



Regidores

Zapotlán el Grande

INICIATIVA DE ACUERDO ECONÓMICO QUE TURNA A COMISIONES LA REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOTLAN EL GRANDE, JALISCO.
PRESENTE:

De conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 y 115 Constitucional fracciones I y II, 3, 4, 73, 77, 85, 86 y demás relativos de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 50 fracción I de la Ley de Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículos 64, 87 fracción II y 100 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, comparezco a esta soberanía, presentando **INICIATIVA DE ACUERDO ECONÓMICO QUE TURNA A COMISIONES LA REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**, que se fundamenta en la siguiente :

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

1.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115 Fracción V, incisos a), b), y D), establece que los Municipios en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación, creación de reservas territoriales, controlar y vigilar la utilización del suelo, así como los planes de desarrollo urbano municipal.

2. Que La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, estipula en su artículo 11: que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, la de Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.



Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico. C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel. (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx

SALA DE REGIDORES



Regidores

Zapotlán el Grande

3.- La Constitución particular del Estado de Jalisco, en su artículo 80 dispone que los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;

4.- Por su parte la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco, en su artículo 40 fracción dispone que Los Ayuntamientos pueden expedir, de acuerdo con las leyes estatales en materia municipal, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, dentro de sus respectivas jurisdicciones, que regulen asuntos de su competencia.

5. Que el Código Urbano para el Estado de Jalisco en su artículo 10 Fracción III, señala que son atribuciones de los Municipios del Estado de Jalisco, la de formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base a ese Código.

6. Que mediante oficio No. 0673/2017 de fecha 13 de septiembre del año 2017, suscrito por el Arq. José Luis Covarrubias García en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial solicitó a las Presidencias de las Comisiones de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra; y Reglamentos y Gobernación, la reforma de los artículos 96, 98, 103, 104, 105, 106 y 297 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, por las justificaciones que señala dicho funcionario y que son las siguientes:

ARTÍCULO 96. DE LA REGLAMENTACIÓN DE ZONAS TURÍSTICAS:

Esta Municipalidad se tiene una afluencia turística de más de 150,000 visitantes al año, 145,242 nacionales y 6,675 extranjeros de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2015-2018, en consecuencia, a efecto de impulsar el desarrollo de infraestructura turística de esta ciudad se considera necesaria la reforma a este artículo.

ARTÍCULOS 98, 103, 104, 105 Y 106. DE LA REGLAMENTACIÓN DE ZONAS HABITACIONALES:

En razón de que los artículos precisados, no se manifiestan los lineamientos a los cuales se deberán sujetar para



Av. Cristóbal Colón No. 62 Centro Histórico C.P. 49000.
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel. (341) 575 2500
www.cdi.dadguzman.gob.mx



Regidores

Zapotlán el Grande

un uso habitacional plurifamiliar vertical, y a efecto de subsanar las omisiones o falta de congruencia del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

ARTÍCULO 297. DE LA REGLAMENTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS: En razón de que en los artículos precisados en los párrafos que anteceden, se considera que en los usos y Comercios y Servicios, los cajones de estacionamiento por metros cuadrados de construcción son muy limitativos, es decir, restringen económica y técnicamente el desarrollo de acciones urbanísticas y/o edificaciones, en consecuencia, se solicita dicha modificación.

La propuesta de reforma se presenta de la siguiente manera:

REGLAMENTO VIGENTE

Artículo 96. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hoteleras densidad mínima, tipo TH1, densidad baja, tipo TH2, densidad media, tipo TH-3, densidad alta, tipo TH-4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla 7.
TURÍSTICO HOTELERO TH

| | DENSIDAD MINIMA (TH1) | DENSIDAD BAJA (TH2) | DENSIDAD MEDIA (TH3) | DENSIDAD ALTA (TH4) |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Densidad máxima | 15 cuartos por hectárea | 30 cuartos por hectárea | 60 cuartos por hectárea | 100 cuartos por hectárea |
| Superficie mínima de lote | 10,000 m ² | 7500 m ² | 5000 m ² | 3000 m ² |
| Frente mínimo del lote | 70 metros lineales | 50 metros lineales | 40 metros lineales | 30 metros lineales |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.) | 0.15 | 0.20 | 0.25 | 0.30 |
| Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.) | 0.30 | 0.60 | 1.0 | 1.2 |
| Altura máxima de la edificación | R | R | R | R |
| Cajones de estacionamiento | Ver cuadro 48 | Ver cuadro 48 | Ver cuadro 48 | Ver cuadro 48 |
| Restricción frontal | 10 metros lineales | 10 metros lineales | 5 metros lineales | 5 metros lineales |
| Restricciones laterales | 5 metros lineales | 5 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Restricción posterior | 10 metros lineales | 10 metros lineales | 10 metros lineales | 10 metros lineales |
| Modo de edificación | Abierto | Abierto | Abierto | Abierto |

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



SALA DE REGIDORES

A.: Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



Regidores

Zapotlán el Grande

Artículo 98. En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos X al X de este Reglamento, se observarán las consideraciones generales para la reglamentación de zonas establecidas en este Título de este Reglamento.

Artículo 103. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar, tipo H1-U, plurifamiliar horizontal, tipo H1-H y plurifamiliar vertical, tipo H1-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Tabla 10.
HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA H1

| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H1-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H1-H |
|--|-------------------------------|--|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 50 | 75 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 10 | 15 |
| Superficie mínima de lote | 600 m ² | 800 m ² |
| Frete mínimo del lote | 20 metros lineales | 20 metros lineales |
| Índice de edificación | 600 m ² | 400 m ² |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.4 | 0.4 |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 0.8 | 1.2 |
| Altura máxima de la edificación | R | R |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 4 | 4* |
| Restricción frontal | 5 metros lineales ** | 5 metros lineales ** |
| % jardinado en la restricción frontal. | 40% | 40% |
| Restricciones laterales | 2.50 metros lineales | 2.50 metros lineales |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Abierto | Abierto |

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda, esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.
 ** A restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.
 *** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y el C.U.S.

Artículo 104. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Tabla 11.
HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2

| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H |
|--|-------------------------------|--|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 95 | 115 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 19 | 23 |
| Superficie mínima de lote | 300 m ² | 500 m ² |
| Frete mínimo del lote | 10 metros lineales | 10 metros lineales |
| Índice de edificación | 300 m ² | 260 m ² |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.6 | |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 1.2 | |
| Altura máxima de la edificación | R | |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 3 | |



SALA DE REGIDORES
4

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
 Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



Regidores

Zapotlán el Grande

| | | |
|--|-------------------|----------------------|
| Restricción frontal | 5 metros lineales | 5 metros lineales ** |
| % jardinado en la restricción frontal. | 10% | 10% |
| Restricciones laterales | *** | *** |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Semicerrado | Semicerrado |

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda, esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.
 ** A restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.
 *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.
 **** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y C.U.S.

Artículo 105. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U, plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y plurifamiliar vertical, tipo H3-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Tabla 12.
HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3

| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H |
|--|-------------------------------|--|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 195 | 210 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 39 | 42 |
| Superficie mínima de lote | 140 m ² | 260 m ² |
| Frente mínimo del lote | 8 metros lineales | 8 metros lineales |
| Índice de edificación | 140 m ² | 130 m ² |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.7 | 0.7 |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 1.4 | 2.1 |
| Altura máxima de la edificación | R | R |
| Gajones de estacionamiento por vivienda | 2 | 2 * |
| Restricción frontal | 3 metros lineales | 3 metros lineales ** |
| % jardinado en la restricción frontal. | 20% | 20% |
| Restricciones laterales | *** | *** |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Semicerrado | Semicerrado |

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.
 ** A restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.
 ***Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.
 **** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y C.U.S.

Artículo 106

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla, además consideraciones:



SALA DE REGIDORES
5

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000.
 Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



Regidores

Zapotlán el Grande

Tabla 13.
HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4

| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H |
|--|-------------------------------|--|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 290 | 435 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 58 | 87 |
| Superficie mínima de lote | 90 m ² | 120 m ² |
| Frente mínimo del lote | 6 metros lineales | 8 metros lineales |
| Índice de edificación | 90 m ² | 60 m ² |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.8 | 0.8 |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 1.6 | 2.4 |
| Altura máxima de la edificación | R | R |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 1 | 1* |
| Restricción frontal | 2 metros lineales** | 2 metros lineales** |
| % jardinado en la restricción frontal. | 40% | 20%*** |
| Restricciones laterales | **** | **** |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Cerrado Semicerrado | Cerrado Semicerrado |

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda, esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.
 ** a restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.
 *** Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.
 **** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.
 ***** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y C.U.S.

Artículo 297. Para el cálculo de los espacios de estacionamiento necesarios para un uso dado, se aplicará el siguiente procedimiento:

- Para zonas de granjas y huertos, tipo GH; turísticas campestres, tipo TC; y para todos los tipos de zonas habitacionales, se aplicarán las normas indicadas en los capítulo octavo de este reglamento y sintetizadas en el cuadro 41.
- Para los demás tipos de zonas se aplicarán las normas expresadas en el cuadro 41, el cual esta basado en la clasificación de usos y destinos descritos en el capítulo VIII de este reglamento.
- La cantidad de espacios resultante de la aplicación del cuadro 41, podrá ajustarse de conformidad con los siguientes parámetros:
- En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea superior a 5.1 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 100 por ciento del valor obtenido en la cuadro 41;
- En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea entre 3.1 a 5 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 80 por ciento del valor obtenido en la cuadro 41; y
- En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea inferior a 3.1 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 70 por ciento del valor obtenido en la cuadro 41.
- La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 25 por ciento en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios con demanda flotante de espacio para estacionamiento no simultánea.



SALA DE REGIDORES

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
 Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



Regidores

Zapotlán el Grande

Cuadro 41
NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

| GENÉRICO | DENSIDAD | NORMA |
|--|---|--|
| ALOJAMIENTO TEMPORAL | TURÍSTICO ECOLÓGICO | Un cajón por cada 50 m ² construidos |
| | TURÍSTICO CAMPESTRE | |
| COMERCIO Y SERVICIO | COMERCIO Y SERVICIO VECINAL | Un cajón por cada 40 m ² construidos |
| | COMERCIO Y SERVICIO BARRIAL | Un cajón por cada 30 m ² construidos |
| | COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL | Un cajón por cada 15 m ² construidos |
| | COMERCIO Y SERVICIO CENTRAL | Un cajón por cada 7.5 m ² construidos |
| | COMERCIO Y SERVICIO REGIONAL | Un cajón por cada 150 m ² construidos |
| INDUSTRIA | MANUFACTURAS MENORES | Un cajón por cada 250 m ² construidos |
| | INDUSTRIA LIGERA O DE BAJO RIESGO | Un cajón por cada 150 m ² construidos |
| | INDUSTRIA MEDIA Y DE RIESGO MEDIO | Un cajón por cada 150 m ² construidos |
| | INDUSTRIA PESADA O DE ALGO RIESGO | Un cajón por cada 150 m ² construidos |
| EQUIPAMIENTO | EQUIPAMIENTO VECINAL | Un cajón por cada 50 m ² construidos |
| | EQUIPAMIENTO BARRIAL | Un cajón por cada 40 m ² construidos |
| | EQUIPAMIENTO DISTRITAL | Un cajón por cada 30 m ² construidos |
| | EQUIPAMIENTO CENTRAL | Un cajón por cada 20 m ² construidos |
| | EQUIPAMIENTO REGIONAL | Un cajón por cada 20 m ² construidos |
| RECREACIÓN Y DESCANSO | ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES | Un cajón por cada 50 m ² construidos |
| | ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIAL | Un cajón por cada 50 m ² construidos |
| | ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITAL | Un cajón por cada 30 m ² construidos |
| | ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES | Un cajón por cada 10 m ² construidos |
| | ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES | Un cajón por cada 10 m ² construidos |
| INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA | INFRAESTRUCTURA URBANA | Un cajón por cada 50 m ² construidos |
| | INFRAESTRUCTURA REGIONAL | Un cajón por cada 100 m ² |
| | INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS | Un cajón por cada 150 m ² |
| | INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES | Un cajón por cada 100 m ² construidos |

PROPUESTA DE REFORMA

La reforma que propone la propia Dirección de Ordenamiento Territorial en el oficio señalado son las siguientes:



Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel. (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



SALA DE REGIDORES

7



Regidores

Zapotlán el Grande

Artículo 96. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hoteleras densidad mínima, tipo TH1, densidad baja, tipo TH2, densidad media, tipo TH-3, densidad alta, tipo TH-4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla 7.
TURÍSTICO HOTELERO TH

| | DENSIDAD MINIMA (TH1) | DENSIDAD BAJA (TH2) | DENSIDAD MEDIA (TH3) | DENSIDAD ALTA (TH4) |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Densidad máxima | 30 cuartos por hectárea | 60 cuartos por hectárea | 80 cuartos por hectárea | 120 cuartos por hectárea |
| Superficie mínima de lote | 10,000 m ² | 7500 m ² | 5000 m ² | 3000 m ² |
| Frete mínimo del lote | 70 metros lineales | 50 metros lineales | 40 metros lineales | 30 metros lineales |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.) | 0.30 | 0.40 | 0.33 | 0.36 |
| Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.) | 0.60 | 1.2 | 1.33 | 1.44 |
| Altura máxima de la edificación | R | R | R | R |
| Cajones de estacionamiento | Ver cuadro 41 | Ver cuadro 41 | Ver cuadro 41 | Ver cuadro 41 |
| Restricción frontal | 10 metros lineales | 10 metros lineales | 5 metros lineales | 5 metros lineales |
| Restricciones laterales | 5 metros lineales | 5 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Restricción posterior | 10 metros lineales | 10 metros lineales | 10 metros lineales | 10 metros lineales |
| Modo de edificación | Abierto | Abierto | Abierto | Abierto |

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

Artículo 98. En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos **101 al 106** de este Reglamento, se observarán las consideraciones generales para la reglamentación de zonas establecidas en este Título de este Reglamento.

Artículo 103. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar, tipo H1-U, plurifamiliar horizontal, tipo H1-H y plurifamiliar vertical **tipo H1-V**, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Tabla 10.
HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA H1

| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H1-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H1-H | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H1-V |
|--|-------------------------------|--|--|
| | | | |

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx





Regidores

Zapotlán el Grande

Artículo 96. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hoteleras densidad mínima, tipo TH1, densidad baja, tipo TH2, densidad media, tipo TH-3, densidad alta, tipo TH-4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla 7.
TURÍSTICO HOTELERO TH

| | DENSIDAD MÍNIMA (TH1) | DENSIDAD BAJA (TH2) | DENSIDAD MEDIA (TH3) | DENSIDAD ALTA (TH4) |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Densidad máxima | 30 cuartos por hectárea | 60 cuartos por hectárea | 80 cuartos por hectárea | 120 cuartos por hectárea |
| Superficie mínima de lote | 10,000 m ² | 7500 m ² | 5000 m ² | 3000 m ² |
| Frente mínimo del lote | 70 metros lineales | 50 metros lineales | 40 metros lineales | 30 metros lineales |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.) | 0.30 | 0.40 | 0.33 | 0.36 |
| Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.) | 0.60 | 1.2 | 1.33 | 1.44 |
| Altura máxima de la edificación | R | R | R | R |
| Cajones de estacionamiento | Ver cuadro 41 | Ver cuadro 41 | Ver cuadro 41 | Ver cuadro 41 |
| Restricción frontal | 10 metros lineales | 10 metros lineales | 5 metros lineales | 5 metros lineales |
| Restricciones laterales | 5 metros lineales | 5 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Restricción posterior | 10 metros lineales | 10 metros lineales | 10 metros lineales | 10 metros lineales |
| Modo de edificación | Abierto | Abierto | Abierto | Abierto |

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

Artículo 98. En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos **101 al 106** de este Reglamento, se observarán las consideraciones generales para la reglamentación de zonas establecidas en este Título de este Reglamento.

Artículo 103. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar, tipo H1-U, plurifamiliar horizontal, tipo H1-H y plurifamiliar vertical **tipo H1-V**, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Tabla 10.
HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA H1

| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H1-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H1-H | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H1-V |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | | | |

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000.
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx





Regidores

Zapotlán el Grande

| | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 50 | 75 | 100 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 10 | 15 | 20 |
| Superficie mínima de lote | 600 m ² | 800 m ² | 1200 m ² |
| Frente mínimo del lote | 20 metros lineales | 20 metros lineales | 40 metros lineales |
| Índice de edificación | 600 m ² | 400 m ² | 300 m ² |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.4 | 0.4 | 0.4 |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 0.8 | 1.2 | 1.2 |
| Altura máxima de la edificación | R | R | R |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 4 | 4* | 4* |
| Restricción frontal | 5 metros lineales ** | 5 metros lineales ** | 5 metros lineales ** |
| % jardinado en la restricción frontal. | 40% | 40% | 50% |
| Restricciones laterales | 2.50 metros lineales | 2.50 metros lineales | 2.50 metros lineales |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Abierto | Abierto | Abierto |

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

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

** A restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.

*** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y el C.U.S.

Artículo 104. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Tabla 11.
HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2

| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H2-V |
|--|-------------------------------|--|--|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 95 | 115 | 140 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 19 | 23 | 28 |
| Superficie mínima de lote | 300 m ² | 500 m ² | 800 m ² |
| Frente mínimo del lote | 10 metros lineales | 10 metros lineales | 20 metros lineales |
| Índice de edificación | 300 m ² | 250 m ² | 200 m ² |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.6 | 0.6 | 0.6 |



Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx





Regidores

Zapotlán el Grande

| | | | |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 1.2 | 1.8 | 1.8 |
| Altura máxima de la edificación | R | R | R |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 3 | 3 * | 3 * |
| Restricción frontal | 5 metros lineales | 5 metros lineales ** | 5 metros lineales ** |
| % jardinado en la restricción frontal. | 10% | 10% | 40% |
| Restricciones laterales | *** | *** | *** |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Semicerrado | Semicerrado | Semicerrado |

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

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

** A restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.

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

**** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y C.U.S.

Artículo 105. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U, plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y **plurifamiliar vertical tipo H3-V**, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Tabla 12.
HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3

| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3-V |
|--|-------------------------------|--|--|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 195 | 210 | 270 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 39 | 42 | 54 |
| Superficie mínima de lote | 140 m ² | 260 m ² | 480 m ² |
| Frente mínimo del lote | 8 metros lineales | 8 metros lineales | 16 metros lineales |
| Índice de edificación | 140 m ² | 130 m ² | 120 m ² |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.7 | 0.7 | 0.7 |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 1.4 | 2.1 | 2.1 |
| Altura máxima de la edificación | R | R | R |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 2 | 2 * | 2 * |
| Restricción frontal | 3 metros lineales | 3 metros lineales ** | 3 metros lineales ** |
| % jardinado en la restricción frontal. | 20% | 20% | 30% |
| Restricciones laterales | *** | *** | *** |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Semicerrado | Semicerrado | Semicerrado |

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx





Regidores

Zapotlán el Grande

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
***** Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.
****** A restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.
******* Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.
******** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y C.U.S.

Artículo 106

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla y demás consideraciones:

Tabla 13.
HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4

| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-V |
|--|--------------------------------------|---|---|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 290 | 435 | 520 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 58 | 87 | 104 |
| Superficie mínima de lote | 90 m ² | 120 m ² | 200 m ² |
| Frente mínimo del lote | 6 metros lineales | 8 metros lineales | 12 metros lineales |
| Índice de edificación | 90 m ² | 60 m ² | 50 m ² |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.8 | 0.8 | 0.8 |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 1.6 | 2.4 | 2.4 |
| Altura máxima de la edificación | R | R | R |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 1 | 1* | 1* |
| Restricción frontal | 2 metros lineales** | 2 metros lineales** | 2 metros lineales** |
| % jardinado en la restricción frontal. | 40% | 20%*** | 20%*** |
| Restricciones laterales | **** | **** | **** |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Cerrado Semicerrado | Cerrado Semicerrado | Variable |

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
***** Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.
****** a restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión.
******* Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.
******** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.
********* Lo que resulte de aplicar el C.O.S y C.U.S.



Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000
 Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel. (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx





Regidores

Zapotlán el Grande

Artículo 297. Para el cálculo de los espacios de estacionamiento necesarios para un uso dado, se aplicará el siguiente procedimiento:

- Para zonas de granjas y huertos, tipo GH, turísticas campestres, tipo TC, y para todos los tipos de zonas habitacionales, se aplicarán las normas indicadas en los capítulos octavo de este reglamento y sintetizadas en el cuadro 41.
- Para los demás tipos de zonas se aplicarán las normas expresadas en el cuadro 41, el cual está basado en la clasificación de usos y destinos descritos en el capítulo VIII de este reglamento.
- La cantidad de espacios resultante de la aplicación del cuadro 41, podrá ajustarse de conformidad con los siguientes parámetros:
- En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea superior a 5.1 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 100 por ciento del valor obtenido en la cuadro 41;
- En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea entre 3.1 a 5 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 80 por ciento del valor obtenido en la cuadro 41; y
- En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea inferior a 3.1 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 70 por ciento del valor obtenido en la cuadro 41.
- La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 25 por ciento en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea.

| Cuadro 41 NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS | | |
|---|--|--|
| GENÉRICO | DENSIDAD | NORMA |
| ALOJAMIENTO TEMPORAL | TURÍSTICO ECOLÓGICO | Un cajón por cada 50 m ² construidos |
| | TURÍSTICO HOTELERO | |
| | TURÍSTICO CAMPESTRÉ | |
| COMERCIO Y SERVICIO | COMERCIO Y SERVICIO VECINAL | Un cajón por cada 50 m ² construidos |
| | COMERCIO Y SERVICIO BARRIAL | Un cajón por cada 40 m ² construidos |
| | COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL | Un cajón por cada 30 m ² construidos |
| | COMERCIO Y SERVICIO CENTRAL | Un cajón por cada 15 m ² construidos |
| | COMERCIO Y SERVICIO REGIONAL | Un cajón por cada 150 m ² construidos |
| INDUSTRIA | MANUFACTURAS MENORES | Un cajón por cada 250 m ² construidos |
| | INDUSTRIA LIGERA O DE BAJO RENDIMIENTO | Un cajón por cada 150 m ² construidos |
| | INDUSTRIA MEDIA Y DE RENDIMIENTO MEDIO | Un cajón por cada 150 m ² construidos |
| | INDUSTRIA PESADA O DE ALGO RENDIMIENTO | Un cajón por cada 150 m ² construidos |
| EQUIPAMIENTO | EQUIPAMIENTO VECINAL | Un cajón por cada 50 m ² construidos |
| | EQUIPAMIENTO BARRIAL | Un cajón por cada 40 m ² construidos |
| | EQUIPAMIENTO DISTRITAL | Un cajón por cada 30 m ² construidos |
| | EQUIPAMIENTO CENTRAL | Un cajón por cada 20 m ² construidos |
| | EQUIPAMIENTO REGIONAL | Un cajón por cada 20 m ² construidos |



Av. Cristóbal Colón No. 82, Centro Histórico, C.P. 49000
 Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco. Tel. (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx





Regidores

Zapotlán el Grande

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| RECREACIÓN Y DESCANSO | ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES | Un cajón por cada 50 m2 construidos |
| | ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIAL | Un cajón por cada 50 m2 construidos |
| | ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITAL | Un cajón por cada 30 m2 construidos |
| | ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES | Un cajón por cada 10 m2 construidos |
| | ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES | Un cajón por cada 10 m2 construidos |
| INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA | INFRAESTRUCTURA URBANA | Un cajón por cada 50 m2 construidos |
| | INFRAESTRUCTURA REGIONAL | Un cajón por cada 100 m2 |
| | INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS | Un cajón por cada 150 m2 |
| | INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES | Un cajón por cada 100 m2 construidos |

5. En virtud de lo anterior, y conforme a las atribuciones que concede los artículos 64 fracciones IV, V, VII Y 69 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán Jalisco, corresponde a las Comisiones de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra en conjunto con la de Reglamentos y Gobernación, proponer, analizar, estudiar y dictaminar las iniciativas en materia de planeación y a las reformas de los ordenamientos municipales, proponiendo para tal efecto el turno a dichas comisiones para su dictaminación correspondiente.

CONSIDERANDOS:

Por todo lo anteriormente expuesto y de conformidad con las facultades que me confiere el artículo 50 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 64 fracciones IV, V, Y VII, 87 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, pongo a su consideración para su aprobación los siguientes puntos de

ACUERDO

ÚNICO: Se turne la presente iniciativa de reforma de los artículos 96, 98, 103, 104, 105, 106 y 297 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, a la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra como convocante; y a la Comisión de Reglamentos y Gobernación como coadyuvante en los términos del artículo 101 punto 2 y 3 del Reglamento Interior del Ayuntamiento multireferido, para su estudio y dictaminación.



Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



13

SALA DE REGIDORES



Regidores

Zapotlán el Grande

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.
CD. GUZMÁN, MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, FEBRERO
07 DE 2018

"2018, CENTENARIO DE LA CREACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA Y DEL XXX ANIVERSARIO DEL NUEVO HOSPITAL CIVIL DE GUADALAJARA"

"2018, AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DEL ESCRITOR UNIVERSAL ZAPOTLENSE JUAN JOSÉ ARREOLA ZÚÑIGA"

J. JESÚS GUERRERO ZÚÑIGA.

Regidor Presidente de la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana,
Regularización de la Tenencia de la Tierra.



SALA DE REGIDORES

