico para lograr, de manera ordenada y a través de la acción material, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento y desarrollo;

XXXIX. Suelo urbanizable: Es aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento para el crecimiento o reutilización del suelo, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes reservas urbanas o áreas de renovación urbana;

XL. Suelo urbanizado: Es aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;

XLI. Reservas: Son las áreas constituidas con predios no urbanizados y que son susceptibles de ser utilizadas para el desarrollo de actividades económicas, en concomitancia a las políticas de conservación y mejoramiento de los ecosistemas y sin detrimento de la calidad ambiental. En este reglamento, son también aquellas a las que se le ha impuesto la normativa;

XLII. Destinos: Son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

XLIII. Determinaciones: Son las determinaciones de usos, destinos y reservas, que son actos de derecho público 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;

XLIV. Equipamiento urbano: Son los espacios condicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporciona a la población servicios de bienestar social;

XLV. Infraestructura básica: Son las redes generales que permiten suministrar en las distintas zonas que integran un Plan, los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y vialidades;

XLVI. Subdivisión: Es la partición de un predio en dos o más fracciones;

XLVII. Cuadro de Utilización del Suelo: Es el resumen de las normas técnicas para el ordenamiento y diseño de la urbanización y de la edificación que se han establecido en cada una de las zonas contenidas para cada Plan de Desarrollo Urbano. Determinan el aprovechamiento de fincas y predios urbanos. Contiene la siguiente información básica:

- a) Tipo de unidad: Es la descripción del componente básico habitable o del módulo destinado para alojar personas de manera temporal o permanente, y que se puede edificar en las zonas señaladas en el Plan.
- b) Unidades por superficie de suelo: Es el término utilizado para determinar la concentración máxima de componentes básicos o de módulos que se pueden construir dentro de una zona.
- c) Superficie mínima vendible: Es la dimensión mínima que podrá tener un predio o lote clasificado en cualquiera de los usos de suelo indicados para una zona; y que puede ser comercializable.
- d) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el factor, que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo.
- e) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el factor, que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado.

XLVIII. Frente mínimo de lote: Es la distancia frontal, medida en metros lineales, que deberá respetar un lote o unidad privativa;

XLIX. Superficie mínima de lote: Es la dimensión mínima de un predio expresada en metros cuadrados totales;

L. Cajones de estacionamiento por m² o unidad: Es el número obligatorio de cajones de estacionamiento por m² o unidad según el uso asignado;

LI. Superficie jardinada: Es la cantidad de metros cuadrados que se destinan a contener vegetación y que resultan de aplicar el porcentaje indicado para cada tipo de zona, a la restricción o restricciones señaladas para la edificación, donde deban aplicarse;

LII. Servidumbre o restricción Frontal (F): Es la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta su alineamiento a lo largo del frente del lote. Entendiendo como alineamiento de la edificación, es la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;

LIII. Servidumbre o restricción Lateral (L): Es la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación por toda la longitud de dicho lindero;

LIV. Servidumbre o restricción Posterior (P): Es la superficie en la cual se restringe la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de desplante hasta la colindancia posterior;

LV. Modo o forma de edificación: Caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana;

LVI. Número de niveles completos: Es el resultado de aplicación de C.O.S. y C.U.S. en el predio; o en su caso, la que se señale en los artículos aplicables de acuerdo al uso permitido en una zona determinada;

LVII. Aprovechamiento sustentable: Es la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos;

LVIII. Criterios ecológicos: Son los lineamientos mínimos obligatorios contenidos en el presente Reglamento, definidos para orientar las acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente;

LIX. Desarrollo Sustentable: Es la aplicación de criterios e indicadores del carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad, que se funda en medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras;

LX. Ecosistema: Es la unidad funcional básica de interacción de los organismos vivos entre sí y de éstos con el ambiente, en un espacio y tiempo determinados;

LXI. Elemento natural: Son todos los elementos y procesos físicos, químicos, mecánicos y/o biológicos que se presentan en un tiempo y espacio determinado sin la inducción del hombre;

LXII. Equilibrio ecológico: Es la relación de interdependencia que existe entre los elementos que conforman el ambiente; y que hace posible la presencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos en un hábitat;

LXIII. Microregión ecológica: Es la sección de una parte de la unidad ambiental que comparte características ecológicas comunes o similares;

LXIV. Uga: Es la unidad básica sintética de control y ordenamiento territorial, en la cual los componentes naturales derivados se agrupan de acuerdo a la caracterización y diagnóstico ambiental elaborado para una región específica. Se definen a través de los análisis de la problemática y el deterioro ambiental, el uso y grado de conservación de los recursos naturales, el uso actual del suelo, pendientes, fragilidad ambiental y las tendencias de comportamiento de las actividades productivas, entre otros factores de análisis. Contienen la asignación de usos de suelo, criterios ecológicos y políticas ambientales especificadas para alcanzar el objetivo marcado, sea de preservación, mejoramiento y protección del medio ambiente y sus habitats;

LXV. Vocación natural: Son las condiciones que presenta un ecosistema para sostener una o varias actividades sin que se produzcan desequilibrios ecológicos significativos; su aprovechamiento implica la aplicación de medidas preventivas;

LXVI. Control: Es inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en este Reglamento;

LXVII. Ordenamiento ecológico: Es el instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular e inducir determinados uso del suelo y actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación; así como el aprovechamiento sustentable de

los recursos naturales; medidas que se establecen a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los ecosistemas;

LXVIII. Preservación: Es el conjunto de políticas y medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como conservar las poblaciones viables de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de sus hábitats naturales;

LXIX. Prevención: Es la política que incorpora el conjunto de disposiciones y medidas anticipadas para evitar el deterioro del ambiente en un ecosistema o hábitat específico;

LXX. Protección: El conjunto de políticas y medidas diseñadas para mejorar el ambiente y controlar el deterioro en un ecosistema o hábitat específico;

LXXI. Restauración: Es la política y el conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales en un ecosistema o hábitat específico;

LXXII. Contaminación: Es la presencia en el ambiente de uno o más agentes o elementos que originen la degradación de la calidad de los procesos biológicos, físicos, químicos y/o mecánicos que se presentan en un hábitat y que causen desequilibrio ecológico en el mismo;

LXXIII. Contaminante: Es toda materia o energía en cualesquiera de sus estados físicos y formas, que al incorporarse o actuar en la atmósfera, agua, suelo, flora, fauna o cualquier elemento natural, altere o modifique su composición y condición natural;

LXXIV. Contingencia ambiental: Es la situación de riesgo derivada de las actividades humanas, o de eventos naturales, que se ha incidido en un hábitat o ecosistema; y que pueden poner en peligro, o que están actuando contra la integridad de uno o varios ecosistemas o alguno de los elementos que lo componen;

LXXV. Desequilibrio ecológico: Es la alteración de las relaciones de interdependencia existente entre los elementos naturales que conforman el ambiente, que afecta negativamente el desarrollo del hombre y demás seres vivos;

LXXVI. Emergencia ecológica: Es la situación derivada de actividades humanas o fenómenos naturales que al afectar severamente a sus elementos, pone en peligro a uno o varios ecosistemas;

LXXVII. Impacto ambiental: Es la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza, que implica la evolución de eventos no favorables que ponen en riesgo algún elemento biótico o abiótico, o la integridad misma de un ecosistema en su conjunto;

LXXVIII. Material peligroso: Son los elementos, sustancias, compuestos, residuos o mezclas de ellos que; independientemente de su estado físico; representan un riesgo para la salud del hombre o para la continuidad de los elementos bióticos o abióticos de un ecosistema debido a sus cualidades corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas;

LXXIX. Residuo: Es cualquier desecho generado durante los procesos de extracción, beneficio, transformación, producción, consumo, utilización, control o tratamiento de materiales primigenios o terminales; cuya calidad no permita usarlo nuevamente en el proceso que lo generó;

LXXX. Residuos peligrosos: Son todos aquellos residuos, en cualquier estado físico, que por sus características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas, representen un peligro para el equilibrio ecológico o el ambiente;

LXXXI. Áreas naturales protegidas: Son las zonas del territorio nacional y aquéllas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en las leyes federales y/o estatales;

LXXXII. Manifestación del impacto ambiental: Es el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el impacto ambiental significativo y potencial, que generaría una obra o actividad determinada; manifestando la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;

LXXXIII. Biodiversidad: Es la variabilidad de organismos vivos de cualquier fuente; incluidos, entre otros, los pertenecientes a ecosistemas terrestres, marinos acuáticos y los complejos ecológicos de los que forman parte. Comprende la diversidad dentro de cada especie, entre las especies y de los ecosistemas;

LXXXIV. Fauna silvestre: Son las especies animales que subsisten sujetas a los procesos de selección natural y que se desarrollan libremente, incluyendo las poblaciones menores que se encuentran bajo control del hombre, así como los animales domésticos que por abandono se tornen salvajes y por ello sean susceptibles de captura y apropiación;

LXXXV. Flora silvestre: Son las especies vegetales así como los hongos, que subsisten sujetas a los procesos de selección natural y que se desarrollan libremente, incluyendo las poblaciones o especímenes de estas especies que se encuentran bajo control del hombre;

LXXXVI. Material genético: Es todo material de origen vegetal, animal, microbiano o de otro tipo, que contenga unidades funcionales de herencia;

LXXXVII. Recurso natural: Es el elemento natural susceptible de ser aprovechado en beneficio del hombre;

LXXXVIII. Recursos biológicos: Son los recursos genéticos, los organismos o partes de ellos, las poblaciones; o cualquier otro componente biótico de los ecosistemas; con valor o utilidad real o potencial para el ser humano;

LXXXIX. Recursos genéticos: Es el material genético de valor real o potencial.

TITULO TERCERO

Administración del Desarrollo Urbano

CAPITULO IV Procedimiento para Autorizar Acciones Urbanísticas y de Edificación en un Sitio

Artículo 20. Toda acción urbanística deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas y planes de desarrollo urbano; y a las determinaciones de usos, destinos y reservas, vigentes en la localidad o región; así como de conformidad a las normas de control

de la edificación y urbanización que se indiquen para cada zona en el corredor que corresponda la acción urbanística que se pretenda;

Artículo 21. Todos los desarrollos comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen dentro de los límites de los Planes que norma este Reglamento, requerirán la elaboración de un Plan Parcial de Urbanización en los supuestos previstos por la Ley, conforme a las disposiciones de este Reglamento específico, del Programa de Ordenamiento Ecológico la Región 10 «Sierra Occidental» y de los lineamientos de los Planes de Desarrollo Urbano; apoyándose y complementándose según los procedimientos señalados en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Artículo 22. Todos los desarrollos comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen dentro de los límites de los Planes que norma este Reglamento, requerirán de realizar y someter a sanción el documento denominado Manifestación Impacto Ambiental; solo cuando sea requerido por la autoridad competente en la materia.

Para conocer, el Ayuntamiento, a través de la dependencia que señale como correspondiente, debe correr las amonestaciones necesarias que pongan en antecedente a la autoridad estatal y/o federal competente. Solicitará le definan el procedimiento de acuerdo a la solicitud hecha por la persona física o jurídica o promotor inmobiliario legalmente autorizado.

El Ayuntamiento esperará la respuesta de la autoridad estatal y/o federal a la que le haya solicitado su amonestación, dentro de los plazos perentorios señalados por las leyes que regulen la materia; comunicará al interesado lo amonestado.

Artículo 23. Las autorizaciones, permisos o licencias para la realización de obras de urbanización, de subdivisiones y relotificaciones sólo se otorgarán a:

- I. La persona física o jurídica que sea titular de los predios en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos, quien asumirá a partir de este momento el carácter jurídico de urbanizador; o
- II. Al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien el titular de los predios contrate el desarrollo de la urbanización.

Artículo 24. Sólo se dará trámite a la solicitud de licencia para autorizar obras de urbanización que se acompañe de los títulos de propiedad inscritos en el registro público al que corresponda y de los documentos que acrediten la posesión de los predios.

Artículo 25. Toda solicitud para autorizar el Plan Parcial de Urbanización o el Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá ir acompañada de la carta de aceptación de los peritos responsables. Sólo se autorizarán como peritos para intervenir en obras de urbanización los profesionistas con título de arquitecto o ingeniero civil que cuenten con su cédula profesional correspondiente.

Artículo 26. Para realizar obras de urbanización es indispensable:

- I. Que se haya expedido el Plan Parcial de Urbanización, en los casos previstos en el artículo 93 de la Ley;

II. Se haya autorizado su Proyecto Definitivo de Urbanización; y

III. Se haya sancionado, de acuerdo al procedimiento marcado por la autoridad competente, la manifestación de impacto ambiental; cuando esta se haya requerido.

Artículo 27. De forma complementaria a lo que se regule en este Reglamento, las autoridades competentes recibirán las propuestas del propietario o de los interesados en desarrollar una zona; y la sujetarán a los procedimientos para su autorización conforme a lo señalado en el Título Segundo Capítulo VI de la Ley.

Artículo 28. La autorización del Plan Parcial de Urbanización requerirá del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, referidos a este Plan, donde se precisarán y certificarán las normas y lineamientos para su elaboración. Con fundamento en este dictamen, el urbanizador elaborará el Proyecto de Plan Parcial de Urbanización.

Artículo 29. El Plan Parcial de Urbanización se integrará con los siguientes elementos:

I. El enunciado del Plan y datos generales del proyecto;

II. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano superior del cual se deriva;

III. La fundamentación jurídica; incluyendo la relativa a lo prescrito por el POET del Municipio de San Sebastián del Oeste;

IV. Cuando el área quede influenciada bajo prescripciones derivadas del POET Municipio de San Sebastián del Oeste ; se citará el enunciado que ratifique el instrumento de evaluación y análisis, presentado ante la autoridad competente, para el control, prevención y mitigación de los impactos ambientales;

V. Los objetivos generales y específicos;

VI. La delimitación del área de estudio y de aplicación conforme a los criterios establecidos en este reglamento;

VII. La delimitación de los polígonos que resulten de la influencia de Unidades de Gestión Ambiental (UGA) derivadas;

VIII. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;

IX. Cuando se trate de planes parciales que estén bajo influencia de Unidades de Gestión Ambiental (UGA) derivadas del POET del Municipio de San Sebastián del Oeste; contendrán también la descripción de las condicionantes que de estas resulten;

X. La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad de la edificación, por cada tipo de zona; de acuerdo a la normatividad señalada en este Reglamento;

XI. Las normas de control y mitigación de impacto ambiental propuestas; de acuerdo al contenido que se prescriba de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) derivadas;

XII. La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

a) La aplicación de los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;

b) La aplicación de los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad;

c) La aplicación de 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;

g) La propuesta de permuta de las áreas de cesión para destinos, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 251 de la Ley;

h) Las normas de configuración e imagen urbana; y

i) Todas las normas específicas de carácter particular derivadas de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA); relativas al mejoramiento del hábitat y de la conducción para la intervención urbanística en un espacio.

XIII. En el caso de acciones de conservación o mejoramiento:

a) El área de beneficio o afectación, como también los predios y fincas específicos objeto de estas acciones; y

b) Los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial; y

XIV. Los plazos para que los afectados interpongan el recurso previsto en la Ley.

Artículo 30. El Proyecto Definitivo de Urbanización, se integrará con los siguientes documentos:

I. Los planos propios del proyecto, que incluyen:

a) El plano de localización, que exprese:

- 1.- La ubicación exacta de los terrenos con relación al Plan superior que corresponda normar;
- 2.- La localización de los predios, indicando los usos y destinos; y
- 3.- Las vías de comunicación existentes de acceso al área.

b) Los planos de ubicación en el contexto inmediato, marcando:

- 1.- La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas; y
- 2.- Las medidas, colindancias y superficies del terreno, de marcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes.

c) El plano topográfico que contenga:

- 1.- El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción;
- 2.- Curvas de nivel a cada metro;
- 3.- Ubicación de los macizos vegetales, arbolados importantes, así como de escurrimientos, cuerpos de agua y otros elementos naturales significativos; y
- 4.- Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio.

d) Plano de usos y destinos señalando:

- 1.- Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando os tipos y densidad de edificación; y
- 2.- Las áreas de cesión para destinos.

e) El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:

- 1.- El trazo de los ejes de esas calles referido geométricamente a los linderos del terreno;
- 2.- Los ángulos de intersección de los ejes;
- 3.- Las distancias entre los ejes; y
- 4.- El detalle de las secciones transversales de las calles.

f) El plano de proyecto de aprovechamiento y mejoramiento de la vegetación nativa para las vías y espacios públicos.

g) El plano de proyecto de arbolado no nativo para las vías y espacios públicos.

h) Los planos manzaneros, conteniendo:

1.- Las dimensiones y superficies de cada lote;

2.- Los usos que se proponen para los mismos; y

3.- Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes.

i) En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, el plano indicando el estado de la edificación existente y el grado de intervención en la misma.

II. Los planos de servicios, que incluyen:

a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:

1.- El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos; y su contabilización, a partir de la cual se consignará y describirá su volumetría, señalándola en el cuadro respectivo;

2.- El proyecto de la red de agua potable;

3.- El proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales sanitarias;

4.- El proyecto de la planta o del sistema de tratamiento de las aguas residuales sanitarias;

5.- El proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas pluviales; señalando la localización y características constructivas del sistema de absorción;

6.- El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público.

b) El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, sitios de descarga de los drenajes, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar.

III. Las especificaciones generales, como son:

a) La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:

1.- La clasificación de la urbanización, de acuerdo a los reglamentos de zonificación aplicables;

2.- Las normas de calidad de las obras;

3.- Las especificaciones de construcción; y

4.- La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización.

b) El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente.

c) En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras.

IV. La documentación complementaria, en su caso, consistente en:

a) El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas;

b) El proyecto del reglamento que describa el modo de operar y las restricciones relativas a la prevención de impacto ambiental y de contingencias ambientales a que se sujetarán los sitios de alojamiento temporal; y

c) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.

Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, se describen del artículo 83 al artículo 88 de este Reglamento.

CAPITULO V Requerimientos Específicos para la Elaboración de Proyectos Definitivos de Urbanización y Proyectos de Edificación.

Artículo 31. Con el objetivo de que el interesado declare, para que la autoridad competente tenga conocimiento, motive y funde las sanciones que correspondan; los Proyectos que se elaboraren para solicitar licencias de urbanización de predios contenidos en cualquiera de las zonas clasificadas en los planes de Desarrollo Urbano de San Sebastián del Oeste y el Plan de Centro de Población de La Estancia que norma este Reglamento, y que estén bajo influencia directa de lo prescrito de acuerdo a la clasificación de unidades de manejo y gestión ambiental indicadas por el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de San Sebastián del Oeste; requerirán de la siguiente documentación, adicional a la indicada en el capítulo anterior:

I. Registro de especímenes y especies vegetales; clasificadas de acuerdo a metodología taxonómica señalada por técnico competente;

II. Registro de especímenes y especies faunísticas; clasificadas de acuerdo a metodología taxonómica señalada por técnico competente;

III. Registro de los recursos hidrológicos que incluya cuerpos de agua permanentes y perennes (lagunares, de escorrentía y de afloramiento);

IV. Registro de la composición edafológica y clasificación fisiográfica del suelo; que represente la ubicación de formaciones atípicas (acantilados, barras, arenales, grutas, fisuras, etc.); y

V. Registro del extracto de la clasificación de especímenes y especies vegetales y faunísticas declaradas presentes en las unidades de manejo y gestión ambiental indicadas por el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de San Sebastián del Oeste, Jalisco; ordenadas de acuerdo a la declaración de su estatus de conservación.

Artículo 32. A cada uno de los registros anteriores, se anexará una memoria que identifique, clasifique y describa de manera somera los elementos bióticos y abióticos manifestados; así como su estado de conservación.

Artículo 33. El registro detallado de los elementos bióticos indicados en las fracciones I, III y IV del artículo 31, se graficará en planos por separado donde se identifique su exacta localización.

Artículo 34. De los elementos bióticos indicados en la fracción I del artículo 31, únicamente se señalarán y clasificarán los que reúnan las siguientes condiciones:

I. Los árboles cuya altura sea igual o mayor a 3.0m. o su diámetro corresponda a la talla mínima de 15cm., medidos a 30cm. de su pie.

Quando se trate de arbolado que haya sido inducido a través de programas de reforestación en el sitio, y aún cuando no corresponda a la talla antes indicada, se representará de conformidad al artículo 33.

II. Los especímenes arbustivos y rastreros que se extiendan en una superficie igual o mayor a 2.0 m² , independientemente de su altura o talla; y

III. Se consignará la localización de todo arbusto o espécimen rastrero que produzca floración.

Artículo 35. Los planos producidos de acuerdo a las fracciones I, III y IV del artículo 31, se acompañarán o adicionarán con un levantamiento fotográfico que auxilie en la identificación de los elementos bióticos y abióticos registrados.

Artículo 36. Para autorizar proyectos de ampliación en los predios existentes en los que se pretenda incrementar el aprovechamiento actual del suelo, de conformidad a las normas de control de la edificación y urbanización manifestadas en la zona que les corresponda; requerirán de la elaboración de los registros señalados en las fracciones I, II, III y IV del artículo 31; realizándolos de conformidad a lo señalado en los artículos 32, 33, 34 y 35 que anteceden.

TITULO CUARTO

Criterios de Protección del Hábitat para la Transformación de los Sitios

CAPITULO VI De los Principios de Ordenamiento Ecológico Aplicables a la Transformación de un Sitio

Artículo 37. La aplicación de la normatividad contenida en este Título promoverá:

I. La salvaguarda de las condiciones ambientales en los ecosistemas;

II. Intervenir en la configuración de los sitios contenidos en las áreas y zonas clasificadas, regulando las características de las urbanizaciones y de las edificaciones; para proteger el hábitat;

III. Definir los lineamientos urbano-ambientales aplicables a las acciones urbanísticas; y

IV. Prevenir el impacto ambiental que origine la modificación sustancial del ambiente ocasionada por las acciones urbanísticas; estableciendo las medidas primarias de mitigación.

Artículo 38. Los lineamientos urbano-ambientales son el resultado sintético del conjunto de análisis particulares relativos a un polígono de estudio y referidos a un área de aplicación. Tienen por objetivo regular o inducir la forma de intervención en un sitio, a partir de la investigación de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos; especificando las medidas generales que permitan un mejor control en el desarrollo tanto de la edificación como de la urbanización.

Artículo 39. Para actos administrativos relativos a solventar solicitudes de dictamen de usos y destinos o del dictamen de trazo, usos y destinos específicos de cualquier polígono de propiedad contenido en el Área de Aplicación, la reglamentación se señalará, aplicará y precisará para cada área o zona clasificada en el Plan, de acuerdo a lo señalado en el inciso nombrado Estrategia de Ordenamiento. Este inciso clasifica los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo en las distintas zonas ordenadas.

CAPITULO VII Del Registro de los Recursos Bióticos de un Sitio

Artículo 40. Para promover la concentración de las normas y regulaciones contenidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico aplicable; y para autorizar toda acción urbanística o hacer empleo del suelo de acuerdo a lo señalado en el Plan; la autoridad municipal procederá a exigir al interesado, se elabore un registro detallado de los especímenes y especies vegetales y faunísticos que se encuentren en el interior del área que corresponda.

Artículo 41. Para dar cumplimiento al artículo anterior, el registro precisará la relación biótica existente entre los especímenes y especies encontradas en la zona, y los localizados fuera de ésta.

Artículo 42. Se definirá la tipificación de especímenes y especies de acuerdo a la clasificación observada en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial aplicable, y conforme a los procedimientos que señale la autoridad competente en materia de protección ambiental. Lo anterior para efectos de identificar y clasificar los endemismos, especies raras, amenazadas o en vías de extinción que puedan estar presente dentro de las zonas, y proceder a la correcta aplicación de la reglamentación.

CAPITULO VIII De la Reglamentación para el Manejo Urbano-Ambiental de un Sitio

Artículo 43. Para autorizar la urbanización y/o edificación de un sitio contenido dentro de un área o zona regulada por el Plan; será requisito la aplicación y cumplimiento de la siguiente normatividad; administrándola de acuerdo a lo señalado en el inciso Estrategia de Ordenamiento ; complementándolas de conformidad a la aplicación de los Capítulos II, III, VII, VIII, X y XI del Título Segundo; Capítulos I y II, del Título Tercero; y los artículos 259 y 260

del Capítulo I; y 289 y 290 del Capítulo III, del Título Cuarto; del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Artículo 44. Un ecosistema se comprende como la unidad funcional básica de interacción de los organismos vivos entre sí y de éstos con el ambiente, en un espacio y tiempo determinados. Dos son los eventos no deseables que deben evitarse cuando se interviene en un sitio para aprovecharlo en actividades económicas y, en particular, en procesos de urbanización: la fragmentación del hábitat y la dispersión de la urbanización.

La fragmentación del hábitat se presenta cuando los elementos construidos han sido introducidos en un sitio de manera que su disposición, forma, tamaño, densidad, sistema constructivo, materiales y operación, alteran la continuidad de los accidentes fisiográficos, topográficos o climáticos; o de los elementos bióticos que estos contienen como escurrimientos, arroyos, embalses, pendientes, macizos vegetales, suelos, precipitación, infiltración, entre otros. Interrumpiendo la evolución y tránsito original de las especies y poniendo en riesgo el hábitat en que se localizan.

La dispersión de la urbanización dentro de una zona se exhibe cuando la disposición de las edificaciones y subdivisiones no es agrupada y se propone de manera extendida cubriendo gran parte de la superficie de un predio. Esta disposición usualmente impacta de manera severa y lleva a la alteración de los patrones ambientales del sitio.

Artículo 45. El control de la urbanización y edificación de acuerdo a prescripciones que promuevan la protección ambiental, evitarán la fragmentación del hábitat y la dispersión de la urbanización, teniendo entonces por objeto:

- I. Conservar las condiciones originales de los ecosistemas; controlando los procesos de urbanización y edificación;
- II. Evitar la alteración de las relaciones de interdependencia entre los elementos naturales que conforman el ambiente;
- III. Intervenir en la configuración de los sitios contenidos en las áreas y zonas clasificadas en los Planes, regulando las características de las urbanizaciones y de las edificaciones; para proteger el hábitat;
- IV. Definir los lineamientos urbano-ambientales aplicables a las acciones urbanísticas y Planes Parciales que se presenten por parte de los particulares;
- V. Prevenir el impacto ambiental que origine la modificación sustancial del ambiente ocasionada por las acciones urbanísticas; estableciendo las medidas primarias de mitigación; y
- VI. Promover la urbanización y la edificación de un sitio, a partir de la investigación de las potencialidades de aprovechamiento del mismo.

Artículo 46. Para evitar y mitigar la fragmentación del hábitat deberá protegerse de manera primordial al sustrato vegetativo, puesto que éste ha sido identificado como uno de los dos principales compuestos que facilitan varios procesos biológicos, al tiempo que es un elemento principal en la formación y conservación de un hábitat. La representación más evidente de este sustrato vegetativo, son los macizos.

Artículo 47. De conformidad a lo anterior, un macizo es el conjunto de especies vegetales y animales relacionadas y agrupadas entre sí, y que coexisten dentro de un mismo sistema siendo parte de un hábitat particular.

Dividir un macizo en dos partes tiene, como impacto no deseado, la fractura del hábitat interior. Esto produce la reducción de las especies de mayor importancia empujándolas a su extinción. Conservar un macizo ofrecerá mejor estabilidad y calidad de hábitat, soportando una mayor variedad de especies, reduciéndose su vulnerabilidad.

Es imperativo el conservarlos; procurando su protección y no afectándolos, por lo tanto, se prohíben las acciones de intervención que impliquen la remoción, eliminación, alteración, seccionamiento o corte total o parcial, del conjunto que forma la vegetación nativa agrupada en carácter de macizo, que estén presentes dentro de un polígono clasificado.

Los macizos deberán integrarse al proyecto de desarrollo específico que se trate; permitiéndose la conservación de los elementos que conforman el atractivo fisonómico del sitio; sustentándose la actividad antrópica económica a la que esté destinado un predio de acuerdo a su uso permitido.

Artículo 48. Para efectos del presente, un macizo puede corresponder, por su magnitud de representación, tamaño o número de especímenes; a aquellos que están ligados de manera física a otros por medio del contacto directo entre especímenes en cualquiera de sus tres sustratos: rastro o bajo, intermedio, y de cúspide o superior; reconociéndose como macizos mayores. O a los denominados menores, que se identifican por la carencia parcial o total de alguno de sus tres sustratos y en donde se advierte algún indicio de fragmentación en su continuidad.

Entre las funciones del primer tipo de macizo, destaca que son el soporte o estructura elemental que permite el equilibrio de una parte importante de la red ambiental, y de los escurrimientos y arroyos en particular. Disminuyen riesgos de erosión o pérdida de suelos y proporcionan resguardo a diversas especies animales, facilitándoles además alimento; entre otras. El segundo tipo permite, a través de adecuadas intervenciones, la intensificación de los sitios ocupados por los macizos mayores, reproduciendo y amplificando sus funciones ambientales.

Por lo anterior, en las acciones urbanísticas o de intervención que se promuevan para aprovechar el uso de suelo de acuerdo a una clasificación asignada; no se permite la destrucción de las funciones de los macizos vegetativos; quedando supeditado su aprovechamiento a la aprobación de los proyectos de urbanización particulares de conformidad al cumplimiento de los restantes artículos de este reglamento.

Artículo 49. De acuerdo al artículo que precede; un macizo mayor contiene más hábitats, por lo que regularmente mantiene a mayor número de especies y especímenes que un macizo menor.

Para promover el incremento en su extensión, y evitar la fractura del hábitat y extinción de especies; los macizos menores presentes en el interior de cualquiera de las áreas o zonas reguladas deberán controlarse fomentándose, en lo posible, la ampliación de los mismos así como la reposición de las especies y/o especímenes que correspondan al sustrato faltante.

Los dos tipos de macizos se integrarán al proyecto de desarrollo específico que se trate. A los tipificados como menores; se les rehabilitará de manera progresiva y se les mantendrá como escaleras faunísticas; es decir, que permitan el movimiento de animales a través de la reposición de las especies y especímenes que correspondan al sustrato faltante; estando entonces prohibido el que sean eliminados, removidos o talados pues complementan a los grandes macizos de vegetación.

Artículo 50. El proyecto urbanístico o plan Parcial definirá la distribución de las edificaciones dentro de una zona o predio; este sembrado no podrá ser disperso; pero cuando en el mismo se antepongan macizos vegetativos entre las edificaciones, y no se tenga alternativa para vincular los espacios entre sí; se podrán conectar uno a otro a través de caminamientos o sendas que lo atraviesen, siempre de conformidad a lo dispuesto en los artículos que definan el tipo de características que estos deban cumplir en su diseño, trazo, sistema constructivo, materiales y desplante.

La construcción de la senda trazada nunca alterará el sustrato vegetativo superior; y el sustrato bajo sólo se podrá alterar de manera parcial.

Artículo 51. De conformidad al párrafo tercero del artículo 49 que antecede; la inducción del incremento en la extensión de los macizos menores se ejecutará de acuerdo a los siguientes criterios:

- I. Promover la disposición de la vegetación acordando un adecuado balance entre los diferentes tipos de sustratos vegetativos;
- II. Dar preferencia a la reproducción siempre especímenes vegetales de las mismas especies observadas y clasificadas en el sitio y/o zona;
- III. No se permitirá la extracción o sustracción de material genético de un sitio para disponerlos en otro; excepto cuando se cuente con un programa de manejo ambiental debidamente sancionado por autoridad competente;
- IV. La reproducción de especímenes especificada puede hacerse a través de procedimientos de recolección supervisados por la autoridad competente y bajo las condiciones que las N.O.M. señalen para tal efecto;
- V. Exclusivamente se permitirá que los especímenes que hayan sido removidos de los sitios donde se autorizó la construcción de una edificación, sean empleados en la reproducción y/o dispersión;
- VI. Se permitirá que los especímenes que hayan sido removidos de los sitios donde se autorizó la construcción, sean conservados y cuidados para su reproducción en un vivero. Este será construido y contenido en el interior de la misma zona o predio que lo generó;
- VII. Cuando no se cuente con un programa de manejo ambiental sancionado; la obtención del material vegetativo deberá realizarse en viveros autorizados y certificados.

Artículo 52. Para la formación, reproducción, dispersión y ampliación de los macizos vegetativos, se considerarán las siguientes características geométricas:

- I. Se procurarán las formaciones o agrupaciones circulares o elípticas; en lugar de las rectilíneas;
- II. Puede formarse una línea a manera de barrera con el material vegetal; siempre y cuando esta resulte de la consecución de formaciones o agrupaciones circulares o elípticas;

III. El perímetro de las formaciones, será siempre irregular, no rectilíneo; de tal que se logre una estructura vegetal tanto vertical como horizontal similar a las formaciones naturales observadas; y

IV. Para las acciones formación, reproducción, dispersión y ampliación de los macizos vegetativos, se procurará establecer un sistema de ramificaciones o brazos, teniendo como punto de origen la formación circular o elíptica señalada en la fracción I.

Artículo 53. La conservación y mejoramiento de los macizos vegetales estará orientada a la continuidad de las redes; procurándose así un mayor número de rutas aptas para el movimiento y la preservación de la fauna.

Las agrupaciones de macizos vegetales forman corredores; y la incidencia de varios de estos representará una red. Cada red permite el tránsito de especies animales específicas protegiéndolas de la acción de posibles depredadores y facilitando la permanencia de ellas en un área determinada. Por esto:

En las acciones urbanísticas nuevas que impliquen la transformación de un sitio en cualquiera de las zonas clasificadas y que colinden en alguno de sus linderos con sitios ambientalmente sensibles; o que bien queden localizados entre estos sitios sensibles y lugares suburbanizados; se deberá contar con una zona de amortiguamiento para efectos de permitir el control de las especies exóticas o no nativas.

Esta zona de amortiguamiento será inducida a través de la disposición controlada de especies vegetales nativas similares o iguales a las observadas en la zona y/o sus inmediaciones, debiendo contar con especímenes que correspondan a los tres sustratos: rastrero o bajo, intermedio, y de cúspide o superior.

Para su formación, se estará a lo dispuesto en este capítulo.

La zona de amortiguamiento podrá ser habilitada en el área que corresponda a la servidumbre posterior y/o lateral de un predio, cuando se haya realizado la subdivisión de una zona; o a lo largo de todo el lindero próximo al sitio ambientalmente sensible identificado.

Artículo 54. Entre un macizo vegetativo y otro; así como en su interior; no se permite la disposición de elementos constructivos que interrumpan el tránsito de las especies animales. Se procurará mantener una conectividad; prohibiendo la construcción o disposición de elementos continuos que representen una barrera como cercas, estacadas, empalizadas, tapias, vallas, setos, celosías, enrejados, mallas, redes, paredes y muros. Quedando solo permitido el uso de elementos discontinuos como cercas vivas o vegetación nativa discontinua con 30% de su longitud de paso libre en claros no mayores a 10.0m., con altura no mayor a 1.4m. con paso libre a 0.6m. del nivel de terreno natural.

Artículo 55. Entre un macizo vegetativo y otro se procura mantener una conectividad. Esta permite el intercambio y tránsito de las especies manteniendo la calidad ambiental de la zona; asegurando una adecuada relación biótica entre los diferentes macizos.

La conectividad regularmente se evidencia en forma de corredor es decir, de uno a otro macizo existe un pasaje.

Su importancia se halla relacionada con sus dimensiones; así, a mayor longitud, ancho, densidad y continuidad, mayor número de especies animales transitan por el corredor.

Cuando se interceptan o sobreponen en un mismo punto dos o más corredores; cuanto más importante es el sitio; debiendo conservarse protegiéndolo de la intervención antrópica.

Por lo anterior, los accidentes fisiográficos o topográficos de un sitio tales como ríos, escurrimientos, arroyos, hondonadas, bordes y otros; son corredores naturales de conectividad; por lo que su eliminación, transformación o alteración esta prohibida.

Artículo 56. En las zonas afectadas por entidades acuáticas o marítimas como lo son mangles, esteros, deltas y cuerpos lagunares; la conectividad se representa de manera incidente en los conjuntos de islas, islotes, barras o bancos de material que sobresalen de la superficie o nivel de agua. Estos conjuntos no deberán destruirse; estando prohibida su eliminación, transformación o alteración que seccione su conectividad.

Artículo 57. En los accidentes fisiográficos o topográficos que correspondan a ríos, escurrimientos o arroyos y que se encuentren contenidos dentro de alguno de los tipos de zonas ordenadas en el Plan se procederá, como acción mínima y en la zona federal de protección o regulación que se les delimite por autoridad competente, a ejercer acciones de restitución de especies vegetativas que permitan consolidar paulatinamente nuevos corredores.

En estas zonas federales, no se permitirá ningún tipo de uso que no corresponda a las propias especificadas para el control, regulación y/o inspección de las mismas.

Artículo 58. En las zonas donde se pretenda subdividir predios que se autoricen para la construcción de edificaciones destinadas al uso habitacional o de alojamiento temporal, se construirá y mantendrá un vivero que facilite la propagación y conservación de especies vegetales nativas de acuerdo a lo expresado en el Capítulo VIII del Título IV de este Reglamento.

Artículo 59. En todas las zonas y predios donde se autorice la construcción de edificaciones destinadas al uso habitacional o de alojamiento temporal, el uso de plaguicidas, pesticidas y fertilizantes, sean orgánicos, químicos o biológicos, y que se empleen para el mantenimiento y conservación de áreas verdes; se apegara a lo dispuesto contenido en el Catalogo Oficial de plaguicidas, fertilizantes y sustancias tóxicas publicado en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo 60. Para autorizar planes parciales en las zonas y predios donde se promueva la construcción de edificaciones destinadas al uso habitacional o de alojamiento temporal, es requisito obligado establecer los convenios que resulten necesarios para garantizar el correcto manejo de contaminantes y residuos sólidos de acuerdo a lo señalado en las N.O.M. que apliquen.

Artículo 61. Los convenios que se establezcan para garantizar el correcto manejo de contaminantes y residuos sólidos entre los interesados en gestionar el cambio de uso de suelo o la autorización, y el Ayuntamiento; serán especificados y se instrumentarán a través de los planes parciales, de acuerdo a las formulas que el municipio proponga. El ayuntamiento es corresponsable.

Artículo 62. El convenio de servicio que resuelva la colecta de residuos, establecerá que su acopio se realizará de manera periódica y que los desperdicios deberán ser clasificados en cuatro grupos básicos: materiales orgánicos biodegradables no grasos (desperdicios vegetales, de jardinería, etc.); materiales inorgánicos reciclables (papel, madera,

cartón, metales, textiles, plásticos, etc.); materiales sanitarios; y materiales pringosos (aceites, grasas animales, vísceras, etc.).

Artículo 63. En el interior de los predios, lotes y fincas se aplicará el esquema que más convenga para entregar al sistema recolector los desperdicios debidamente clasificados. No se permitirá el almacenamiento temporal de basura en la vía pública o servidumbres de los predios y lotes.

Artículo 64. Durante el periodo de adaptación y adecuación de un sitio o zona para habilitar predios o lotes, así como en su periodo de edificación, se sujetará a lo siguiente:

- I. El interesado particular es el responsable del manejo, traslado y disposición de los residuos, escombros y desperdicios. Esta se realizará de acuerdo a las N.O.M. y N.O. que apliquen.
- II. Esta prohibida la disposición permanente o temporal de los residuos, escombros y desperdicios en la vía pública o predios y lotes colindantes;
- III. Estos deberán ser almacenados temporalmente para su traslado, en el interior de la propiedad que los genere;
- IV. Serán retirados de manera periódica de acuerdo al programa y/o calendario que el interesado especifique y le sea sancionado por autoridad competente;
- V. Los sitios o depósitos temporales que se designen para la disposición de residuos, escombros y desperdicios; serán estancos, impermeables y se aislarán del medio ambiente; y
- VI. El municipio sancionará los sitios de disposición temporal que no cumplan con lo establecido de acuerdo a las N.O. o N.O.M. aplicables.

TITULO QUINTO

Zonificación

CAPITULO IX Consideraciones Generales para la Reglamentación de Zonas

Artículo 65. Las zonas indicadas en los planes, y que se reglamentan con este instrumento, observarán sin excepción las siguientes consideraciones generales para su aplicación, además de las que se establecen para cada una de ellas en lo particular.

Artículo 66. En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías:

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

Los usos compatibles no deberán ser mayores al 15% del total de los lotes que se dispongan en las zonas turísticas y del 10% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en los planes parciales de urbanización y/o proyecto definitivo.

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

III. Uso o destino condicionado: el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de las condiciones establecidas en el resto de este reglamento, y que se validen a través de la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

El Plan que corresponde a cada una de las áreas de aplicación que son reguladas a través de este instrumento, describe de manera particular los usos permitidos así como la categoría de compatibilidad para cada una de sus zonas clasificadas; y están prescritas de acuerdo a las políticas de consolidación marcadas para cada zona en cuestión.

Artículo 67. Los usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no se permiten en las zonas reguladas.

Artículo 68. Para efectos de prever; que cuando un predio o polígono de propiedad, que se pretenda desarrollar con las características señaladas a un área o zona incluida en cualquiera el Área de Aplicación ; haya sido subdividido por el límite de las dos áreas de aplicación, para la sanción de la presente reglamentación; el Municipio deberá determinar de acuerdo al límite jurisdiccional de las áreas de aplicación del que se trate; a través del departamento técnico.

Artículo 69. Los límites de las zonas, áreas y de la zonificación que se establecen en los Planos de Estrategia y en cada plan de Desarrollo Urbano, se interpretarán según las siguientes disposiciones:

I. Cuando una zona o área con un mismo código de uso y número de identificación quede representada en dos áreas de aplicación diferentes, prevalecerá el ejercicio de derecho soberano del municipio sobre la zona que en su parte corresponda para efectos de dictaminación, autorización, supervisión y sanción.

Cuando la zona o área regulada haya quedado comprendida en el territorio de dos áreas de aplicación; con diferente nomenclatura, el solicitante propietario tenedor del predio o a título de dueño, solicitará al municipio la dictaminación correspondiente.

En este supuesto, la dictaminación deberá ser coincidente en lo sustantivo relativo a la norma impuesta; se aplicará la norma mas restrictiva, quedando las particularidades no reguladas por este instrumento, al argumento del departamento técnico del municipio.

II. Cuando una línea divisoria de zona o área se señale dentro de una vialidad pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;

III. Cuando una línea divisoria de zona o área se señale siguiendo límites de lotes, predios o parcelas existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;

IV. Cuando una línea divisoria de zona o área se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana;

V. Cuando una línea divisoria de zona o área se señale a través de las manzanas corriendo en forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se determinara en función del fondo de los lotes que predominen en la misma;

VI. Cuando una división de zonas o área se determine por una calle en proyecto, el trazo de la calle deberá corresponder a lo señalado en el plan parcial. Cuando la calle se establece sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes o regulados por el Plan, el límite será el eje rectificado de estas vías;

VII. Cuando una división de zona o área se señale sobre o cuerpo de agua, deberá coincidir precisamente con el límite federal;

VIII. En los planes parciales, se deberán delimitar las unidades territoriales barriales, considerando la población máxima de habitantes en cada una de ellas, única y exclusivamente en las zonas que alojen población de manera permanente, de acuerdo a la potencialidad que tengan las diferentes zonas, así como especificar y promover de manera conjunta el habilitamiento del equipamiento requerido para la atención de las necesidades básicas de la misma; y

IX. En los planes parciales se manifestarán y precisarán los límites de las áreas de restricción, que por paso de infraestructura existente o en proyecto correspondan a cada zona, de acuerdo a lo sancionado por la autoridad competente.

Artículo 70. Cuando en los Planos de Estrategia o de cada Plan, los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

I. Mantener los tipos de zonas determinados; o

II. Elegir cualquiera de los tipos de zonas determinados, debiendo sujetarse a lo siguiente:

a) Respetar la estructura vial determinada en el Plan correspondiente;

b) Los accesos y salidas vehiculares gravitarán sobre las vialidades de mayor jerarquía; y

c) En su caso, garantizara las franjas de amortiguamiento con los usos incompatibles existentes.

Artículo 71. En las áreas urbanizadas que correspondan exclusivamente al uso habitacional, para la aplicación de las normas de control de la edificación se observarán

las siguientes consideraciones:

I. Las normas de control de la edificación referentes a dimensiones, coeficientes, alturas, estacionamiento y restricciones, se establecerán de conformidad a lo señala

do en el Capítulo IX del Título Primero del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

II. A fin de proteger las áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;

III. Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el plan parcial correspondiente y en caso de no existir éste, se determinará en base al contexto inmediato, por la autoridad municipal;

IV. Las restricciones frontales en las áreas de protección histórico patrimonial deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente;

V. Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones que se señalen para la zona quedarán sin efecto para la nueva edificación; y

VI. Los predios que en su parte posterior colinden con espacios públicos destinados como espacios verdes y abiertos para la recreación y el deporte quedan exentos de la restricción posterior, pero en ningún caso se podrá utilizar este extremo de predio para ingreso y salida del mismo.

Artículo 72. En las áreas de reserva urbana declaradas en el Plan, y que comprendan el uso genérico de Recursos Naturales y Alojamiento Temporal en su zonificación; la aplicación de las normas de control de la edificación y urbanización que se establecen se ejecutarán de manera estricta conforme las siguientes condiciones.

I. Las densidades máximas de vivienda o unidades señaladas para las zonas son limitativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este Reglamento, especialmente los relativos a protección de los ecosistemas, prevención del impacto ambiental, densidad máxima, coeficientes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;

II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores; y

III. Solo se permitirá la concentración o agrupación de las edificaciones o unidades que resulten de acuerdo a lo indicado en su cuadro de utilización del suelo, de acuerdo a los formatos y esquemas de urbanización señalados en el Título Sexto de este Reglamento.

Artículo 73. En las áreas de reserva urbana declaradas por el Plan, y que correspondan a usos genéricos diferentes a los de Recursos Naturales y Alojamiento Temporal en su zonificación, la aplicación de las normas de control de la edificación y urbanización que se ejercerá de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Artículo 74. Para definir y sancionar el contenido de la clasificación de áreas, estas corresponden a lo señalado en el Capítulo III del Título Primero del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco; y son las manifestadas de manera particular en los Planos de Estrategia E-1.

Artículo 75. Para definir y sancionar el contenido de la utilización del suelo y los tipos básicos de zonas, estas corresponden a lo señalado en el Capítulo IV del Título Primero del

Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco; y son las manifestadas de manera particular en los Planos de Estrategia de cada Plan.

CAPITULO X Clasificación Específica de Usos y Destinos del Suelo permitidos para "El Corredor"

Artículo 76. Para lograr los objetivos y propósitos establecidos en cada Plan; las normas relativas a los usos y destinos de los predios y de las edificaciones se particularizan de acuerdo a las características de cada zona, considerando lo especificado en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, así como lo señalado en los resultados de los análisis del diagnostico realizado.

Artículo 77. En las zonas delimitadas en los Planos de Estrategia y de cada Plan que corresponda sancionar al municipio, las permisibilidades de uso, y el grado de compatibilidad que se puede autorizar, así como las actividades o giros que en ellas se pueden realizar y emplazar, se exponen en los cuadros llamados "Categoría de Usos y Destinos Permitidos" en la Estrategia de Ordenamiento por Plan.

Artículo 78. De conformidad a lo señalado en el artículo 40 del Capítulo VII del Título Primero del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco; y de acuerdo a la factibilidad que resulta de los análisis de aptitud territorial desplegados en los Planes; se declara procedente la aplicación de los siguientes usos especiales en las zonas agrupadas dentro del género Aprovechamiento de Recursos Naturales que se indiquen en el Plan que norma este Reglamento:

- I. Usos relacionados con actividades de protección y conservación del medio natural y del patrimonio histórico cultural; con la siguiente limitación en las actividades: corredores escénicos, miradores, senderismo y ciclovías; plataformas de vigilancia forestal y depósitos de agua;
- II. Usos de carácter recreativo, científico y cultural; con la siguiente limitación en las actividades: parques temáticos, parques urbanos ecológicos, observatorios de fauna, avifauna y flora, plataformas de investigación científica, antenas de telecomunicación y de transmisión de datos inalámbricas; y viveros y plantaciones agrícolas, de acuerdo a los programas de manejo indicados en la UGA que aplique;
- III. Usos de carácter turístico; con la siguiente limitación en las actividades: paseos en vehículos acuáticos no motorizados; senderos delimitados y restringidos, paseos en vehículos terrestres no motorizados y/o paseos a lomo de animal en senderos delimitados y restringidos; y
- IV. Usos de carácter dotacional de infraestructura regional; con la siguiente limitación en las actividades: plataformas de vigilancia forestal, depósitos de agua, tanques de almacenamiento y regulación para agua, depósitos de combustible con capacidad no mayor a 600L., plataformas para evacuación aérea (helipuerto), muelles y atracaderos para embarcaciones con motor fuera de borda y de menos de 18 pies.

Estas actividades estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes y sus reglamentos competentes, así como por los planes de manejo ambiental existentes, además de las establecidas en este ordenamiento.

Estas actividades no son supletorias de las indicadas a las zonas especificadas en la Estrategia de Ordenamiento por Plan que norma este Reglamento, sino permisibles condicionadas.

La aplicación de usos especiales antes citados, puede ejercerse en las zonas agrupadas en el Plan dentro del título "Actividades Silvestres" (AS); además de las indicadas en su cuadro respectivo.

Artículo 79. En las zonas predominantes, ordenadas por este Reglamento, los usos, destinos y actividades permitidas, son las siguientes:

CUADRO 1 CLASIFICACIÓN ESPECÍFICA DE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS		
GENÉRICO	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS
RECURSOS NATURALES	AS ACTIVIDADES SILVESTRES	<p>Las siguientes actividades serán permisibles, con las restricciones que se indiquen de conformidad a la legislación ambiental aplicable:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Actividades naturales en selva y campo. * Corredores escénicos. * Miradores. * Senderos y ciclovías. * Plataformas de vigilancia forestal. * Depósitos de agua. * Parques temáticos. * Parques urbanos ecológicos. * Observatorios de fauna, avifauna y flora. * Plataformas de investigación científica. * Antenas de telecomunicación y de transmisión de datos inalámbricas. * Viveros y plantaciones agrícolas, de acuerdo a los programas de manejo indicados en la uga que aplique. * Paseos en vehículos acuáticos no motorizados. * Senderos delimitados y restringidos. * Paseos en vehículos terrestres no motorizados. * Paseos a lomo de animal en senderos delimitados y restringidos. * Tanques de almacenamiento y regulación para agua. * Depósitos de combustible con capacidad no mayor a 600L. * Plataformas para evacuación aérea (helipuerto); y de acuerdo a las limitaciones de la SCyT * Muelles y atracaderos para embarcaciones

		con motor fuera de borda y de menos de 12 pies.
RECURSOS NATURALES	RA RANCHO TURÍSTICO Todas las densidades	<ul style="list-style-type: none"> * Casas de campo. * Vivienda. * Administración. * Campamentos. * Caballerizas. * Cobertizos. * Instalaciones agropecuarias. * Cultivos (de acuerdo al manejo señalado por Uga). * Huertos (frutales, flores, hortalizas; (de acuerdo al manejo señalado por Uga). * Viveros (de acuerdo al manejo señalado por Uga).

GENÉRICO	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL	TEC TURÍSTICO ECOLÓGICO CAMPAMENTO Todas las densidades	<ul style="list-style-type: none"> * Campamentos. * Palapas y enramadas. * Trailer park.
ALOJAMIENTO TEMPORAL	TRE TURÍSTICO RESIDENCIAL ECOLÓGICO Densidades TRE-1 mínima; y TRE-2 baja	<ul style="list-style-type: none"> * Casas de campo. * Viviendas. * Cabañas.
ALOJAMIENTO TEMPORAL	TRE TURÍSTICO RESIDENCIAL Densidades TRE-3 media; y TRE-4 alta	<ul style="list-style-type: none"> * Casas de campo. * Viviendas. * Cabañas. * Albergue. * Casonas.
ALOJAMIENTO TEMPORAL	TC TURÍSTICO CAMPESTRE Todas las densidades	<ul style="list-style-type: none"> * Casas de campo. * Viviendas. * Cabañas. * Albergue. * Casonas. * Posadas.
ALOJAMIENTO TEMPORAL	THE TURÍSTICO HOTELERO ECOLÓGICO Densidades THE-1 mínima; y THE-2 baja	<ul style="list-style-type: none"> * Casas de campo. * Cabañas. * Casonas. * Posadas. * Mesones. * Bungalows. * Hoteles con todos los servicios.

		<ul style="list-style-type: none"> * Trailer park.
ALOJAMIENTO TEMPORAL	THE TURÍSTICO HOTELERO ECOLÓGICO Densidades THE-3 media; y THE-4 alta	<ul style="list-style-type: none"> * Casas de campo. * Cabañas. * Casonas. * Posadas. * Mesones. * Trailer park. * Bungalows. * Hoteles con todos los servicios. * Moteles de paso y similares. * Condooteles. * Villas hoteleras.

GENÉRICO	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS
RECREACIÓN Y DESCANSO	EV ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS Todas las densidades	<ul style="list-style-type: none"> * Corredores escénicos. * Miradores. * Senderos y ciclovías. * Plataformas de vigilancia forestal. * Depósitos de agua. * Parques temáticos. * Parques urbanos ecológicos. * Parque urbano distrital. * Parque urbano general. * Parques nacionales. * Santuarios naturales. * Observatorios de fauna, avifauna y flora. * Viveros y plantaciones agrícolas, de acuerdo a los programas de manejo indicados en la uga que aplique. * Senderos delimitados y restringidos. * Paseos en vehículos terrestres no motorizados. * Paseos a lomo de animal en senderos delimitados y restringidos. * Tanques de almacenamiento y regulación para agua.
INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA	IN-U INFRAESTRUCTURA URBANA	<ul style="list-style-type: none"> * Plataformas de vigilancia forestal. * Depósitos de agua. * Plataformas de investigación científica. * Antenas de telecomunicación y de transmisión de datos inalámbricas. * Viveros, de acuerdo a los programas de manejo indicados en la uga que aplique. * Tanques de almacenamiento y regulación

		para agua. * Depósitos de combustible con capacidad no mayor a 1,200L.
INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA	IN-R INFRAESTRUCTURA REGIONAL Fuera del límite de asentamientos y/o de centros de población.	* Plataformas para evacuación aérea (helipuerto); y de acuerdo a las limitaciones de la SCyT. * Muelles y atracaderos para embarcaciones con motor fuera de borda y de menos de 24 pies. * Estaciones de bombeo. * Bordos y canales. * Presas. * Muelles y atracaderos para embarcaciones con menos de 18 pies. Aeropistas, con capacidad máxima de servicio de acuerdo a las limitaciones de la SCyT.

Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros y/o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona, de acuerdo a su cuadro particular llamado "Categoría de Usos y Destinos Permitidos", restringiéndose a las actividades enunciadas en el cuadro uno antes citado.

Todos los demás usos y destinos, así como los giros y/o las actividades que no estén descritas en el cuadro uno antes citado, se consideran prohibidos; y por tanto no se permitirán dentro del Área de Aplicación de los planes.

Artículo 80. En todas las zonas, y de acuerdo a las categorías que se hayan indicado al uso o destino, se observará lo señalado en el artículo 66 que antecede.

Artículo 81. Para el control y administración de los predios y polígonos de propiedad que no estén sujetos a la normatividad expresada en cada uno de los planos del corredor que regula este instrumento; se considerará lo manifestado en el Plan de Centro de Población, o lo que señale el de nivel superior, que corresponda.

Artículo 82. Para las normas de control de la edificación y urbanización que sea necesario implementar para las zonas comprendidas dentro las áreas declaradas como renovación urbana, se estará a lo manifestado en el Plan de Centro de Población, o lo que señale el de nivel superior, que corresponda. Estas áreas son susceptibles de recibir acciones orientadas a su mejoramiento y renovación.

CAPITULO XI Normas para el control de la edificación y de la urbanización

Artículo 83. En las zonas declaradas en el Plan, y que correspondan a las nombradas como "Rancho Turístico Ecológico" (RA), las normas para el control de la edificación y de la urbanización, son las que se presentan en el cuadro dos:

CUADRO 2 CONTROL DE LA
EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN
**RANCHO TURÍSTICO
ECOLÓGICO RA**

	DENSIDAD			
	MÍNIMA RA-1	BAJA RA-2	MEDIA RA-3	ALTA RA-4
Tipo de unidad	Residencia	Residencia	Residencia	Residencia
Unidades por hectárea	1 residencia por cada 30 hectáreas	1 residencia por cada 20 hectáreas	1 residencia por cada 12 hectáreas	1 residencia por cada 4 hectáreas
Superficie mínima vendible	150,000 M2	100,000 M2	60,000 M2	40,000 M2
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	0,04	0,05	0,07	0,08
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	0,05	0,07	0,1	0,1

Artículo 84. En las zonas "Ranchos Turísticos Ecológico" (RA) podrá sancionarse, además de los usos y las actividades que se indiquen en su cuadro respectivo dentro del Plan, la aplicación de los usos especiales indicados en el artículo 78 antes citado; declarándolas como permisibles condicionados, y restringiéndolas de conformidad a lo indicado en el artículo 66;

Artículo 85. En las zonas declaradas en el Plan, y que correspondan a las nombradas como "Turístico Ecológico Campamento" (TEC), las normas para el control de la edificación y de la urbanización, son las que se presentan en el cuadro tres:

CUADRO 3 CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN
**TURÍSTICO ECOLÓGICO
CAMPAMENTO TEC**

	DENSIDAD		
	MÍNIMA TEC-1	BAJA TEC-2	MEDIA TEC-3
Tipo de unidad	Espacio para acampar (20m2)	Espacio para acampar (20m2)	Espacio para acampar (20m2)
Unidades por hectárea	25 espacios por hectárea	40 espacios por hectárea	60 espacios por hectárea
Superficie mínima vendible	10,000 M2	10,000 M2	10,000 M2
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	0,01	0,02	0,03
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	0,1	0,2	0,3

Artículo 86. En las zonas declaradas en el Plan, y que correspondan a las nombradas como "Turístico Residencial Ecológico" (TRE), las normas para el control de la edificación y de la urbanización, son las que se presentan en el cuadro cuatro:

CUADRO 4 CONTROL DE LA
EDIFICACIÓN Y DE LA
URBANIZACIÓN

TURÍSTICO RESIDENCIAL ECOLÓGICO TRE

	DENSIDAD			
	MÍNIMA TRE-1	BAJA TRE-2	MEDIA TRE-3	ALTA TRE-4
Tipo de unidad	Residencia	Residencia	Residencia	Residencia
Unidades por hectárea	1 residencia por cada 4 hectáreas	1 residencia por cada 2 hectáreas	2 residencias por cada hectárea	4 residencias por cada hectárea
Superficie mínima vendible	20,000 M2	10,000 M2	5,000 M2	2,500 M2
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	0,04	0,07	0,1	0,15
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	0,06	0,1	0,15	0,25

Artículo 87. En las zonas declaradas en el Plan, y que correspondan a las nombradas como "Turístico Campestre" (TC), las normas para el control de la edificación y de la urbanización, son las que se presentan en el cuadro cinco:

CUADRO 5 CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN	
TURISTICO CAMPESTRE	
	DENSIDAD
	MÍNIMA TC-1
Tipo de unidad	Residencia
Unidades por hectárea	6 residencias por hectárea
Superficie mínima vendible	1,700 M2
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	0,02
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	0,25

Artículo 88. En las zonas declaradas en el Plan, y que correspondan a las nombradas como "Turístico Hotelero Ecológico" (THE), las normas para el control de la edificación y de la urbanización, son las que se presentan en el cuadro seis:

CUADRO 6 CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICO HOTELERO ECOLÓGICO THE

	DENSIDAD			
	MÍNIMA THE-1	BAJA THE-2	MEDIA THE-3	ALTA THE-4
Tipo de unidad	Cuarto	Cuarto	Cuarto	Cuarto
Unidades por hectárea	8 cuartos por cada hectárea	15 cuartos por cada hectárea	20 cuartos por cada hectárea	30 cuartos por cada hectárea
Superficie mínima vendible	20,000 M2	10,000 M2	7,500 M2	7,500 M2
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	0,1	0,15	0,2	0,2

Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	0,15	0,3	0,5	0,6
--------------------------------------------	------	-----	-----	-----

TITULO SEXTO

Normas y Criterios para el Desarrollo Urbano de los sitios

CAPITULO XII Normas de Diseño Arquitectónico de las Edificaciones

Artículo 89. Todo proyecto arquitectónico de una edificación deberá contar con los espacios mínimos indispensables y elementos necesarios para su correcto desempeño, de acuerdo al programa arquitectónico específico avalado por los peritos responsables y certificados por la Dependencia Municipal.

Artículo 90. El diseño y disposición de toda edificación que se construya en las zonas declaradas Habitacionales donde se tengan visuales paisajísticas interesantes, debe garantizar el derecho equitativo a la vista, evitando que haya obstrucciones injustas y arbitrarias. El derecho a las vistas deberá ser de acuerdo a la ubicación de cada predio dentro de la conformación topográfica natural de cada sitio, por lo que las alturas de construcción en áreas de fuertes pendientes deben ser establecidas cuidadosamente, de manera regulada, midiendo a partir de las cotas del terreno natural, con las adecuaciones que en cada caso se requiera. Para tal, toda edificación destinada al Uso Habitacional deberá cumplir como mínimo, con las siguientes normas específicas:

- I. No se podrán edificar construcciones con más de dos niveles; Planta baja y primer nivel.
- II. La altura máxima permisible en edificios con dos niveles será de 9.0m.
- III. En estas, el segundo nivel no ocupara más de 60% de superficie cubierta con respecto a su área cubierta de desplante.
- IV. Para las edificaciones que se construyan en un nivel, su altura máxima será de 6.0 m.
- V. En las edificaciones y predios de uso habitacional, la altura máxima permisible para una cubierta instalada en áreas de uso común, no excederá 9.0m.
- VI. Las edificaciones podrán cubrir su área total de desplante pero en ningún caso su siguiente nivel cubrirá la misma área. Esto promoverá el juego de volúmenes acorde a los trazos orgánicos del área natural y su contexto y evitará la volumetría rígida geométrica de las edificaciones construidas por lo que el nivel superior deberán edificarse en densidades menores a la superficie de desplante.
- VII. Cuando la edificación sea construida por etapas; se deberá concluir cada una de ellas de acuerdo al programa señalado por el interesado; estando obligado a

mantener la obra en orden y limpieza, y sin presencia de materiales o insumos para la construcción.

Adicionalmente, la edificación destinada al uso habitacional deberá cumplir con las siguientes normas:

VIII. Las relativas al control de la densidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de conformidad con lo establecido en el Plan.

IX. Las relativas a la provisión de estacionamiento dentro del predio, de conformidad a lo indicado en el Capítulo V del Título Quinto del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

X. Las relativas a las facilidades para personas con problemas de discapacidad, señaladas en el Título Tercero del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

XI. Las relativas al Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, señaladas por las autoridades competentes.

XII. Las establecidas en los reglamentos de construcción municipales que se definan como complementarias.

Artículo 91. Toda edificación destinada al uso de Alojamiento Temporal deberá cumplir como mínimo, con las siguientes normas específicas:

I. No se podrán edificar construcciones con más de tres niveles;

II. La altura máxima permisible en edificios con tres niveles será de 13.0m.

III. La superficie cubierta del tercer nivel, no excederá el 30% de superficie cubierta con respecto a su área cubierta de desplante.

IV. Para las edificaciones que se desarrollen con tres y dos niveles, la altura máxima permisible es de 4.0m. por nivel con excepción del primero que puede alcanzar los 5.0m.

V. En las edificaciones y predios destinados al uso de alojamiento temporal, la altura máxima permisible para una cubierta instalada en áreas de uso común, no excederá 13.0m.

VI. Para establecer la altura de los niveles de las edificaciones así como su altura máxima permisible, ésta se contabilizará partiendo del plano horizontal de la plataforma de desplante dispuesta sobre el nivel natural del terreno.

VII. Las edificaciones podrán cubrir su área total de desplante pero en ningún caso su siguiente nivel cubrirá la misma área. Esto promoverá el juego de volúmenes acorde a los trazos orgánicos del área natural y su contexto y evitará la volumetría rígida y geométrica de las edificaciones construidas. Así los niveles superiores deberán edificarse en densidades menores a la superficie de desplante. El primer nivel de la edificación no podrá ocupar más del 70% del desplante permitido y el último nivel no podrá ocupar más del 30% de superficie cubierta de su desplante.

VIII. Cuando la edificación sea construida por etapas; se deberá concluir cada una de ellas de acuerdo al programa señalado por el interesado; estando obligado a mantener la obra en orden y limpieza, sin presencia de materiales o insumos para la construcción.

Adicionalmente, la edificación destinada al uso de alojamiento temporal deberá cumplir con las siguientes normas:

IX. Las relativas al control de la densidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de conformidad con lo establecido en el Plan.

X. Las relativas a la provisión de estacionamientos dentro del predio, de conformidad a lo indicado en el Capítulo V del Título Quinto del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

XI. Las relativas a las facilidades para personas con problemas de discapacidad, señaladas en el Título Tercero del Reglamento Estatal de Zonificación.

XII. Las relativas al Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, señaladas por las autoridades competentes.

XIII. Las establecidas en los reglamentos de construcción municipales que se definan como complementarias.

Artículo 92. Toda edificación destinada al uso habitacional o de alojamiento temporal deberá cumplir con los siguientes criterios relativos a la imagen:

I. Emplear materiales regionales en la elaboración del mobiliario urbano necesario de acuerdo al proyecto específico;

II. Emplear materiales regionales en la construcción de la infraestructura que se oriente a instalaciones de servicio;

III. En las edificaciones, sistema vial y espacios abiertos que formen complejos destinados al uso habitacional o de alojamiento temporal, se promoverá el diseño de una imagen arquitectónica y urbana tipo rustico local que esté en concomitancia a las condiciones climáticas y ambientales del sitio.

IV. Se permitirán las cubiertas inclinadas u horizontales; pudiendo ser complementadas con elementos abovedados;

V. Las cubiertas y los techos pueden ser contruidos empleando materiales y técnicas características y propias de la región.

Artículo 93. Las fachadas de las edificaciones destinadas al uso habitacional o de alojamiento temporal, en cada uno de sus planos de alzado, se sujetarán a las siguientes normas:

I. Utilizar acabados preparados con materiales rústicos que sean regionales;

II. En la construcción, el uso de barro cocido, cerámica, madera y hierro forjado será permitido.

III. Esta prohibido añadir instalaciones u ornamentaciones aparentes en las fachadas. Solo se permitirá la colocación de bajantes o gárgolas para evacuar aguas pluviales.

IV. En todas las fachadas, el muro es el elemento predominante. La superficie total que se genere por los vanos y aperturas no excederá del 40% con respecto a la superficie total de la fachada. Las aperturas que en su dimensión individual exceda del 20% del plano de la fachada, se remeterán 1.5m con respecto al paño prevaleciente de la misma.

V. Se recomienda promover la aplicación de colores tierra en los exteriores de las edificaciones pudiendo presentar variaciones. Algunos ejemplos se muestran en las ilustraciones que marcan la paleta de color en el anexo A-8. Este aspecto promoverá la armonía en los conjuntos de las edificaciones.

VI. No se permite el uso de colores reflejantes o brillantes.

Artículo 94. El sistema de alumbrado exterior que se disponga para la iluminación de las edificaciones destinadas al uso habitacional o de alojamiento temporal, se sujetarán a las siguientes normas:

I. Las edificaciones usarán un sistema de iluminación indirecto en las fachadas exteriores. El foco luminoso concentrara la incidencia de su haz hacia abajo y pegado a la fachada, nunca deberá deslumbrar hacia el frente.

II. Se evitará cualquier resplandor de luz;

III. En espacios semi-abiertos como terrazas, no se dispondrán focos luminosos que incidan de manera directa sobre las superficies de vidrio;

IV. La iluminación de caminamientos se realizara a través de focos luminosos de baja intensidad colocados a una altura no mayor de 0.8m. concentrándose en el espacio inmediato de la senda.

Artículo 95. La formación de muros de contención o taludes mayores a 2.0m. en las edificaciones destinadas al uso habitacional o de alojamiento temporal, se cubrirán con material vegetal para promover su integración al sitio.

Artículo 96. En los predios donde se autorice la construcción de edificaciones destinadas al uso habitacional o de alojamiento temporal, se exigirá aplicar las acciones necesarias de reforestación y ampliación de especies vegetativas de conformidad a los procedimientos indicados en los Capítulos VII y VIII del Título Cuarto de este Reglamento.

Esto, con el objeto de mantener y/o crear paisajes que requieran mínimo mantenimiento y que se asemejen al aspecto original del sitio. Para lo cual se seguirán los siguientes lineamientos:

I. La introducción de especies exóticas o no nativas en un predio que ha sido producto de la subdivisión de una zona, es factible; pero en ningún caso sustituirá a las endémicas. Para la definición de las especies no nativas o exóticas, se solicitará a la autoridad competente se indiquen estas.

II. Dentro de los predios y/o lotes, la reforestación se hará de tal manera que la inversión destinada a esta acción sea proporcional al área de intervención, siendo suficiente cuando se haya ejecutado de acuerdo a lo indicado en los artículos 45, fracciones II y IV; 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 párrafo tercero, cuarto y sexto; 54, 55 párrafo cuarto; 56 y 57.

III. Cuando se trate de espacios interiores contenidos dentro del predio o de la edificación, la vegetación no nativa se dispondrá en macetas, maceteros, macetones y/o jardineras que estén de acuerdo en sus dimensiones al tipo de especie de que se trate. Se construirán y serán dispuestas de tal forma que se evite o inhiba la propagación de las mismas en el hábitat; delimitándolas claramente del paisaje general del entorno.

IV. El tratamiento de la vegetación que se disponga en espacios exteriores, contenidos dentro de un predio, se hará en el área inmediata al edificio aplicando criterios de jardinería;

V. La vegetación introducida deberá ser similar a las especies nativas; no se permitirá que ambos tipos se mezclen entre sí;

VI. Se evitarán las especies no nativas que provoquen un alto contraste con las nativas;

VII. Se podrán emplear las especies no nativas o exóticas que se especifiquen de acuerdo a la fracción I de este artículo, utilizando variedad en especímenes respecto a tamaño, forma y follaje.

Artículo 97. En los conjuntos de predios donde se autorice la construcción de edificaciones destinadas al uso habitacional o de alojamiento temporal, el empleo de la vegetación introducida y/o nativa, se sujetara a las siguientes restricciones cuando se trate de usarla como elemento exclusivamente ornamental:

I. La vegetación relevante nativa puede integrarse a la vialidad, colocándola en camellones, glorietas o cajetes contiguos a las banquetas;

II. La no nativa también puede ser empleada como complemento ornamental en las vialidades, siempre y cuando se disponga en macetas, maceteros, macetones y/o jardineras que estén de acuerdo en sus dimensiones al tipo de especie de que se trate; para lo cual se construirán y serán dispuestas de tal forma que se evite la propagación de las especies en el hábitat; delimitándolas claramente del paisaje general del entorno;

III. En los predios o lotes, solo se permitirá un área jardinada en el perímetro inmediato al desplante de la edificación y/o de la vialidad de acceso. La superficie total cubierta bajo este criterio, en ningún caso será mayor al 15% del área total del predio.

IV. Cuando se proceda a definir el área de desplante de una edificación en el interior de su predio correspondiente, se observará que esta no se especifique afectando árboles cuya altura sea mayor o igual a 3.0m. o su diámetro corresponda a la talla de 15cm. medidos a 30cm. de su pie;

V. Las especies que se encuentren por debajo de esta talla, pueden ser removidas y empleadas bajo las directrices señaladas en el artículo 51;

VI. Bajo el criterio anterior, solo se permitirá la eliminación de árboles bajo prescripción fitosanitaria, para lo cual se solicitará el dictamen que proceda a la autoridad competente;

VII. No se permitirá la plantación de especies que en su estado máximo vegetativo o edad madura, excedan la altura máxima permisible señalada para las edificaciones de acuerdo a su uso o actividad autorizada. Solo se permitirán cuando estas especies sean aprobadas por autoridad competente y bajo estudio completo de las visuales del sitio y del entorno para evitar la obstrucción de las panorámicas;

VIII. Para la delimitación de predios o lotes, producto de la subdivisión de una propiedad o zona, se emplearán únicamente cercas vivas elaboradas con base en plantaciones de setos o tapias; siempre y cuando estas propiedades no colinden con un área ambientalmente sensible que en su caso requerirá de la aprobación por la autoridad competente en materia ambiental;

IX. El soporte de los setos y/o tapias se elaborara con malla ciclónica o de gallinero fijada a poste o estaca de madera. La malla no tocara el suelo, debiendo colocarse respetando un claro igual a 75cm entre su borde inferior y la rasante del suelo;

X. Para la delimitación de predios o lotes, no se permitirá la construcción de bardas perimetrales o divisiones que consideren o especifiquen el uso de materiales distintos a los señalados en las fracciones VIII y IX anteriores.

Artículo 98. En las zonas donde se autorice subdividir para obtener predios que se destinen a la edificación destinadas al uso habitacional o de alojamiento temporal, las construcciones se sujetarán a las siguientes restricciones:

I. Las aguas sanitarias no se mezclarán con las pluviales.

II. Se especificarán y realizarán dos sistemas de drenaje separando los gastos sanitarios y pluviales.

III. El gasto pluvial captado por plazoletas, azoteas, terrazas y cubiertas se conducirá hacia pozos de absorción para su infiltración;

IV. El sistema de drenaje pluvial incluirá un sistema de pozos de absorción; de acuerdo a los resultados de permeabilidad del suelo, se especificará el numero que se requiere de estas unidades para captar el gasto total captado

V. La realización y ubicación de los pozos en ningún caso deberá poner en riesgo la seguridad e integridad de las edificaciones contenidas en el predio o las ubicadas en los predios cercanos.

VI. Esta prohibido que el drenaje sanitario se descargue a cualquier tipo de cuerpo de agua o accidente del sistema de dren natural tales como ríos, arroyos, escurrimientos, lagunas, lagos, cañadas, fisuras o grietas;

VII. Todas las descargas sanitarias que se generen en el interior de las zonas reguladas por este Plan; se tratarán en plantas específicas para su depuración;

VIII. El sistema de tratamiento empleado deberá estar de acuerdo a las normas de calidad de agua tratada que se especifiquen por autoridad competente;

IX. No se permitirá la construcción de sistemas de tratamiento que no estén sancionadas por la autoridad competente en materia de protección al ambiente;

X. La calidad del agua obtenida y exigida post tratamiento; será la que cumpla con dos condiciones de acuerdo a las N.O.M. que apliquen: Que permita ser empleada en el riego de espacios verdes; y que se pueda infiltrar al subsuelo sin detrimento de la calidad de los acuíferos;

XI. Para otorgar la habitabilidad de las edificaciones, será necesario emplear unidades de inodoro con capacidad de 6 litros en todos los espacios donde los proyectos ejecutivos arquitectónicos indiquen el empleo de este tipo de aparatos sanitarios. No se permitirá el uso de unidades con capacidad mayor a la indicada.

Artículo 99. Para el control de la edificación que se disponga en áreas, predios, lotes, polígonos y zonas que no sean reguladas por este instrumento, se estará a lo señalado en el Título Segundo "Normas de Diseño Arquitectónico" del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

CAPITULO XIII Criterios para el Diseño Urbano, Ingeniería de Tránsito e Ingeniería Urbana

Artículo 100. El aprovechamiento de todo polígono establecido dentro del Área de Aplicación del Plan deberá realizarse conforme a los procedimientos indicados en el Título Segundo y Título Tercero de este Reglamento.

La utilización de los predios, sea cual sea su clasificación y localización, deberá mejorar las condiciones naturales de los diferentes habitats. No se autorizará el aprovechamiento de zonas que no cumplan con las prescripciones contenidas en esta reglamentación o que produzcan el menoscabo del sistema ambiental.

Esta condición se solventará a través de la aplicación sistemática de acciones de reforestación; tratamiento de cauces, arroyos, cuerpos de agua y escurrimientos; manejo de vegetación nativa, aprovechamiento del suelo; trazo de la lotificación, trazo y diseño de las vialidades, disposición de la edificación; entre otras, especificadas en el presente título.

Artículo 101. Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

I. La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;

II. La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones especiales y obras de infraestructura regional;

III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, senderos, balcones, miradores, estacionamiento para vehículos; los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones; y, cuando sea el caso, los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;

IV. La infraestructura e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;

V. El diseño e implementación de los componentes que protejan e incrementen los macizos de vegetación nativa; y de aquellos que correspondan a la vegetación no nativa o exótica;

VI. El diseño e implementación de los componentes de jardinería y mobiliario; y

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

Artículo 102. En los proyectos, la disposición de los elementos construidos debe evitar la fragmentación del hábitat y la dispersión de las actividades de explotación dentro de una zona o predio; por lo que cada sitio debe aprovecharse como una unidad ambiental. Para lograr lo anterior se considerarán los siguientes criterios:

I. Un adecuado trazo vial, acompañado del empleo de materiales nativos, de un correcto diseño y de una acertada distribución de los espacios abiertos a lo largo de su eje de trazo; permite articular los conjuntos minimizando la fragmentación de la unidad natural;

II. Entre una propiedad y otra, así como entre los diferentes edificios que ocupen un mismo predio o zona; no se permitirá la disposición de elementos constructivos continuos que interrumpan el tránsito de las especies animales; estando prohibida la construcción o disposición cerrada de cercas, estacadas, empalizadas, tapias, vallas, setos, celosías, enrejados, barreras, mallas, redes, paredes y muros, entre estas; todo elemento debe dejar un paso libre de 60cms en su parte inferior y no ser mayor a 140cms a partir del nivel de terreno natural;

III. Las edificaciones se integrarán al paisaje; siempre procurando materiales y sistemas constructivos de la región; sin poner, con su empleo, en riesgo la seguridad de la misma;

IV. Para los desarrollos orientados al uso turístico o habitacional, las edificaciones complementarias a las de alojamiento deberán concentrarse en una sola área, evitando la dispersión de las instalaciones y de los elementos de circulación vehicular;

V. Para evitar la dispersión y determinar el emplazamiento propio para cada edificación estando de acuerdo a su función; deberá exigirse que el Plan de Urbanización que oriente el aprovechamiento de un predio o zona, aplique y cumpla con el contenido de todo el Capítulo VI y VII, y en particular con lo relativo señalado en los artículos 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 54 y 57 del Capítulo VIII del Título Cuarto de este reglamento.

Artículo 103. La correcta disposición de los elementos construidos permite la integración del complejo al sitio y evita la fragmentación. La disposición se realizara de conformidad al resultado de los análisis particulares del potencial de cada zona relativos a: visuales dominantes, visuales complementarias, puntos focales, hitos; ubicación de macizos vegetativos mayores y menores; e identificación de espacios abiertos, arroyos, escurrimientos, cañadas, embalses, barras, peñones o peñascos, asoleamiento, vientos dominantes, etc.; siendo imperativo que el diseño logre regenerar o mejorar las condiciones naturales de los diferentes habitats.

Artículo 104. El sistema de vialidad debe responder al tipo de uso dominante declarado en cada zona y estar en concomitancia a las condiciones del hábitat donde se ubiquen los predios que se pretenden aprovechar. La vialidad de un desarrollo estará de conformidad a la intensidad de su uso. Como regulación general, se prescribe:

I. Para las vialidades de acceso, penetración, locales y peatonales que se dispongan en una zona, sitio o predio; se empleara, como preferencia, el trazo de los caminos existentes; siempre y cuando estos no alteren o estén alterando las condiciones del hábitat;

II. Si el trazo del camino que se pretende usar, esta originando fragmentación, se rectificará en los lugares donde se presente el evento inconveniente.

III. Las vialidades de un desarrollo se integrarán a la topografía del sitio. Una rasante que se adapta al terreno natural es preferible a otra con tangentes largas, pero repetidos cortes y terraplenes; para lo que se permitirá la aplicación de normas de trazo geométrico que cumplan con esta prerrogativa, con el objeto de minimizar al máximo el corte y terraplén;

IV. En las vialidades que se correspondan a las señaladas en la fracción I de este artículo, las características geométricas determinadas para el trazo corresponderán a las obtenidas de aplicar una velocidad de proyecto que nunca será mayor a 40km. por hora;

V. En las vialidades de un desarrollo se permitirá la reducción de la superficie de rodamiento a un máximo de 6.0m. en viales generales, y de 4.0m. en vías de acceso particular;

VI. Un adecuado trazo vial, acompañado del empleo de materiales nativos y de un correcto diseño de pavimento, facilita la infiltración;

VII. Procurar el empleo de pavimentos empedrados y evitar los asfálticos o de concreto hidráulico.

VIII. A lo largo de los bordes del cuerpo de las vialidades se empleará vegetación rastrera y arbustiva con las mismas características a la nativa para recubrir cortes y terraplenes;

IX. La vialidad trazada, sea cual sea su jerarquía, no debe obstruir el sistema de escurrimientos de una zona, sitio o predio. Para evitarlo se empleará un vado, puente, o prolongará el cuerpo completo de la sección transversal de la vialidad diseñada utilizando drenajes conforme al gasto previsto del escurrimiento;

X. La selección y diseño de estructura que permita la solución a la prerrogativa señalada en el inciso IX, estará de acuerdo al cumplimiento de evitar la segmentación de las funciones naturales del flujo y del tipo de escurrimiento de que se trate.

Artículo 105. El estacionamiento de vehículos para los usos genéricos de alojamiento temporal, aprovechamiento de recursos naturales y habitacional; se resolverá de acuerdo a lo especificado en el cuadro siete:

CUADRO 7 NORMA DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS			
GENÉRICO	USO		NORMA un cajon por cada :
Alojamiento Temporal	Turístico Ecológico Campamento	Todas las densidades	150 m2 construidos
	Turístico Residencial Ecológico		
	Turístico Campestre		
	Turístico Hotelero Ecológico	THE-1	80 m2 construidos
		THE-2	70 m2 construidos
		THE-3	60 m2 construidos
		THE-4	50 m2 construidos
	Aprovechamiento de Recursos Naturales	Rancho Turístico Ecológico	
Habitacional	Cualquier densidad, de conformidad a lo indicado en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.		

Artículo 106. El excesivo uso o empleo del automóvil aparta al visitante de la experiencia cercana de recreo y convivencia con la naturaleza.

El crecimiento en el parque vehicular afecta las cualidades ambientales de un sitio, e incrementa las superficies de rodaje en un complejo cuando en éste se da preferencia a su uso por sobre cualquier otro medio de transporte.

Por lo anterior; en los planes de Urbanización y en los que regulen la acción urbanística, el sistema de vialidad vehicular y peatonal debe considerar:

- I. Inhibir y restringir en lo posible, el uso del vehículo; multiplicándose las alternativas de transporte eligiendo aquellas que estén de acuerdo a la naturaleza del proyecto y en concordancia a las posibilidades económicas del mismo;
- II. Disminuir la necesidad de traslados en vehículo. Esto reducirá el numero de núcleos de estacionamiento en los lugares de destino;
- III. Fomentar que el sembrado de las edificaciones y la relación entre espacios se presente en un formato concentrado en lugar de disperso;
- IV. Facilitar el traslado y desplazamiento a los sitios de atracción en sistemas de transporte alternos. Estos pueden incluir el uso de vehículos colectivos y de bicicletas;
- V. Reducir al mínimo las superficies de estacionamiento; proponer configuraciones altamente eficientes y considerar en su construcción materiales permeables;
- VI. Combinar el sistema vial vehicular y peatonal, con ciclovías debidamente acotadas y protegidas para seguridad del usuario;

VII. Proyectar el mínimo indispensable de núcleos de estacionamiento para el desarrollo, ligándolos a una eficiente circulación peatonal que incluya las ciclovías como medio para acceder a los diferentes espacios de un mismo sitio.

Artículo 107. En los planes de Urbanización y en los que regulen la acción urbanística, el sistema de vialidad peatonal debe responder:

- I. Al tipo de uso dominante declarado en cada zona y ser congruente con las actividades específicas que en ellas se desarrollen;
- II. Las sendas trazadas, en los espacios públicos, deberán facilitar al usuario una lectura clara y definida, ser seguras y cómodas;
- III. Las sendas deberán estar debidamente delimitadas del tránsito vehicular; dando preferencia al usuario peatón a través de su diseño específico y sin detrimento de las características geométricas de su trazo;
- IV. En su intersección con vialidades vehiculares; el diseño de las zonas de entrecruzamiento dará la preferencia al peatón; limitándose y controlándose la velocidad de los vehículos a través de elementos adecuados; e implementando el balizamiento horizontal y vertical necesario para lograr un mejor control;
- V. Las sendas que se dispongan en una zona o predio, son el elemento correcto para acceder a los diferentes sitios o lugares de interés; por lo que su trazo deberá fomentar una adecuada vinculación entre estos; y
- VI. A lo largo del desarrollo del eje de la senda se dispondrán los elementos de mobiliario urbano necesarios que ofrezcan protección a los usuarios contra las inclemencias atmosféricas.

Artículo 108. El sistema de vialidad vehicular y peatonal que se especifique en los planes de Urbanización y en los que regulen la acción urbanística; se vinculara, en lo posible, a un sistema de miradores y descansos con el objeto de maximizar el aprovechamiento de las visuales de un sitio y ofrecer resguardo temporal.

Los miradores y descansos deberán ser ubicados en los lugares que se presten para esta función; bajo los siguientes lineamientos:

- I. Definir su colocación en los sitios que por sus características ambientales produzcan la afectación menor al hábitat; y en aquellos lugares donde su adaptación requiera de una mínima alteración de la configuración natural del sitio;
- II. El acceso a estos lugares puede ser a través de una vialidad, de un sendero peatonal o de un trazo ex profeso diseñado para el manejo de bicicletas o de caballos;
- III. El mirador y/o descanso se colocará donde se pueda contar con un acceso que ofrezca y garantice seguridad para el usuario;
- IV. No se dispondrán en lugares que impliquen algún tipo de riesgo para los usuarios o para las especies animales o vegetales;

V. Cuando se trate de miradores y/o descansos ligados a una vialidad vehicular; para su acceso, deberán contar con un adecuado sitio de estacionamiento para automóviles. El estacionamiento se construirá y empleará materiales de acuerdo a las especificaciones particulares que se indiquen. Los miradores y descansos para su operación, cumplirán con los siguientes lineamientos:

VI. Estarán debidamente señalizados para su acceso, y cuando se dispongan en sitios ambientalmente sensibles, su iluminación se eliminará;

VII. Se especificarán las restricciones propias a su empleo y operación en señalizaciones publicas;

VIII. En todo mirador y/o descanso, sea temporal o permanente; se implementará una plataforma de observación que cumpla con las normas mínimas de seguridad para su uso;

IX. Los miradores y/o descansos, contarán con un perímetro de protección que se construirá con setos vivos o con materiales permanentes del lugar o la región;

X. Los miradores no se emplearán para ningún otro uso o actividad. No se dispondrá en ellos muebles sanitarios;

XI. Los únicos elementos de mobiliario utilitario que pueden ser dispuestos en los miradores, son: un teléfono, banca, cubierta ligera y/o aparatos de amplificación óptica que estén debidamente aislados en sus prismas y lentes. Se fijarán en bases adecuadas.

Artículo 109. Los descansos que tengan acceso a través de una vialidad vehicular, se sujetarán adicionalmente a los siguientes lineamientos:

I. Contarán con un carril de desaceleración que permita su acceso de forma segura; este carril conectara de manera directa con el área de estacionamiento que se asigne al descanso;

II. Se incluirán los caminamientos o sendas necesarios que conduzcan a la zona de descanso;

III. Se dispondrá una zona de amortiguamiento entre la plataforma destinada a descanso y la vialidad, que se elaborará con vegetación nativa; y

IV. Estos descansos pueden diseñarse de tal forma que puedan incluir en su uso las actividades relativas a recreación; incluyéndose en su mobiliario bancas y mesas para picnic, pudiendo contar con servicios sanitarios, entre otras facilidades;

Artículo 110. En las acciones urbanísticas nuevas que impliquen la transformación de un sitio para promover el aprovechamiento del suelo, en cualquiera de las zonas clasificadas como aptas para actividades turísticas; esta prohibido realizar el trazo, construcción y tendido de líneas de infraestructura eléctrica, telefónica, de telecomunicación y otras, en detrimento de los macizos vegetativos y corredores de conectividad.

Artículo 111. El tendido de la infraestructura se realizará aplicando el razonamiento de máxima protección y preservación al ecosistema; y de mínima intervención o alteración de los elementos bióticos que lo forman; por lo que no se permitirá el tendido

aéreo de ningún tipo de infraestructura en el interior de las zonas clasificadas como aptas para actividades turísticas o que tengan como uso dominante el turístico en cualquier modalidad.

Artículo 112. Las obras de conexión de la acometida de cualquier tipo de infraestructura a cualquiera de las zonas clasificadas como aptas para actividades turísticas; pueden construirse sobre el nivel de rasante de proyecto, o deprimiéndolas enterrándolas o semienterrándolas en el suelo.

Estas siempre se dispondrán en un sitio conveniente para el proyecto, pero no se permitirá que se edifiquen a mas de 5.0m.de distancia del limite de la zona, polígono o predio.

Para su resguardo, se dispondrá un perímetro conveniente construido con materiales temporales y biodegradables al que se le dará un adecuado mantenimiento. No se edificarán en el interior de macizos vegetativos.

Artículo 113. Las obras de infraestructura que se construyan para garantizar el correcto abastecimiento de las diferentes edificaciones contenidas dentro de las zonas clasificadas, polígonos o predios; y que se extiendan desde la conexión de la acometida; se realizarán debajo del nivel natural del suelo, enterrándolas y canalizándolas de acuerdo a las N.O.M. que apliquen.

Artículo 114. En las que no correspondan a las clasificadas como propias para actividades turísticas; se seguirá el mismo criterio general de máxima protección y preservación al ecosistema; y de mínima intervención o alteración de los elementos bióticos que lo forman para realizar el trazo, construcción y tendido de líneas de infraestructura eléctrica, telefónica, de telecomunicación y otras; pero permitiéndose los tendidos encima del nivel de suelo en poste, de acuerdo a las N.O.M. que apliquen.

Artículo 115. El urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Definitivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables.

Artículo 116. Cuando al urbanizador se requiera y realice obras de infraestructura básica superiores a la demanda requerida por su desarrollo o el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto de urbanización o edificación, serán aplicables lo previsto en los artículos 191 y 192 de la Ley.

CAPITULO XIV Emplazamiento de las Edificaciones y su Integración al Medio Natural

Artículo 117. La disposición o emplazamiento de la edificación dentro de una zona, es el resultado del certero análisis de las condicionantes que para el desarrollo urbano presenta todo sitio; así como del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

Artículo 118. Como directriz general, este acomodo se realizará observando que las edificaciones se integren al medio natural, minimizándose el impacto que pueda generarse a través de la consideración de los siguientes lineamientos:

- I. El trazo de la litificación se efectuará observando las normas de control de la urbanización y edificación establecidas para el uso dominante de cada zona;
- II. Para efectuar el sembrado de edificaciones, se eliminarán las superficies de suelo que resulten afectadas de manera significativa, y de acuerdo a su valor ambiental, por

los siguientes accidentes: arroyos, escurrimientos, cañadas, ríos y lechos secos de ríos; grietas, barrancas, despeñaderos, bordes y cejas; corredores fáusticos y macizos vegetales; suelos inestables, suelos anegables o inundables y pendientes mayores al 40% de inclinación; sendas que conecten dos sitios localizados fuera de la zona que se pretenda desarrollar; y

III. Estas superficies se pueden integrar en la litificación del sitio; lo que se respetará, y por tanto no se edificará o transformará, son los accidentes que queden incluidos en su interior debiendo dejar libres de edificación también las áreas de servidumbre y las relativas a restricción por paso de infraestructura o de amortiguamiento señaladas por autoridad competente y los suelos que hayan sido ocupados como reductos para disposición de basura y/o escombros y que no estén debidamente cancelados, restaurados o saneados;

IV. No se incluirán en los esquemas de litificación; y por tanto no se edificarán o transformarán; todas las áreas o partes de áreas que resulten indispensables para garantizar el adecuado equilibrio ambiental y que estén catalogadas en el Programa de Ordenamiento Ecológico como necesarias para lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

V. El esquema presentará trazos que permitan la continuidad del espacio natural, en particular deberán fomentar la permanencia y conservación de los macizos vegetales además del libre tránsito de la fauna;

VI. Se procurará el aprovechamiento de las visuales que permitan apreciar cualidades paisajísticas de los sitios; respetándose el derecho que tienen los predios o zonas colindantes a hacer uso de las mismas;

VII. Las edificaciones se emplazarán en las áreas con menores pendientes, con el objeto de minimizar las acciones de corte y terraplén;

VIII. En último caso, no se emplearán para la edificación las pendientes mayores al 40%;

IX. Los límites de los rellenos y terraplenes proyectados que se generen como consecuencia de la implantación de las plataformas de desplante para las edificaciones, se contendrán dentro de los límites de la propiedad o lote, con el objeto de disminuir al máximo su superficie y que las edificaciones se adecuen a las condiciones de la conformación topográfica natural de los sitios;

X. Estas plataformas no se extenderán sobre arroyos, escurrimientos, cañadas, ríos y lechos secos de ríos; grietas, barrancas, despeñaderos, bordes y cejas; corredores fáusticos y macizos vegetales; suelos inestables, suelos anegables o inundables y pendientes mayores al 40% de inclinación. Las plataformas en ningún caso son un recurso para ampliar la superficie de suelo hábil para la edificación; sino para facilitar el desplante de la edificación.

Artículo 119. En el caso de los predios que resulten afectados por las áreas de restricción o protección, se observará:

I. El ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes en la materia, la delimitación de las zonas de protección necesarias para garantizar su funcionamiento y especificarlas en el Plan Parcial respectivo;

II. Las áreas de restricción o protección que correspondan a bienes nacionales se delimitarán y aprovecharán conforme las disposiciones federales aplicables; y

III. Las áreas de restricción por obras de infraestructura básica y equipamiento urbano, cuando el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto del urbanizador, se delimitarán y utilizarán de acuerdo con los usos y destinos permitidos y condicionados que se determinen en los planes aplicables.

Artículo 120. Para autorizar acciones urbanísticas que pretendan la subdivisión de una zona o predio en fracciones menores de acuerdo al tipo de uso y normas de control de la densidad que se le haya declarado, y que se localicen con frente a áreas de restricción zonas federales o acantilados; las edificaciones proyectadas en estos predios, se sujetarán a los siguientes lineamientos:

I. Recurrir al procedimiento relativo reconocido en la Ley Federal de Aguas, Ley de Aguas Nacionales y Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que permita establecer la delimitación de Zona Federal correspondiente;

II. Adicionalmente al límite de Zona Federal ; y a partir de éste, los predios que tengan frente a las zonas Federales establecerán un Área de Restricción que corresponderá con una franja de 20.0m. de longitud. En esta franja no se permitirá la edificación; debiendo la construcción desplantarse fuera de ella;

III. Los predios con frente a zonas federales mantendrán libre de edificación, y conservarán el paso abierto y franco sin prohibición o limitación alguna, en una restricción lateral igual a 2.0m. de ancho a lo largo de alguno de sus dos lados con el objeto de acceder a la zona federal.

IV. Los predios que tengan frente a barrancas establecerán un Área de Restricción que corresponderá con una franja de 10.0m. de longitud paralela al borde principal del mismo. En esta franja no se permitirá la edificación; debiendo la construcción desplantarse fuera de ella.

CAPITULO XIV Imagen Urbana

La imagen visual del Corredor La Estancia-San Sebastián del Oeste, además de ser un bien común representa un elemento importante para la actividad turística. Las poblaciones de San Sebastián y la Estancia cuentan ya en diversos puntos con una fisonomía en propia con las condiciones físicas del sitio y con las costumbres de la región que refleja una autenticidad e identidad propia.

Artículo 121. La imagen urbana debe mantenerse y mejorarse, esto incluye lo referente al manejo de materiales en exteriores, entendiendo por esto todos los elementos visibles desde la vía pública o desde arriba incluyendo también instalaciones, banquetas, calles, vegetación y todo lo relativo a las fachadas de las construcciones.

Artículo 122. Como directriz general, este aspecto se refiere al cuidado y a la mejoría de los detalles, dentro de un criterio de normas generales que se aplican a toda el área de aplicación del Corredor.

Artículo 123. En todas las fincas deben ocultarse todos los elementos de instalaciones como tanques de gas, aparatos de aire acondicionado, antenas parabólicas, ductos,

tinacos y demás; esto se puede lograr ocultándolos al interior o con el uso de muros, celosías u otros elementos.

Artículo 124. También deben eliminarse o transformarse todas las construcciones ruinosas, como cobertizos, cercados y cuidar que todo el exterior tenga la debida limpieza y pulcritud. Además deben eliminarse todos los elementos de malla metálica, alambre liso y alambre de púas.

Artículo 125. Deberán aplicarse las alternativas para ocultar equipos de aire acondicionado, huecos y protecciones para medidores, antepechos para ocultar rollos de cortinas metálicas, remates en muros, elementos para ocultar tinacos y tanques estacionarios de gas, celosías, balcones, maceteros y faroles.

Artículo 126. En la utilización de materiales en exteriores se observará:

- I. El uso de materiales locales y regionales: piedra, ladrillo de barro-cocido rojo natural, madera y teja. Se evitarán en forma absoluta las fachadas de vidrio y espejo.
- II. El ladrillo puede usarse en forma aparente, en su color natural, pintado o aplanado. En caso de usarse otros materiales para muros, como block de concreto o tabicón no deberán dejarse aparentes, sino aplanarse y pintarse. En caso de usar celosías de concreto deberán pintarse de blanco.
- III. El uso de pintura de recubrimiento en las partes bajas de los muros exteriores como guardapolvos y enmarcamientos de puertas y ventanas es permitido. La superficie de guardapolvos no deberá tener una altura mayor de 1.20mts. en planta baja y 0.90mts en el interior de balcones o terrazas de plantas superiores.
- IV. Se evitará el uso de revestimientos de canteras, mármoles, productos de plástico y de vidrio (mosaico veneciano o similar).
- V. Se permite el uso de madera con acabado preferentemente natural en perfiles o manguetas para recibir vidrios. La manguetería de aluminio es permisible solo en color café oscuro y acabado mate.
- VI. Las áreas translucidas podrán ser de vidrio natural o entintado claro pero en ningún caso de vidrio-espejo.
- VII. El uso de cortinas metálicas de lamina no esta permitido. Podrán emplearse solamente cortinas tubulares completas que siempre se ocultarán con muros o antepechos adecuados.
- VIII. Los pisos en exterior podrán ser de barro color rojo natural (no de apariencia industrial), de cantera, de piedra natural o de concreto. Se permite el uso de superficies martelinadas, juntas o cuadros de piedra bola o ladrillo para lograr apariencias más amables. En todo caso se evitarán los granitos artificiales y "terrazos"; Podrán usarse mármoles de textura martelinada no pulidos.
- IX. Los muros laterales y posteriores juegan un papel igualmente importante que las fachadas por lo que se les aplicará los mismos principios mencionados. También se les aplicará una atención especial para arreglar su apariencia. Esto se logrará afinando los bordes de los castillos, losas y dalas; eliminando elementos adheridos, salidos o irregulares, limpiando y emparejando la unión del muro con la cubierta.

En caso que no sea factible obtener una buena apariencia con este criterio, entonces se aplanará y pintará. En caso que el muro sea de block o tabicón de concreto deberá aplanarse y pintarse en la totalidad de su superficie.

X. Se prefieren las cubiertas inclinadas con acabados e teja de barro de color rojo natural, acabado mate. Quedan prohibidas todas las tejas vidriadas y de colores diferentes al indicado.

XI. Se permite el uso de cubiertas planas cuando estas sirven de terrazas, debiendo estar recubiertas con loseta de barro y complementarse con elementos para contener vegetación.

XII. El uso de cubiertas de lamina metálica, de asbesto cemento así como las cubiertas de plástico o de cartón no es permitido.

XIII. Sobre las cubiertas no deberá existir ningún elemento de mal aspecto. Alambrados, basura, materiales ni objetos almacenados de ningún tipo. Los tendedores deberán ocultarse con muros o celosías. En las protecciones o barandales no se permitirá el uso de malla ciclón, alambrados, o alambre de púas.

XIV. Se permite el uso de pérgolas de madera, concreto o metal pero sin cubiertas de plástico o lámina de cualquier tipo.

XVI. Los ductos deberán estar siempre ocultos y sus salidas deben tratarse como chimeneas con recubrimientos de muro de ladrillo.

XVII. El impacto visual causado por las antenas parabólicas deberá disimularse con el uso de muros, celosías o vegetación. Estas deberán ubicarse en espacios que restrinjan su visión.

XVIII. Deben evitarse los focos desnudos pudiendo usar luminarias tipo farol.

XIX. Se permite el uso de reflectores de luz cálida para iluminar fachadas. En ningún caso la iluminación causara deslumbramientos ni molestias.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

SEGUNDO. Para lo no especificado en este Reglamento, el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, vigente a partir del día 28 de Octubre de 2001, funge como complementario resolutive.

TERCERO. Las áreas de conservación ecológica que actualmente se identifican en el área de aplicación de los Planes que regula este instrumento, o en los planes de desarrollo urbano localizados dentro de los límites de centro de población, podrán ser consideradas como áreas de reserva urbana de control especial para efectos de su utilización de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 fracción IV inciso "d" del Titulo I del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, excepto aquellas que estén decretadas como áreas de prevención y conservación ecológica.

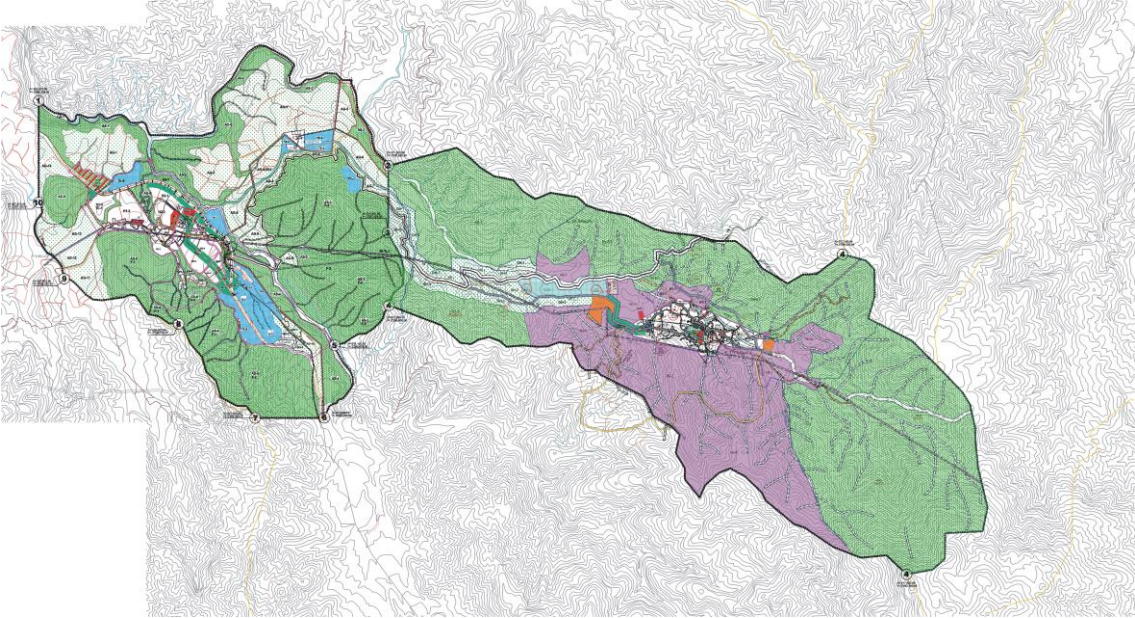
CUARTO. Los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en las disposiciones de este Reglamento, tendrán vigencia indefinida, y se modificarán, substituirán o cancelarán, conforme a las disposiciones de la Ley Estatal.

QUINTO. Se establecen las siguientes claves particulares para el área de aplicación de los Planes que ordena este Reglamento, para determinar las zonas de control que se requieran:

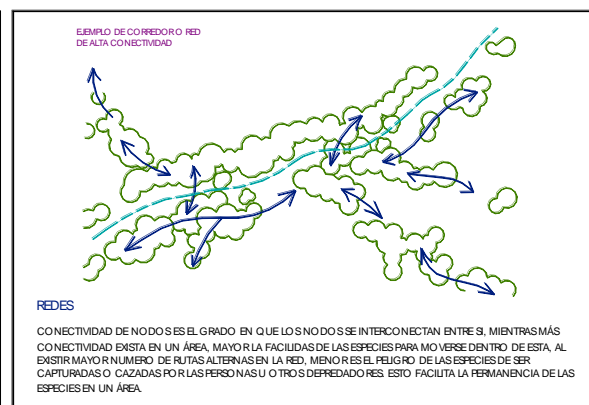
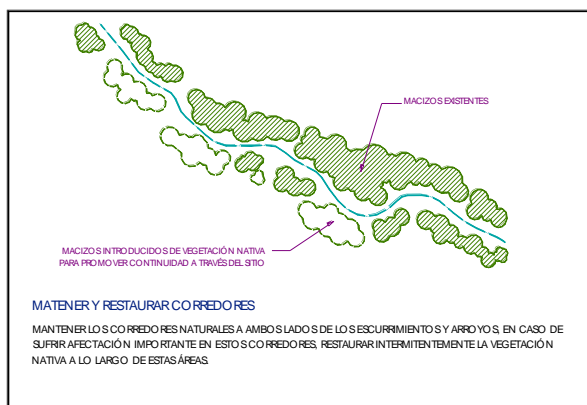
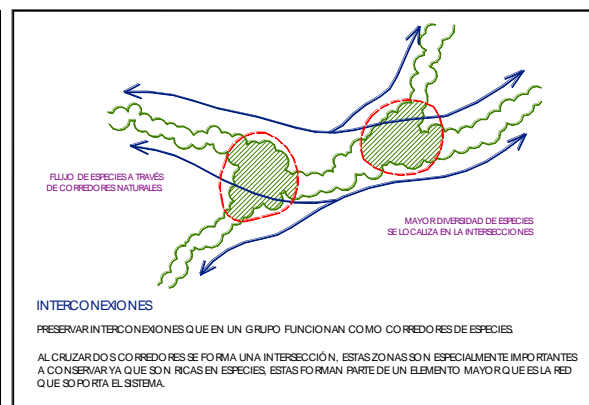
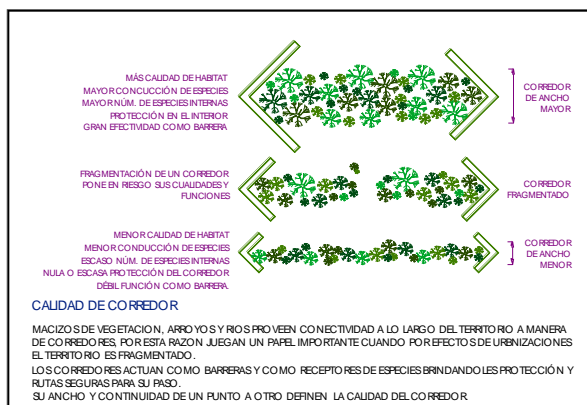
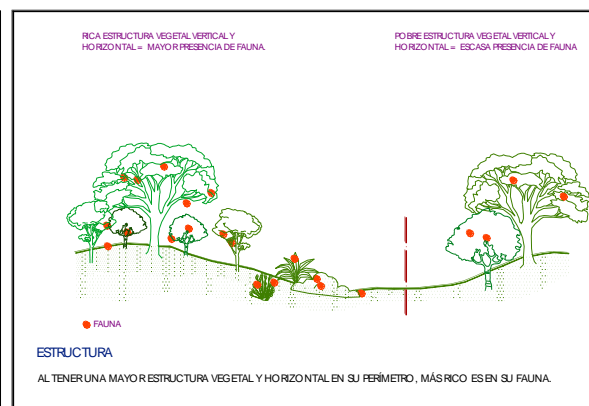
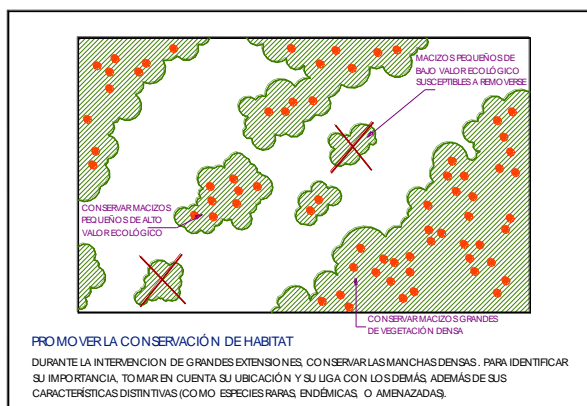
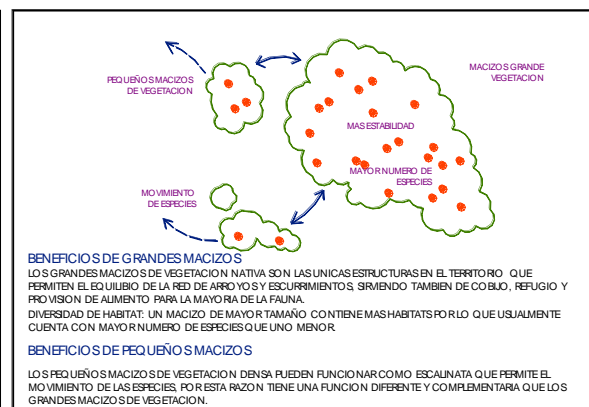
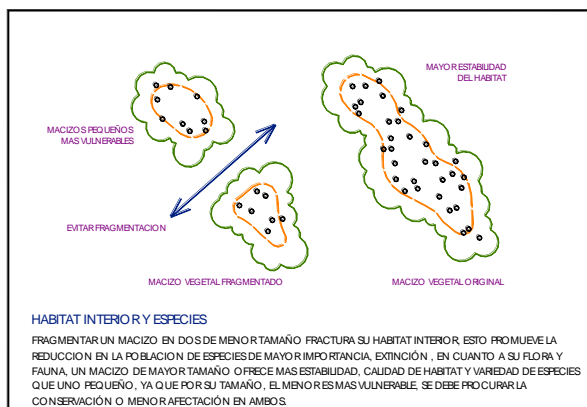
RANCHO TURÍSTICO ECOLÓGICO	RA
TURÍSTICO ECOLÓGICO CAMPAMENTO	TEC
TURÍSTICO RESIDENCIAL ECOLÓGICO	TRE
TURÍSTICO CAMPESTRE	TC
TURÍSTICO HOTELERO ECOLÓGICO	THE

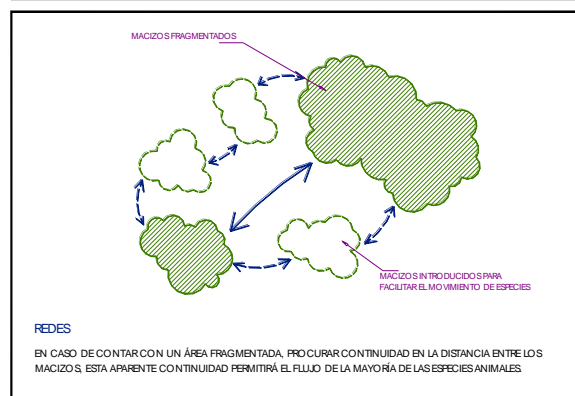
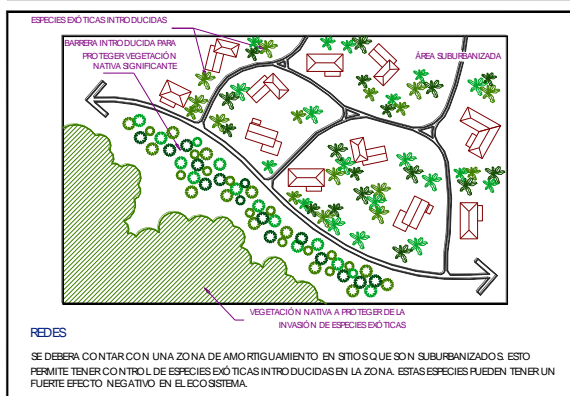
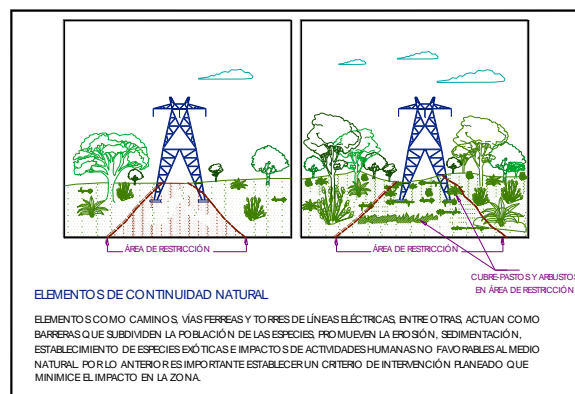
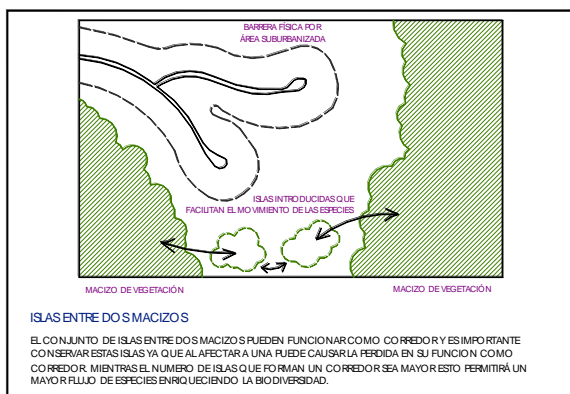
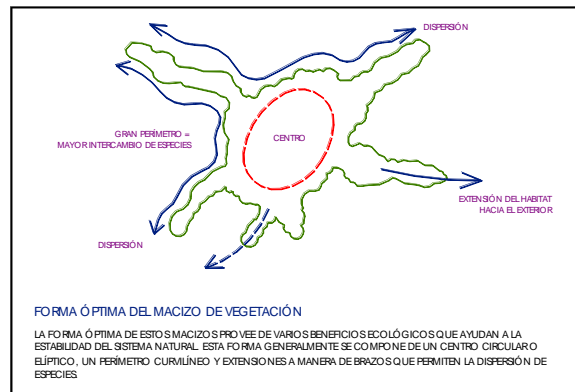
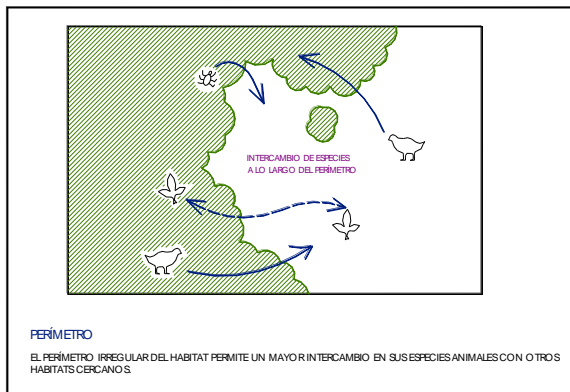
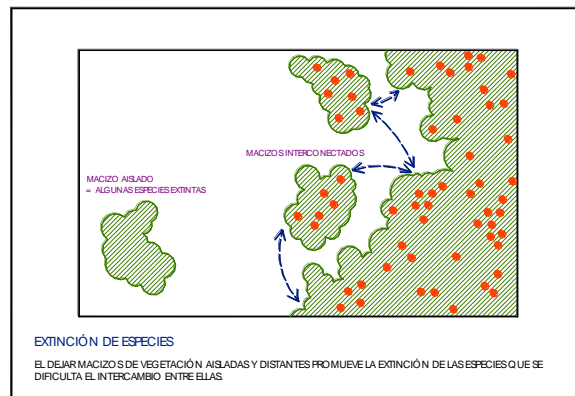
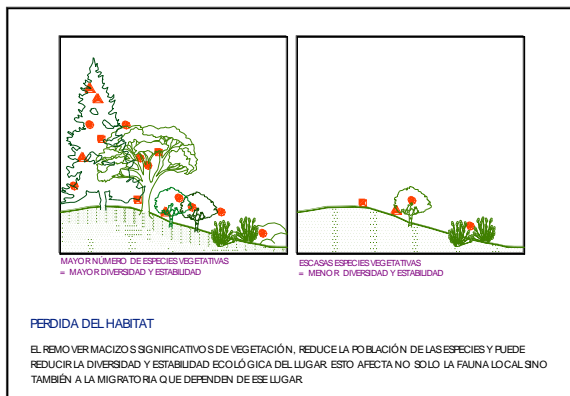
ANEXO

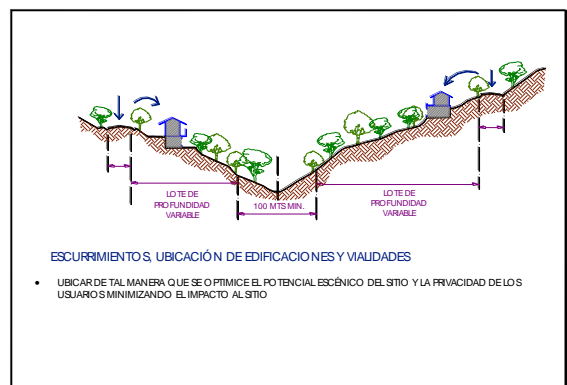
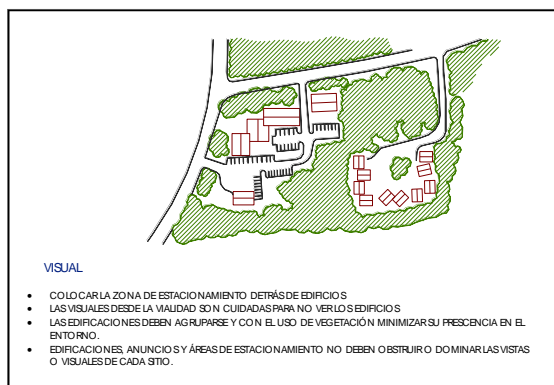
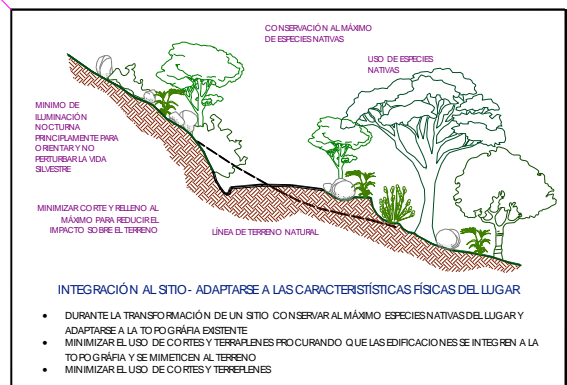
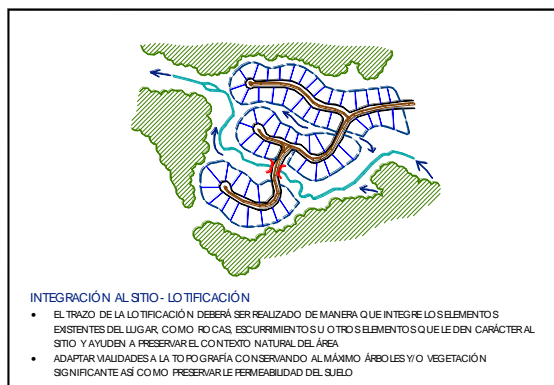
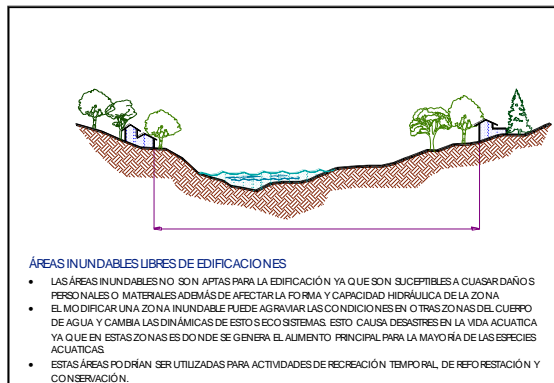
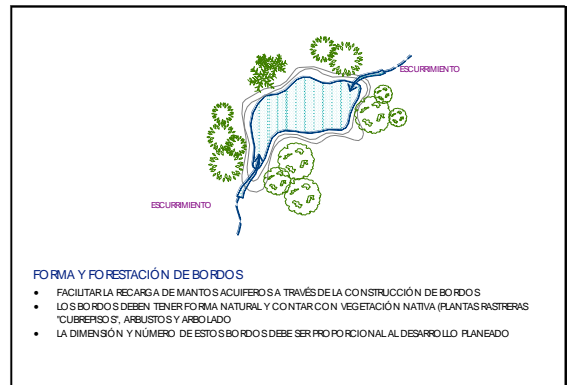
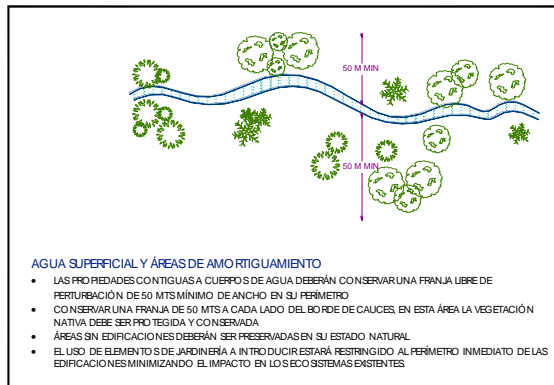
GRÁFICO

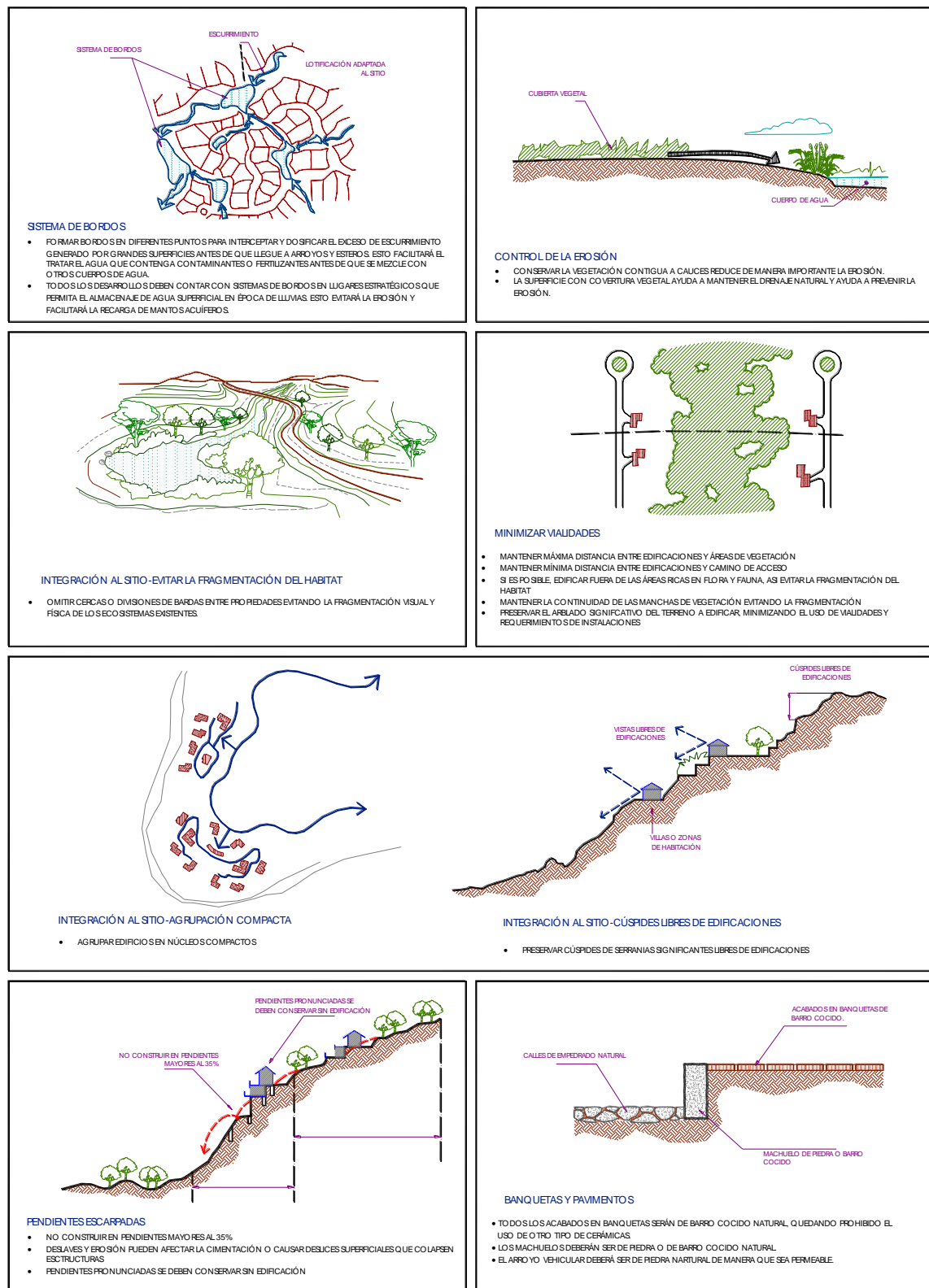


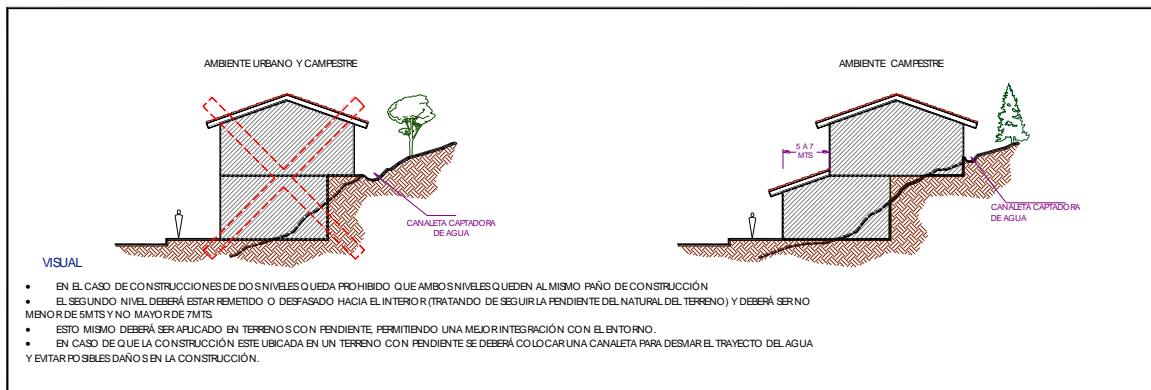
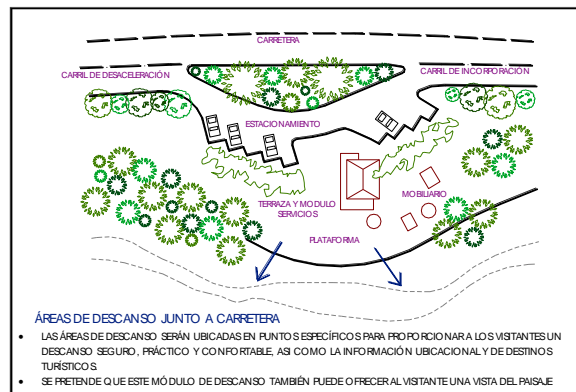
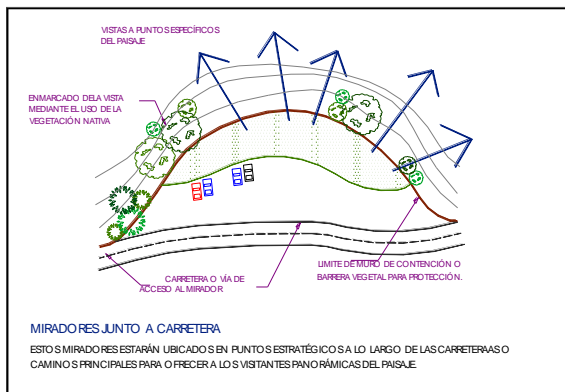
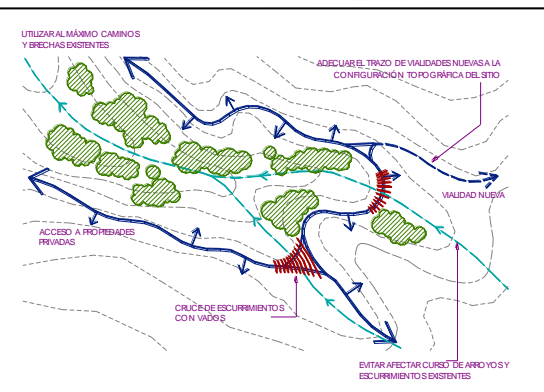
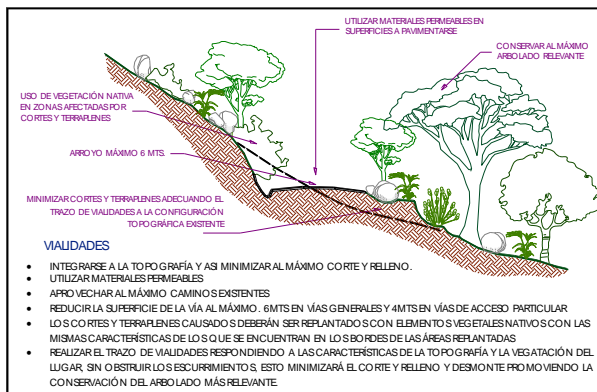
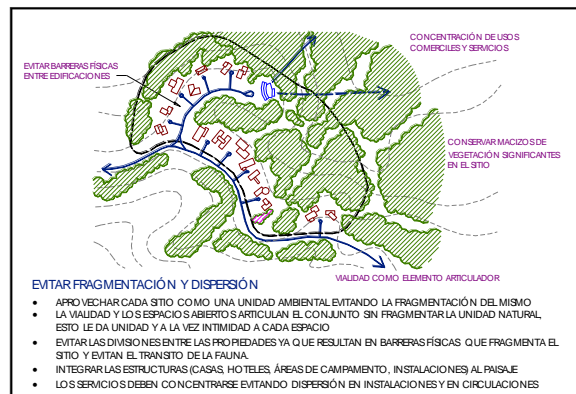
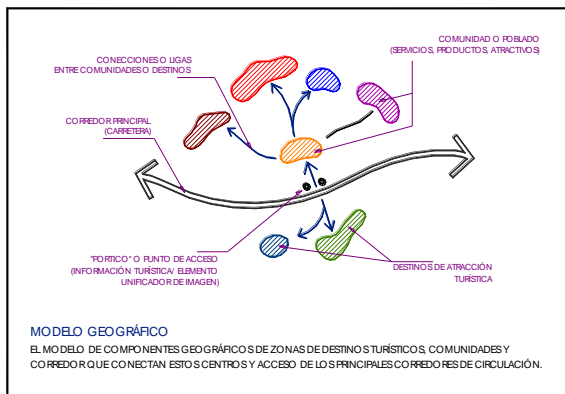
GRAFICA DEL ÀREA DE APLICACIÒN DEL REGLAMENTO

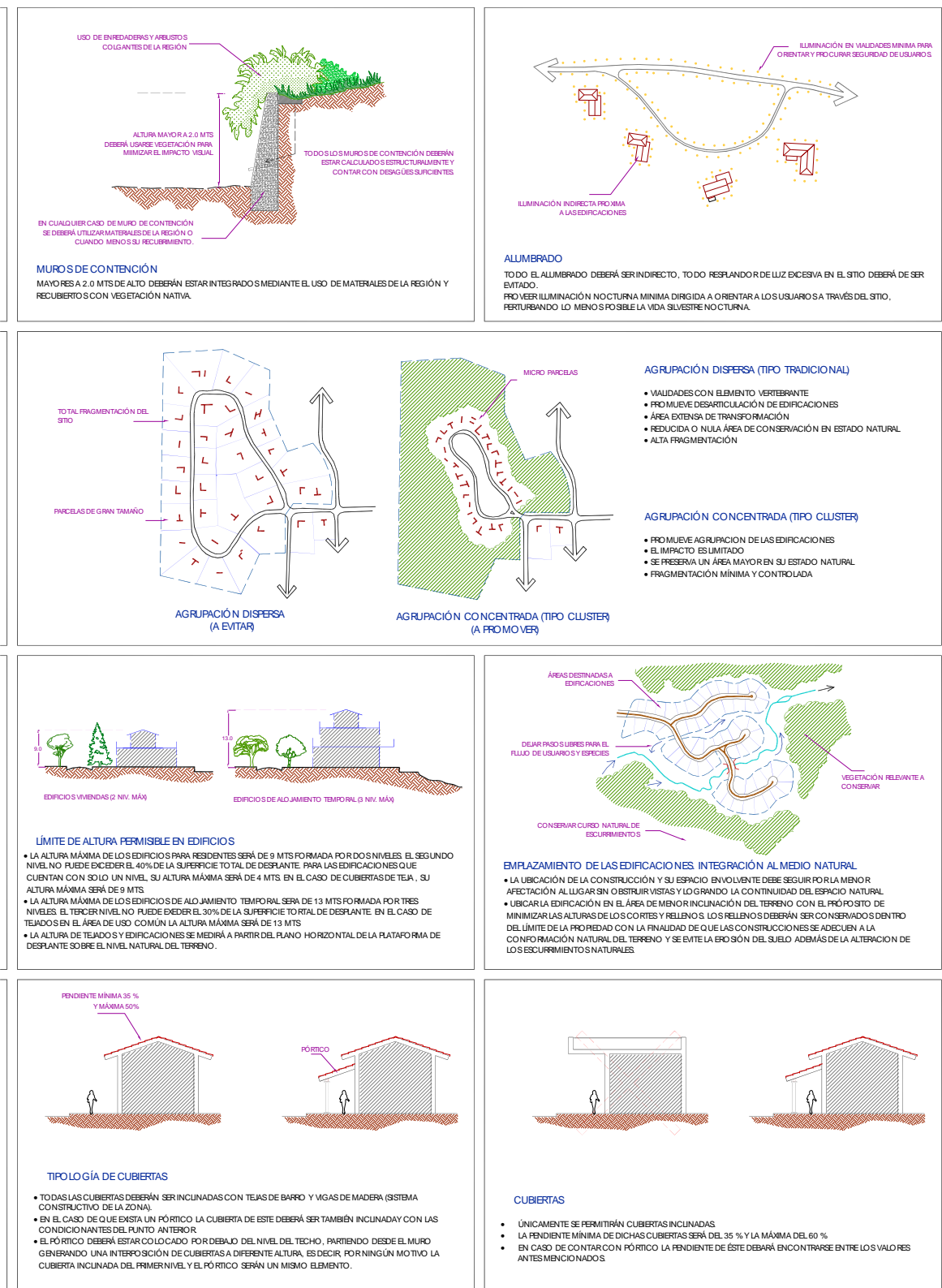


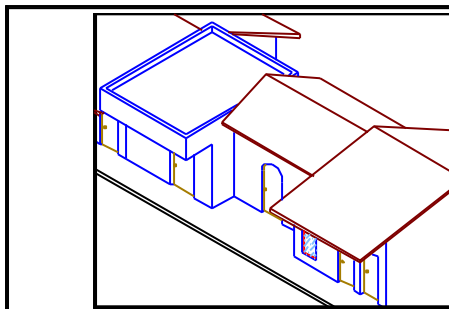




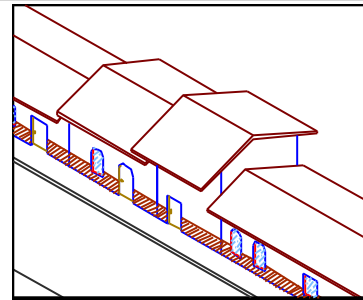




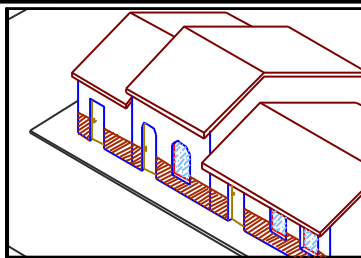




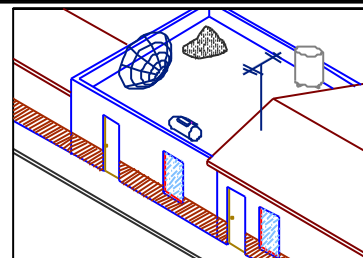
CONSERVAR PAÑOS EXTERIORES
HOMOGENIZAR CONSTRUCCIONES PERMITIENDO FORMAR APORTA CADA UNO AL ESPACIO COMÚN



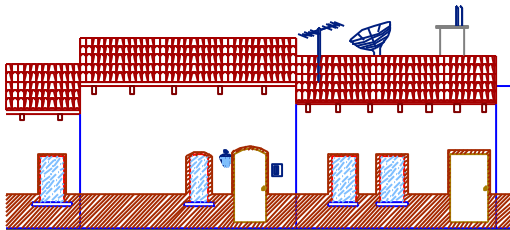
CONSERVAR ALTURAS
PREFERIR CONSTRUCCIONES INTEGRADAS A SU ENTORNO



CUBIERTAS
SEPERIR EN LAS CUBIERTAS EN CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES: DE BARRO DE COLOR ROJO NATURAL, ACABADO MATE; O DE LÁMINA METÁLICA, DE ASBESTO CEMENTO. ESTÁ RESTRINGIDO A LAS ÁREAS DE USO ESPECÍFICAMENTE SEÑALADO: DE SERVICIO DE INDUSTRIA UGRADON DE SOLO SE PERMITIRÁN CUANDO SEAN PINTADAS DE COLOR TIERRA O ROJO MATE. EL USO DE CUBIERTAS DE PLÁSTICO O DE CARTÓN NO ES PERMITIDO.



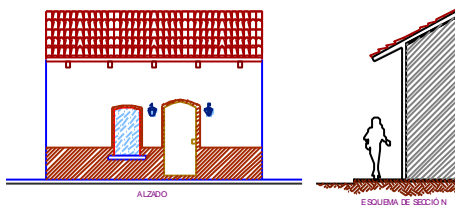
TECHOS Y AZOTEAS
EN TODAS LAS FINCAS DEBEN OCULTARSE TODOS LOS ELEMENTOS DE INSTALACIONES COMO TANQUES DE GAS, APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO, ANTENAS PARABÓLICAS, DUCTOS, TINAOS Y DEMÁS. ESTO SE PUEDE LOGRAR OCULTANDOLOS AL INTERIOR CON EL USO DE CELOSÍAS O ALGÚN OTRO ELEMENTO.



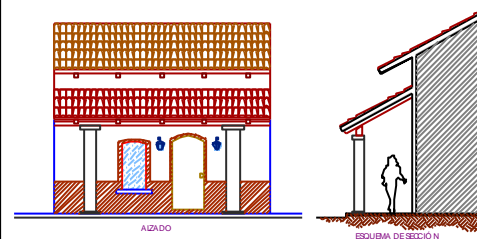
CONTAMINACIÓN VISUAL POR ANUNCIO E ILUMINACIÓN
EN TODAS LAS FINCAS DEBEN OCULTARSE TODOS LOS ELEMENTOS DE INSTALACIONES COMO TANQUES DE GAS, APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO, ANTENAS PARABÓLICAS, DUCTOS, TINAOS Y DEMÁS. ESTO SE PUEDE LOGRAR OCULTANDOLOS AL INTERIOR CON EL USO DE MUROS, CELOSÍAS Y OTROS ELEMENTOS.



CONTAMINACIÓN VISUAL POR ANUNCIO E ILUMINACIÓN
EL IMPACTO VISUAL CAUSADO POR ANTENAS PARABÓLICAS DEBE DE DISMINUIRSE CON EL USO DE MUROS, CELOSÍAS O VEGETACIÓN. ESTAS DEBERÁN UBICARSE EN ESPACIOS QUE RESTRINGAN SU VISIÓN. DEBEN EVITARSE LOS FOCOS DESNUDOS RUDEANDO USAR ILUMINARAS TIPO FAROL.



TIPOLOGÍA
LA FORMA CORRECTA DE CONSTRUCCIÓN DE UN NIVEL CON PAÑO DIRECTO A LA BANQUETA.



TIPOLOGÍA
LA FORMA CORRECTA DE CONSTRUCCIÓN DE UN NIVEL CON FÓRICO

