# GACETA MUNICIPAL
## AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

Volumen IX No. 33 Segunda Época
Fecha de publicación: 9 de agosto de 2002

*Gaceta Municipal Ayuntamiento de Zapopan*, es una publicación oficial editada por el Ayuntamiento de Zapopan, Jal., Hidalgo No. 151 Cabecera Municipal, C.P. 45100. Editor Responsable: Lina Rendón García, Número de Certificado de Licitud de Título 10539, Número de Certificado de Licitud de Contenido 8542,
Distribuido por el Archivo Municipal de Zapopan, Dr. Luis Farah No. 1080, Frac. Los Paraísos, Tel. 3818-2200 Ext. 1640.
Impreso en Símbolos Corporativos, S.A. DE C.V., Nueva Galicia 988 S. J., Guadalajara, Jal. Tels. 3613-6555 y 3613-0380 Fax. 3614-7365.
Tiraje 300 ejemplares.
Cuidado y corrección de la edición a cargo de María Elena Zambrano.


## Sumario




AYUNTAMIENTO DE
ZAPOPAN
ARCHIVO HISTORICO
BIBLIOTECA


# PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

## "Palma Real", Municipio de Zapopan, Jalisco.

**Versión abreviada.**

ÍNDICE.


I.- ANTECEDENTES.

I.1.ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES.

II.- FUNDAMENTACION JURÍDICA.

II.1.- FUNDAMENTACION JURÍDICA

III.- REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN.

IV.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

IV.1.- LÍMITE DE LA ZONA DE ESTUDIO
IV.2.- LÍMITE DEL ÁREA DE APLICACIÓN

V.- OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

V.1.- OBJETIVOS GENERALES
V.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

VI.- DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN

VI.1.- CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

VI.1.1.- ÁREAS DE RESERVA URBANA (RU)
VII.1.1.1.- ÁREAS DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (RU-CP)
VI.1.2.- ÁREAS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA (AC)
VI.1.3.- ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPO DE AGUA (CA )

VI.2.- ZONIFICACIÓN URBANA: UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

VI.2.1.- ZONAS HABITACIONALES (H)
DE VII.2.1.1.- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA (H3-H)
VI.2.2.- ZONAS DE USO MIXTO DISTRITAL (MD)
VII.2.2.1.- ZONAS DE USO MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA (MD-3)
VI.2.3.- ZONAS DE USO ÁREA VERDE O ESPACIOS ABIERTOS (EV)

VI.3. ESTRUCTURA URBANA.
VI.3.1.-ESTRUCTURA TERRITORIAL.
VI.3.2.-ESTRUCTURA VIAL.
VI.3.2.1.- VIALIDAD PRIMARIA
VI.3.2.2.- VIALIDAD SECUNDARIA

VII.- REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL

VII.1.- CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD
VII.2.- CRITERIOS DE DISEÑO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
VII.3..- CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA
VII.4..-OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN
VII.5..- DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS




PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA INMOBILIARIA HABITACIONAL " PALMA REAL "
PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

VII.6.- OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS
VII.7.- OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

**VIII.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.**

**IX.-PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN LOS RECURSO PREVISTOS EN LA LEY .**

**X.- ANEXOS GRÁFICOS DEL PLAN.**

D-0 .- LOCALIZACIÓN Y REFERENCIAS URBANAS.
D-1 ., D-2 - ZONA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN Y SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.
D-3 .- SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO Y USOS DEL SUELO.
E.1,- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ÁREAS
E-2 .- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL PREDIO ESPECIFICO
E-3.- ESTRUCTURA URBANA.
ANEXOS : AVALUÓ ,AGEBS, Y TABLAS DE SEDESOL.

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA INMOBILIARIA HABITACIONAL " PALMA REAL "
PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

## I.- ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES

I.1.- EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN TIENE POR OBJETO REALIZAR UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA DENOMINADA **"PALMA REAL "**

I.2.- EL PREDIO INVOLUCRADO DENTRO EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN SE UBICAN EN " EL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO IXTLAHUAQ O SAN JUAN DE OCOTAN " S/N AV. DE LA AVIACIÓN ( ANTIGUA CARRETERA A ALA BASE AÉREA) APROXIMADAMENTE 400 MTS. AL NORTE DE LA CALLE ÁNGULO CON UNA SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA DE **37,395.00 M2 ( 3-73-95 HAS. )** EL CUAL SE DESCRIBE EN EL DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS **120-4-10-U/00-246** , EL PREDIO CUENTA CON UNA RESTRICCIÓN FEDERAL CORRESPONDIENTE AL ARROYO DE LA CAMPANA DE **3,368.92 M2** , POR LO QUE LA SUPERFICIE NETA A DESARROLLAR ES DE **34,026.08 M2. ( 3-40-26.08 HAS. ) , SOBRE EL QUE SE REALIZARA EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN.**

I.2.1.- LA ACCIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR ES DE TIPO PRIVADO.

I.2..2 .- EL USO PROPUESTO ES EL USO HABITACIONAL COMO USO PREDOMINANTE , SIENDO EL USO GIRO ESPECIFICO **(H3-H)** ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA, ASÍ COMO EL COMERCIAL Y DE SERVICIOS COMO USOS COMPATIBLES.

I.2.3. - SIENDO EL PROPIETARIO LOS SEÑORES **" JUAN CARLOS SÁNCHEZ MENDOZA Y ANDRÉS GERARDO SÁNCHEZ MENDOZA "** CONFORME LO DETERMINA LA ESCRITURA PUBLICA NO.328 DEL TOMO UNO LIBRO OCHO FOLIOS DEL 1518 AL 1521 ANTE LA FE DEL LIC. MANUEL PARADA JIMÉNEZ NOTARIO PUBLICO TITULAR DE LA NOTARIA NO. 26 DE GUADALAJARA,JAL. CON FECHA DEL 28 DE JULIO DEL AÑO 2000, E INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA OFICINA SEGUNDA EL DÍA 31 DE JULIO DEL AÑO 2000, MEDIANTE SU INCORPORACIÓN BAJO DOCUMENTO NO. 16 FOLIO DEL 444 AL 452 DEL LIBRO 13269 DE LA SECCIÓN PRIMERA DE LA OFICINA MENCIONADA, ANTE LA FE DE LA LIC. MARÍA TERESA ARELLANO PADILLA INVOLUCRANDO LA SUPERFICIE MANIFESTADA DE **37,395 .00 M2.**

I.2.4. - EN FUNCIÓN DE LO DETERMINADO EN EL TITULO SÉPTIMO DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN LO REALIZO EL PERITO EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN , ARQUITECTO JOSÉ LUIS MERCADO SÁNCHEZ CON NUMERO DE REGISTRO COMO PERITO URBANO O.P.Z.-PU- 003/1999 . ACEPTANDO EN CONSECUENCIA LA RESPONSABILIDAD DE SU ESTRUCTURACIÓN JURÍDICO- TÉCNICA ASÍ COMO DE SU SEGUIMIENTO Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

I.2.5. **SUPERFICIES:**

I.2.5.1. **SUPERFICIE TOTAL** DEL PREDIO A DESARROLLAR **37,395 .00 M2.** (SUPERFICIE DE ESCRITURAS).

I.2.5.2. **SUPERFICIES DE ÁREAS DE RESTRICCIÓN 3,368.92 M2** QUE CORRESPONDE AL ÁREA DE PROTECCIÓN DEL ARROYO **" LA CAMPANA "** (ESCURRIMIENTO.)

I.2.5.3. **SUPERFICIE NETA 34,026.08 M2.**







PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA INMOBILIARIA HABITACIONAL " PALMA REAL "
PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO. GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

## II.- FUNDAMENTACION JURÍDICA

II.1.- LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN **" PALMA REAL "** , PARTE DE LOS PRECEPTOS CONSTITUCIONALES ESTABLECIDOS EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN SUS **ARTÍCULOS 27, PÁRRAFO TERCERO; 73, FRACCIÓN XXIX-C; Y 115 FRACCIONES II,III,V Y VI, REFORMADOS EL 3 DE FEBRERO DE 1983,** EN LOS CUALES SE ESTABLECE LA PARTICIPACIÓN DE LA NACIÓN EN LA ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL PAÍS, LA CONCURRENCIA DE LOS TRES NIVELES DE GOBIERNO EN LA MATERIA, LA FACULTAD DE LOS ESTADOS PARA EXPEDIR LAS LEYES RELATIVAS AL DESARROLLO URBANO Y DE LOS MUNICIPIOS PARA EXPEDIR LOS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE OBSERVANCIA GENERAL QUE SE REQUIERAN. ESTOS PRECEPTOS SE RATIFICAN EN EL **ARTÍCULO 38 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO.**

II.2.- DETERMINADO POR LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO EN SU **ARTICULO 73 Y 80 ,** LOS MUNICIPIOS A TRAVÉS DE SUS AYUNTAMIENTOS , EN LOS TÉRMINOS DE LAS LEYES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES ESTÁN FACULTADOS PARA: FORMULAR APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN Y PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, PARTICIPAR EN AL CREACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE SUS RESERVAS TERRITORIALES, CONTROLAR Y VIGILAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO EN SUS JURISDICCIONES TERRITORIALES, OTORGAR LICENCIAS O PERMISOS PARA URBANIZACIONES, CONSTRUCCIONES Y CONDOMINIO, INTERVENIR EN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA, PARTICIPAR EN LA CREACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE ZONAS DE RESERVA ECOLÓGICA Y ORGANIZAR Y CONDUCIR LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DEL MUNICIPIO Y ESTABLECER LOS MEDIOS PARA LA CONSULTA PUBLICA Y LA PARTICIPACIÓN SOCIAL.

II.3.- DE CONFORMIDAD CON ESTOS MANDATOS, LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS APROBADA EL **9 DE JULIO DE 1993, Y PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 21 DE JULIO DE 1993,** ASÍ COMO SUS ADICIONES PUBLICADAS EL 5 DE AGOSTO DE 1994, EN SUS **ARTÍCULOS 9 Y 35** FIJAN LAS NORMAS BÁSICAS PARA PLANEAR LOS CENTROS DE POBLACIÓN Y DEFINEN LOS PRINCIPIOS PARA DETERMINAR LAS ÁREAS Y PREDIOS URBANOS Y SUS CORRESPONDIENTES USOS Y DESTINOS ASÍ CÓMO LAS RESERVAS PARA EL FUTURO CRECIMIENTO, QUE INTEGRAN SU ZONIFICACIÓN.

II.4.- DE CONFORMIDAD CON ESTOS MANDATOS, LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO DETERMINA LAS OBLIGACIONES Y FACULTADES DE LOS AYUNTAMIENTO, ASÍ COMO DE LA ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN VECINAL EN SUS **ARTÍCULOS 39. FRACCIÓN I. INCISO 27 , Y ARTÍCULOS 109,110 Y 115** RESPECTIVAMENTE.

II.5.- POR SU PARTE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL **"EL ESTADO DE JALISCO" EL 11 DE JULIO DE 1993, Y LOS DECRETOS 17128 Y 18452** QUE REFORMAN Y ADICIONAN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, EN SU **ARTICULO 12, FRACCIONES XIX Y XX,** FACULTA A LOS AYUNTAMIENTOS PARA "FORMULAR, APROBAR, ADMINISTRAR, EJECUTAR, EVALUAR Y REVISAR EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN Y LOS PLANES PARCIALES DE URBANIZACIÓN QUE DE ELLOS SE DERIVEN". ASÍ MISMO **EN EL TITULO II, CAPITULO VI Y VII,** DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DE ZONAS CONURBADAS, **ARTÍCULOS 84 AL 98,** SE ESTABLECEN LAS BASES Y LINEAMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTE TIPO DE PLANES.

LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA QUE SOPORTA EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN QUE PROMUEVE UNA ACCIÓN URBANÍSTICA ESTA CONTENIDA EN LOS ARTÍCULOS **84,94, 145 , 199, 217 Y 221 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO** DEL ESTADO DE JALISCO, LOS CUALES ESTABLECEN LA OBLIGACIÓN DE EXPEDIR UN PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN CUANDO SE HAGA NECESARIA LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DE LAS ÁREAS DE RESERVA URBANA Y LA AUTORIZACIÓN DE UN PROYECTO URBANO RESPECTIVAMENTE, PUBLICANDO LAS DETERMINACIONES DE USOS Y DESTINOS, A FIN DE QUE LA CORRESPONDIENTE ACCIÓN DE URBANIZACIÓN Y/O EDIFICACIÓN REGULADA POR EL ORDENAMIENTO LEGAL DE REFERENCIA RESPETE Y RESPONDA A LOS LINEAMIENTOS QUE PRECISA DICHO PLAN PARCIAL.

LO ANTERIOR ES CON EL OBJETO DE GARANTIZAR SU INTEGRACIÓN EN EL CONTEXTO URBANO DONDE SE UBICA, Y QUE SE ATIENDA PRIORITARIAMENTE A LA HABILITACIÓN DE LOS ESPACIOS ANEXOS O CONTIGUOS AL ÁREA DE APLICACIÓN, BUSCANDO EN TODO MOMENTO UN DESARROLLO URBANO ARMÓNICO INTEGRADO.

CONFORME LO DETERMINA EL ART. **43 FRACCIÓN II INCISO B)** DE LA LEY , EL PRESENTE DOCUMENTO SE UBICA EN EL SEGUNDO NIVEL DE PLANEACIÓN, PLANES Y PROGRAMAS DERIVADOS Y CORRESPONDE A UN PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN QUE PROMUEVE UNA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA, EN UN PREDIO DE **37,395.00 M2 ( 3-73-95 HAS. ) INCLUYENDO EL ÁREA DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN** A FIN DE REGULAR Y CONTROLAR LA FORMA DE UTILIZACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN DE USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA.

ESTE TIPO DE DOCUMENTO QUE ADQUIERE EL CARÁCTER DE INSTRUMENTO NORMATIVO, PARA AUTORIZAR LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y/O EDIFICACIÓN TANTO PÚBLICAS COMO PRIVADAS QUE SE DESARROLLEN BAJO CUALQUIERA DE LAS MODALIDADES PREVISTAS


PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

EN LOS TÍTULOS QUINTO Y SEXTO DE LA LEY DE DESARROLLO DEL ESTADO, Y QUE CORRESPONDE A UN PLAN DERIVADO, ADQUIERE VALIDEZ JURÍDICA AL MOMENTO DE PUBLICARSE EN LA GACETA MUNICIPAL DE ZAPOPAN Y SU POSTERIOR INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EN VIRTUD DE QUE EN ÉSTE SE REFLEJAN FINALMENTE LOS OBJETIVOS DE LOS PLANES Y PROGRAMAS BÁSICOS, AL PRECISAR LAS POLÍTICAS PARA REGULAR Y CONTROLAR LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN, EN SUS ASPECTOS TANTO CUANTITATIVOS COMO CUALITATIVOS.

II.6.- **DICTAMEN DE TRAZO USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS** .LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES DE ZAPOPAN,JAL. EMITIÓ EL DICTAMEN **NO. 120-4-10-U/00-246 CON FECHA DEL 17 DE NOVIEMBRE DEL 2000 .**

## III.- REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL SE DERIVA.

III.1 .- EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN QUE PROMUEVE UNA ACCIÓN URBANÍSTICA HABITACIONAL Y QUE SE DENOMINA **" PALMA REAL "** SE DERIVA DEL **" PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOPAN DISTRITO URBANO ZPN-4 LA TUZANIA "** , EL CUAL FUE PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL **" EL ESTADO DE JALISCO "** EL 26 DE DICIEMBRE DE 1998.
ESTE PLAN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONTEMPLA A LA ZONA DONDE SE LOCALIZA EL ÁREA DE APLICACIÓN COMO UN ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO **RU-CP 3** , CON UNA FRANJA DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA **AC-3** QUE, COLINDA CON EL LIMITE NORTE DEL PREDIO , Y ESTABLECE COMO UTILIZACIÓN GENERAL Y PARTICULAR DEL SUELO HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR HORIZONTAL ASÍ COMO UNA FRANJA DE USOS MIXTOS DISTRITALES INTENSIDAD MEDIA COMERCIAL Y DE SERVICIOS SOBRE LA FRANJA DE LA CARRETERA A LA BASE AÉREA (LIMITE PONIENTE DEL PREDIO ) , SEGÚN SE ESTABLECE EN EL **DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS NO. 120-4-10-U/00-246 CON FECHA DEL 17 DE NOVIEMBRE DEL 2000 EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS DE ZAPOPAN ,JAL.**

## IV.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN

IV.1.- LÍMITE DE LA ZONA DE ESTUDIO **PLANO D-1**

LA ZONA DE ESTUDIO QUE COMPRENDE AL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO **" PALMA REAL "** SE LOCALIZA EN " EL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO IXTLAHUAQ O SAN JUAN DE OCOTAN " S/N AV DE LA AVIACIÓN ( CARRETERA A ALA BASE AÉREA) CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE **1' 474,574.46 M2 ( 147-45-744 HAS. )** TENIENDO COMO LÍMITES LOS SIGUIENTES:

**AL NORTE;** LA CALLE PRIV. SAN CARLOS.
**AL SUR;** LA CALLE OCAMPO
**AL ORIENTE;** PROPIEDAD PRIVADA.
**AL PONIENTE;** AV. DE LA AVIACIÓN (CARRETERA A LA BASE AÉREA ) .

LAS COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN CONFORME AL SISTEMA U.T.M., DE LA ZONA DE ESTUDIO SON LAS SIGUIENTES:

| VÉRTICE | COORDENADAS EN "X" | COORDENADAS EN "Y" |
|---|---|---|
| I | 660,866.46 | 2'291,789.45 |
| II | 661,960.45 | 2'291,221.76 |
| III | 661,960.50 | 2'290,407.91 |
| IV | 601,520.88 | 2'290,680.05 |

SIENDO LAS DISTANCIAS ENTRE LAS COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN LAS SIGUIENTES:

| ENTRE EL VÉRTICE | DISTANCIA |
|---|---|
| I Y II | 1,115.94 M.L. |
| II Y III | 1,150.21 M.L. |
| III Y IV | 1,465.11 M.L. |
| IV Y I | 1,161.97 M.L. |

IV.2 .- LÍMITE DEL ÁREA DE APLICACIÓN **PLANO D-1**




PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

EL ÁREA DE APLICACIÓN SE REFIERE ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO QUE INVOLUCRA A LA ACCIÓN URBANÍSTICA , TIENE UNA SUPERFICIE DE **37,395.00 M2 ( 3-73-95 HAS. ) INCLUYENDO EL ÁREA DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN** QUE SE DENOMINARA **" PALMA REAL "** TENIENDO LOS SIGUIENTES LÍMITES:

**AL NORTE;** ARROYO LA CAMPANA .
**AL SUR;** PROPIEDAD PRIVADA
**AL ORIENTE;** PROPIEDAD PRIVADA .
**AL PONIENTE;** LA CARRETERA A LA BASE AÉREA .

LAS COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN CONFORME AL SISTEMA U.T.M., DEL ÁREA DE APLICACIÓN SON LAS SIGUIENTES:

| VÉRTICE | COORDENADAS EN "X" | COORDENADAS EN "Y" |
|---|---|---|
| 1 | 660,817.19 | 2'291,746.59 |
| 2 | 660,929.16 | 2'291,726.99 |
| 3 | 660,963.22 | 2'291,717.91 |
| 4 | 661,049.45 | 2'291,698.68 |
| 5 | 661,056.92 | 2'291,526.06 |
| 6 | 661,013.38 | 2'291,538.38 |
| 7 | 660,813.33 | 2'291,569.73 |

SIENDO LAS DISTANCIAS ENTRE LAS COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN LAS SIGUIENTES:

| ENTRE EL VÉRTICE | DISTANCIA |
|---|---|
| 1 Y 2 | 65.00 M.L. |
| 2 Y 3 | 35.25 M.L. |
| 3 Y 4 | 88.35 M.L. |
| 4 Y 5 | 172.80 M.L. |
| 5 Y 6 | 42.44 M.L. |
| 6 Y 7 | 205.32 M.L. |
| 7 Y 1 | 184.87 M.L. |

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL ZAPOPAN, JAL. 2

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

## V.- OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

EN CONGRUENCIA CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE, EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN QUE SE PRESENTA SE PLANTEA A PARTIR DE UNA PERSPECTIVA MUY PARTICULAR, ELLO A FIN DE DELINEAR UN ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO QUE COMPRENDA LOS ORDENAMIENTOS RESPECTIVOS AL PROYECTO QUE SE PROMUEVE CON BASE EN LA PROBLEMÁTICA QUE SE PRESENTA EN EL ÁREA DE ESTUDIO; LOS ALCANCES A OBTENER QUEDAN COMPRENDIDOS EN LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

### V.1 OBJETIVOS GENERALES.

1. EN FUNCIÓN DE LO DETERMINADO EN LOS **ARTÍCULOS 118 FRACCIÓN VIII, Y 119 FRACCIÓN III,** DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO **" LA MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "** DENOMINADO **"PALMA REAL ".**
2. DETERMINAR LA ZONIFICACIÓN ESPECIFICA , PRECISANDO LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS, LOS USOS , DESTINOS Y RESERVAS .
3. PRECISAR LAS NORMAS DE UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS Y FINCAS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN.
4. DELIMITAR E IDENTIFICAR LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS, EN FUNCIÓN DE LO ESTABLECIDO POR LA LEY DE DESARROLLO URBANO.
5. INTEGRAR LA ACCIÓN URBANÍSTICA MOTIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO CON LA ESTRUCTURA URBANA DEL CENTRO DE POBLACIÓN .
6. DETERMINAR LOS PREDIOS BENEFICIADOS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA , ESTABLECIENDO LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN A CARGO DE LOS TITULARES BAJO LA MODALIDAD DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA ESTABLECIDA EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO.

V.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

A) INTEGRACIÓN VIAL DEL PROYECTO HABITACIONAL CON SU ENTORNO GARANTIZANDO LA VINCULACIÓN DE LA ZONA. CON LAS ESTRUCTURAS SUPERIORES.
B) INTEGRAR EL PREDIO QUE SE PROMUEVE PARA EL EMPLAZAMIENTO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA **" PALMA REAL "** A LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE, DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS TÉCNICOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE QUE PARA TAL EFECTO DETERMINAN LOS INSTRUMENTOS RESPECTIVOS.
C) DEFINIR LAS MODALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO Y DEMÁS LINEAMIENTOS QUE DEBAN CONTEMPLARSE PARA EFECTOS DE REGULAR LA MORFOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES QUE PROMUEVE EL PRESENTE DOCUMENTO.
D) **PERMUTAR LAS ÁREAS DE CESIÓN CORRESPONDIENTES** QUE SE GENERAN POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA EN LOS TÉRMINOS DEL **ART. 251** DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO Y **127,128,129,130,132,134136,140 Y 141** DEL REGLAMENTO.

## VI.- DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN .

### VI.1 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

**PLANO E-1.**

LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ES EL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE CONSISTE EN LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y PREDIOS EN FUNCIÓN DE LAS CONDICIONANTES QUE RESULTEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO NATURAL Y TRANSFORMADO , LAS QUE SEGÚN SU ÍNDOLE REQUIERAN DE DIVERSOS GRADOS DE CONTROL Y DE PARTICIPACIÓN DE AUTORIDADES COMPETENTES EN LA MATERIA A QUE SE REFIERA CADA TIPO DE ÁREA , YA SEA PARA OBTENER O PARA CONSERVAR LA ADECUADA RELACIÓN AMBIENTAL , ASÍ COMO NORMAR, CUANDO SEA PERMISIBLE , LA ACCIÓN URBANÍSTICA QUE EN DICHAS ÁREAS SE PRETENDA REALIZAR , POR LO QUE EL TERRITORIO COMPRENDIDO EN EL ÁREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN **" PALMA REAL "**, SE ORDENA CON FUNDAMENTO EN LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS QUE ESTABLECEN **EL CAPITULO II DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN; ASÍ EL PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA EL DISTRITO ZPN-4 " LA TUZANIA "**, ÉSTAS ÁREAS SE IDENTIFICAN CON SUBCLAVE CORRESPONDIENTE **EN EL PLANO E – 1.**

#### VI.1.1.- ÁREAS DE RESERVA URBANA ( RU )

COMO LO DETERMINA **EL ARTICULO 17 FRACCIÓN IV** SON LAS ÁREAS QUE CORRESPONDEN A LOS TERRENOS DONDE SE DISPONE EL CRECIMIENTO DEL CENTRO DE POBLACIÓN, EN ESTAS ÁREAS CORRESPONDE A LAS AUTORIDADES MUNICIPALES PROMOVER EL DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN BÁSICA .

#### VI.1.1.1.- ÁREAS DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (RU-CP).

COMO LO DETERMINA **EL ARTICULO 17 FRACCIÓN IV , INCISO A)** DEL REGLAMENTO , SON LAS ÁREAS PERTENECIENTES A LA RESERVA URBANA QUE SON POTENCIALMENTE URBANIZABLES , YA QUE CUENTAN CON LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN BÁSICA A QUE SE REFIERE **LA LEY,** SIENDO FACTIBLE REALIZARLAS INMEDIATAMENTE, SIEMPRE Y CUANDO CUMPLAN CON LAS OBRAS MÍNIMAS A QUE SE REFIERE EL **TITULO QUINTO DE LA LEY, TITULO I DEL REGLAMENTO Y DEMÁS NORMAS APLICABLES.**

**RU – CP 3.** RESERVA URBANA A CORTO PLAZO NUMERO TRES (INCLUYE EL ÁREA DE APLICACIÓN MOTIVO DEL PRESENTE PLAN , DEFINIDA POR LOS LÍMITES SIGUIENTES: **AL NORTE,** CON **CA S/N** (CUERPO DE AGUA S/N) ; **AL SUR,** LA **AU15-RN** (ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA NUMERO QUINCE); **AL ORIENTE,** CON LA **AU15-RN** (ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA NUMERO QUINCE) Y UNA FRACCIÓN DE LA **RU – CP 3.** (RESERVA URBANA A CORTO PLAZO NUMERO TRES ); **AL PONIENTE** LA AV. A LA AVIACIÓN ( ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA)

#### VI.1.2.- ÁREAS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA (AC)

SON LAS ÁREAS DEL TERRITORIO ESTATAL EN QUE LOS AMBIENTES ORIGINALES NO HAN SIDO SIGNIFICATIVAMENTE ALTERADOS POR LA ACTIVIDAD HUMANA Y QUE POS RAZONES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y EQUILIBRIO ECOLÓGICO DEBEN CONSERVARSE, PERMITIENDO LA INTERVENCIÓN HUMANA EN FORMA CONDICIONADA

#### VI.1.3.- ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPO DE AGUA (CA )

SON LAS REQUERIDAS PARA LA REGULACIÓN Y CONTROL DE LOS CAUCES Y ESCURRIMIENTOS QUE DETERMINA EL **ART.17 FRACCIÓN XI INCISO C)** DEL REGLAMENTO Y FUNGEN COMO ÁREAS DE PROTECCIÓN CON EL CAUCE DE UNA CORRIENTE DE MANERA INTERMITENTE, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES.


PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25-Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

**AC-3 / CA-1** .- ÁREA DE CONSERVACIÓN NUMERO TRES / CUERPO DE AGUA NUMERO 1 COMPRENDE EL ÁREA QUE CORRESPONDE AL " ARROYO DE LA CAMPANA" DEFINIDA POR LOS LÍMITES SIGUIENTES: **AL NORTE**, CON LIMITE NORTE DE LA ZONA DE ESTUDIO ; **AL SUR**, LA **RU – CP 3.** (RESERVA URBANA A CORTO PLAZO NUMERO TRES ); **AL ORIENTE**, CON UNA FRACCIÓN DE LA **RU – CP 3.** (RESERVA URBANA A CORTO PLAZO NUMERO TRES ) ; **AL PONIENTE** LA AV. A LA AVIACIÓN ( ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA).

EL ÁREA DE APLICACIÓN PERTENECE AL **ÁREA RU-CP 3** (RESERVA URBANA A CORTO PLAZO NUMERO TRES )Y PRETENDE DAR CONTINUIDAD AL PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN DEL **PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA EL DISTRITO ZPN-4 " LA TUZANIA ".**

**VI.2 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA , UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO .** **PLANO E-2**

DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL **ART. 84** DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO, EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PRECISA LA ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS QUE INTEGRAN Y DELIMITAN EL CENTRO DE POBLACIÓN ASÍ COMO DETERMINAR LOS USOS Y DESTINOS DE LOS PREDIOS Y LAS EDIFICACIONES QUE EN ELLOS SE CONSTRUYAN, INDICANDO SUS NORMAS DE UTILIZACIÓN Y DETERMINA LOS APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS QUE SE PERMITAN EN LOS MISMOS.

LAS ZONAS QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE PLAN Y LAS NORMAS ESPECÍFICAS QUE REGULARÁN LA UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS Y FINCAS DE LAS MISMAS, DE CONFORMIDAD A LA CLASIFICACIÓN PREVISTA EN EL **REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN** Y SON:

**VI.2.1.** ZONAS HABITACIONALES. "COMPRENDE TODO TIPO DE EDIFICACIONES PARA EL USO HABITACIONAL..."

LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA CONTEMPLA UN TOTAL DE **99 LOTES HABITACIONALES** INVOLUCRANDO UNA SUPERFICIE DE **16, 643.47 M2** SIENDO LAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

H3-H 1 .- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD MEDIA. **INVOLUCRA 8 LOTES** , CON UNA SUPERFICIE DE **1,449 .65 M2** .
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
**NORESTE:** EN **19.15. MTS.** CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA **VL-1**
**SUROESTE:** EN **27.26 MTS.** CON PROPIEDAD PRIVADA ( EL LIMITE SUR DEL ÁREA DE APLICACIÓN.)
ESTE: EN **59.64 MTS.** CON VIALIDADES PROPUESTAS **VL-2** Y **CT-4** DOBLA AL NOROESTE EN **7.00 MTS.** CON **CT-4** Y DOBLA AL ESTE EN **8.00 MTS.** CON **H3-H 6**
**OESTE:** EN **69.68 MTS.** CON USO COMERCIAL DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA **CD3-3** Y **CD-4.**

H3-H 2.- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD MEDIA. **INVOLUCRA 7 LOTES** CON UNA SUPERFICIE DE **1, 267.79 M2**
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
**NORESTE:** EN **27.00 MTS.** CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA **VCM-11**
**SUROESTE:** EN **17.15 MTS.** CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA **VL-1**
ESTE: EN **8.00 MTS.** CON **H3-H 3,** DOBLA AL SUROESTE EN **7.00 MTS.** CON **CT-1** Y DOBLA AL ESTE EN **60.31 MTS.** CON LA VIALIDAD PROPUESTA **VL-2.**
OESTE: EN **62.14 MTS.** CON USO COMERCIAL DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA **CD3-1** Y **CD3-2.**

H3-H-3 ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD MEDIA. **INVOLUCRA 12 LOTES** CON UNA SUPERFICIE DE **1,990.88 M2**
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
**NORESTE:** EN **100.89 MTS.** CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA **VCM-11**
**SUROESTE:** EN **111.35 MTS.** CON VIALIDAD PROPUESTA **VL-3**
ESTE: EN **15.10 MTS.** CON VIALIDAD PROPUESTA **CT-2.**
OESTE: EN **16.50 MTS.** CON VIALIDAD PROPUESTA **H3-H 2** Y **CT-1**

H3-H-4 ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD MEDIA. **INVOLUCRA 10 LOTES,** CON UNA SUPERFICIE DE **1,608.16 M2**
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
**NORESTE:** EN **103.51 MTS.** CON VIALIDAD PROPUESTA **VL-3**
**SUROESTE:** EN **110.03 MTS.** CON EL ESPACIO VERDE **EV-1.**
ESTE: EN **12.84 MTS.** CON VIALIDAD PROPUESTA **VL-4.**
OESTE: EN **14.00 MTS.** CON VIALIDAD PROPUESTA **VL-2.**

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIA

H3-H-5 ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD MEDIA. **INVOLUCRA 29 LOTES,** CON UNA SUPERFICIE DE **4,936.24 M2**
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:

NORESTE: EN 110.93 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VL-1
SUROESTE: EN 128.42 MTS. CON VIALIDAD PROPUESTA VL-5
ESTE: EN 38.46 MTS. CON VIALIDAD PROPUESTA VL-4.
OESTE: EN 44.32 MTS. CON VIALIDAD PROPUESTA VL-2.

H3-H-6 ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD MEDIA. INVOLUCRA 17 LOTES, CON UNA SUPERFICIE DE 2,733.67 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORESTE: EN 139.04 MTS. CON VIALIDAD PROPUESTA VL-5
SUROESTE: EN 147.08 MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA ( EL LIMITE SUR DEL ÁREA DE APLICACIÓN.)
ESTE: EN 18.54 MTS. CON VIALIDAD PROPUESTA CT-3
OESTE: EN 21.15 MTS. CON VIALIDAD PROPUESTA CT-4 Y H3-H 1.

H3-H-7 ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD MEDIA. INVOLUCRA 16 LOTES, CON UNA SUPERFICIE DE 2,657.05 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORESTE: EN 19.88 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VCM-11
SUROESTE: EN 20.05 MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA ( EL LIMITE SUR DEL ÁREA DE APLICACIÓN.)
ESTE: EN 137.52 MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA ( EL LIMITE ESTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN.)
OESTE: EN 136.26 MTS. CON VIALIDADES PROPUESTAS CT-2, VL-4 Y CT-3.

VI.2.1.2. LAS NORMAS ESPECÍFICAS QUE REGULARÁN LA UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS Y FINCAS DE LAS MISMAS, DE CONFORMIDAD A LA CLASIFICACIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 59 DEL REGLAMENTO SON:

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS HABITACIONALES PLURIFAMILIAR HORIZONTAL .

- LA DENSIDAD MÁXIMA SERÁ DE 210 HAB/HA. LO QUE REPRESENTA 42 VIV/HA.
- SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE: 260.00 M²
- FRENTE MÍNIMO DEL LOTE: 8.00 ML.
- EL ÍNDICE DE EDIFICACIÓN SERÁ DE 130.00 M2 POR VIVIENDA;
- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO ( C.O.S.): 0.7
- EN CONSECUENCIA, LA SUPERFICIE EDIFICABLE NO DEBERÁ OCUPAR MÁS DE 70% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE.
- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.) , 1.4
- EN CONSECUENCIA, LA SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA NO EXCEDERÁ AL 140 POR CIENTO DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE.
- ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES SERÁ LA QUE RESULTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO.
- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: 2 POR VIVIENDA EN FUNCIÓN DE LO DETERMINADO EN EL ART. 302 DEL R.E.Z CONTARA CON UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS UN POR CADA 3 VIVIENDAS.
- RESTRICCIÓN FRONTAL: 3.00 ML EN ESTA SUPERFICIE SE RESPETARAN 30% COMO ÁREA JARDINADA.
- RESTRICCIÓN POSTERIOR DE 3.00 ML.
- MODO DE EDIFICAR : SEMI-CERRADO.

VI.2.2. ZONA DE USO COMERCIAL DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA ( COMERCIOS Y SERVICIOS ) "LAS ZONAS DE USOS COMERCIALES SON AQUELLAS QUE TIENEN LA FINALIDAD DE PROMOVER DENTRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LAS SUPERFICIES NECESARIAS PARA EL DESEMPEÑO DE LAS FUNCIONES COMERCIALES . . . GENERALMENTE EN FORMA DE CORREDORES O NÚCLEOS PARA EL ABASTO SEMANAL-MENSUAL . . .
LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA CONTEMPLA UN TOTAL DE 4 LOTES DE USO COMERCIAL DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA INVOLUCRANDO UNA SUPERFICIE DE 5,293.76 M2 SIENDO LAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

CD3-1 COMERCIAL DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA NUMERO UNO (ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS ) , 1 LOTE CON UNA SUPERFICIE DE 594.08 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORESTE: EN 40.00 MTS. CON CD3-2
SUROESTE: EN 40.40 MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA Y LIMITE SUROESTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN .
ESTE: EN 12.02 MTS. CON H3-H 1.
OESTE: EN 17.68 MTS. CON VIALIDAD PUBLICA VC-6 AVENIDA A LA AVIACIÓN ( ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA ).

CD3-2 COMERCIAL DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA NUMERO DOS (ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS ) , 1 LOTE CON UNA SUPERFICIE DE 2,158.90 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORESTE: EN 44.73 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VL-1 Y PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES
SUROESTE: EN 40.00 MTS. CON CD3-1

DESARROLLO TERRITORIAL

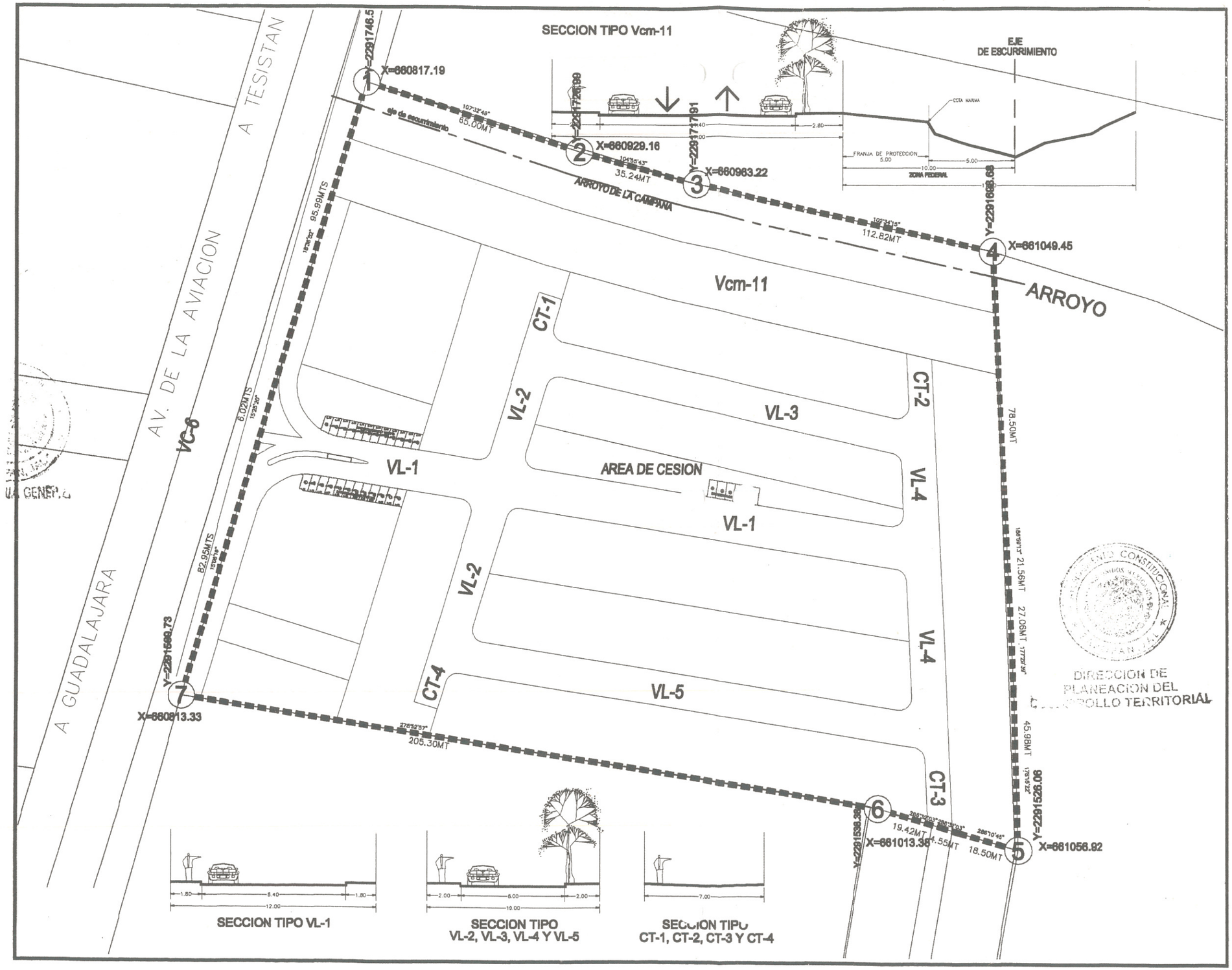



PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA, JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

# Planos

# Plan Parcial de Urbanización

## "Palma Real", Municipio de Zapopan, Jalisco.




# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "PALMA REAL"

**MUNICIPIO DE ZAPOPAN**

**SIMBOLOGIA:**

- LIMITE DE ZONA DE ESTUDIO
- LIMITE DE AREA DE APLICACION

**VIALIDAD**

**VIALIDAD PUBLICA**

VIALIDAD SECUNDARIA

VIALIDAD COLECTORA

- VC-6 VIALIDAD COLETORA
- Vcm-11 VIALIDAD COLECTORA MENOR

VIALIDAD LOCAL

- VL.1 VIALIDAD LOCAL 1

**VIALIDAD INTERIOR (NO PUBLICA)**

VIALIDAD LOCAL

- VL.2 VIALIDAD LOCAL 2
- VL.3 VIALIDAD LOCAL 3
- VL.4 VIALIDAD LOCAL 4
- VL.5 VIALIDAD LOCAL 5

CALLE TRANQUILIZADA

- CT-1 CALLE TRANQUILIZADA 1
- CT-2 CALLE TRANQUILIZADA 2
- CT-3 CALLE TRANQUILIZADA 3
- CT-4 CALLE TRANQUILIZADA 4

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION, DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION

| PLANO | ESTRUCTURA URBANA | HOJA | E3 |
|---|---|---|---|

ESCALA 1:1,2000

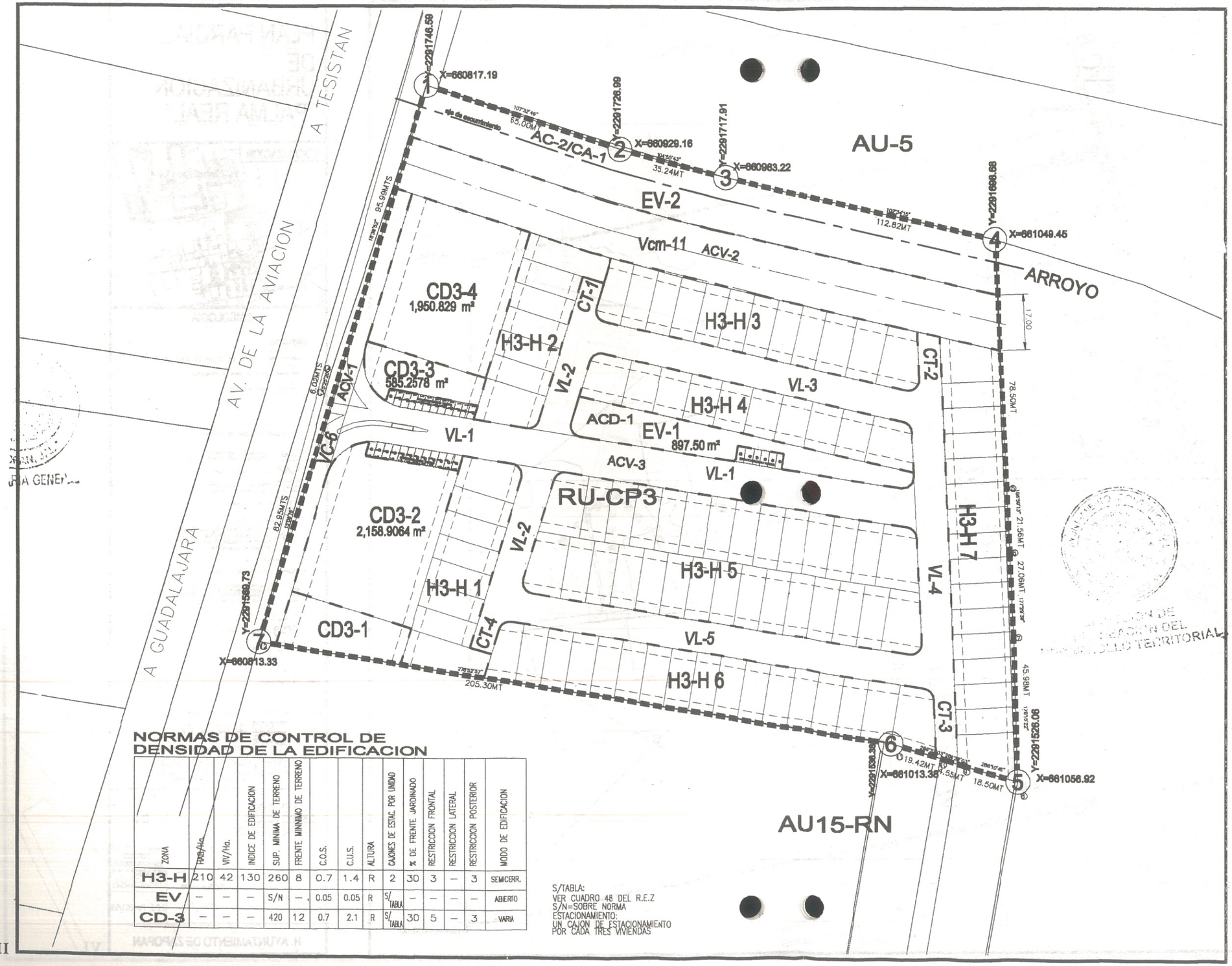
MARZO, 2002

PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

**H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN**

**GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. SEDEUR**




## NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LA EDIFICACION

| ZONA | HAB/Ha. | VIV/Ha. | INDICE DE EDIFICACION | SUP. MINIMA DE TERRENO | FRENTE MINIMO DE TERRENO | C.O.S. | C.U.S. | ALTURA | CAJONES DE ESTAC. POR UNIDAD | % DE FRENTE JARDINADO | RESTRICCION FRONTAL | RESTRICCION LATERAL | RESTRICCION POSTERIOR | MODO DE EDIFICACION |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H3-H | 210 | 42 | 130 | 260 | 8 | 0.7 | 1.4 | R | 2 | 30 | 3 | — | 3 | SEMICERR. |
| EV | — | — | — | S/N | — | 0.05 | 0.05 | R | S/TABLA | — | — | — | — | ABIERTO |
| CD-3 | — | — | — | 420 | 12 | 0.7 | 2.1 | R | S/TABLA | 30 | 5 | — | 3 | VARIA |

S/TABLA:
VER CUADRO 48 DEL R.E.Z
S/N=SOBRE NORMA
ESTACIONAMIENTO:
UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO
POR CADA TRES VIVIENDAS

# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "PALMA REAL"

**MUNICIPIO DE ZAPOPAN**

**SIMBOLOGIA:**

- LIMITE DE ZONA DE ESTUDIO
- LIMITE DE AREA DE APLICACION
- LIMITE DE ZONAS

**CLASIFICACION DE AREAS**

- AC — AREAS DE CONSERVACION ECOLOGICA
- AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA
- CA — AREA DE PROTECCION A ESCURRIMIENTOS
- AREAS DE RESERVA URBANA
- RU-CP — RESERVA URBANA A CORTO PLAZO
- ACD — AREA DE CESION PARA DESTINOS
  - ESPACIOS VERDES
  - EQUIPAMIENTO ESCOLAR
  - OTROS EQUIPAMENTOS
- AREA DE CESION PARA VALIDAD
- ACV — Vcm-11 LONGITUD TOTAL: 197.55 M.L SUPERFICIE TOTAL: 3,358.48 M2
- ACV — VL-1 LONGITUD TOTAL: 150.87 M.L SUPERFICIE 2,332.48 M2

**ZONIFICACION ESPECIFICA**

HABITACIONAL
- H3H — HABITACION PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA

COMERCIO Y SERVICIOS
- CD-3 — COMERCIO DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA

EQUIPAMIENTO URBANO
- EV — ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO ARQUITECTURA
C O N S U L T O R E S
TEL. (01-3336-17-43-34 01(04333)13.85.73 CEL.
E-mail arquitectosasociados@hotmail.com

PLANO: CLASIFICACION DE AREAS Y ZONIFICACION SECUNDARIA

HOJA: E1 E2

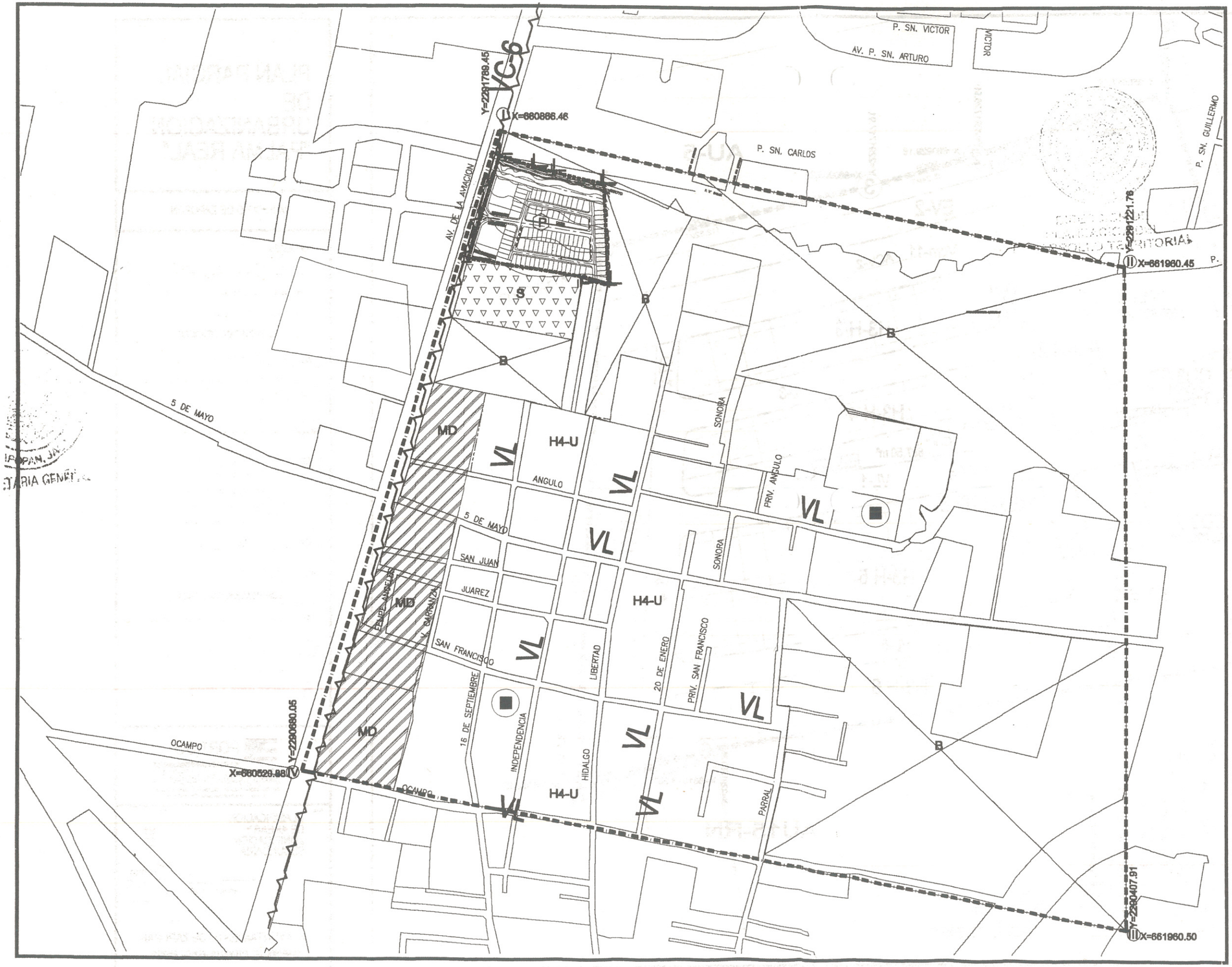
0m. 40m. 80m.
ESCALA 1:1,2000

MARZO, 2002

PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS
ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

**H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN**
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. SEDEUR

# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "PALMA REAL"




## LOCALIZACION



## SIMBOLOGIA

SIMBOLOGIA:

- LIMITE DE ZONA DE ESTUDIO
- LIMITE DE AREA DE APLICACION
- LIMITE DE USOS

UTILIZACION GENERAL DEL SUELO

- H4U HABITACIONAL UNIFAMILIAR INTENSIDAD ALTA: 48.96%
- MIXTO DISTRITAL: 5.64%
- SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO: 1.80%
- BALDIOS: 43.60%

TENENCIA DEL SUELO

- P PROPIEDAD PRIVADA EN TODA EL ÁREA DE APLICACIÓN, CONFORME A LA ESCRITURA PÚBLICA Nº 328, DE LA NOTARIA PÚBLICA Nº 28

INFRAESTRUCTURA

- LINEA C.F.E. ALTA Y BAJA TENSION
- ZONA HABITACIONAL CON SERVICIOS PUBLICOS DE ALUMBRADO, ELECTRIFICACION, TELEFONO, DRENAJE Y AGUA POTABLE.

VIALIDAD

- VC-6 VIALIDAD COLECTORA
- VL VIALIDAD LOCAL


PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION, DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA
C. S. O. P. R. 10-1-DIC-94
TEL. (01-33)36-17-63-84 CEL.(044)33)11.88.78 @MSN.
E-mail arquitectosasociados@hotmail.com


PLANO: SINTESIS DEL MEDIO FISICO TRANSFORMADO

HOJA: D-3

0m. 10m 20m

ESCALA 1 : 000

MARZO. 2002

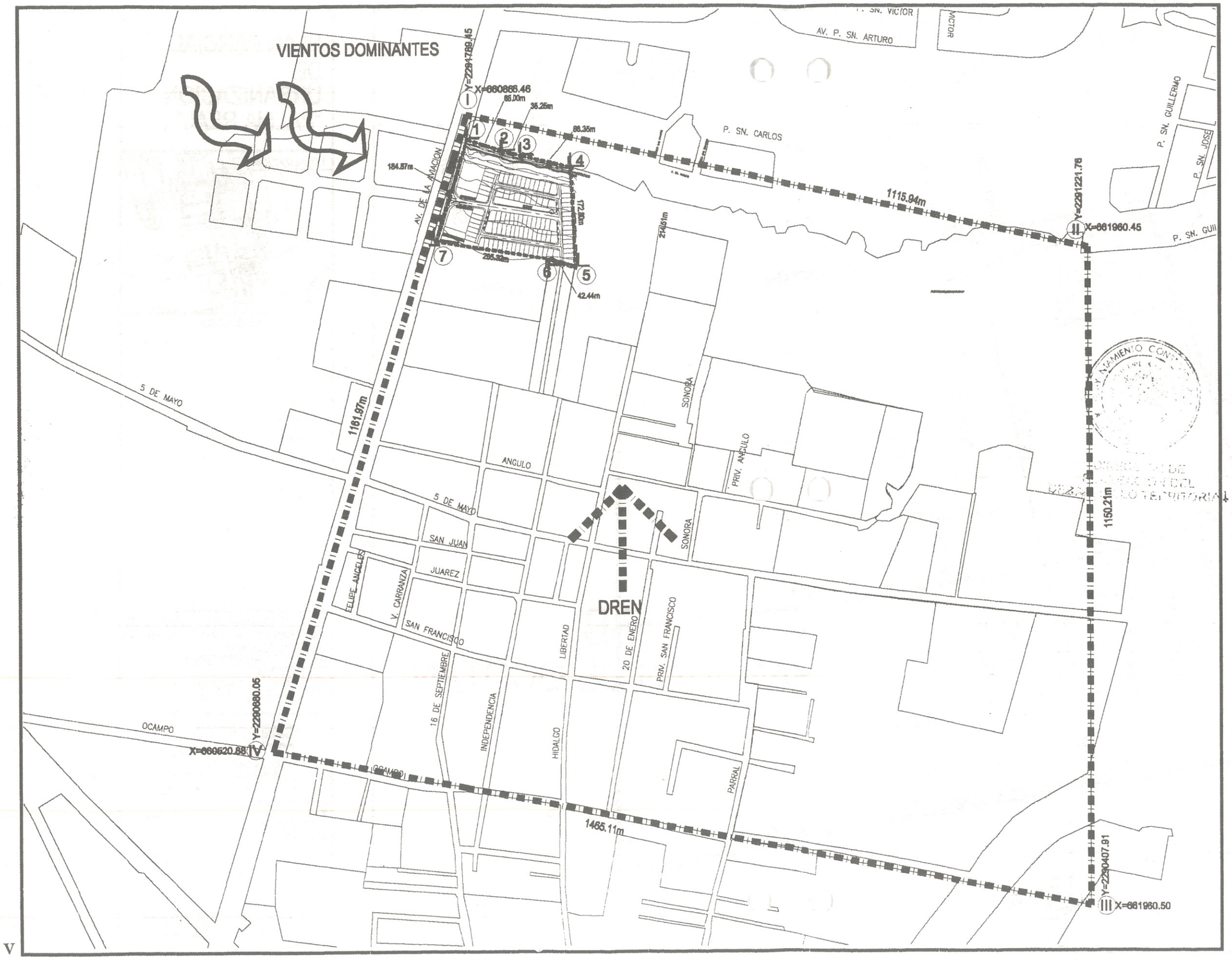
ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

CON LA COLABORACION DEL PERSONAL TECNICO Y DIBUJISTAS:

ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

REG. O.P.Z. PU-003/99

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN




# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "PALMA REAL"

LOCALIZACION



## SIMBOLOGIA

**SIMBOLOGIA:**

- LIMITE DE ZONA DE ESTUDIO
- LIMITE DE AREA DE APLICACION
- VIENTOS DOMINANTES
- ESCURRIMIENTO INTERMITENTE (ARROYO LA CAMPANA)
- SENTIDO DE PENDIENTES
- CURVAS DE NIVEL PENDIENTE DEL 0% AL 5%

## ZONA DE ESTUDIO

| VERTICE | COORDENADA X | COORDENADA Y |
|---|---|---|
| I | 660866.46 | 2291789.45 |
| II | 661960.45 | 2291221.76 |
| III | 661960.50 | 2290407.91 |
| IV | 660520.68 | 2290664.05 |

SUPERFICIE: 1,474,574.46 m2
SUPERFICIE LIBRE: 642,909.70 m2
SUPERFICIE OCUPADA: 831,664.76 m2

## AREA DE APLICACION

| VERTICE | COORDENADA X | COORDENADA Y |
|---|---|---|
| 1 | 660817.19 | 2291746.59 |
| 2 | 660929.16 | 2291726.99 |
| 3 | 660963.22 | 2291717.91 |
| 4 | 661049.45 | 2291698.68 |
| 5 | 661056.92 | 2291526.06 |
| 6 | 661013.38 | 2291.538.38 |
| 7 | 660813.33 | 2291569.73 |

SUPERFICIE: 37,395.00 m2


PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO ARQUITECTURA
C O N S T R U C C I O N
TEL. (01-33)36-17-63-64 CEL.(044-33)19.86.79 GUIA JAL.
E-mail arquitectosasociados@hotmail.com


PLANO: ZONA DE ESTUDIO
AREA DE APLICACION
SINTESIS DEL MEDIO FISICO NATURAL

LAMINA: D-1 D-2

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

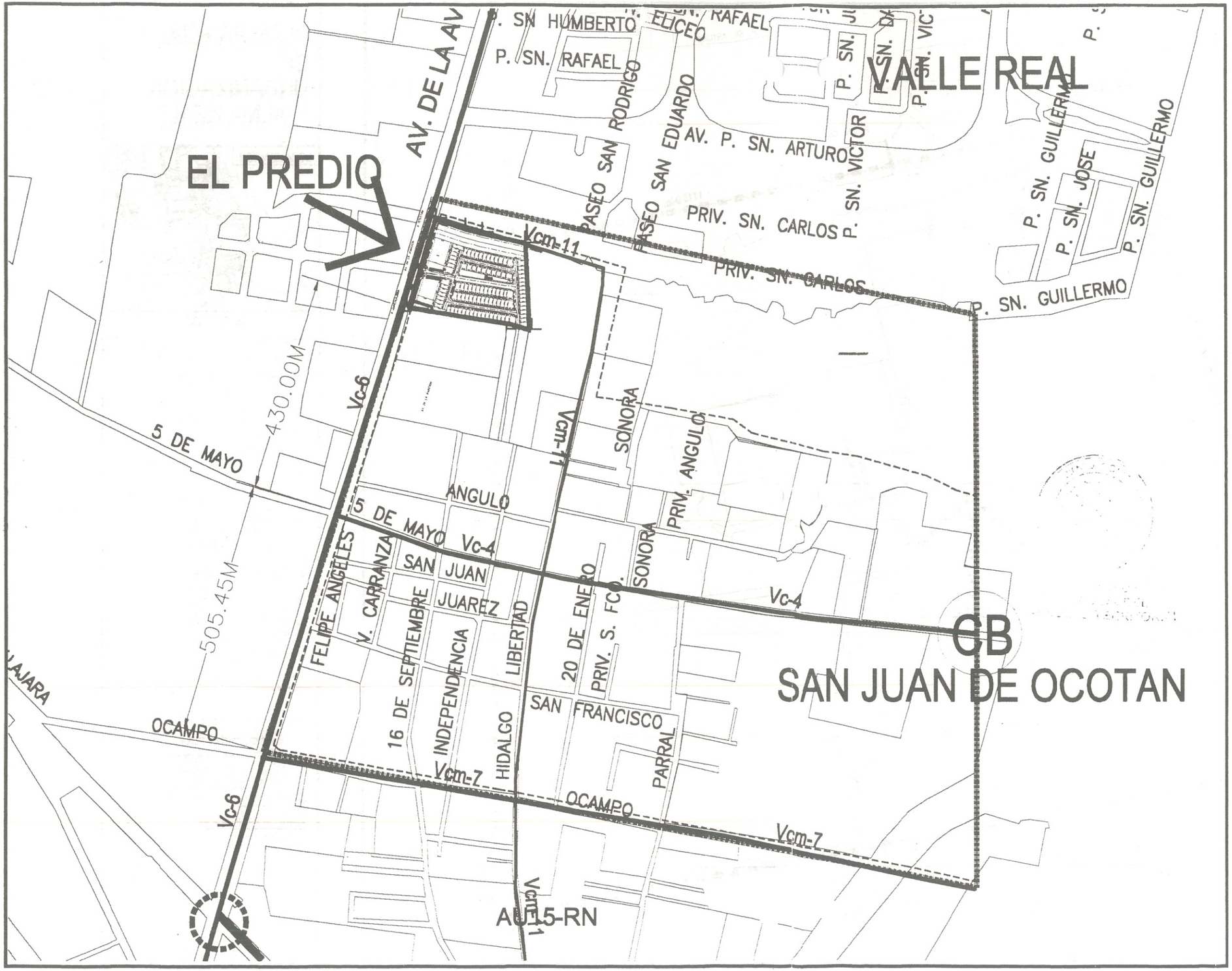
RESPONSABLE DEL PROYECTO Y CALCULOS: ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

REF: O.P.Z. PU-003/99

0m. 10m. 20m.
ESCALA 1 : 800

MARZO, 2002

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN




# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "PALMA REAL"

LOCALIZACION



**SIMBOLOGIA**

- LIMITE DE ZONA DE ESTUDIO
- LIMITE DE AREA DE APLICACION

VIALIDADES EXISTENTES

- Vcm
- Vc
- LIMITE DE BARRIO
- NODO VIAL
- CALLE LOCAL
- CB CENTRO BARRIAL

**NOTA:**

ESTE PLAN SE DERIVA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOPAN DE LA ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA
DISTRITO URBANO ZPN-4
"LA TUZANIA"
MUNICIPIO DE ZAPOPAN
"ESTRUCTURA URBANA"


PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION
TEL. (01-33) 3620.22.56/23.(044333)115.85.75 ZAPOPAN,JAL.
(01-33)36.17.83.34 GUADALAJARA, JALISCO


PLANO: LOCALIZACION Y REFERENCIAS URBANAS

CLAVE: D-0***

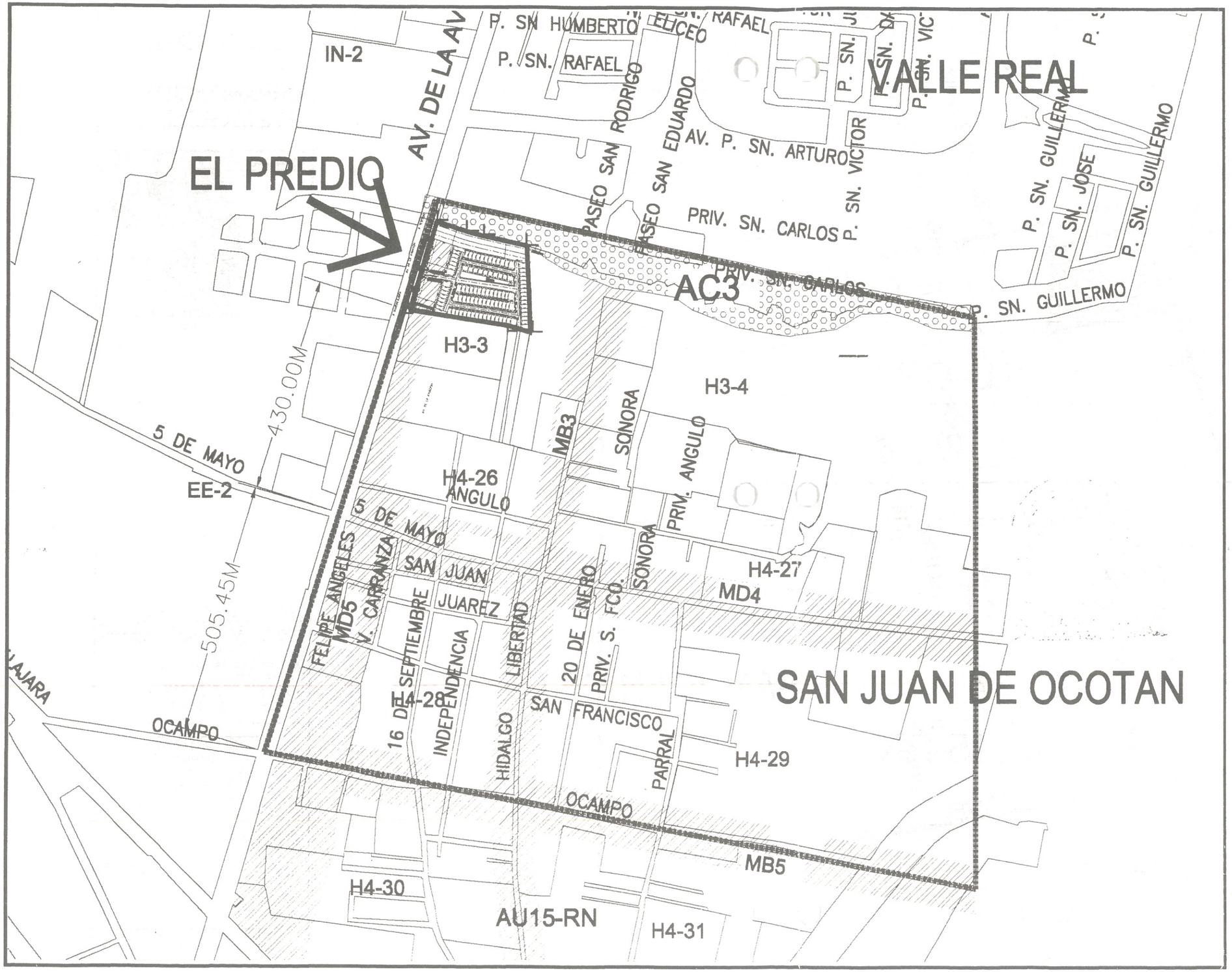
ESCALA 1 : 110,000

MARZO 2002

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS
ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

REGISTRO: O.P.Z. PU-003/99

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. SEDEUR




# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "PALMA REAL"

LOCALIZACION



**SIMBOLOGIA**

- LIMITE DE ZONA DE ESTUDIO
- LIMITE DE AREA DE APLICACION
- (AC) AREA DE CONSERVACION ECOLOGICA
- Hx HABITACIONAL
- MB MIXTO BARRIAL
- MD MIXTO DISTRITAL
- EE EQUIPAMIENTO ESPECIAL
- IN INFRAESTRUCTURA

**NOTA:**

ESTE PLAN SE DERIVA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOPAN DE LA ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA DISTRITO URBANO ZPN-4 "LA TUZANIA" MUNICIPIO DE ZAPOPAN "UTILIZACION DEL SUELO"

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION, DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION
TEL. (01-33)36-17-63-84 CEL.044333)113.85.75 GUADAL.
E-mail: arquitectosasociados@hotmail.com

PLANO: LOCALIZACION Y REFERENCIAS URBANAS

NUM: D-0**

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

ESCALA 1:110,000

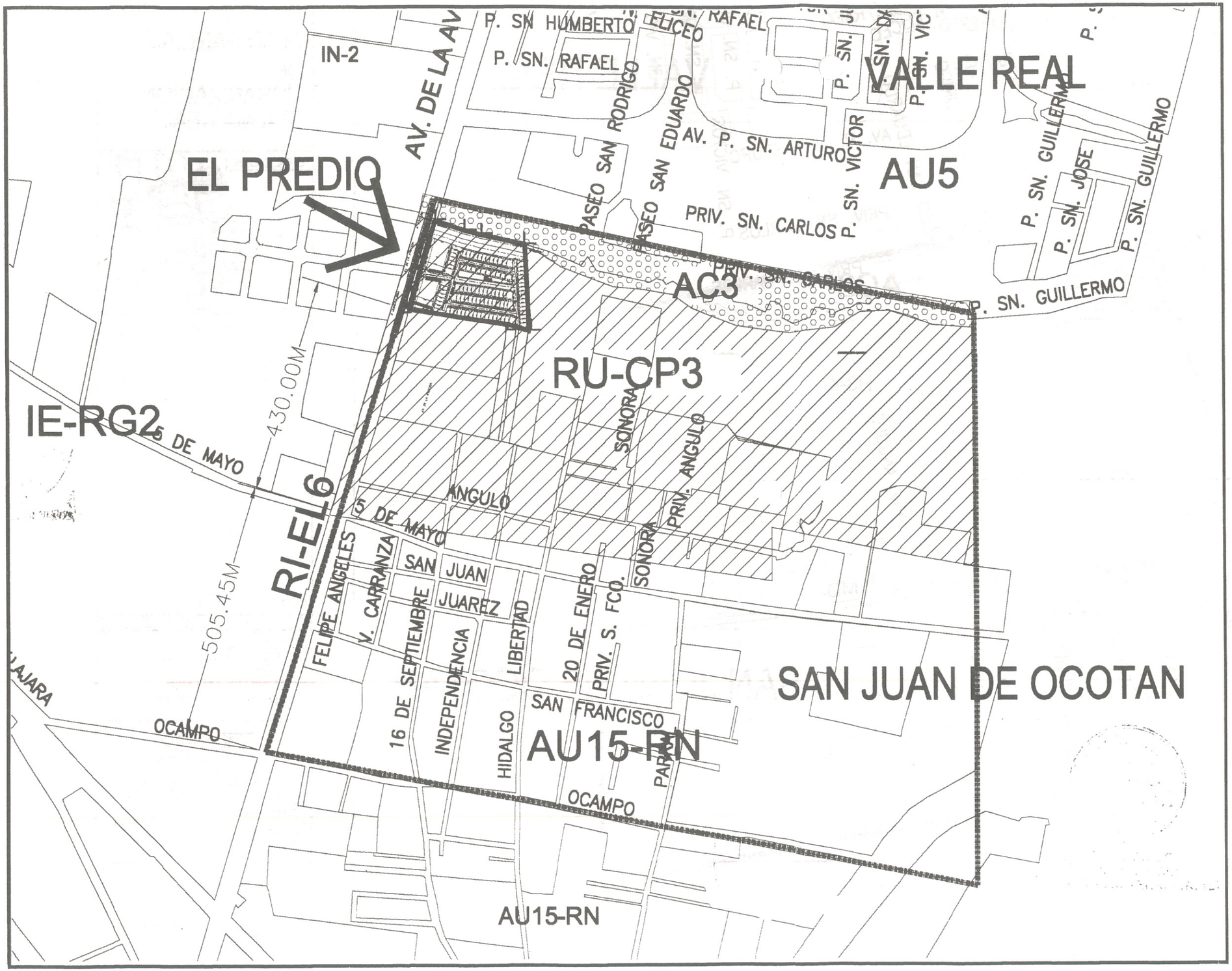
MARZO, 2002

RESP. PERITO: ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

C.P.Z. PU-003/99

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. SEDEUR




# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "PALMA REAL"

LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

- LIMITE DE ZONA DE ESTUDIO
- LIMITE DE AREA DE APLICACION
- (AC) AREA DE CONSERVACION ECOLOGICA
- RU-CP AREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO
- RI-EL AREA DE RESTRICCION PASO DE INFRAESTRUCTURA ELECTRICIDAD
- IE-RG AREA DE RESTRICCION DE INST. ESPECIALES INST. RIESGO

**NOTA:**

**ESTE PLAN SE DERIVA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOPAN DE LA ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA DISTRITO URBANO ZPN-4 "LA TUZANIA" MUNICIPIO DE ZAPOPAN "CLASIFICACION DE AREAS"**


PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION
TEL. (01-33)36-17-83-84 CEL.(044)33)15.88.76 GUAD.,JAL.
E-mail: arquitectosasociados@hotmail.com


PLANO: LOCALIZACION Y REFERENCIAS URBANAS

HOJA: D-0*

ESCALA 1:110,000

MARZO, 2002

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS
ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

REGD PERITO: O.P.Z. PU-003/99

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. SEDEUR

BASE AEREA MILITAR

COLEGIO DEL AIRE

JARDINES DEL VALLE

CARRETERA A TESISTAN

TECNOLOGICO DE MONTERREY

RECINTO DE LA PAZ

JARDIN REAL

HACIENDA LA MORA

VALLE REAL

LOS GIRASOLES

EL PREDIO

AV. DE LA AVIACION (CARRETERA A LA BASE AEREA)

CARRETERA A NOGALES

430.00m

505.45m

SAN JUAN DE OCOTAN

AU15-RN

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "PALMA REAL"

LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

LIMITE DE ZONA DE ESTUDIO

LIMITE DE AREA DE APLICACION

**NOTA:**

ESTE PLAN SE DERIVA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOPAN DE LA ZONA CONURBADA DE GUADALAJARA DISTRITO URBANO ZPN-4 "LA TUZANIA" MUNICIPIO DE ZAPOPAN


PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION, DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION
TEL. (01-33)3-17-43-94 CEL.044(33)1185.75 GUAD.,MX.
E-mail arquitectosasociados@hotmail.com


PLANO: LOCALIZACION Y REFERENCIAS URBANAS

CLAVE: D-0

0m. 40m. 80m.

ESCALA 1:10,000

MARZO, 2002

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

REGIS. PERITO: O.P.Z. PU-003/99

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. SEDEUR

ESTE: EN 57.67 MTS. CON H3-H 1.
OESTE: EN 42.93 MTS. CON VIALIDAD PUBLICA VC-6 AVENIDA A LA AVIACIÓN ( ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA )

CD3-3 COMERCIAL DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA NUMERO TRES (ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS ) , 1 LOTE CON UNA SUPERFICIE DE 589.96 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORESTE: EN 40.00 MTS. CON CD3-4
SUROESTE: EN 23.12 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VL-1 Y PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES
ESTE: EN 13.58 MTS. CON H3-H 2.
OESTE: EN 29.35 MTS. CON VIALIDAD PUBLICA VC-6 AVENIDA A LA AVIACIÓN ( ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA )

CD3-4 COMERCIAL DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA NUMERO CUATRO (ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS ) , 1 LOTE CON UNA SUPERFICIE DE 1, 950.82 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORESTE: EN 40.00 MTS. CON VCM-11.
SUROESTE: EN 40.00 MTS. CON CD3-3
ESTE: EN 48.76 MTS. CON H3-H 2.
OESTE: EN 48.98 MTS. CON VIALIDAD PUBLICA VC-6 AVENIDA A LA AVIACIÓN ( ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA )

VI.2.2.1 LAS ZONAS QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE PLAN Y LAS NORMAS ESPECÍFICAS QUE REGULARÁN LA UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS Y FINCAS DE LAS MISMAS, DE CONFORMIDAD A LA CLASIFICACIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 71 DEL REGLAMENTO SON:

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS DE USO COMERCIAL DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA.

- SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE: 420.00 M²
- FRENTE MÍNIMO DEL LOTE: 12.00 ML.
- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO ( C.O.S.): 0.70
- EN CONSECUENCIA, LA SUPERFICIE EDIFICABLE NO DEBERÁ OCUPAR MÁS DE 70% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE.
- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.) , NO DEBERÁ SER SUPERIOR A 2.1 Y POR TANTO LA SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA NO EXCEDERÁ EL 210 POR CIENTO DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE.
- ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES SERÁ LA QUE RESULTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO.
- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: SE AJUSTARA A LO INDICADO EN EL CUADRO 48 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESTATAL
- RESTRICCIÓN FRONTAL: 5.00 ML EN ESTA SUPERFICIE SE RESPETARAN 30% COMO ÁREA JARDINADA.
- RESTRICCIÓN POSTERIOR: 3.00 M.
- MODO DE EDIFICAR : VARIABLE.

VI.2.3. ZONAS DE ÁREAS VERDES O ESPACIOS ABIERTOS ... ( EV )

LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA CONTEMPLA UN TOTAL DE 2 LOTES PARA USO DE ÁREAS VERDES O ESPACIOS ABIERTOS, SIENDO LAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

EV-1 CON UNA SUPERFICIE DE 897.50 M2 TENIENDO COMO LÍMITES:
NORESTE: EN 110.03 MTS. CON H3-H 4.
SUROESTE: EN 113.48 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VL-1
ESTE: EN 6.35 MTS. CON VIALIDAD INTERNA PROPUESTA VL- 4
OESTE: EN 8.78 MTS. CON VIALIDAD INTERNA PROPUESTA VL-2

EV-2 CORRESPONDE AL LA DEMARCACIÓN FEDERAL DEL ARROYO " LA CAMPANA"CON UNA SUPERFICIE DE 3,368.92 M2 TENIENDO COMO LÍMITES:
NORESTE: EN 188.60 MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA Y LIMITE NORTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN.
SUROESTE: EN 194.57 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VCM-11
ESTE: EN 17.00 MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA Y LIMITE ESTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN.
OESTE: EN 17.00 MTS. CON VC-6 AVENIDA A LA AVIACIÓN (ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA)

VI.2.3.1 LAS ZONAS EV QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE PLAN Y LAS NORMAS ESPECÍFICAS QUE REGULARÁN LA UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS Y EDIFICACIONES EN LAS MISMAS, DE CONFORMIDAD A LA DETERMINADO EN EL ARTÍCULO 122 DEL REGLAMENTO SON:

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS DE ÁREAS VERDES O ESPACIOS ABIERTOS.

- LA SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO SERÁ EQUIVALENTE A UN METRO CUADRADO POR HABITANTE, EN FUNCIÓN DEL NUMERO DE HABITANTES DE ZONA HABITACIONAL LA QUE DARÁ SERVICIO
- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.) NO SER MAYOR DE **0.04** Y CONSECUENTEMENTE, LA SUPERFICIE EDIFICABLE NO DEBERÁ OCUPAR MAS DEL **CUATRO POR CIENTO** DEL TERRENO;
- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.) , NO DEBERÁ SER SUPERIOR AL **0.04** Y POR TANTO LA SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA NO EXCEDERÁ EL **CUATRO POR CIENTO** DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.
- ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES SERÁ DE UN NIVEL.
- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: SE AJUSTARA A LO INDICADO EN EL CUADRO **48** DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESTATAL
- MODO DE EDIFICAR : **ABIERTO.**

**VI.3. ESTRUCTURACIÓN URBANA** PLANO E-3

VI.3.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL

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.

LOS ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE Y PROPUESTOS PARA LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO, SE DESCRIBEN EN EL ANEXO GRÁFICO, A EFECTOS DE REGULAR SU OPERACIÓN, ASÍ COMO TAMBIÉN EL CARÁCTER COMPATIBLE O CONDICIONADO QUE IMPLIQUE SU RELACIÓN CON LOS USOS O DESTINOS EN LOS PREDIOS ALEDAÑOS.

LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN FORMA PARTE DE UNA UNIDAD VECINAL CONFORME A LAS NORMAS ESTABLECIDAS PARA LAS UNIDADES TERRITORIALES DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN.

VI.3.2. ESTRUCTURA VIAL.

LA ACCIÓN URBANÍSTICA ESTÁ VINCULADA PRINCIPALMENTE POR L **LA AVENIDA A LA AVIACIÓN (VC-6 )** ( ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA ) EN SU LIMITE PONIENTE Y CON UN VIAL COLECTOR MENOR PROPUESTO **(VCM-11)** LA URBANIZACIÓN DE LOS VIALES **VC-6** ( EN LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE AL PREDIO ) **Y VCM-11** CORRERÁN POR CUENTA DEL PROPIETARIO.

ASÍ MISMO DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN SE ESTABLECE QUE LA ÚNICA VÍA PUBLICA QUE COMUNICA AL INTERIOR DEL COTO PRIVADO CORRESPONDE A LA VIALIDAD LOCAL DETERMINADA COMO **VL-1 , "TODAS LAS DEMÁS NO SON ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD YA QUE SON LOS ACCESO AL INTERIOR DEL DESARROLLO INMOBILIARIO "**, DESCRIBIÉNDOSE A CONTINUACIÓN ESTOS ELEMENTOS VIALES QUE INCIDEN EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA Y QUE DEBERÁN CONSIDERARSE EN EL PROYECTO EJECUTIVO, CON LAS ESPECIFICACIONES RESPECTO A LAS SECCIONES QUE POR SU JERARQUÍA ESTABLECE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO, SIENDO ÉSTAS LAS SIGUIENTES:

VI.3.2.1.-SISTEMA VIAL PRIMARIO
NO APLICA PARA EL PRESENTE PROYECTO.

VI.3.2.2.- SISTEMA VIAL SECUNDARIO

**VÍAS PÚBLICAS.**

**VIALIDAD COLECTORA .- AV. DE LA AVIACIÓN VC-6** ( ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA ) EN EL LIMITE PONIENTE , CONSTITUYE LA PRINCIPAL VÍA DE ACCESO AL ÁREA DE APLICACIÓN PARA TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA .

- DERECHO DE VÍA **40.00 M**
- ANCHO DE BANQUETAS **3.00 M.L**
- LONGITUD TOTAL **150.87 M.L**
- SUPERFICIE **827.48 M2.**

**A.VIALIDAD COLECTORA MENOR VCM -11**
LIMITA LA NORTE CON EL ÁREA DE APLICACIÓN COLINDANDO CON EL ARROYO DE LA CAMPANA

- DERECHO DE VÍA **17.00 M.L**
- ANCHO DE BANQUETAS **2.80 M.L**
- LONGITUD TOTAL **197.55 M.L**
- SUPERFICIE **3,358.48 M2.**

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA INMOBILIARIA HABITACIONAL " PALMA REAL "
PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

B.VIALIDAD LOCAL VL

- DERECHO DE VÍA 12.00 M
- ANCHO DE BANQUETAS 1.80 M
- ÁREA DE CESIÓN PARA VIALIDAD.

VL-1 VIALIDAD LOCAL CON:

- LONGITUD TOTAL 150.87 M.L
- SUPERFICIE 2,332.93 M2.

VIALIDADES INTERNAS.

C.VIALIDADES LOCALES VL

- ACCESOS INTERNOS
- DERECHO DE VÍA 10.00 M
- ANCHO DE BANQUETAS 2.00 M

VL-2 CON:

- LONGITUD TOTAL 89.80 M
- SUPERFICIE 898.07 M2.

VL-3 CON:

- LONGITUD TOTAL 103.49 M
- SUPERFICIE 1,034.92 M2.

VL-4 CON:

- LONGITUD TOTAL 94.50 M
- SUPERFICIE 945.03 M2.

VL-5 CON:

- LONGITUD TOTAL 133.02 M
- SUPERFICIE 1,330.21 M2.

CALLES TRANQUILIZADAS CT

CT-1

- DERECHO DE VÍA 7.00 M
- SIN BANQUETAS.
- LONGITUD TOTAL 12.68 M
- SUPERFICIE 88.77 M2.

CT-2

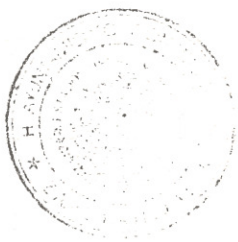
- DERECHO DE VÍA 7.00 M
- SIN BANQUETAS.
- LONGITUD TOTAL 20.35 M
- SUPERFICIE 142.48 M2.

CT-3

- DERECHO DE VÍA 7.00 M
- SIN BANQUETAS.
- LONGITUD TOTAL 22.15 M
- SUPERFICIE 155.07 M2.

CT-4

- DERECHO DE VÍA 7.00 M
- SIN BANQUETAS.
- LONGITUD TOTAL 19.45 M
- SUPERFICIE 136.20 M2.



DESARROLLO TERRITORIAL



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA INMOBILIARIA HABITACIONAL " PALMA REAL "
PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO.
HOSPITAL NO. 25-Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94, 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

ETAPAS DE DESARROLLO URBANO.

LA EJECUCIÓN DE LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN QUE SE PROMUEVE A TRAVÉS DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ CONTEMPLADA EN UNA SOLA ETAPA, SIN EMBARGO ESTO PODRÍA SER MODIFICADO EN FUNCIÓN DE LA PARTIDA PRESUPUESTAL QUE PERMITA SU EJECUCIÓN.

## VII.- REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO Y CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA.

### VII.1. -CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD:

LOS CRITERIOS DE DISEÑO DE LA VIALIDAD, QUE PRECISAN LAS SECCIONES MÍNIMAS Y NORMAS DE TRAZO DE LAS VIALIDADES EN FUNCIÓN A SU JERARQUÍA ESTÁN PROPUESTAS DE ACUERDO A LA ESTRUCTURA VIAL PLANTEADA PARA LA ACCIÓN URBANÍSTICA DENOMINADA **"PALMA REAL "**, CON LAS SECCIONES Y PAVIMENTOS CONFORME A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPITULO CORRESPONDIENTE DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN, EN EL ENTENDIDO DE QUE LAS CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS Y DE DISEÑO SE ESTABLECERÁN EN DETALLE EN EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, ASÍ MISMO CONFORME LO ESTABLECE EL **ART. 302 DEL R.E.Z.** DEBE PREVER PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES (UN CAJÓN POR CADA TRES VIVIENDAS )

### VII.2.-CRITERIO DE DISEÑO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN .

LOS CRITERIOS DE DISEÑO PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE FACILITEN EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD, POR SER CRITERIOS ESPECÍFICOS, SE ESTABLECERÁN EN EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN CONFORME LO DETERMINA EL **CAPITULO XIV** DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN.

### VII.3.-CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA .

#### VII.3.1.-AGUA POTABLE

EL FRACCIONAMIENTO SERÁ AUTOSUFICIENTE PARA EL ABASTO DE AGUA , , EN FUNCIÓN DE LA ANUENCIA OTORGADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS GENERALES A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO DEL MPIO. DE ZAPOOPAN JAL. MEDIANTE EL OFICIO **NO. 1641/2001/0238.** EL AGUA SE ALMACENARAN EN UN TANQUE LOCALIZADO DENTRO DEL PREDIO PARA GARANTIZAR EL GASTO DEL USO DOMESTICO QUE REQUERIRÁN LOS RESIDENTES, EN CONSECUENCIA SE PROPONE LA INSTALACIÓN DE UNA RED PRIMARIA DE AGUA POTABLE COMPUESTA POR UN ACUEDUCTO DE DISTRIBUCIÓN , UNA LÍNEA LOCAL DE 4" Y TOMAS DOMICILIARIAS DE ½" CON BASE EN TUBERÍA DE PVC QUE SE CONECTARÁ A SU VEZ A LA RED DEL ACUEDUCTO PRINCIPAL QUE SE UBICARA EN EL TANQUE DE ALMACENAMIENTO Y POR GRAVEDAD DARÁ EL SERVICIO DE DOTACIÓN DEL VITAL LÍQUIDO AL FRACCIONAMIENTO, CUBRIENDO LAS NECESIDADES DE LOS RESIDENTES ASÍ COMO DE LAS ÁREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS

#### VII.3.2.- DRENAJE

LA ZONA DONDE SE LOCALIZA EL ÁREA DE ESTUDIO CUENTA CON UNA LÍNEA DE DRENAJE EN LA ACTUALIDAD QUE CORRE DE SUR A NORTE SOBRE LA VIALIDAD PROPUESTA **VL-2** EN EL BORDE ORIENTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN , POR LO QUE POR GRAVEDAD DE ACUERDO AL DREN DE LA ZONA DE ESTUDIO QUE CORRE DE SUROESTE A NORESTE , LA RED DE DESCARGAS DE LAS AGUAS RESIDUALES DE USO DOMESTICO SERÁ CONECTADA A ESTA LÍNEA , EN FUNCIÓN DE LA ANUENCIA OTORGADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS GENERALES A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO DEL MPIO. DE ZAPOOPAN JAL. MEDIANTE EL OFICIO **NO. 1641/2001/0238.**

#### VII.3.3.- ELECTRIFICACIÓN

EL SUMINISTRO DEL FLUIDO ELÉCTRICO CON INSTALACIÓN AÉREA.CORRERÁ A CARGO DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD **(CFE)** Y SE TOMARÁ DE LA LÍNEA DE BAJA Y ALTA TENSIÓN QUE CORRE A LO LARGO DE LA **AV. A LA AVIACIÓN** ( ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA ) DISTRIBUYÉNDOSE AL INTERIOR DEL ÁREA PROPUESTA PARA EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN , EL ALUMBRADO PÚBLICO SE INSTALARÁ DE LA MISMA FORMA QUE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA .

**V.4.- LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.** DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL **ARTÍCULO 266** DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN, SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES OBRAS:

a) AGUA POTABLE: RED DE ABASTECIMIENTO CON TOMA DOMICILIARIA .



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA INMOBILIARIA HABITACIONAL " PALMA REAL "
PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

b) RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO: CON DESCARGAS DOMICILIARIAS.
c) SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL DADA LA CERCANÍA DEL CAUCE DEL ARROYO GARABATOS, LAS AGUAS PLUVIALES SERÁN CONDUCIDAS SUPERFICIALMENTE HASTA LA CANASTA DE AGUAS PLUVIALES DE DICHO ARROYO.
d) RED DE ELECTRIFICACIÓN : CON SERVICIO DE BAJA TENSIÓN , INSTALACIÓN AÉREA CON ACOMETIDA DOMICILIARIA.
e) RED DE ALUMBRADO PÚBLICO SOBRE POSTES DE CFE, CON INSTALACIÓN AÉREA UBICADAS EN VIALIDADES VEHICULARES, PEATONALES Y SOBRE POSTE METÁLICO EN ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE CESIÓN.
f) RED TELEFÓNICA CON INSTALACIÓN AÉREA.
g) GUARNICIONES PREFABRICADAS.
h) BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO O SIMILAR.
i) PAVIMENTOS DE CONCRETO HIDRÁULICO O SIMILAR.
j) SEÑALAMIENTO, Y
k) MOBILIARIO URBANO, ARBOLADO Y JARDINERÍA EN VIALIDADES VEHICULARES Y PEATONALES, ÁREAS VERDES Y DE ESPARCIMIENTO,Y ÁREAS DE CESIÓN.

**VII.5 LA DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.** DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN **EL ARTICULO 132 FRACCIÓN XI,INCISOS E) Y H)** DE LA LEY Y **LOS ARTÍCULOS 128, 129,132,134,135, 136 FRACCIÓN IV ,V Y VI.** DEL REGLAMENTO , EL **15 %** DE LA SUPERFICIE BRUTA PARA LAS ZONAS HABITACIONALES Y EL **12 %** DE LA SUPERFICIE BRUTA EN LAS ZONAS COMERCIALES CORRESPONDERÁN A LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS UNA VEZ QUE HAN SIDO RESTADAS LAS ÁREAS DE RESTRICCIÓN , EN FUNCIÓN DE LO DETERMINADO EN LOS **ARTS. 182,200 Y 201** DE LA LEY , Y QUE CORRESPONDEN A LA DEMARCACIÓN FEDERAL DEL ARROYO **"LA CAMPANA"** , POR LO QUE LAS ÁREAS DE CESIÓN INVOLUCRAN LAS SIGUIENTES SUPERFICIES **4,311.34 M2** (15% DE LA SUPERFICIE BRUTA DE USO HABITACIONAL **28,742.32M2**) Y **635.25 M2** ( 12% DE SUPERFICIE PARA USO COMERCIAL ) SUMANDO AMBAS UNA SUPERFICIE NETA DE **4,946.59 M2**

CONFORME A LO DETERMINADO EN LOS **ART. 251 DE LA LEY** Y **140 , 141** DEL REGLAMENTO SE PROPONE Y SOLICITA LA PERMUTA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN EN FORMA PARCIAL ; CEDIENDO EN EL ÁREA DE APLICACIÓN ÚNICAMENTE EL SIGUIENTE PORCENTAJE:

**2.96 %** PARA ÁREAS VERDES Y/O ESPACIOS ABIERTOS **897.50 M2.** YA QUE CONFORME LO DETERMINA EL **ART. 136 FRACCIÓN IV DEL R.E.Z.** LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS DEL NIVEL VECINAL DEBEN PROVEERSE NECESARIAMENTE EN LA PROPIA URBANIZACIÓN , POR LO ANTERIOR DE ACUERDO AL **ART. 122 DEL R.E.Z.** QUE DESCRIBE EN EL **CUADRO 34** QUE PARA EL NIVEL DE SERVICIO VECINAL, SE REQUIERE UN JARDÍN VECINAL CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA DE 2,500.00 M2 Y QUE DE ACUERDO A LO QUE ESTABLECE EL **ART. 11 SISTEMA DE UNIDADES URBANAS FRACCIÓN I INCISO A) DEL R.E.Z.** LA UNIDAD VECINAL TENDRÁ UN RANGO MÍNIMO DE POBLACIÓN DE 2,500 HABITANTES ,LO QUE SUPONE ENTONCES UN METRO CUADRADO DE ÁREA PARA JARDÍN POR HABITANTE, A PARTIR DE ESTA REFERENCIA SE ESTABLECE QUE LOS REQUERIMIENTOS DE ÁREAS PARA JARDÍN VECINAL DENTRO DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA HABITACIONAL " PALMA REAL " SON LOS SIGUIENTES: 99 UNIDADES HABITACIONALES (VIVIENDAS ) , CON 5 HABITANTES POR UNIDAD NOS ESTABLECE UNA POBLACIÓN RESIDENCIAL POTENCIA DE 495 HABITANTES, REQUIRIENDO DE ACUERDO A LA TABLA 34 MENCIONADA 495.00 M2 DE ÁREAS PARA JARDÍN VECINAL EQUIVALENTE AL 100%, DENTRO DE LA URBANIZACIÓN MOTIVO DEL PRESENTE PLAN SE PROPONEN 897.50 M2. PARA JARDÍN VECINAL LO QUE SUPONE 1.81 M2 POR HABITANTE EQUIVALENTE AL 181% DEL ÁREA REQUERIDA,ESTAS ÁREAS SE LOCALIZARAN AL INTERIOR DEL DESARROLLO INMOBILIARIO
**PAGANDO EN NUMERARIO PREVIO AVALUÓ LA DIFERENCIA DE SUPERFICIE QUE INVOLUCRA A 4,049.09 M2. YA QUE AL MOMENTO DE REPLANTEAR LOS USOS DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN VARÍAN EN CONSECUENCIA LOS PORCENTAJES DE CESIÓN , POR TANTO PROPONEMOS CEDER EL PAGO SOBRE UNA SUPERFICIE DE 4,222.50 M2 SIENDO LA DIFERENCIA CEDIDA A TITULO GRATUITO AL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN.**

AHORA BIEN LA ZONA EN QUE SE LOCALIZA LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA NO CUENTA CON UNA ESTRUCTURA URBANA DEFINIDA YA QUE EL CORREDOR URBANO QUE TOMA COMO EJE LA AV. A LA AVIACIÓN A MOTIVADO LA PREDOMINANCIA DE USOS MIXTOS ,COMERCIALES, DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO, INDUSTRIALES, ASÍ COMO INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS ( RECINTO DE LA PAZ ) Y EQUIPAMIENTO CENTRAL ( TEC. DE MONTERREY ) ; ESTOS USOS DESCRITOS NO HABITACIONALES NO CUENTAN CON LAS ÁREAS DE CESIÓN COMO PARTE DE UNA PROPUESTA QUE CONTEMPLE AL **VC-6** COMO UN CORREDOR CON EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL O DE ESPACIOS ABIERTOS Y/O VERDES, INCLUSO EL FRACCIONAMIENTO VALLE REAL NO HA CONTEMPLADO ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO SINO SOLAMENTE PARA ÁREAS VERDES , LAS CUALES SE LOCALIZAN DENTRO DEL COTO MENCIONADO SIENDO SU ACCESO SI NO EXCLUSIVO SI POR LO MENOS RESTRINGIDO, POR OTRA PARTE DENTRO DEL **" PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOPAN DISTRITO URBANO ZPN-4 LA TUZANIA "** , EL CUAL FUE PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL **" EL ESTADO DE JALISCO " EL 26 DE DICIEMBRE DE 1998.** SE INDICA EN EL **GRAFICO E-3** ( ESTRUCTURA URBANA ) , QUE LOS CENTROS BARRIALES SE LOCALIZAN DENTRO DEL POBLADO DE SAN JUAN DE OCOTAN BUSCANDO REFORZAR Y CONSOLIDAR ESA ESTRUCTURA TERRITORIAL , DEL ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LOS RESIDENTES DE SAN JUAN DE OCOTAN DE ACUERDO A LOS DATOS DEL **INEGI ***, SE OBTIENE LO SIGUIENTE: UNA POBLACIÓN TOTAL APROX. DE **14,466 HABITANTES,** DE LOS CUALES ACTUALMENTE :

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

- UN 15 % 2,185 HAB. SON POBLACIÓN USUARIA DEL NIVEL SE SERVICIO BÁSICO PARA GUARDERÍA Y JARDÍN DE NIÑOS (INDICADOR Z-4).
- UN 22 % 3,193 HAB. SON POBLACIÓN USUARIA DEL NIVEL SE SERVICIO BÁSICO PARA PRIMARIA (INDICADOR Z-16).
- UN 12 % 1,705 HAB. SON POBLACIÓN USUARIA DEL NIVEL SE SERVICIO BÁSICO PARA SECUNDARIA Y PREPARATORIA (INDICADOR Z-29).
- UN 7 % 999 HAB. SON POBLACIÓN USUARIA DEL NIVEL SE SERVICIO DE ASISTENCIA SOCIAL (INDICADORES Z-42, 45).
- UN 49 % 7,027 HAB. SON POBLACIÓN SIN DERECHOHABIENCIA DEL NIVEL DE SERVICIO BÁSICO SALUD (INDICADOR Z-51).
- UN PROMEDIO DE GRADO DE ESCOLARIDAD DE 6.37 AÑOS EQUIVALENTE A SOLAMENTE PRIMARIA (INDICADOR Z-83).

ESTOS DATOS ESTADÍSTICOS COTEJADOS CON EL SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO DE LA SEDESOL , NOS ARROJA LOS SIGUIENTES REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTOS DENTRO DE LOS RUBROS DE :

- ESTÍMULOS Y OPORTUNIDADES.
- IDENTIDAD Y ;
- SEGURIDAD

- SUBSISTEMA RECREACIÓN, JARDÍN VECINAL CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE 7,000 M2 . TABLA NO.1
- SUBSISTEMA RECREACIÓN, JUEGOS INFANTILES CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE 3,500 M2 . TABLA NO.2
- SUBSISTEMA RECREACIÓN, PARQUE DE BARRIO CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE 10,000 M2 . TABLA NO.3
- SUBSISTEMA SALUD, UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE 2 CONSULTORIOS. TABLA NO.4
- SUBSISTEMA EDUCACIÓN , JARDÍN DE NIÑOS CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE 22 UBS. 7 UNIDADES DE 3 AULAS .TABLA NO.5
- SUBSISTEMA EDUCACIÓN , ESCUELA PRIMARIA CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE 75 UBS. 6 UNIDADES DE 6 AULAS EN DOS TURNOS .TABLA NO.6

- SIENDO LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA UN 37 % 5,337 HAB. (INDICADOR Z-101).
- UN 30.5 % 4,390 HAB. SON POBLACIÓN OCUPADAS COMO OBREROS, JORNALEROS O PEONES (INDICADORES Z-108, 109).
- UN 30.22 % 4,372 HAB. SON POBLACIÓN OCUPADA QUE GANAN DE 1 A 5 SALARIOS MÍNIMOS (INDICADORES Z-116, 117).

- EL POBLADO CUENTA SOLAMENTE CON 2 ESCUELAS PRIMARIAS DE 12 AULAS EN DOS TURNOS ( SATURADAS ** ) REQUIRIENDO 38 EN DOS TURNOS LO QUE ARROJA UN DÉFICIT DE 26 UBS. EQUIVALENTE A 4 ESCUELAS PRIMARIAS.
- 2 JARDINES DE NIÑOS DE 6 AULAS EN UN TURNO ( SATURADOS ** ) REQUIRIENDO 22 EN UN TURNO LO QUE ARROJA UN DÉFICIT DE 16 UBS.
- NO TIENE UN JARDÍN VECINAL, LO QUE ARROJA UN DÉFICIT DE 7,000 M2
- NO TIENE JUEGOS INFANTILES, LO QUE ARROJA UN DÉFICIT DE 3,500 M2 .
- TIENE UN PARQUE DE BARRIO DE APROX 1,200 M2 , LO QUE ARROJA UN DÉFICIT DE 8,800 M2 .

**REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO A FUTURO AL PUNTO DE SATURACIÓN POBLACIONAL.**

PARA ESTABLECER LOS REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO A FUTURO ESTABLECEREMOS UNA HIPÓTESIS POBLACIONAL CUANTIFICANDO LAS ÁREAS LIBRES (RUSTICAS DENTRO DE LA ZONA DE ESTUDIO LAS CUALES INVOLUCRAN UNA SUPERFICIE DE 642,909.70 M2. ( 64-29-0970 HAS.)*** , PARTIENDO DE UNA DENSIDAD MÁXIMA DE HABITANTES POR HECTÁREA DE 210 (EQUIVALENTE AL H3-H ) TENEMOS UNA POBLACIÓN ESTIMADA DE 13,500 HABITANTES LO QUE DUPLICA LA POBLACIÓN ACTUAL ,PARTIENDO DE ESTE INDICADOR POBLACIONAL ESTIMADO TENEMOS LOS SIGUIENTES REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO A FUTURO:

CON UNA POBLACIÓN ESTIMADA APROX. DE 13,500 HABITANTES.



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA INMOBILIARIA HABITACIONAL " PALMA REAL "
PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15:85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

- UN 15 % 2,025 HAB. SERÁN POBLACIÓN USUARIA DEL NIVEL SE SERVICIO BÁSICO PARA GUARDERÍA Y JARDÍN DE NIÑOS .
- UN 22 % 2,970 HAB. SERÁN POBLACIÓN USUARIA DEL NIVEL SE SERVICIO BÁSICO PARA PRIMARIA .
- UN 12 % 1,620 HAB. SERÁN POBLACIÓN USUARIA DEL NIVEL SE SERVICIO BÁSICO PARA SECUNDARIA Y PREPARATORIA .
- UN 7 % 945 HAB. SERÁN POBLACIÓN USUARIA DEL NIVEL SE SERVICIO DE ASISTENCIA SOCIAL .
- UN 11 % 1,485 HAB. SERÁN POBLACIÓN DERECHO HABIENTE DEL NIVEL DE SERVICIO BÁSICO SALUD .

DE LOS INDICADORES ANTERIORES OBTENEMOS LOS SIGUIENTES REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO POR RUBRO ESPECÍFICO PARA LA POBLACIÓN FUTURA ESTIMADA DENTRO DE LA ZONA DE ESTUDIO CONSIDERADA EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

- SUBSISTEMA RECREACIÓN, JARDÍN VECINAL CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE **7,000 M2** . TABLA NO.1
- SUBSISTEMA RECREACIÓN, JUEGOS INFANTILES CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE **3,500 M2** . TABLA NO.2
- SUBSISTEMA RECREACIÓN, PARQUE DE BARRIO CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE **10,000 M2** . TABLA NO.3
- SUBSISTEMA SALUD, UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE 2 **CONSULTORIOS.** TABLA NO.4 ( SUMADAS LA POBLACIÓN ACTUAL Y ESTIMADA SE REQUERIRÁ **UNA UNIDAD MEDICA DE PRIMER CONTACTO** )
- SUBSISTEMA EDUCACIÓN , JARDÍN DE NIÑOS CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE 22 **UBS. 7 UNIDADES DE 3 AULAS** .TABLA NO.5
- SUBSISTEMA EDUCACIÓN , ESCUELA PRIMARIA CLASIFICADO COMO INDISPENSABLE, CON JERARQUÍA DE NIVEL MEDIO , CON UN MODULO RECOMENDABLE DE 75 **UBS. 6 UNIDADES DE 6 AULAS EN DOS TURNOS** .TABLA NO.6

AUNADO AL DÉFICIT DE EQUIPAMIENTO YA SEÑALADO , LA LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN COLINDANDO SOBRE LA ANTIGUA CARRETERA A LA AVIACIÓN **VC-6** RESULTA RIESGOSA PARA LA UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y/O DEPORTIVO YA QUE LA ALTA DENSIDAD DE TRANSITO VEHICULAR PESADO, SEMIPESADO ,URBANO Y LIGERO GENERARAN CONFLICTOS DE ALTO RIESGO PEATÓN VEHÍCULO Y VEHÍCULO-VEHÍCULO ; ASIMISMO CONSULTADA LA **DIRECCIÓN DE PATRIMONIO MPAL**, ASÍ COMO LA DE **PARTICIPACIÓN CIUDADANA MPAL.** ENTRE OTROS EQUIPAMIENTOS EN EL SUDISTRITO QUE INVOLUCRA LA ZONA DE ESTUDIO SE REQUIEREN UN SUBCENTRO URBANO DE SERVICIOS MUNICIPALES DESCENTRALIZADOS .

POR OTRA PARTE DE LOS INDICADORES ECONÓMICOS CITADOS , TENEMOS QUE DIFÍCILMENTE SE PODRÁN SOLVENTAR LAS CARENCIAS MENCIONADAS A TRAVÉS DE LA COOPERACIÓN VECINAL, POR TANTO ES NECESARIO ESTABLECER ESTRATEGIAS QUE COADYUVEN A SOLVENTAR ESTOS REQUERIMIENTOS , POR LO ANTERIOR PROPONEMOS QUE LAS ÁREAS DE CESIÓN DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA HABITACIONAL **" PALMA REAL "** **EI-1,EI-2,EI-3** Y **EV-1** ASÍ COMO LA SUPERFICIE NECESARIA PARA COMPLEMENTAR LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS CANTIDAD DE QUE INVOLUCRAN **4,222.50 M2.** SEAN PERMUTADAS EN ESPECIE O EN VALOR NUMERARIO PREVIO AVALUÓ COMERCIAL, DENTRO DEL SUBDISTRITO DEL **" PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOPAN DISTRITO URBANO ZPN-4 LA TUZANIA "** Y/O EN LA **ZONA DE ESTUDIO** DETERMINADA DENTRO DEL PRESENTE DOCUMENTO, ESTO PERMITIRÁ AL H. AYUNTAMIENTO MPAL. UTILIZAR LOS RECURSOS PERMUTADOS EN LAS PRIORIDADES DE INVERSIÓN QUE LA ZONA REQUIERA PARA IMPLEMENTAR, REFORZAR Y/O CONSOLIDAR SUS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS, YA QUE EL SUBDISTRITO Y LA ZONA TIENEN CARENCIAS DE ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO COMO SON ESPECÍFICAMENTE : DE SALUD, ,CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL D.I.F, GUARDERÍAS, JUEGOS INFANTILES, EDUCATIVOS, DEPORTIVOS, DE ABASTO, CÍVICOS , ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS ENTRE OTROS.

CONCIENTES DE QUE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO SON INSTRUMENTOS DINÁMICOS Y QUE LAS ÁREAS FRAGMENTADAS DEL FRACC. **PALMA REAL** NO REPRESENTAN UNA MEJORA SUBSTANCIAL PARA LAS ESTRATEGIAS DE ESTRUCTURA URBANA PLANTEADAS EN EL **" PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOPAN DISTRITO URBANO ZPN-4 LA TUZANIA "** CONSIDERAMOS **JURÍDICAMENTE PROCEDENTE Y TÉCNICAMENTE FACTIBLE NUESTRA SOLICITUD DE PERMUTA** , NO DUDAMOS QUE SEREMOS ESCUCHADOS YA QUE SABEMOS QUE EL MPIO. DE ZAPOPAN PROTEGE E IMPULSA LAS ACCIONES QUE CONLLEVAN EL BENEFICIO COMÚN , CONFIANDO EN LOS PROMOTORES QUE TIENEN COMO COMPROMISO LA CONSOLIDACIÓN DE ZAPOPAN COMO MUNICIPIO PROGRESISTA.

**FUENTE:**
*** XII CENSO 2000, AGEB 061-7, 368-3, 367-9**
**** INVESTIGACIÓN DE CAMPO.**
***** SUPERFICIE LIBRE ACTUAL DE ACUERDO A LA VISITA DE CAMPO Y CARTOGRAFÍA DEL PLAN DEL DISTRITO URBANO ZPN-4 "LA TUZANIA" ZAPOPAN.**

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA INMOBILIARIA HABITACIONAL " PALMA REAL "
PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

VII.5 .1.- EL ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN SE ENCUENTRA DELIMITADO SEGÚN LA SIGUIENTE DESCRIPCIÓN:

**A.1.ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV):**

**A.C.D / EV-1** CON UNA SUPERFICIE DE **897.50 M2** TENIENDO COMO LÍMITES:
**NORESTE:** EN **110.03 MTS.** CON **H3-H 4.**
SUROESTE: EN **113.48 MTS.** CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA **VL-1** Y PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES
ESTE: EN **6.35 MTS.** CON VIALIDAD INTERNA PROPUESTA **VL- 4**
OESTE: EN **8.78 MTS.** CON VIALIDAD INTERNA PROPUESTA **VL-2**

**VII.5.1.1.- NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN:** LA NORMATIVIDAD ESPECÍFICA PARA LAS ZONAS DE ÁREAS DE CESIÓN ES:
**A) PARA LA ZONA. DE ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EV**

- LA SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO SERÁ EQUIVALENTE A UN METRO CUADRADO POR HABITANTE, EN FUNCIÓN DEL NUMERO DE HABITANTES DE ZONA HABITACIONAL LA QUE DARÁ SERVICIO
- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.) NO SER MAYOR DE **0.04** Y CONSECUENTEMENTE, LA SUPERFICIE NO DEBERÁ OCUPAR MAS DEL **CUATRO POR CIENTO** DEL TERRENO;
- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.) , NO DEBERÁ SER SUPERIOR AL **0.04** Y POR TANTO LA SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA NO EXCEDERÁ EL **CUATRO POR CIENTO** DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.
- ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES SERÁ DE UN NIVEL.
- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: SE AJUSTARA A LO INDICADO EN EL CUADRO **48** DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESTATAL
- MODO DE EDIFICAR : **ABIERTO.**

**VII.5 .2.-** LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD INVOLUCRAN UNA SUPERFICIE DE **6,518.89 M2** Y SON LAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

**VIALIDAD COLECTORA .- AV. DE LA AVIACIÓN VC-6** ( ANTIGUA CARRETERA A LA BASE AÉREA ) EN EL LIMITE PONIENTE , CONSTITUYE LA PRINCIPAL VÍA DE ACCESO AL ÁREA DE APLICACIÓN PARA TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA .

- LONGITUD TOTAL **150.87 M.L**
- SUPERFICIE **827.48 M2.**

**A.VIALIDAD COLECTORA MENOR VCM -11**
LIMITA LA NORTE CON EL ÁREA DE APLICACIÓN COLINDANDO CON EL ARROYO DE LA CAMPANA

- LONGITUD TOTAL **197.55 M.L**
- SUPERFICIE **3,358.48 M2.**

**VL-1 VIALIDAD LOCAL** CON:

- LONGITUD TOTAL **150.87 M.L**
- SUPERFICIE **2,332.93 M2.**

**VII.6.- OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS :** CONFORME LO DETERMINA EL **ART. 273** DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESTATAL , LAS OBRAS MÍNIMAS SERÁN:

a) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
b) RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO.
c) SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL.
d) RED DE ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO.
e) BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO.
f) SEÑALAMIENTO; Y
g) MOBILIARIO URBANO, ARBOLADO Y JARDINERÍA EN VIALIDADES VEHICULARES, PEATONALES Y ÁREAS VERDES.

**VII.7.- OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN:** CONFORME LO DETERMINA EL **ART. 140** DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESTATAL , LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN MÍNIMAS SERÁN:



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA INMOBILIARIA HABITACIONAL " PALMA REAL "
PÓRTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS CONSULTORES EN PLANEACIÓN Y DISEÑO URBANO .
HOSPITAL NO. 25- Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO, GUADALAJARA,JAL. C.P. 44210
TEL.FAX. (0133) 36.17.83.94 , 80133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

I.- LAS DEDICADAS A LOS ESPACIOS ABIERTOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS,QUE DEBERÁN CONTAR CON LAS OBRAS DE JARDINERÍA EN GENERAL, PAVIMENTOS ,MOBILIARIO URBANO EN GENERAL Y EDIFICACIÓN NECESARIAS PARA SU OPERACIÓN,SANITARIOS,CASETAS O CONTROLES DE INGRESO, Y OTRAS. DICHAS OBRAS SERÁN A CARGO A QUIEN REALICE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

## VIII.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

VIII.-.1.- LOS PROPIETARIOS Y POSEEDORES DE PREDIOS COMPRENDIDOS EN LAS ÁREAS PARA LAS QUE SE DETERMINAN LOS USOS, DESTINOS Y RESERVAS; LOS FEDATARIOS QUE AUTORICEN ACTOS, CONVENIOS O CONTRATOS RELATIVOS A LA PROPIEDAD, POSESIÓN O CUALQUIER OTRO DERECHO RESPECTO DE LOS MISMO PREDIOS; Y LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS COMPETENTES PARA EXPEDIR PERMISOS, AUTORIZACIONES O LICENCIAS RELACIONADAS CON EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO, OBSERVARÁN LAS DISPOSICIONES QUE DEFINEN LOS EFECTOS JURÍDICOS DE ESTE PLAN.

VIII.- 2.-. LOS DICTÁMENES, AUTORIZACIONES, LICENCIAS Y PERMISOS QUE SE EXPIDAN CONTRAVINIENDO LAS DISPOSICIONES DEL PLAN, ESTARÁN AFECTADAS POR LA NULIDAD QUE ESTABLECE LA LEY ESTATAL.

VIII.- 3.- CONFORME A LO DISPUESTO EN **LOS ARTÍCULOS 4,18,19,27,28 Y 37 AL 39** DE LA LEY GENERAL, LAS AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES SON RESPONSABLES DE PROVEER LO NECESARIO, DENTRO DEL ÁMBITO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS, PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN.

VIII.-.4.- ASÍ MISMO, COMO DISPONEN LOS ARTÍCULOS **193 AL 196 DE LA LEY ESTATAL**, SON OBLIGATORIAS LAS DISPOSICIONES DEL PLAN, EN CUANTO A LA PLANEACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS PARA TODAS LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES Y LAS ENTIDADES PÚBLICAS O PRIVADAS CUYAS ACCIONES INFLUYAN EN EL DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN.

## IX.- PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA LEY.

### IX.1.- MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS

IX.1.1.- PARA LA VIGILANCIA Y CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE ÉSTA DETERMINACIÓN Y LOS REGLAMENTOS QUE EN ELLA EMANEN SON APLICABLES LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y LAS SANCIONES CONTENIDAS EN **LOS CAPÍTULOS I, II,III Y IV** DEL **TÍTULO SÉPTIMO** DE LA LEY.

IX.1.2.- LAS RESOLUCIONES EMITIDAS POR LAS AUTORIDADES ENCARGADAS DE APLICAR EL PLAN SERÁN RECURRIBLES A TRAVÉS DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN ESTABLECIDOS EN EL **CAPÍTULO V DEL TÍTULO SÉPTIMO** DE LA LEY.

IX.1.3.-. LOS PROPIETARIOS Y POSEEDORES DE PREDIOS Y FINCAS LOCALIZADOS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN, ASÍ COMO LOS HABITANTES DEL CENTRO DE POBLACIÓN DISPONDRÁN DE UN PLAZO DE 10 DÍAS POSTERIORES A LA PUBLICACIÓN DEL PLAN PARA, EN SU CASO, INTERPONER EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN CONFORME AL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS **413 AL 429 DE LA LEY ESTATAL.**

### IX.2.- TRANSITORIOS

IX.2.1.- LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN **" PALMA REAL "** , DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, ENTRARÁN EN VIGOR A PARTIR DE SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN,JAL.

IX.2.2.- 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.

IX.2.3.- AL PUBLICARSE Y ENTRAR EN VIGENCIA EL PLAN PARCIAL 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 PARCIAL Y SUS NORMAS DE ZONIFICACIÓN.

SALÓN DE SESIONES DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO.
ZAPOPAN, JALISCO. A DEL 2002.

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

**EL C. LICENCIADO SALVADOR RUIZ AYALA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN, JALISCO, CON LA FACULTAD CONFERIDA POR EL ARTÍCULO 106, FRACCIÓN V DEL REGLAMENTO ORGÁNICO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, HACE CONSTAR Y -**

---------- C E R T I F I C A : ----------

Que el presente documento corresponde fielmente a la Versión Definitiva del Plan Parcial de Urbanización denominado "Palma Real", modificado por la Dirección General de Obras Públicas, en los términos del artículo 119, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, de lo cual se dio cuenta en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 25 (veinticinco) de julio de 2002 (dos mil dos), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 27 (veintisiete) fojas útiles por su anverso, de las cuales las últimas 8 (ocho) fojas comprenden su anexo gráfico. Se expide la presente para remitirse al Archivo Municipal, como constancia y para los efectos a que haya lugar, en la ciudad de Zapopan, Jalisco, a los 25 (veinticinco) días del mes de julio de 2002 (dos mil dos).----------

**LIC. SALVADOR RUIZ AYALA**

H. AYUNTAMIENTO ZAPOPAN, JAL. SECRETARIA GENERAL