

Volumen IX No. 9 Segunda Época Fecha de publicación: 15 de marzo de 2002

Gaceta Municipal Avuntamiento 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, Número de Reserva al Título en Derechos de Autor 04-1998-052118050600-109. Distribuido por el Archivo Municipal de Zapopan, Dr. Luis Farah No. 1080, Frac. Los Paraísos, Tel. 3633-5857. 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 Dora María Álvarez Rasso.

Sumario

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Subdivisión y Bodegas "Ceballos Gallardo", Municipio de Zapopan, Jalisco.

Versión abreviada.

VERSIÓN ABREVIADA

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA SUBDIVISIÓN Y BODEGAS

"CEBALLOS GALLARDO"

ANTECEDENTES

CAPÍTULO I

I. El enunciado del plan y los datos generales del proyecto.

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, SUBDIVISIÓN Y BODEGAS: "CEBALLOS GALLLARDO"

I.2. Datos Generales del Proyecto:

I.2.1 Tipo de Acción Urbanística a desarrollar:

Acción Urbanística Privada.

La Ley Estatal de Desarrollo Urbano considera esta Acción Urbanística en su Título Sexto "De los Sistemas de Acción Urbanística", Capítulo II, De la Acción Urbanística Privada, Artículos 305 y 306.

Artículo 305.- La acción urbanística privada, se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados por esta ley.

Artículo 306.- Las obras que se proyecten realizar mediante este sistema, deberán cumplir con las normas definidas para obras de urbanización en el Título Quinto "De la acción urbanística", en el Reglamento Estatal de Zonificación y en los reglamentos aplicables.

Bajo este sistema, se regirán las obras de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados, a excepción de los casos previstos en los artículos 311 y 351 de esta Ley.

I.2.2.- Uso Propuesto:

Servicios a la Industria y el Comercio: Son zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan porque su uso predominante lo constituyen las actividades de abasto, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto; normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

I.2.3.- Giro Específico.

Almacenes, Bodegas y Ventas al Mayoreo:

Comprende todo tipo de almacenamientos, incluyendo ventas al mayoreo como centrales de abastos, exceptuando los productos clasificados como de alto riesgo.

I.2.4.- Localización.

Predio ubicado en Av. Aviación S/N, Esquina con la Calle Prolongación Ocampo (antes Camino Real), al noreste del poblado de San Juan de Ocotán, predio denominado "El Mezquite", en el municipio de Zapopan, Jalisco.

I.2.5.- Superficies.

I.2.5.1. Superficie total del predio a desarrollar.

Superficie de Escrituras:

Escritura No. 14,926; del día 19 de noviembre de 1996 Licenciado Luis Cornejo Gómez, Notario Público Suplente No. 16; asociado con el notario Público Titular No. 33 del Municipio de Guadalajara, Jalisco.

Predio sub-urbano ubicado al noroeste del poblado de San Juan de Ocotán, denominado "El Mezquite", en el Municipio de Zapopan, Jalisco; con frente a la Carretera a la Base Aérea Militar de Zapopan, enclavado ya entre otros inmuebles dedicados a la explotación industrial y comercial, y no a la explotación agrícola.

Tiene dicho predio según escritura una extensión superficial aproximada de 13,522.00 trece mil quinientos veintidós metros cuadrados, y las siguientes medidas y linderos:

AL NORTE, en 85.00 ochenta y cinco metros, con Camino Real;

AL SUR, en 69.50 sesenta y nueve metros, cincuenta centímetros, con propiedad del Sr. Ricardo Ruiz Justo;

AL ORIENTE, en 167.35 ciento sesenta y siete metros con treinta y cinco centímetros con Carretera Nacional Base Aérea; y

AL PONIENTE, en 171.80 ciento setenta y un metro con ochenta centímetros, con propiedad de Dolores Nieves.

Superficie Real de acuerdo a las DILIGENCIAS DE APEO Y DESLINDE:

Realizadas el 30 de Agosto del año 2000, apoyados por el plano topográfico, que anexó en su escrito inicial la demanda del promovente, por lo que constituidos en el vértice que conforman las calles Prolongación Ocampo, antes Camino Real, y Carretera a la Base Aérea; por lo que iniciamos el recorrido en dirección al Sur por el viento Oriente en línea recta en 167.86 metros, colindando con la calle de su ubicación denominada Avenida Aviación o Camino a la Base Aérea, encontrándose este lindero debidamente delimitado por malla ciclón; de aquí dimos vuelta en línea recta con pequeña inclinación hacia Poniente en 61.85 metros, colindando con Ricardo Ruiz Justo, y encontrándose debidamente delimitado dicho lindero con malla ciclón; de aquí dimos vuelta en dirección al Norte en línea recta con pequeños quiebres de 62.51 metros, dicho tramo se encuentra delimitado con una malla ciclón; continuando en la misma dirección con pequeña deflexión en 47.74 metros; de este punto se continúa con pequeña deflexión al Oriente en 60.49 metros; las anteriores medidas mencionadas del lindero del predio delimitado, se encuentran debidamente divididas con un muro de material pétreo mixto de tabique y ladrillo, con lo anterior quedó delimitado el lindero Poniente del predio en que se actúa y su colindante por ese viento es la Sociedad Anónima Construcciones y Concreto; acto continuo, se procedió a delimitar el lindero Norte el cual se constituye por una línea recta paralela a la calle Prolongación Ocampo que es su lindero por ese viento, teniendo una longitud de 85.26 metros circulado con malla ciclón; quedando de esta manera cerrado el Polígono, y de acuerdo a los peritos cuenta con superficie de 12,651.77 Metros Cuadrados.

I.2.5.2. Superficie Neta.

12,651.77 metros cuadrados. 1-26-51.77 Has.

1.2.6. Nombre del Propietario.

Lic. José Ernesto Ceballos Gallardo. Sra. Guadalupe del Carmen Ceballos Gallardo.

I.2.7. Nombre del Perito Responsable:

Arq. Ana María Macías de León.

Registro No. PU-056/01

CAPÍTULO II

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización para Subdivision y Bodegas "Ceballos Gallardo", en el Municipio de Zapopan, Jalisco, parte de los preceptos constitucionales establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX; y 115 fracciones II, III, V y VI, modificados 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 en el 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 y amplían con las recientes modificaciones a las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 115 publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, las cuales se analizan y citan a continuación.

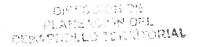
Las Fracciones I y II refuerzan las facultades de los ayuntamientos para ser la autoridad ejecutora de sus propios reglamentos municipales, organizar su administración pública municipal, regular los procedimientos administrativos municipales, situación que viene a consolidar la autonomía municipal, como se cita a continuación:

Fracción I. Cada municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la Ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

......

Fracción II. Los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

La Fracción III señala los servicios públicos como una responsabilidad municipal a la vez que tiene las facultades para realizar convenios con otros municipios vecinos, lo que da la posibilidad para apoyar o recibir apoyo a otros o de otros municipios, con servicios o infraestructura de manera regional.



Fracción III. Los municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- A) Agua Potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- C) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- G) Calles, parques y jardines y su equipamiento;
- H) Seguridad Pública, en los términos del artículo 21 de esta Constitución, la policía preventiva municipal y tránsito;

La Fracción V señala claramente que los municipios estarán facultados para aprobar y administrar sus planes de desarrollo urbano, participar y crear zonas de reserva territorial y ecológica, permitiendo con esto que los municipios planeen, operen y controlen su propio desarrollo urbano y puedan integrarse como regiones homogéneas.

- V.- Los Municipios, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para:
- A) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- B) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- C)
- D) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- E) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- F) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- G) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- H) Intervenir en la formulación y aplicación de los programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e
- I) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

II.2 Constitución Política del Estado de Jalisco.

La Constitución Política del Estado de Jalisco reconoce y le otorga al municipio facultades de aprobar y administrar el desarrollo urbano las cuales se derivan de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, expresadas en el siguiente artículo:

6

Artículo 80.- Los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- I. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.
- II. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- III. Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;
- IV. Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;
- V. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- VI. Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, y
- VII. Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

II.3 Ley General de Asentamientos Humanos.

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 con fecha del 21 de julio de 1993, así como sus adiciones publicadas el 5 de agosto de 1994, 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 como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación; definidos estos preceptos en los artículos 9º y 35 de la citada ley.

Artículo 9.- Corresponde a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

Artículo 35.- A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

II.4 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Por su parte la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" correspondiente al 11 de julio de 1993, en su artículo 12, fracción I, 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 Título II, Capítulo V, además del Título V, Capítulo II, donde se establecen las normas y lineamientos para la formulación de los planes parciales de urbanización.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco señala en su artículo 93, que El Plan Parcial de Urbanización es el instrumento ejecutivo para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración es necesaria para autorizar tanto obra pública como la obra privada, que se desarrollen bajo cualquiera de las modalidades de la acción urbanística previstas en los Títulos Quinto y Sexto de la señalada Ley, asimismo dicha ley señala que se formularán, aprobarán y administrarán los Planes Parciales de Urbanización, conforme a las siguientes disposiciones:

- I.- Será obligatorio formular un Plan Parcial de Urbanización cuando se proponga para su autorización una acción urbanística que implique:
- a) La transformación del suelo rústico a urbano de un área de reservas, determinando los usos y destinos correspondientes, en acciones de expansión urbana:
- b) La modificación de los usos y destinos específicos en acciones de renovación urbana:
- c) La determinación de áreas de restricción por paso de redes de infraestructura;
- d) La determinación de obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación y mejoramiento.

- II.- Determinará la Zonificación secundaria, especificando la clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas en los predios para cuando se proponga realizar:
- a).- Obras de expansión urbana en predios rústicos que formen parte de la reserva urbana;
- b).- Obras de renovación urbana en Predios ya incorporados del centro de población;
- III.- Regulará y controlará la urbanización y la edificación, y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación;
- IV.- Delimitará e identificará las áreas de cesión para destinos, conforme las especificaciones del Reglamento de Zonificación previsto en el artículo 132 de esta ley;
- V.- La determinación de destinos tendrá por efecto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos previstos;
- VI.- Determinará en forma específica las áreas de restricción, regulará y controlará la urbanización y la edificación, y en general determinará la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- VII.- Integrará las acciones urbanísticas con la estructura urbana del centro de población; y

VIII.- En su caso, determinará los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población, bajo las modalidades de acción urbanística establecidas en esta ley.

Así mismo la señalada Ley en su artículo 94 define cómo se deberá integrar el Plan Parcial de Urbanización.

II.5 Dictámenes.

II.5.1 <u>Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos</u>. **Urbanización.**Emitido el 14 de Agosto del año 2001 por la Dirección General de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco: en el cual se emite Dictamen Técnico para el Uso SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO: BODEGAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL II.5.2 <u>Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos</u>. Subdivisión.
Emitido el 13 de Marzo de 2001 por la Dirección General de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco; en el cual se emite Dictamen Técnico para la autorización de la Promoción de SUBDIVISIÓN DEL PREDIO DE REFERENCIA EN DOS FRACCIONES.

CAPÍTULO III

MARCO DE PLANEACIÓN

III. La Referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual se deriva y, en su caso, del Plan Parcial de Desarrollo Urbano. El presente Plan Parcial de Urbanización, para Bodegas y Subdivisión "Ceballos Gallardo", que se propone es totalmente congruente con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN 9/18 "LA MOJONERA" del cual se deriva, el cual fue aprobado por el Cabildo el 17 de Noviembre del año 2000 y Publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 1º de marzo del 2001, siendo éste, su inmediato superior.

CAPÍTULO IV



La Delimitación del Área de Aplicación

Área de Aplicación

Descripción precisa del Área de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización, Subdivisión y Bodegas "Ceballos Gallardo", para el desarrollo de Bodegas y Oficinas Administrativas en el predio denominado "El Mezquite".

El predio motivo de este estudio tiene una superficie aproximada de 12,651.77 metros cuadrados y sus medidas y colindancias de acuerdo a las Diligencias de Apeo y Deslinde, de las cuales se presenta copia en el anexo documental, son las siguientes:

Partiendo del vértice 1 en las coordenadas x= 495.0514 y= 986.3366, límite con Calle Prolongación Ocampo (Vía Pública), en dirección Oriente con una distancia de 85.26 ml. hasta el vértice 2.

Partiendo del vértice 2 localizado en las coordenadas x= 580.2585 y= 989.2139, límite con Camino a la Base Aérea, en dirección Sur, con una distancia de 167.86 ml. hasta el vértice 3.

Partiendo del vértice 3 localizado en las coordenadas x= 562.2164 y= 822.3248, límite con propiedad particular (Ricardo Ruiz Justo), en dirección Poniente, con una distancia de 61.85 ml. hasta el vértice 4.

Partiendo del vértice 4 localizado en las coordenadas x= 500.7006 y= 815.8659, límite con propiedad particular (Construcciones y Concreto S.A. de C.V.), en dirección ligeramente Nor-Poniente, con una distancia de 62.51 ml. hasta el vértice 5.

Partiendo del vértice 5 localizado en las coordenadas x= 496.6171 y= 878.2382, límite con propiedad particular (Construcciones y Concreto S.A. de C.V.), en dirección ligeramente Nor-Poniente, con una distancia de 47.74 ml. hasta el vértice 6.

Partiendo del vértice 6 localizado en las coordenadas x= 493.4440 y= 925.8713, límite con propiedad particular (Construcciones y Concreto S.A de C.V.), en dirección Norte, con una distancia de 60.49 ml. hasta el vértice 1.

CAPÍTULO V



LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

En congruencia con lo establecido en el "Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN 9/18 "LA MOJONERA" del Municipio de Zapopan; el Plan Parcial 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 de las Bodegas y la Subdivisión que se promueven en base a las necesidades y problemática de la zona que se observa en el área de estudio, los alcances que se pretenden obtener quedan comprendidos en los siguientes objetivos:

En congruencia con lo establecido en el "Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán", del Municipio de Zapopan, el Plan Parcial 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 de las Bodegas y la Subdivisión que se promueven en base a las necesidades y problemática de la zona que se observa en el área de estudio, los alcances que se pretenden obtener quedan comprendidos en los siguientes objetivos:

A).- Generales.

- Analizar el Área de Estudio a fin de reconocer el ambiente en el cual se realizan las funciones regionales y básicas de los habitantes de las áreas urbanas inmediatas y los esperados en el proyecto, proponiendo mejoras en los sistemas de desarrollo de la misma.
- Plantear un esquema de ordenamiento, un modelo que posibilite el crecimiento ordenado del Área de Aplicación y las bases que coadyuven a la futura integración del predio que se promueve con el entorno existente.
- Determinará la zonificación secundaria, especificando la clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar:
 - Obras de Renovación Urbana en predios ya urbanizados del Centro de Población.
- Establecer las modalidades de uso del suelo bajo las cuales se pretende el desarrollo del predio, en cuanto a los índices de edificación, formas de ocupación del suelo y las características de la edificación previstas para la zona en general.
- Regulará y controlará la urbanización y la edificación, y en general la utilización de los expredios y fincas en su área de aplicación.
 - Autorizará en el mismo Plan Parcial, la Subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan.
 - Delimitará e identificará las Áreas de Cesión para Destinos, conforme a las normas de zonificación, previstas en el artículo 132 de esta ley.
 - Determinará en forma específica las áreas de restricción.
 - Integrará las acciones urbanísticas con la estructura urbana del Centro de Población.

- En su caso, determinará los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del Centro de Población, bajo las modalidades de acción urbanística establecidas en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano (que para este caso es la **Acción Urbanística Privada**).

B).- Específicos.

- Planear un esquema vial que permita la integración con la vialidad interna, esto es, una solución a ingresos y salidas en esquina que permita una liga congruente con la vialidad existente.
- Establecer los lineamientos previstos en el Capítulo IX para la Reglamentación de Zonas Comerciales y de Servicios, previstos en el Reglamento Estatal de Zonificación para el proyecto definitivo, mediante las Normas de Control de la Edificación.
- Promover la subdivisión del predio el Mezquite en dos fracciones, ajustándose a los lineamientos que señala para tal efecto el Reglamento Estatal de Zonificación y la Ley Estatal de Desarrollo Urbano.
- Determinar la zonificación específica de los predios resultantes de la subdivisión. Precisando los usos, destinos y reservas para una zona del Municipio.
- Regular y controlar la urbanización y la edificación y, en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Lograr la autosuficiencia en los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario en base a la realización de una cisterna y fosa séptica, ya que la zona donde se localiza el predio de referencia carece de abasto e infraestructura en los servicios señalados, controlando así la operación de estos sistemas, mediante la creación de las instalaciones reglamentarias para su funcionamiento.
- Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo urbano en particular del predio en estudio a condiciones óptimas.

ESTRATEGIA

CAPÍTULO VI

LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN

La Determinación de los Usos y Destinos Específicos del área de aplicación, conforme al proyecto de la propuesta de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, por cada tipo de zona.

Clasificación de Áreas

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 diverso grado de control y de participación de autoridades competentes en la materia a que se refiera cada tipo de área, ya sea para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar, cuando sea permisible, la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar.

El terreno en estudio se encuentra en el área AU - RTD

Utilización General del Suelo.

También Zonificación Secundaria, es el instrumento medular del ordenamiento territorial, que consiste en la subdivisión de una área en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los aprovechamientos máximos predominantes que se permiten en las mismas. Y para este caso el uso del suelo para el predio y a la vez los predios resultantes de la subdivisión propuesta en este Plan Parcial de Urbanización que corresponden a las fracciones S1 y S2 graficadas en el plano E-4, cuya descripción en ambos casos es la siguiente:

S-1

A partir del vértice 1, con dirección Oriente hacia el Vértice 2 se describe una distancia de 85.26 metros teniendo colindancia con la Calle Ocampo; del Vértice 2 con dirección Surponiente al vértice 2′ con una distancia de 83.4867 metros con colindancia hacia la Av. Aviación, y del vértice 2′ con dirección Poniente hacia el vértice 5′ se describe una distancia de 77.62 metros con colindancia a la fracción S-2 propiedad a partir de la autorización de este plan parcial del Lic. José Ernesto Ceballos Gallardo; del vértice 5′ con dirección Nororiente hacia el vértice 6 con una distancia de 11.3518 metros colindando con la empresa Construcciones y Concreto S.A. de C.V; del vértice 6 con dirección Norte hacia el vértice 1 con una distancia de 60.49 metros colindando con la empresa Construcciones y Concreto S.A. de C.V. El polígono antes descrito tiene una superficie de 6,325.885 m².

S-2

A partir del vértice 5' con dirección Oriente hacia el vértice 2' se describe una distancia de 77.62 metros con colindancia con la fracción S-1 propiedad a partir de la autorización de este plan parcial de la Sra. Guadalupe del Carmen Ceballos Gallardo; del vértice 2' con dirección Surponiente hacia el punto 3 con una distancia de 84.3749 metros colindando con la Av. Aviación; del vértice 3 con dirección Poniente hacia el vértice 4 se describe una distancia de 61.85 metros colindando con propiedad del Sr. Ricardo Ruiz Justo; del vértice 4 con dirección Norte hacia el Vértice 5 se describe una distancia de 62.51 colindando con la Empresa Construcciones de Concreto S.A. de C.V; del Vértice 5 con dirección Norte hacia el vértice 5' se tiene una distancia de 36.3868 metros para cerrar el polígono. El polígono antes descrito tiene una superficie de 6,325.885 m².

S.- Zona de Servicios a la Industria y al Comercio.

Zonificación Específica del Predio

En este nivel de zonificación se especificarán los aprovechamientos específicos o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área de aplicación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de edificación.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo S, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La superficie mínima de lote será de 600.00 metros cuadrados;
- II. El frente mínimo de lote será de 15 metros lineales;
- III. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.80 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;

- IV. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 8 metros cúbicos;
- V. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el plano E-4.
- VII. La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada;
- VIII. La restricción posterior será de tres metros;
- IX. El modo de edificación será variable.

Estructura Urbana

La estructura urbana tiene como fin el establecer la adecuada jerarquía de los diferentes elementos que componen el espacio urbano y que interrelacionan entre sí, se integra por dos sistemas: el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

El sistema vial para este caso se conforma por una Vía Principal (Vialidad Primaria), que es la Av. Aviación y la calle Local (Vialidad Secundaria), calle Ocampo, que son las vías a las cuales el predio en estudio tiene sus frentes ya que éste se encuentra en esquina.

CAPÍTULO VII

NORMAS DE DISEÑO URBANO

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

A) Los criterios de diseño de la vialidad. Precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;

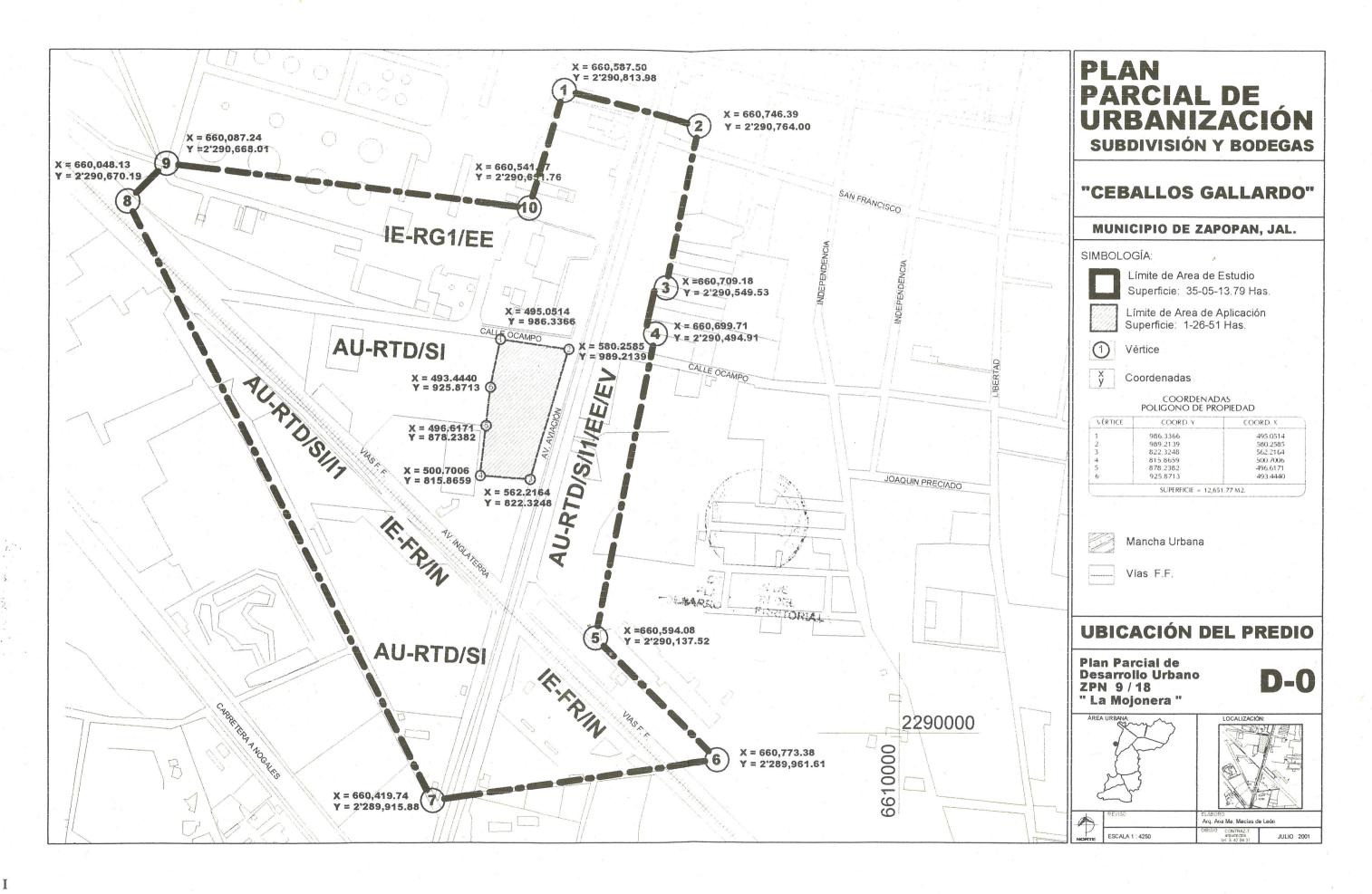
Sección de la Av. Aviación, Vialidad Principal con un derecho de vía de 40.00 metros de límite de propiedad a límite de propiedad distribuidos de la siguiente manera:

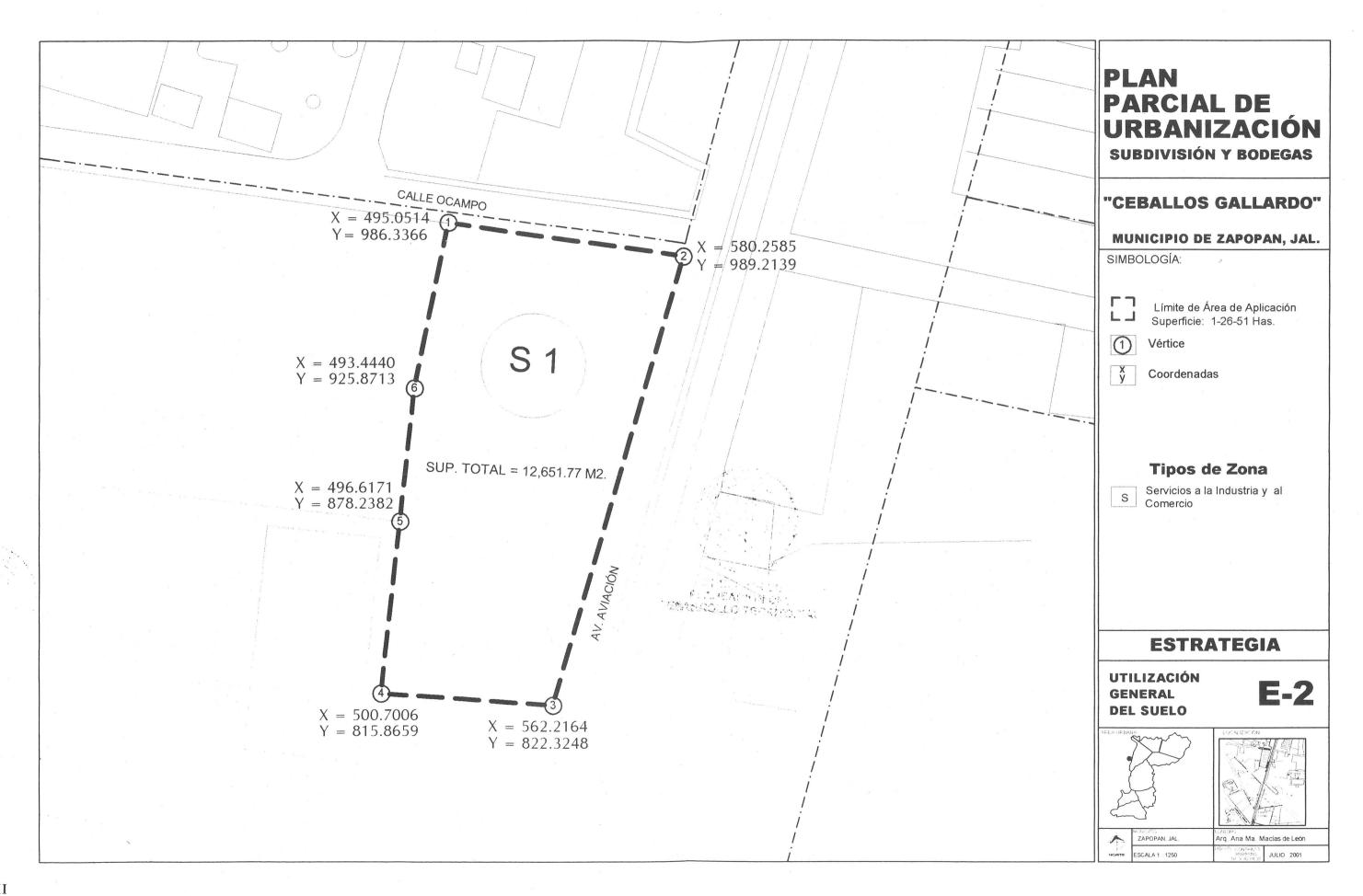
- 11.25 metros de circulación vehicular.
- 6.35 metros de área jardinada.
- 2.40 metros de banquetas. Esto en ambos sentidos.

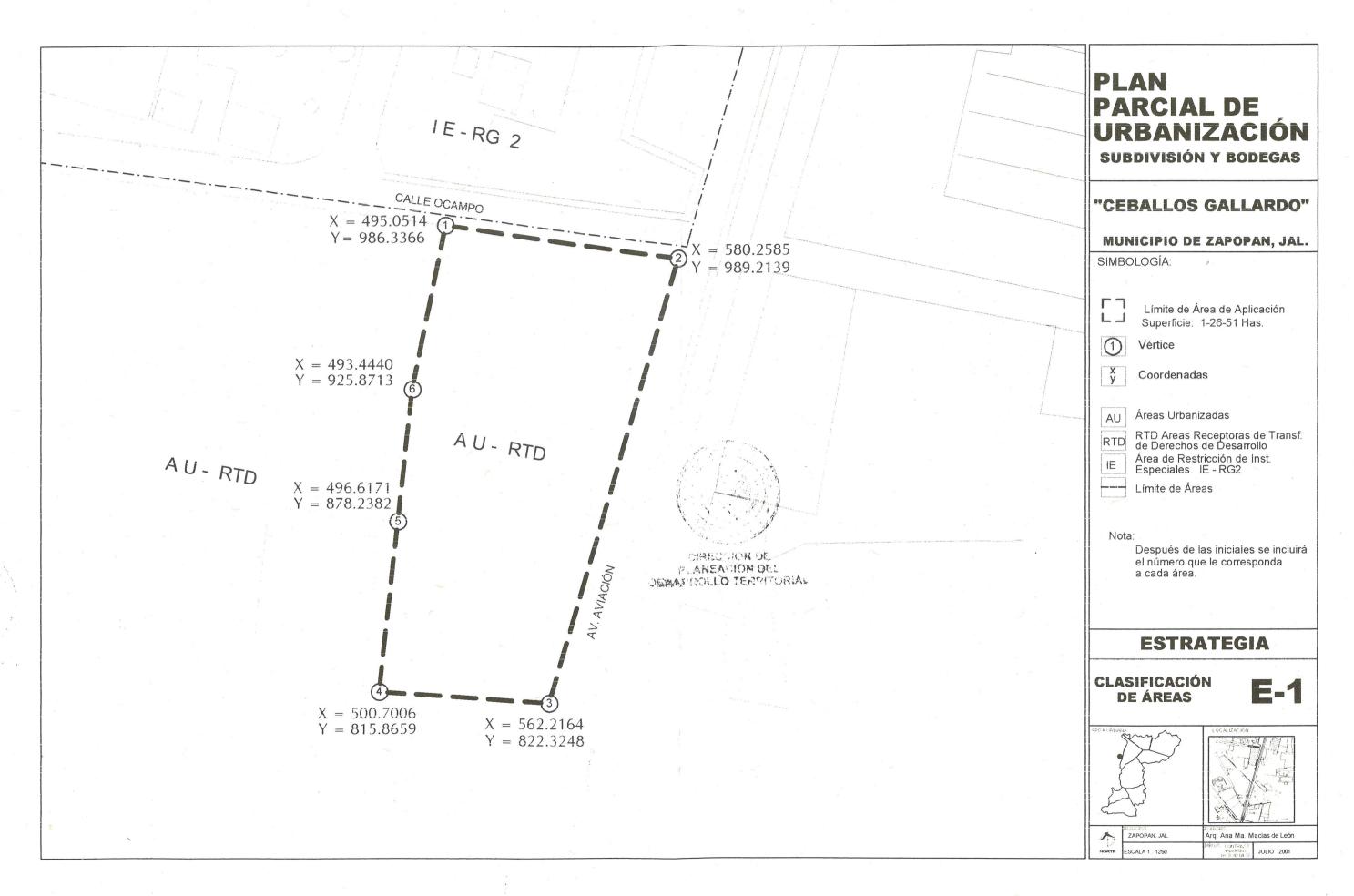
PLANOS

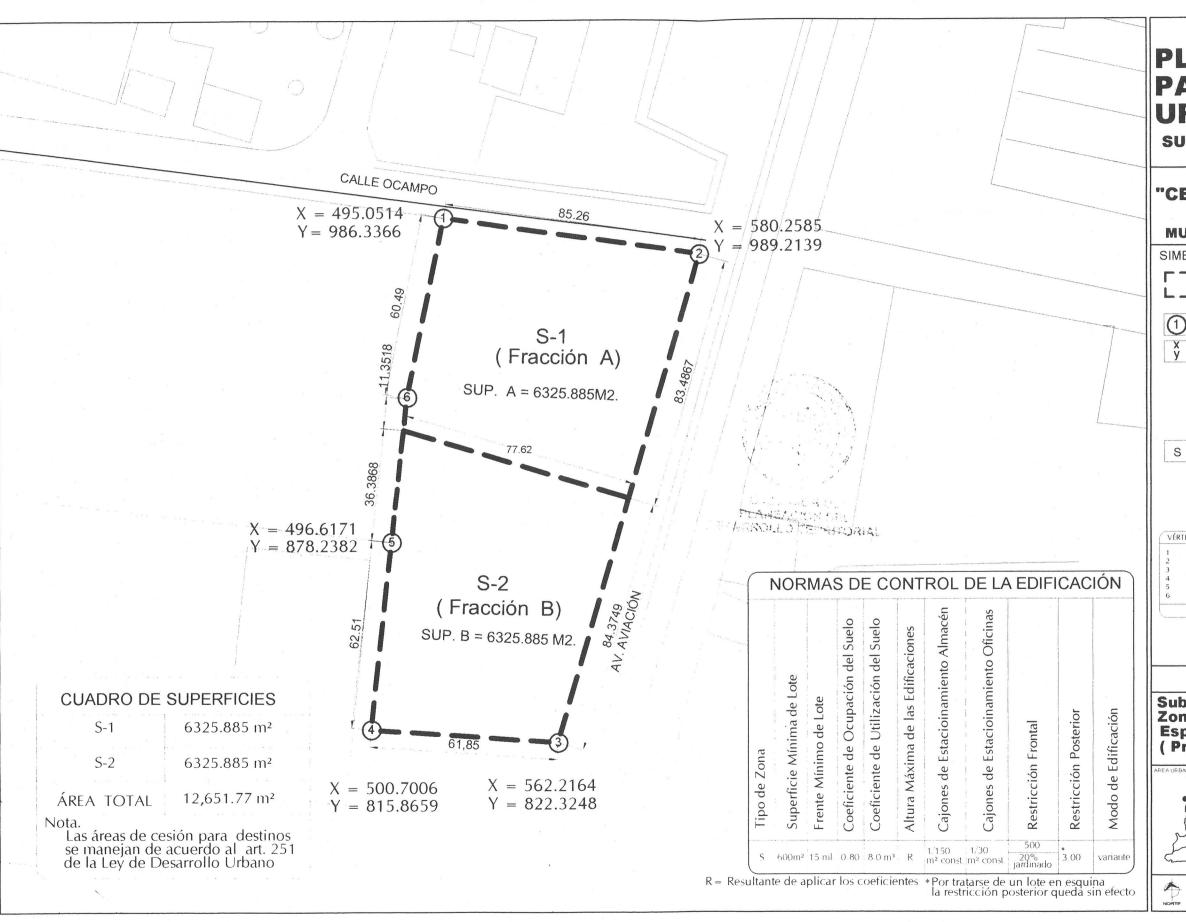
PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Subdivisión y Bodegas "Ceballos Gallardo", Municipio de Zapopan, Jalisco.









PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

SUBDIVISIÓN Y BODEGAS

"CEBALLOS GALLARDO"

MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JAL.

SIMBOLOGÍA:

Límite de Área de Aplicación Superficie: 1-26-51 Has.



Vértice

Coordenadas

USOS PUNTUALES DEL SUELO

Servicios a la Industria y al Comercio

COORDENADAS POLIGONO DE PROPIEDAD

VÉRTICE	COORD. Y	COORD. X		
1	986.3366	495.0514		
2	989.2139	580.2585		
3	822.3248	562.2164		
4	815.8659	500.7006		
5	878.2382	496.6171		
6	925.8713	493.4440		

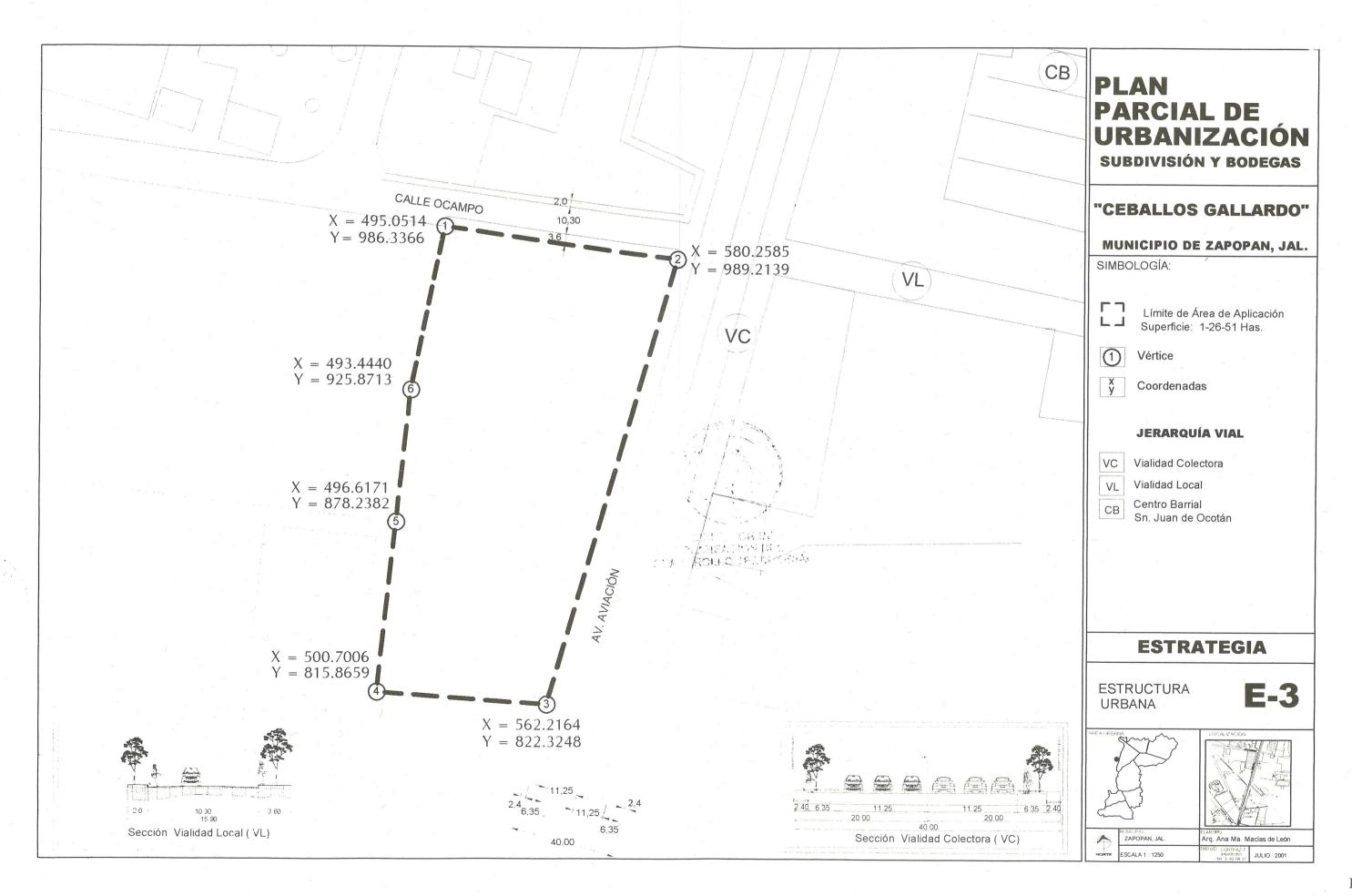
ESTRATEGIA

Subdivisión Zonificación **Específica** (Proyecto General)





ZAPOPAN, JAL. Arq. Ana Ma. Macías de León CONTRAZ-T anquitectos el 3-42 04 37 JULIO 2001



La información anterior fue proporcionada por la Dirección General de Obras Públicas de Zapopan, mediante oficio No.15031/2001/2-282/DPT Folio 003652 de fecha 6 de Junio de 2001, del cual se integra copia en el anexo documental de este plan parcial.

B) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad.

Normas señaladas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, Capítulo XIV referentes a personas con problemas de discapacidad.

Artículo 145.- Con objeto de que todas las instalaciones y servicios del ámbito urbano sean accesibles a las personas con problemas de discapacidad, se deberán observar los lineamientos señalados en este capítulo, que se refieren a los siguientes aspectos:

- I. Estacionamientos;
- II. Senderos Peatonales;
- III. Circulaciones verticales;
- IV. Provisiones especiales en áreas públicas; y
- V. Señalización.

Artículo 146.- En los edificios y áreas de estacionamiento se aplican los siguientes lineamientos:

- I. En los edificios de estacionamientos se deberán prever dos cajones reservados para vehículos con personas con problemas de discapacidad, ubicados al frente de los elevadores. Si no existen elevadores, se deberá prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, los cajones reservados deberán estar ubicados en el nivel que dé acceso a la salida del edificio, procurando que se evite el uso de escaleras.
- II. En los estacionamientos abiertos se deberá prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, en caso que el estacionamiento tenga un total de menos de 50 vehículos, los cajones reservados, deberán ser dos obligadamente; y
- III. Los cajones de estacionamiento reservados para vehículos con personas con problemas de discapacidad, deberán tener un ancho mínimo de 3.50 metros y estar claramente señalizados para uso exclusivo.

Artículo 147.- Todas las rutas o senderos peatonales, sean banquetas, andadores o pasajes deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

- I. Contar en los puntos de cruce con los arroyos vehiculares con rampas especiales para sillas de ruedas. Estas rampas deberán observar las siguientes dimensiones mínimas:
 - a) Antes de iniciar la rampa, sobre la banqueta, deberá haber Amerimimo de 90 centímetros a nivel;
 - b) El ancho mínimo de las rampas será de 90 centímetros;
 - c) La pendiente de la rampa será del 15 por ciento como máximo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 15 centímetros;
 - d) El acabado del pavimento en la rampa deberá ser terso pero no resbaladizo;

- II. En los pasos peatonales a desnivel subterráneos, se deberá prever un acceso tanto por medio de escaleras como por rampas. Las rampas en estos casos deberán tener una pendiente máxima del 12 por ciento;
- III. En los andadores peatonales se deberá prever que existan áreas de descanso al menos a cada 50 metros de distancia que no interfieran con la circulación peatonal; y
- IV. La pendiente máxima en los andadores será del 5 por ciento.

Artículo 148.- Cuando existan cambios de nivel en los espacios exteriores públicos, haciéndose necesario el uso de circulaciones verticales, se deberá prever tanto escales como pasamanos, como rampas; estando sujetas a los siguientes lineamientos:

- I. El ancho mínimo de las rampas será de 90 centímetros y su pendiente máxima del 12 por ciento, excepto cuando el desnivel es menor a 60 centímetros en donde la pendiente podrá incrementarse hasta un 17 por ciento. Cuando existan elevadores podrá prescindirse de las rampas;
- II. En las escalinatas exteriores deberá dotarse un descanso cada 1.20 metros de desnivel, y en escaleras interiores será cada 1.80 metros de desnivel;

Artículo. 149.- En todas las áreas públicas se deberán observar las siguientes provisiones:

- I. En todos los lugares de uso público o semipúblico; tales como centros comerciales, estaciones, aeropuertos, terminales de autobuses, gasolineras y similares; se deberá prever al menos un sanitario con un inodoro especial para sillas de ruedas, sujeto a los siguientes lineamientos:
 - a) Puede ser una unidad separada para ambos sexos, o puede estar integrada a los núcleos públicos de hombres y mujeres;
 - b) El acceso a estos sanitarios debe evitar los escalones y permitir el paso fácil de las sillas de ruedas;
 - c) Los muebles deben ser especiales, más altos de la altura estándar y contar con pasamanos; y
- II. En este tipo de áreas públicas se deberá prever como mínimo un teléfono dispuesto a una altura de 1.20 metros y no dentro de gabinete cerrado.

Artículo 150.- Se deberá prever una clara señalización en todos los lugares destinados para el uso de personas con problemas de discapacidad, tales como: cajones de estacionamiento, rampas, elevadores, sanitarios y teléfonos.

La simbología y diseño gráfico para realizar estos señalamientos deberá seguir códigos aceptados internacionalmente, debiendo ser elaborados con materiales resistentes a la intemperie, cuando sea el caso, y sujetos a un mantenimiento adecuado.

C) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección.

Derecho de paso por ductos de PEMEX. Restricción por paso de Infraestructura (Instalaciones de Riesgo).

Determinación de las restricciones dadas por PEMEX:

PEMEX informa que en la zona donde se encuentra el predio se aloja un LPG-Ducto de 14"Q para el cual tendrán que respetarse los lineamientos emitidos por PEMEX en el oficio GM-SG-291/2000 de fecha 22 de junio del 2001, del cual se integra copia en el anexo documental de este plan parcial.

Respecto a la Infraestructura y el Abasto de Agua Potable y Alcantarillado es importante señalar que no existe la posibilidad por parte del Municipio de Zapopan, ni del SIAPA de otorgar la factibilidad de los servicios señalados, esta información se obtiene mediante el Oficio No. 1641/2001/0664, Asunto: Factibilidad de Autosuficiencia de la Dirección General de Servicios Públicos. Dirección de Agua y Alcantarillado del 26 de junio del 2001, del cual se integra copia en el anexo documental de este plan parcial. Y por parte del SIAPA se nos informó por medio del dictamen de usos del suelo de la imposibilidad de otorgar y abastecer de los servicios señalados.

Por lo anterior, será necesario tener la autosuficiencia de los servicios, primeramente mediante la construcción de una cisterna con los siguientes parámetros para calcular sus dimensiones:

- 10 litros por cada metro cuadrado de construcción;
- 5 litros por cada metro cuadrado de jardín;
- 2 litros por cada metro cuadrado de estacionamiento.

De esta forma se tendrá un tinaco de 1,100.00 lts. por cada bodega, por lo tanto serán seis tinacos que corresponden uno a cada bodega, para lo cual se construirá una cisterna con capacidad aproximada para 7,000.00 lts.

Para la realización de estas obras se tomarán en cuenta los Criterios para la introducción de agua potable y drenaje sanitario y pluvial que se encuentran contenidos en el Capítulo XVII, del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, los cuales se señalan a continuación:

Artículo 182.- De conformidad con lo señalado en el artículo 234 de la Ley de Desarrollo Urbano, el Proyecto Definitivo de Urbanización deberá incluir tanto el proyecto de agua potable como el proyecto de la red o del sistema de desalojo de

las **aguas residuales y pluviales.** Estos proyectos deberán realizarse según lo indicado en las siguientes normas:

I. "Lineamientos Técnicos para la elaboración de estudios y proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario", de la Comisión Nacional del Agua;

II. "Manual de Normas de proyecto para obras de aprovisionamiento de Agua Potable en localidades urbanas", de la ex Secretaría de Asentamientos

Humanos y Obras Públicas; y

III. "Manual de Normas de proyecto para obras de Alcantarillado Sanitario en localidades urbanas", de la ex Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas; y

IV. Ley de Aguas Nacionales.

Artículo 183.- Para la ejecución de sus respectivas obras se tomará como base lo estipulado en:

I. "Normas Técnicas para la construcción e instalaciones de la Obra Pública", de

la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;

II. "Especificaciones Generales y Técnicas de Construcción" de la ex Secretaría de Recursos Hidráulicos; y

III. "Normas de Construcción", de la Comisión Nacional del Agua.

Artículo 184.- En la captación hidráulica para usos urbanos, se deberán prever las siguientes medidas:

I. Controlar el uso y cobertura de fertilizantes y pesticidas, para no contaminar o alterar la calidad de los cuerpos hidráulicos;

II. No se debe permitir descargas de aguas residuales sin tratamiento previo

directamente sobre cualquier cuerpo hidráulico;

III. No se debe permitir captaciones de agua abajo de una descarga residual, aún cuando éstas sean tratadas; y

IV. El agua captada, antes de su distribución a un centro de población, deberá ser potabilizada como condición óptima o clorarse como condición mínima.

Artículo 185.- Para el tendido de la red hidráulica de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

I. Los objetivos principales para el abastecimiento de agua potable a cualquier tipo de desarrollo urbano son: proporcionar agua potable, de acuerdo a las Normas de la Secretaría de Salud, en cantidad suficiente las 24 horas del día y con las presiones adecuadas, siendo estas de 1.5 a 5.0 kg/cm² y en casos excepcionales una presión mínima de 1.0 kg/cm²; todas las presiones se

considerarán para condiciones de saturación ocupacional y en la hora de máxima demanda.

II. Sólo se permitirá la realización de acciones urbanísticas en terrenos donde su topografía se localice a menos de 15 metros de nivel, con respecto a la línea piezométrica, para condiciones de máxima demanda, en el sitio de alimentación al desarrollo.

En el caso contrario se evaluará entre las siguientes alternativas:

- a) Entregar el agua en bloque hasta un tanque, que permita rebombear hasta garantizar presiones adecuadas al usuario; y
- b) Disponer el desarrollo de un sistema propio de agua potable.
- III. Toda la tubería de agua potable se alojará en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero con instalación superficial. Cuando el agua tenga propiedades incrustantes se deberá estabilizar desde su captación para evitar daños en la tubería y conexiones.
- IV. La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica, se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- V. En zonas sujetas a fenómenos naturales cíclicos, las plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, deberán contar con plantas auxiliares de energía independientes del suministro eléctrico normal.
- VI. En zonas inundables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan.

DIRECCION DE PLANEACION DEL

Artículo 187.- Para el tendido de la red sanitaria se deberán considerar 7654. siguientes criterios:

- I. Para el cálculo del gasto medio de aguas residuales, se considerará del 70 al 80 por ciento de la dotación de agua potable, adicionando los gastos industriales, pluviales en sistemas combinados, y si es el caso, las filtraciones freáticas.
- II. Las descargas domiciliarias se deberán colocar una por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, previniendo pendientes mínimas del 2 por ciento, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 por 0.60 metros por 0.90 metros de profundidad.

- III. Para evitar rupturas ocasionadas por cargas vivas y muertas, las tuberías con diámetro hasta 0.45 metros deberán tender un colchón mínimo de 0.90 metros, entre el nivel de rasante y el lomo superior de la tubería Para diámetros entre 0.61 y 1.22 metros, el colchón mínimo será de 1.0 metro, y para diámetros mayores será de 1.50 metros. Este colchón se aumentará lo necesario, para permitir las descargas domiciliarias en los casos que los predios del frente de las manzanas se encuentren en contrapendiente topográfica respecto al nivel de la calle;
- IV. Para el cálculo de diámetros de las atarjeas, colectores o emisores deberá tomarse en cuenta que para el gasto mínimo se alcance un tirante mínimo de 1 centímetro en caso de pendientes fuertes y de 1.5 centímetros en caso de pendientes normales; respecto al gasto máximo extraordinario su consideración se basará a que el agua escurra siempre por gravedad, sin presión ni a tubo lleno. Además la velocidad mínima efectiva será de 0.30 m/s y la máxima dependerá del tipo de tubería a utilizar;
- V. Toda tubería para alcantarillado sanitario deberá tener juntas herméticas, en su unión, para evitar cualquier fuga en las juntas. La tubería deberá ser probada tanto en fábrica como en campo para resistir una presión interna mínima de 0.75 kg/cm² para el caso de atarjeas, y de 1.5 kg/cm² para el caso de colectores y emisores; y
- VI. Cuando las aguas residuales domésticas fluyan hacia una planta de tratamiento, la red de su sistema será separada, es decir, para alcantarillado sanitario exclusivamente.

Artículo 188.- Las plantas de tratamiento estarán sujetas a la observación de los siguientes criterios:

- Deberán estar cercadas en su perímetro, y preferentemente alejadas por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación; cuando esta distancia no sea posible de obtener, se deberán tomar las medidas necesarias para evitar filtraciones y prevenir la contaminación del cuerpo de agua;
 - II. Se deberán emplazar en las partes más bajas del desarrollo urbano, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas, sin embargo, cuando la única opción para la ubicación de la planta sea en terrenos con niveles superiores a las plantillas de los colectores, se construirá previamente una estación de bombeo;

- III. No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos, y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones;
- IV. Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato;
- V. Se deberá separar, por lo menos, a 100 metros de tiraderos de desechos sólidos; y
- VI. Para determinar el tipo de tratamiento de las aguas residuales, así como los parámetros de diseño de cada una de sus unidades, se tomarán como base las "Normas Técnicas para el proyecto de Plantas de Tratamiento de aguas residuales municipales", de la ex Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, así como las normas correspondientes de la Comisión Nacional del Agua.

La Planta de Tratamiento a utilizar en el desarrollo del proyecto para el desecho de aguas residuales, se indica a continuación con especificaciones.

Planta de Tratamiento Capacidad 5,000 GPD

PLANTA DE TRATAMIENTO BIOLÓGICA DE AEREACIÓN EXTENDIDA

ESPECIFICACIÓN GUXVAL-BIO



La planta de tratamiento biológica de tratamiento aeróbico de aireación extendida, se diseña para tratar los galones de agua residual por 24 horas, con un promedio de 200 ppm de D.B.O. en cinco días.

Básicamente la planta consiste de módulos prefabricados de aireación y de sedimentación final, prefabricados de concreto armado con un coeficiente de resistencia de 5000 psi, y acero de refuerzo que cumple con las especificaciones estándar ACI 318-71.

La planta paquete tipo biológica incluye para su funcionamiento el siguiente equipo:

- Aireador

- Motor
- Alojamiento para equipos
- Base de equipos
- Tubería interna necesaria para aire
- Válvulas
- Bafles
- Tubos de transferencia o interconexión
- Vertedero en "V" ajustable de aluminio

Equipo Electromecánico Básico:

Soplador Rotativo_______Mca. SUTORBILT o similar.

Motor________2.0 HP BALDOR o similar.

Base Metálica de Soporte.

Difusores de Aire_______ENVIROQUIP de 12 SCFM.

Reloj de Programación______24 HRS.

Desnatador de Superficie.

Panel de Controles Eléctricos.

Vertedero Ajustable.

Tubería de Transferencia Galvanizada.

Conexiones y Válvulas.

Rejillas Galvanizadas tipo IRVING.



DIRECCION DE PLANEACION DEL ARROLLO TERRITORIAL

Artículo 189.- Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados de drenaje para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema.
- II. Para la obtención de los gastos pluviales se utilizarán las siguientes fórmulas:
 - a) Método Racional

(aproximaciones lógicas);

b) Burklie-Ziegler

O

c) Mc Math

(acercamientos empíricos).

III. La intensidad de lluvia se adoptará para un periodo de tiempo que dependerá de la ubicación de la zona, según se indica a continuación:

a) Zonas centrales:

5 a 10 años;

b) Zonas urbanas periféricas:

2 a 5 años; y

c) Zonas suburbanas:

1 a 2 años.

IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlas. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente, hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banqueta, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos.

V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, cuando el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que en cada edificación, se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio.

Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en calles y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;

- VI. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos de pendientes, que afecten la circulación de vehículos; y
- VII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las calles.

Criterios para la introducción de infraestructura eléctrica

Los criterios para la introducción de infraestructura eléctrica se encuentran contenidos en el Capítulo XVIII del Reglamento Estatal de Zonificación en los siguientes artículos:

Artículo 190.- Todos los proyectos y obras de electrificación deberán ajustarse a las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad, en este capítulo se incluyen solo algunos lineamientos básicos.

Artículo 191.- Para el tendido de líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes, deberán ser de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión.
- II. La separación máxima entre postes deberá ser de 50 metros en baja tensión y de 90 metros en alta tensión; y
- III. La altura mínima de acometida eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 35 metros;

Artículo 192.- Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público, se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros, y la máxima de 12 metros;
- II. Su espaciamiento mínimo deberá ser de 25 metros; y
- III. La intensidad lumínica mínima deberá ser de 2.15 luxes.

D) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona.

Artículo 174 del Reglamento Estatal de Zonificación.

Para las zonas de Servicios a la Industria y al Comercio, tipo S, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- I. Red de Abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias, de acuerdo a normas de las autoridades sanitarias, incluyendo sistemas de almacenamiento, equipos de bombeo, plantas de emergencia y demás accesorios, exceptuando las zonas dedicadas exclusivamente a bodegas y almacenes;
- V. Red de electrificación en alta tensión, instalación aérea;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Red contra incendios por separado de la red de agua potable con reserva para tal efecto y equipo de emergencia (sub-estaciones, equipo mecánico, etc.) que garanticen en cualquier el gasto de agua para sofocar el siniestro;
- IX. Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales;

X. Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

Las obras de Urbanización requeridas para la urbanización de la Av. Aviación, frente al predio serán por cuenta de los propietarios.

E) La determinación de las Áreas de Cesión para Destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas.

La determinación de las Áreas de Cesión para Destinos se realizará en base a las Fracciones XII y XIII del artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 251.- Tratándose de superficies mayores a diez mil metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de cesión para destinos, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- I.- Las áreas de cesión para destinos podrán permutarse con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población:
- a) En forma parcial o total en acciones urbanísticas no habitacionales; y
- b) En la proporción que se determine en el plan parcial o en el proyecto definitivo de urbanización, conforme a los criterios técnicos de gradualidad para las acciones urbanísticas habitacionales de densidades media, baja o mínima, conforme a las normas que se indican en el artículo 132 de esta ley;
- II.- No deberán permutarse y por lo tanto, las áreas de cesión para destinos y su equipamiento se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar, en las zonas habitacionales de alta densidad;
- III.- El urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento acepte la permuta parcial o total de estas áreas y el equipamiento correspondiente;
- IV.- Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse en el mismo centro de población y preferentemente en el área de estudio o unidad territorial que en su caso establezca el plan parcial de urbanización;

- V.- El Ayuntamiento podrá aceptar en permuta de áreas de cesión para destinos, predios que se determinen destinar para obras de infraestructura básica y equipamiento urbano cuando la causa de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto del urbanizador;
- VI.- Así mismo, el Ayuntamiento podrá aceptar en permuta de áreas de cesión para destinos, predios en propiedad de los particulares comprendidos en áreas destinadas a la conservación ecológica;
- VII.- Deberá garantizarse una equivalencia razonable de entre los bienes permutados donde se considere la superficie y calidad de los predios, así como el costo de las obras de urbanización y del equipamiento;
- VIII.- El Plan Parcial de Urbanización donde se proponga la permuta deberá motivar su aceptación, acreditando la conveniencia o el mayor interés público y en beneficio social que justifique reubicar o agrupar estos destinos y su equipamiento, en beneficio de la población;
- IX.- En los casos en los que no es obligatorio emitir un plan parcial como condición para autorizar las obras de urbanización, previstos en el artículo 99 de esta Ley, se aceptará mediante acuerdo del Ayuntamiento;
- X.- Para concluir la permuta el urbanizador deberá aportar los predios y el equipamiento propuestos y el Ayuntamiento aceptar su recepción;
- XI.- El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se proponga y acepte su equivalente;
- XII.- Los urbanizadores podrán concluir la permuta mediante convenio con el Ayuntamiento, a efecto de que éste lo sustituya en la localización, adquisición, urbanización y equipamiento de los predios, mediante la aportación de la cantidad en numerario, que se proponga y acepte como equivalente, en la forma, términos y con las garantías que se establezcan en el mismo: y
- XIII.- La Dependencia encargada de la Hacienda Municipal recibirá las aportaciones en numerario a que se refiere la fracción anterior, para su registro, control y aplicación como ingresos a cuentas en administración, conforme las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal y del presente ordenamiento.
- F) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona.

De acuerdo al uso a desarrollar "Servicios a la Industria y el Comercio", el Reglamento Estatal de Zonificación, señala las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano, para este uso, en su capítulo XIII, artículo 143. Sin embargo tanto las Áreas de Cesión para Destinos como las obras de edificación para su equipamiento se manejarán en este caso como lo señala el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano.

G) Las normas de configuración urbana e imagen visual.

Las normas de configuración urbana e imagen visual serán básicamente las que señala el Reglamento Estatal de Zonificación para la edificación en el uso de servicios a la industria y el comercio ya señaladas anteriormente.

CAPÍTULO VIII

LOS PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO.

Comprende la definición de los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios y fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades según los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano.

De acuerdo a lo establecido en la fracción III del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano en el cual se establece un término de tiempo de veinte días para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de los predios y fincas de los alrededores puedan inconformarse ante el Consejo de Colaboración Municipal.

Artículo 92.- Para elaborar y aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:

I- El Ayuntamiento aprobará se elabore el plan correspondiente o su revisión;

II.- El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial; se harán las consultas con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponde participar de acuerdo al área de aplicación del plan o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Ayuntamiento, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial;

III.- Formulado el proyecto de plan parcial, se remitirá al Consejo de Colaboración Municipal y a la Secretaría para los efectos de su consulta pública, mismos que deberán comunicar sus comentarios y propuestas por escrito, en el plazo de veinte días a partir de su recepción. Si en el término antes previsto, no se formulan los comentarios y propuestas, se entenderá que el Consejo y la Secretaría aprueban el contenido del mismo;

IV.- Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de plan parcial;

V.- Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que establezca el Ayuntamiento, por un plazo no menor de quince días;

VI.- El proyecto ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso; y

VII.- Aprobado el plan parcial por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado.

EL	C.	LICENC	CIADO	SALV	ADOR	RUIZ	AYALA,	SECRE'	TARIO	DEL	Н.
							PAN, JAL				
CON	VFER	DA POR	EL AR	TÍCULO	106,	FRACCIÓ	N V DEL	REGLAM	ENTO	ORGÁNI	ICO
DEL	AYU	NTAMIE	NTO D	EL MUN	IICIPI	O DE ZAP	OPAN, JA	LISCO, H	ACE C	ONSTAR	Y -

------CERTIFICA:------

Lic. Salvador Ruiz Ayala