



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 limitada 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 CAMPESTR	
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
EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA PESADA O DE ALTO RENDIMIENTO	Un cajón por cada 150 m ² construidos
	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 200 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

