



**LOS MANGOS**  
RESIDENCIAL

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

**F R A C C I O N A M I E N T O**

**"LOS MANGOS  
RESIDENCIAL"**

**MUNICIPIO DE COCULA, JALISCO**

**FRACCIONAMIENTO  
"LOS MANGOS RESIDENCIAL"  
COCULA JALISCO**

CAPITULO III

REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN DEL CUAL SE DERIVA

CAPITULO I

ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Y DATOS  
GENERALES DEL PROYECTO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "FRACCIONAMIENTO LOS  
MANGOS RESIDENCIAL"

EN EL MUNICIPIO DE COCULA JALISCO

DATOS GENERALES DEL PROYECTO

El presente Plan Parcial de desarrollo urbano se elaboró bajo la modalidad de la acción urbanística privada, en congruencia con las disposiciones establecidas en el Código Urbano del Estado de Jalisco. La acción urbanística que se pretende realizar, promoviendo su autorización ante el H. Ayuntamiento de Cocula Jalisco, a través del presente plan parcial de desarrollo urbano, corresponde a las instalaciones requeridas para el adecuado funcionamiento de un desarrollo tipo **H3-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA**.

La presente acción urbanística se localiza en el predio conocido como "El Mexiquito" el cual se encuentra ubicado al oriente del Municipio de Cocula Jalisco sobre la calle Brizuela, dicho predio cuenta con 20,182.55m<sup>2</sup> de superficie lotificada, 5,680.58m<sup>2</sup> de superficie destinada a área de cesión para destinos y 9,540.01m<sup>2</sup> de superficie vial, lo que nos da un total de 35,403.14m<sup>2</sup> totales los cuales pueden corroborarse en la escritura número 6,700 de fecha 16 de Octubre de 2020 otorgada ante la fe del notario público no. 01 del municipio de Acatlán de Juárez, Jalisco, Lic. Gerardo Hinojosa Zepeda e incorporado al registro público de la propiedad bajo el documento no. 32 folio electrónico 6087091 del libro 164 de la sección inmobiliaria con número de orden 138. Dicho predio se encuentra a nombre de Luis Alberto Ramírez Barraza el cual designó como perito responsable de las obras de urbanización al Arq. Francisco de Jesús Luquín Orozco con cédula 2908904 con fecha del 15 de abril del 2004 México D.F.

CAPÍTULO II

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

**PRIMERO:** Que por mandato de la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en particular por las disposiciones del Código Urbano del Estado de Jalisco.

**SEGUNDO:** Conforme al principio establecido en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las atribuciones del municipio en materia de asentamientos humanos se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que se precisa en la Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Urbano del Estado de Jalisco.

**TERCERO:** Para proceder a formular el plan parcial de desarrollo urbano para el "Fraccionamiento Los Mangos Residencial", se dispuso a realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas, a efecto de ordenar y regular la utilización de suelo, conforme al artículo 10 fracción I, II y III del Código Urbano para el Estado de Jalisco, dichos estudios se pueden sustentar con el dictamen de usos y destinos **O.P. 081/2019** y con el dictamen de trazos usos y destinos específicos **O.P. 082/2020** expedidos por la dependencia de obras públicas.

**CUARTO:** Que conforme al artículo 5 del Reglamento Estatal de Zonificación, el municipio de Cocula Jalisco, está facultado a establecer normas específicas cuando así se requieran conforme a las condiciones de su territorio y al desarrollo del asentamiento humano.

**QUINTO:** Que con fundamento en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos con número de recibo oficial 2170848 de fecha 01 de octubre de 2020 emitido por la dirección de Obras Públicas Municipales, fue elaborado el plan parcial de desarrollo urbano "Fraccionamiento Los Mangos Residencial", siguiendo los lineamientos que el mismo contiene.

**SÉPTIMO:** El terreno motivo de este Plan Parcial de desarrollo urbano se encuentra registrado bajo el régimen de propiedad privada, hecho que se manifiesta en la escritura antes mencionada. Por lo que el propietario está facultado a emprender una acción urbanística de tipo privado con fundamento en los artículos 228 y 229 del Código Urbano del Estado de Jalisco.

CAPITULO IV

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN

**ARTICULO 7.** El área de aplicación del plan constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios para los efectos del artículo 122 fracción III del Código Urbano.

**ARTICULO 8.** El área de estudio hace referencia a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo la acción urbanística, en este caso contamos con varios predios ejidales del lado norte y este de nuestro predio, lo cuales actualmente no están lotificados ni habitados, en el caso del sur si contamos con zona habitada, tenemos además de lotes habitacionales, un templo y un salón de eventos, al noroeste tenemos una acción urbanística también de tipo privada la cual ya esta habitada. Este punto logramos especificarlo en las láminas D-1, D-2, D-3 y D-4.

**ARTICULO 9.** El área de aplicación tiene una superficie de 35,403.14m<sup>2</sup> teniendo como colindancias: al norte la calle Brizuela, al oeste la calle J.J. Aguilar Díaz, al Sur la calle San Diego y al Este tenemos Río Chico. Además, su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme el siguiente sistema de coordenadas UTM, este punto logramos especificarlo en las láminas E-1, E-2 y E-3:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

EST.	LADO	P.V.	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	1				1	2,251,742.658	623,893.752
1	2	S	40°54'3.46" W	17.42	2	2,251,729.491	623,882.346
2	3	S	41°11'19.21" W	13.74	3	2,251,719.148	623,873.295
3	4	S	39°42'33.84" W	14.42	4	2,251,708.057	623,864.084
4	5	S	45°17'46.14" W	8.21	5	2,251,702.283	623,856.250
5	6	S	88°44'48.33" W	20.03	6	2,251,701.612	623,848.232
6	7	N	55°19'32.73" W	13.52	7	2,251,709.301	623,827.117
7	8	N	54°24'33.61" W	15.96	8	2,251,718.592	623,814.135
8	9	N	58°11'56.93" W	11.55	9	2,251,724.679	623,804.318
9	10	N	55°14'32.05" W	26.97	10	2,251,740.055	623,782.160
10	11	N	59°47'24.69" W	12.82	11	2,251,746.508	623,771.077
11	12	N	40°56'48.35" W	3.92	12	2,251,749.467	623,768.509
12	13	N	60°25'36.85" W	11.94	13	2,251,755.311	623,758.210
13	14	S	172°7'53.60" W	29.06	14	2,251,727.593	623,749.489
14	15	S	82°1'55.96" W	22.62	15	2,251,705.217	623,746.199
15	16	S	13°30'29.55" W	37.53	16	2,251,668.722	623,737.432
16	17	S	45°14'33.44" E	9.51	17	2,251,662.027	623,744.183
17	18	S	118°45.88" W	10.77	18	2,251,651.261	623,743.936
18	19	S	1°31'2.99" E	11.12	19	2,251,640.144	623,744.141
19	20	S	0°39'9.50" E	12.15	20	2,251,627.991	623,744.279
20	21	S	0°17'1.38" W	10.38	21	2,251,617.610	623,744.228
21	22	S	0°12'34.88" E	21.84	22	2,251,595.765	623,744.308
22	23	S	6°16'5.06" E	16.72	23	2,251,579.149	623,746.133
23	24	S	4°2'34.49" W	13.62	24	2,251,565.559	623,745.172



- La clasificación de áreas contenida en el **plano E-1** del anexo gráfico.
- La determinación de zonas y utilización específica del suelo, establecida en el **plano E-2** del anexo gráfico.
- La estructura urbana que se define en el plano E-3 del anexo gráfico.

**ARTÍCULO 13.** La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme a los planos E-1, E-2 y E-3, son las normas de zonificación urbano y determinación de usos y destinos específicos en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las declaratorias que establece la ley.

**ARTÍCULO 14.** La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan 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.

**ARTÍCULO 15.** La zonificación definida en el plan parcial que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

- La demarcación de las zonas, subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos.
- Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme las normas de zonificación.
- Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de la estructura urbana.
- Para la expedición de permisos de construcción manteniendo los lineamientos contenidos en el presente plan parcial.

**ARTÍCULO 16.** El área que se establece en el presente plan parcial, son las que se señalan gráficamente en el plano E-1 y E-2, identificadas con las claves y subclaves indicadas en los artículos 20, 23, 24 y 25 del reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, misma que a continuación se describe:

- Área habitacional unifamiliar densidad media (H3-U), correspondiente a la zona donde se ubica el predio "El Mexiquito".

**ARTÍCULO 17.** La determinación de zonas y utilización general del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, según se especifican en el plano E-2 del anexo gráfico.

**ARTÍCULO 18.** En toda urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente plan, con la condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 228 y 234, referentes a los lineamientos del plan parcial de urbanización, 314 referente a la acción urbanística de tipo privada y 334 referente a la obra pública del Código Urbano.

**I. HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA**

- 1) H-3U: Con una superficie de 1,827.568m<sup>2</sup> (manzana 1)
- 2) H-3U: Con una superficie de 8,074.435m<sup>2</sup> (manzana 2)
- 3) H-3U: Con una superficie de 1,032.184m<sup>2</sup> (manzana 3)
- 4) H-3U: Con una superficie de 4,209.358m<sup>2</sup> (manzana 4)
- 5) H-3U: Con una superficie de 2,837.342m<sup>2</sup> (manzana 5)
- 6) H-3U: Con una superficie de 1,095.657m<sup>2</sup> (manzana 6)

**II. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES**

- 1) EV-V: Con una superficie de 520.888 m<sup>2</sup> (área de cesión 1)
- 2) EV-V: Con una superficie de 339.76 m<sup>2</sup> (área de cesión 2)
- 3) EV-V: Con una superficie de 1,122.037 m<sup>2</sup> (área de cesión 3)
- 4) EV-V: Con una superficie de 3,786.813 m<sup>2</sup> (área de cesión 4)

**ARTÍCULO 19.** En las zonas habitacionales la categoría de usos y destinos permitidos son los siguientes:

CLAVE	ZONA	ACTIVIDAD O GIRO DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	CASA HABITACIÓN	HABITACIONAL	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL, SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL, MANUFACTURAS DOMICILIARIAS

**ARTÍCULO 20.** En las zonas de uso para los espacios verdes, abiertos y recreativos a nivel vecinal (EV-V) la categoría de usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

CLAVE	ZONA	ACTIVIDAD O GIRO DE USO PREDOMINANTE
EV-V	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	JARDINES Y/O ÁREAS VERDES

**ARTÍCULO 21.** La normativa específica para las zonas habitacionales unifamiliares densidad media (H3-U) será:

- 1) Superficie mínima de lote 140m<sup>2</sup>
- 2) Frente mínimo de lote 8ml
- 3) Coeficiente de ocupación de suelo (**C.O.S**): no será mayor de 0.8 y consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80% de la superficie total de cada lote.
- 4) Coeficiente de utilización del suelo (**C.U.S**), no deberá ser superior a 1.6
- 5) Altura máxima de las edificaciones; la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo
- 6) Dos cajones de estacionamiento por vivienda
- 7) Restricción frontal 3ml
- 8) Restricción posterior de 3ml
- 9) Restricción lateral 0m
- 10) El modo de edificación será semicerrado

**ARTÍCULO 22.** La dependencia municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del plan parcial, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

**CAPITULO VII  
NORMAS DE DISEÑO URBANO Y TRÁNSITO**

**I. CRITERIOS DE OBRAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

**ARTÍCULO 23.** Las obras de urbanización y edificación que se realicen dentro del área de aplicación del presente plan parcial, deberán respetar lo estipulado en los artículos 249 y 267 del Reglamento Estatal de Zonificación, relativos a facilidades para personas con discapacidad.

**II. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN**

**ARTÍCULO 24.** Las obras mínimas de urbanización que se realizarán para las zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U) serán:

- 1) Red de abastecimiento de agua potable, con toma domiciliaria
- 2) Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias
- 3) Red de electrificación con servicios de baja tensión instalación aérea con acometida domiciliaria
- 4) Red de alumbrado público sobre postes de C.F.E. instalación aérea, en vialidad vehicular y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano
- 5) Red telefónica con instalación aérea
- 6) Guarniciones prefabricadas
- 7) Banquetas de concreto hidráulico o similar
- 8) Pavimentos de concreto hidráulico, empedrado o similar
- 9) Señalamiento
- 10) Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y esparcimiento y áreas de cesión

**I. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS**

**ARTÍCULO 25.** La presente declaratoria tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos.

**ARTÍCULO 26.** Conforme a lo establecido en el artículo del Reglamento Estatal de Zonificación las áreas públicas se clasifican en:

- Cesiones para destinos: Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano. Por lo que el propietario o promotor cederán a título gratuito al Ayuntamiento una vez concluida la acción urbanística.
- Cesiones para la vialidad y servicios públicos: Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las áreas necesarias para sus instalaciones. Por lo que el propietario o promotor cederá a título gratuito al Ayuntamiento una vez concluida la acción urbanística.

**ARTÍCULO 27.** La presente determinación de usos y destinos tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos y cesión para vialidades, quedando afectados los predios a los fines públicos.

**ARTÍCULO 28.** Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán de dominio público, por lo que al término de la acción urbanística deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, estas quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el municipio, previsto en los artículos 175 y 246 del Código Urbano.

**Artículo 29.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 176 fracción IV del Código Urbano, para Zonas Habitacionales (H4-U) (H3-U) y (CR), la cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el 16% de la superficie del predio a desarrollar en las siguientes proporciones: Total del predio: 35,403.14m<sup>2</sup>  
Cesión: 5,664.50m<sup>2</sup> para espacios verdes y abiertos

**II. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD**

**ARTÍCULO 30.** La estructura urbana define la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

**ARTÍCULO 31.** Los elementos que integran la estructura urbana existente y propuestos, para la acción de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen en el siguiente artículo y se detallan en el plano E-3 del anexo gráfico, a efecto de regular su operación como también, respecto al carácter compatible o condicionado que implique su relación con los usos y destinos en los predios aledaños.

**CAPITULO VIII  
TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO 40.** Las disposiciones del Plan Parcial de desarrollo urbano "Los Mangos Residencial", en Cocula, Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal. Así mismo, se publicará en los diarios de mayor circulación de la localidad, una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO 41.** Una vez publicado el plan deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

**ARTÍCULO 42.** Al publicarse y entrar en vigencia el plan y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.