GACETA MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

Volumen X No. 3 Segunda Época
Fecha de publicación: 28 de febrero de 2003

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, 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. 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

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Residencial "Tesistán", Municipio de Zapopan, Jalisco.

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.- OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

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

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

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 MEDIANO PLAZO (RU-MP)
VI.1.2 .- ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPO DE AGUA (CA)

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

VI.2.1.- ZONAS HABITACIONALES (H)
VII.2.1.1.- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA (H4-H)
VI.2.2.- ZONAS DE USO COMERCIAL (C)
VII.2.2.1.- ZONAS DE USO COMERCIAL BARRIAL INTENSIDAD ALTA (CB-4)
VI.2.3.- ZONAS DE USO ÁREA VERDE O ESPACIOS ABIERTOS (EV)
VI.2.4.- ZONAS DE USO DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI)
VI.2.5.- ZONAS DE USO DE INFRAESTRUCTURA URBANA (IN-U)

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
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-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.
D-4 .- USO ACTUAL DEL SUELO.
E.1.- CLASIFICACIÓN DE ÁREAS
E-2 .- UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO
E-3.- ESTRUCTURA URBANA.
E-3".- ETAPAS DE URBANIZACIÓN.

I.- ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES

I.1.- EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN TIENE POR OBJETO REALIZAR UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA DENOMINADA "RESIDENCIAL TESISTAN"

I.2.- EL PREDIO INVOLUCRADO DENTRO EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN SE UBICAN EN "EL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO POTRERO EL CAMALEÓN " FRACCIÓN DE LAS JOVITAS , UBICÁNDOSE EN EL COSTADO ORIENTE DE LA CALLE LUCIO BLANCO NO. 500 ENTRE LA CALLE FRAY ELÍAS AL SUR Y CALLE SIN NOMBRE AL NORTE. EN LA LOCALIDAD DE TESISTAN ,CON UNA SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA DE 51,853.50 M2 (5-18-53.5 HAS.) EL CUAL SE DESCRIBE EN EL DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS 120-9-04-U/02-108 , EL PREDIO CUENTA CON UNA RESTRICCIÓN FEDERAL CORRESPONDIENTE AL ARROYO COLINDANTE AL ORIENTE CON UNA SUPERFICIE DE 2,395.87 M2 POR LO QUE LA SUPERFICIE NETA A DESARROLLAR ES DE 49,457.63 M2. (4-94-57.63 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 (H4-H) ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA, ASÍ COMO EL COMERCIAL Y DE SERVICIOS COMO USOS COMPATIBLES.

I.2.3. - SIENDO EL PROPIETARIO EL SEÑOR "JORGE ANTONIO ARIAS CÁRDENAS "CONFORME LO DETERMINA LA ESCRITURA PUBLICA NO.18,869 ANTE LA FE DEL LIC. FELIPE DE JESÚS PRECIADO CORONADO NOTARIO PUBLICO TITULAR DE LA NOTARIA NO. 43 DE GUADALAJARA,JAL. CON FECHA DEL 04 DE DICIEMBRE DE 1976 , E INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA OFICINA SEGUNDA EL DÍA 20 DE MAYO DEL AÑO 1982, MEDIANTE SU INCORPORACIÓN BAJO DOCUMENTO NO. 02 FOLIO DEL 05 AL 13 DEL LIBRO 394 DE LA SECCIÓN PRIMERA DE LA OFICINA MENCIONADA, INVOLUCRANDO LA SUPERFICIE MANIFESTADA DE 51,853.50 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 51,853.50 M2 (5-18-53.5 HAS.) SUPERFICIE DE ESCRITURAS).

I.2.5.2. SUPERFICIES DE ÁREAS DE RESTRICCIÓN 2,395.87 M2 QUE CORRESPONDE AL ÁREA DE PROTECCIÓN DEL ARROYO

I.2.5.3. SUPERFICIE NETA 49,457.63 M2. (4-94-57.63 HAS.)

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 ,(0133) 31.26.73.13 y (04433) 31.15.85.75.
E-mail arquitectosasociadoz@ Hotmail .com

VL-5

- DERECHO DE VÍA 12.00 M
- BANQUETAS. 2.00 M
- LONGITUD TOTAL 122.15 M
- SUPERFICIE 1,465.80 M2.

CALLES TRANQUILIZADAS CT

CT-1

- DERECHO DE VÍA 7.00 M
- SIN BANQUETAS.
- LONGITUD TOTAL 62.15 M
- SUPERFICIE 436.80 M2.

CT-2

- DERECHO DE VÍA 7.00 M
- SIN BANQUETAS.
- LONGITUD TOTAL 203.30 M
- SUPERFICIE 1,418.34 M2.

CT-3

- DERECHO DE VÍA 7.00 M
- SIN BANQUETAS.
- LONGITUD TOTAL 98.78 M
- SUPERFICIE 691.46 M2.

CT-4

- DERECHO DE VÍA 7.00 M
- SIN BANQUETAS.
- LONGITUD TOTAL 69.91 M
- SUPERFICIE 489.37 M2.

CALLES LOCALES VL

VL-1

- DERECHO DE VÍA 10.00 M
- BANQUETAS. 1.80 M
- LONGITUD TOTAL 131.74 M
- SUPERFICIE 1,333.40 M2.

VL-2

- DERECHO DE VÍA 10.00 M
- BANQUETAS. 1.80 M
- LONGITUD TOTAL 87.85 M
- SUPERFICIE 878.50 M2.

VL-4

- DERECHO DE VÍA 10.00 M
- BANQUETAS. 1.80 M
- LONGITUD TOTAL 109.11 M
- SUPERFICIE 1,091.10 M2.

ETAPAS DE DESARROLLO URBANO.

LA EJECUCIÓN DE LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN QUE SE PROMUEVE A TRAVÉS DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ CONTEMPLADA EN PRINCIPIO EN TRES ETAPAS, SIN EMBARGO ESTO PODRÍA SER MODIFICADO EN FUNCIÓN DE LA PARTIDA PRESUPUESTAL QUE PERMITA SU EJECUCIÓN, LO QUE SE DETERMINARA EN EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN.

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. 120-9-04-U/02-108 CON FECHA DEL 27 DE AGOSTO DEL 2002 .

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

EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO " RESIDENCIAL TESISTAN" SE DERIVA DEL " PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOPAN SUB DISTRITO URBANO ZPN-9/04 "TESISTAN NORTE " , APROBADO MEDIANTE ACUERDO DEL CABILDO CON FECHA DEL 17 DE NOVIEMBRE DEL 2000 , EL CUAL FUE PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL " EL ESTADO DE JALISCO " EL 24 DE FEBRERO DEL 2001, LA DICTAMINACION PROCEDENTE AL USO SOLICITADO LA REALIZO EL CONSEJO TÉCNICO DE DESARROLLO URBANO MEDIANTE ACUERDO EN SU DÉCIMO SEXTA SESIÓN DEL 2002 CELEBRADA EL 19 DE JULIO DEL MISMO AÑO CONFORME EL OFICIO NO. 0530/2/2.8/662/2002.
ESTE PLAN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONTEMPLA A LA ZONA DONDE SE LOCALIZA EL ÁREA DE APLICACIÓN COMO UN ÁREA DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO RU-MP , CON UNA FRANJA DE UN CUERPO DE AGUA CA QUE COLINDA CON EL LIMITE ORIENTE DEL PREDIO , Y ESTABLECE COMO UTILIZACIÓN GENERAL Y PARTICULAR DEL SUELO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA, ASÍ COMO UNA FRANJA DE USOS MIXTOS BARRIALES INTENSIDAD ALTA , SEGÚN SE ESTABLECE EN EL DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS NO. NO. 120-9-04-U/02- CON FECHA DEL 27 DE AGOSTO DEL 2002 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

EL ÁREA DE ESTUDIO QUE COMPRENDE AL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO " RESIDENCIAL TESISTAN " SE LOCALIZA EN "EL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO POTRERO EL CAMALEÓN " FRACCIÓN DE LAS JOVITAS , UBICÁNDOSE EN EL COSTADO ORIENTE DE LA CALLE LUCIO BLANCO NO. 500 ENTRE LA CALLE FRAY ELÍAS AL SUR Y CALLE SIN NOMBRE AL NORTE. EN LA LOCALIDAD DE TESISTAN ,) CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 1' 474,574.46 M2 (147-45-744 HAS.) TENIENDO COMO LÍMITES LOS SIGUIENTES:

AL NORTE; CON CALLE SIN NOMBRE.
AL SUR; CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE; CON ARROYO.
AL PONIENTE; CON LA CALLE LUCIO BLANCO
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	657,748.95	2'301,836.73
II	657,993.24	2'301,811.30
III	658,200.30	2'301,778.12
IV	658,197.64	2'301,734.12
V	658,248.07	2'301,672.81
VI	658,237.95	2'301,555.29
VII	658,301.92	2'301,487.44
VIII	658,302.38	2'301,384.64
IX	658,396.17	2'301,349.09
X	658,409.02	2'301,255.72
XI	658,126.22	2'301,229.17
XII	657,950.00	2'301,563.30
XIII	657,810.77	2'301,717.13

SIENDO LAS DISTANCIAS ENTRE LAS COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN LAS SIGUIENTES:

ENTRE EL VÉRTICE	DISTANCIA
I Y II	245.61 M.L.
II Y III	209.70 M.L.
III Y IV	44.08 M.L.
IV Y V	79.38 M.L.
V Y VI	117.95 M.L.
VI Y VII	93.24 M.L.
VII Y VIII	102.80 M.L.
VIII Y IX	100.30 M.L.
IX Y X	94.24 M.L.
X Y XI	284.04 M.L.
XI Y XII	377.75 M.L.
XII Y XIII	207.47 M.L.
XIII Y I	134.63 M.L.

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

EL ÁREA DE APLICACIÓN SE REFIERE ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO QUE INVOLUCRA A LA ACCIÓN URBANÍSTICA , TIENE UNA SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA DE 51,853.50 M2 (5-18-53.5 HAS.) INCLUYENDO EL ÁREA DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN QUE SE DENOMINARA " RESIDENCIAL TESISTAN" TENIENDO LOS SIGUIENTES LÍMITES:

AL NORTE; PROPIEDAD PRIVADA
AL SUR; PROPIEDAD PRIVADA
AL ORIENTE; ARROYO LA CAMPANA .
AL PONIENTE; CALLE LUCIO BLANCO.

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	657,938.51	2'301,368.63
2	657,850.02	2'301,562.97
3	658,133.91	2'301,564.97
4	658,126.61	2'301,530.91
5	658,125.67	2'301,491.58
6	658,192.73	2'301,464.98
7	658,218.35	2'301,395.01
8	658,231.22	2'301,385.58
9	658,231.17	2'301,376.51
10	658,206.28	2'301,382.62

SIENDO LAS DISTANCIAS ENTRE LAS COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN LAS SIGUIENTES:

ENTRE EL VÉRTICE	DISTANCIA
1 Y 2	213.65 M.L.
2 Y 3	274.06 M.L.
3 Y 4	35.02 M.L.
4 Y 5	39.79 M.L.
5 Y 6	74.30 M.L.
6 Y 7	83.44 M.L.
7 Y 8	16.28 M.L.
8 Y 9	9.07 M.L.
9 Y 10	25.63 M.L.
10 Y 1	268.56 M.L.

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. DETERMINAR LA ZONIFICACIÓN ESPECIFICA , PRECISANDO LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS, LOS USOS , DESTINOS Y RESERVAS .
2. PRECISAR LAS NORMAS DE UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS Y FINCAS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN.
3. DELIMITAR E IDENTIFICAR LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS, EN FUNCIÓN DE LO ESTABLECIDO POR LA LEY DE DESARROLLO URBANO.
4. INTEGRAR LA ACCIÓN URBANÍSTICA MOTIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO CON LA ESTRUCTURA URBANA DEL CENTRO DE POBLACIÓN .
5. 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 " **RESIDENCIAL TESISTAN**" 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) DETERMINAR LAS ÁREAS DE CESIÓN CORRESPONDIENTES QUE SE GENERAN POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 132 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 " **RESIDENCIAL TESISTAN**" , 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 SUB DISTRITO ZPN-9/04 " TESISTAN NORTE ", ÉSTAS ÁREAS SE IDENTIFICAN CON SUBCLAVE CORRESPONDIENTE EN EL PLANO E – 1.

VI.1.1.- .- ÁREAS DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO (RU-MP).

RU – MP 1. RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO NUMERO UNO INCLUYE EL ÁREA DE APLICACIÓN MOTIVO DEL PRESENTE PLAN , DEFINIDA POR LOS LÍMITES SIGUIENTES: AL NORTE, CON AU-UP ÁREA DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA ; AL SUR, LA RU-MP (RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO); AL ORIENTE, CON EL CA S/N (CUERPO DE AGUA S/N) ; AL PONIENTE LA CALLE LUCIO BLANCO.

VI.1.2.- 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.

CA-1 .- CUERPO DE AGUA NUMERO 1 COMPRENDE EL ÁREA QUE CORRESPONDE AL " ARROYO" CON UNA SUPERFICIE DE 2,395.87 M2 DEFINIDO POR LOS LÍMITES SIGUIENTES: AL NORTE, CON LIMITE NORTE DE LA ZONA DE ESTUDIO ; AL SUR, CON LIMITE SUR DE LA ZONA DE ESTUDIO ; AL ESTE, CON LIMITE ESTE DEL ÁREA DE ESTUDIO ; AL PONIENTE RU – MP 1. RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO NUMERO UNO
EL ÁREA DE APLICACIÓN PERTENECE AL ÁREA RU-MP 1 (RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO NUMERO UNO)Y PRETENDE DAR CONTINUIDAD AL PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA EL SUB DISTRITO ZPN-9/04 "TESISTAN NORTE ".

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 LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA CONTEMPLA UN TOTAL DE 367 UNIDADES HABITACIONALES INVOLUCRANDO UNA SUPERFICIE DE 24,160.09 M2 SIENDO LAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

H4-H 1 .- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD ALTA. INVOLUCRA 13 UNIDADES DE VIVIENDA , CON UNA SUPERFICIE DE 926.95 M2 .
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORTE: EN 33.00 MTS. CON USO COMERCIAL BARRIAL INTENSIDAD ALTA CB-4 1.
SUR: EN 33.00 MTS. CON VIALIDAD COLECTORA PROPUESTA VC-12.
ESTE: EN 31.16 MTS. CON VIALIDAD LOCAL PROPUESTA VL-1
OESTE: EN 25.35 MTS. CON LIMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO Y CALLE LUCIO BLANCO VC-4.

H4-H 2 .- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD ALTA. INVOLUCRA 70 UNIDADES DE VIVIENDA , CON UNA SUPERFICIE DE 4,846.92 M2 .
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORTE: EN 35.66 MTS. CON LIMITE DEL ÁREA DE APLICACIÓN Y PROPIEDAD PRIVADA.
SUR: EN 33.00 MTS. CON USO COMERCIAL BARRIAL CB-4 1.
ESTE: EN 140.95 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-1 Y VL-1
OESTE: EN 156.65 MTS. CON LIMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO Y CALLE LUCIO BLANCO VC-4.

H4-H 3 .- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD ALTA. INVOLUCRA 50 UNIDADES DE VIVIENDA CON UNA SUPERFICIE DE 3,157.90 M2 Y 62.50 M2 QUE CORRESPONDEN AL ÁREA DEL PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS (5 CAJONES)
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORTE: EN 207.91 MTS. CON LIMITE DEL ÁREA DE APLICACIÓN Y PROPIEDAD PRIVADA.
SUR: EN 199.20 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-2.
ESTE: EN 15.62 CON VIALIDAD PROPUESTA VC-14 Y PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTO
OESTE: EN 16.65 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-1

H4-H 4 .- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD ALTA. INVOLUCRA 35 UNIDADES DE VIVIENDA , CON UNA SUPERFICIE DE 2,244.00 M2 Y 300.00 M2 QUE CORRESPONDEN AL ÁREA DEL PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS (24 CAJONES)
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORTE: EN 75.39 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-2.
SUR: EN 69.39 MTS. CON VIALIDAD LOCAL PROPUESTA VL-3
ESTE: EN 31.58 MTS. CON VIALIDAD COLECTORA VC-14
OESTE: EN 31.00 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-5

PLANOS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Residencial "Tesistán" Municipio de Zapopan, Jalisco.

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RESIDENCIAL "TESISTAN"

LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

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

LA LOCALIZACION Y LA UTILIZACION GENERAL DEL SUELO SON LOS DETERMINADOS EN EL PPDU-ZPN-9/04 TESISTAN NORTE PUBLICADO EL 24 DE FEBRERO DEL 2001

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION
HOSPITAL N 25-2 DESPACHO 7 ZONA CENTRO C.P. 44210
TEL. (01-33) 31.26.73.13,CEL.(044333)115.85.75 ZAPOPAN,JAL.
(01-33)36.17.83.94 GUADALAJARA, JALISCO

PLANO: LOCALIZACION Y REFERENCIAS URBANAS

NUM: D-0

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

PERITO URBANO: ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

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

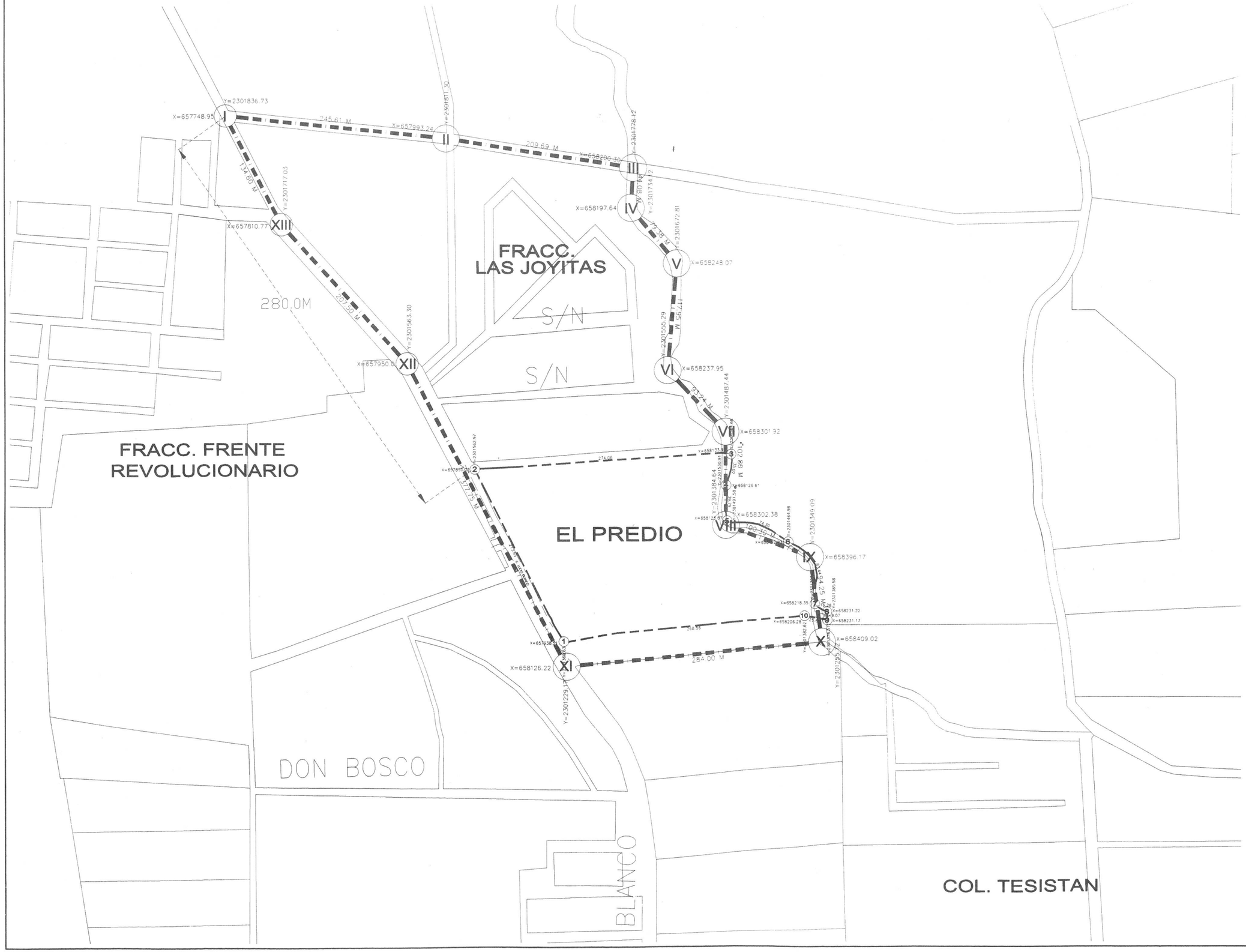
0m. 10m. 20m.

ESCALA 1:5000

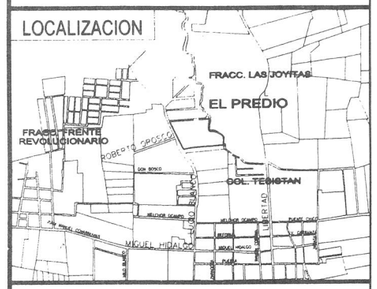
AGOSTO. 2002

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RESIDENCIAL "TESISTAN"



LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

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

NOTA:
LA LOCALIZACION Y LA UTILIZACION GENERAL DEL SUELO SON LOS DETERMINADOS EN EL PPDU-ZPN-9/04 TESISTAN NORTE PUBLICADO EL 24 DE FEBRERO DEL 2001

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION
HOSPITAL N 25-2 DESPACHO 7 ZONA CENTRO C.P. 44210
TEL. (01-33) 31.26.73.13,CEL.(044333)115.85.75 ZAPOPAN,JAL
(01-33)36.17.83.94 GUADALAJARA, JALISCO

PLANO: LOCALIZACION Y REFERENCIAS URBANAS

NUM: D-0'

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

PERITO URBANO: ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

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

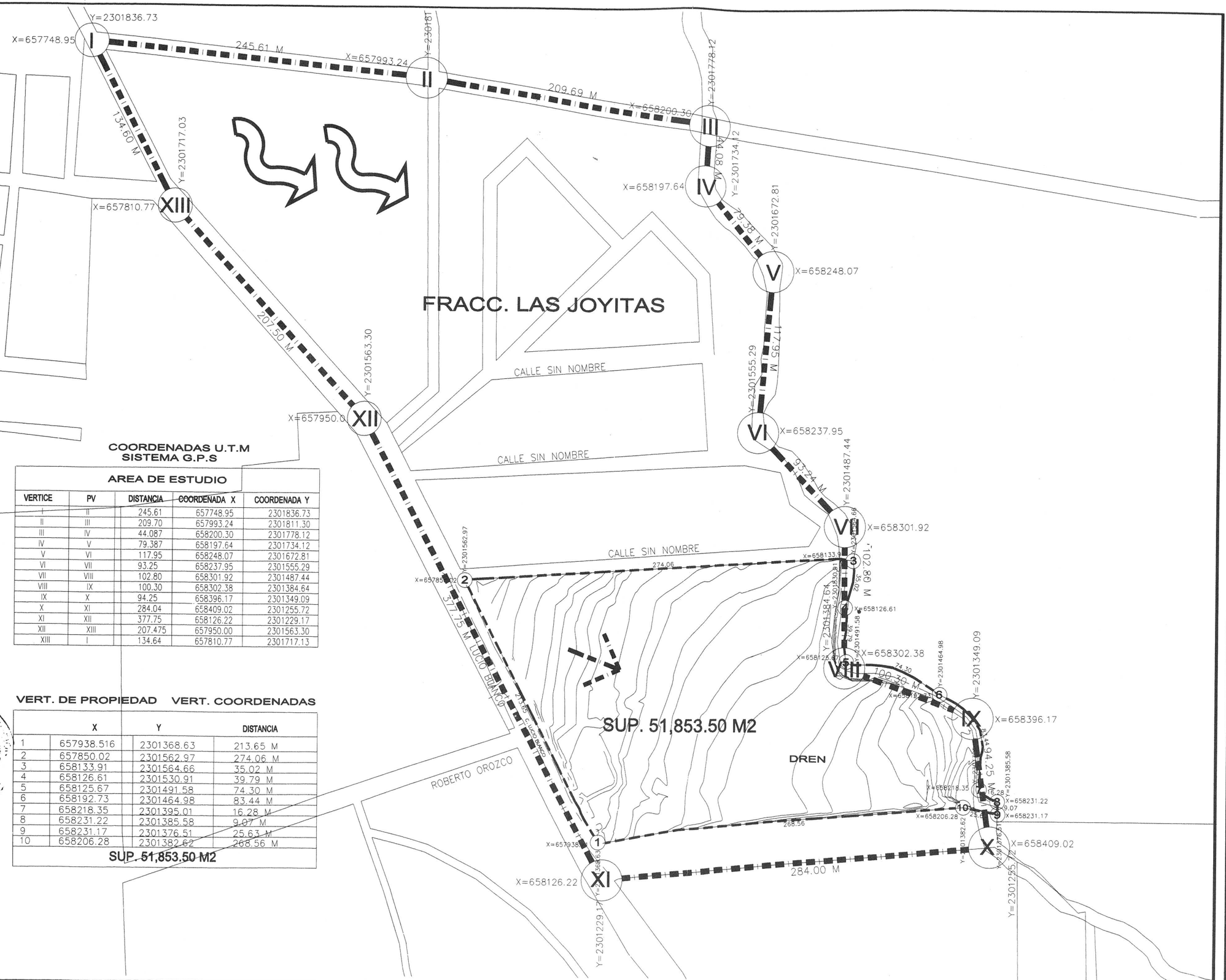
0m. 10m 20m

ESCALA 1:5000

AGOSTO, 2002

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RESIDENCIAL "TESISTAN"



COORDENADAS U.T.M SISTEMA G.P.S

AREA DE ESTUDIO

VERTICE	PV	DISTANCIA	COORDENADA X	COORDENADA Y
I	II	245.61	657748.95	2301836.73
II	III	209.70	657993.24	2301811.30
III	IV	44.087	658200.30	2301778.12
IV	V	79.387	658197.64	2301734.12
V	VI	117.95	658248.07	2301672.81
VI	VII	93.25	658237.95	2301555.29
VII	VIII	102.80	658301.92	2301487.44
VIII	IX	100.30	658302.38	2301384.64
IX	X	94.25	658396.17	2301349.09
X	XI	284.04	658409.02	2301255.72
XI	XII	377.75	658126.22	2301229.17
XII	XIII	207.475	657950.00	2301563.30
XIII	I	134.64	657810.77	2301717.13

VERT. DE PROPIEDAD VERT. COORDENADAS

	X	Y	DISTANCIA
1	657938.516	2301368.63	213.65 M
2	657850.02	2301562.97	274.06 M
3	658133.91	2301564.66	35.02 M
4	658126.61	2301530.91	39.79 M
5	658125.67	2301491.58	74.30 M
6	658192.73	2301464.98	83.44 M
7	658218.35	2301395.01	16.28 M
8	658231.22	2301385.58	9.07 M
9	658231.17	2301376.51	25.63 M
10	658206.28	2301382.62	268.56 M

SUP. 51,853.50 M2

III

LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

SIMBOLOGIA:

- LIMITE DE AREA 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%
- RIOS Y ARROYOS
- ESCURRIMIENTOS

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO, ARQUITECTONICO Y CONSTRUCCION
HOSPITAL N 25-2 DESPACHO 7 ZONA CENTRO C.P. 44210
TEL. (01-33) 31.26.73.13,CEL.(044333)115.85.75 ZAPOPAN,JAL.
(01-33)36.17.83.94 GUADALAJARA, JALISCO

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

NUM:
D-1
D-2

ELABORO:
PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

PERITO URBANO:
ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

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

0m. 10m 20m
ESCALA 1:5000

AGOSTO, 2002

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RESIDENCIAL "TESISTAN"

LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

SIMBOLOGIA:

- LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
- LIMITE DE AREA DE APLICACION
- ZE — PROPIEDAD EJIDAL Y COMUNAL
- P — PROPIEDAD PUBLICA EN PEQUEÑAS SUPERFICIES
- PROPIEDAD PRIVADA
- ZP — ZONAS EN PROCESO DE REGULARIZACION
- LIMITE DE COLONIAS O BARRIOS
- LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL
- CB — CENTRO BARRIAL
- LINEA ELECTRICA — EL
- LINEA DE DRENAJE

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION
HOSPITAL N 25-Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO C.P. 44210
TEL. (01-33) 31.28.73.13,CEL.(044333)115.85.75 ZAPOPAN,JAL.
(01-33)36.17.83.94 GUADALAJARA, JALISCO

PLANO: SINTESIS DEL MEDIO FISICO TRANSFORMADO

NUM: D-3

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

PERITO URBG: ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

VO.BO: O.P.Z. PU-003/99

ESCALA 1:5000

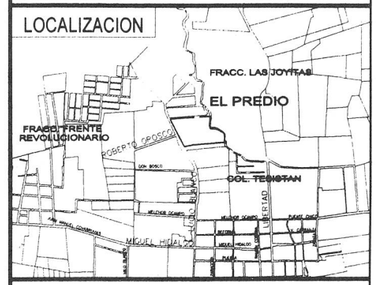
AGOSTO, 2002

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

IV

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RESIDENCIAL "TESISTAN"

LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

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

UTILIZACION DEL SUELO

- HABITACIONAL 8%
- B — COM. Y SERV. MIXTO BARRIAL 2%
- D — DISTRITAL
- BALDIOS 90%

EQUIPAMIENTO URBANO

- P — PRIMARIA
- IGLESIA
- CANCHA DEPORTIVA

NOTA:
LA CLASIFICACION DE AREAS Y LA UTILIZACION GENERAL DEL SUELO SON LOS DETERMINADOS EN EL PPDU-ZPN-9/04 TESISTAN NORTE PUBLICADO EL 24 DE FEBRERO DEL 2001

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION
HOSPITAL N 25-Z DESPACHO 7 ZONA CENTRO C.P. 44210
TEL. (01-33) 31.26.73 \ CEL. (044 33) 11.85.75 ZAPOPAN, JAL.
(01-33) 36.17.83.94 GUADALAJARA, JALISCO

PLANO	NUM
USO ACTUAL DEL SUELO	D-4

ESCALA 1 : 5000 (0m, 10m, 20m)

AGOSTO, 2002

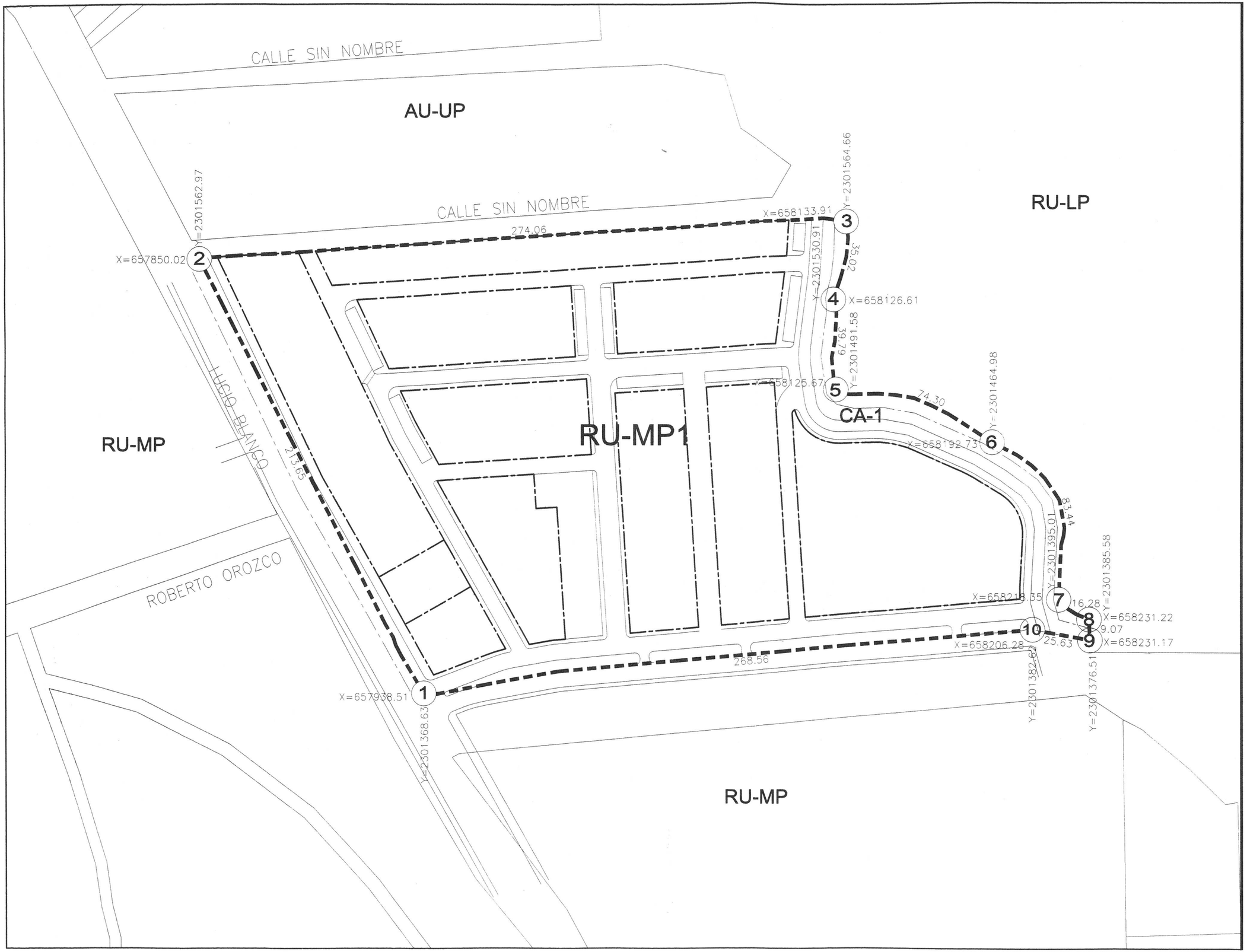
ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

PERITO URBANO: ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

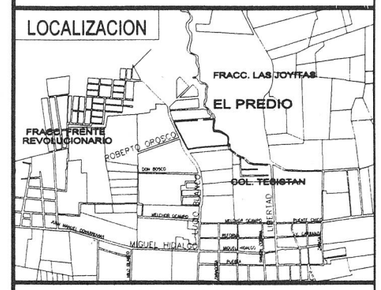
REG. O.P.Z. PU-003/99

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RESIDENCIAL "TESISTAN"



LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

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

AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

- CA — AREA DE PROTECCION A ESCURRIMIENTOS

AREAS URBANIZADAS

- AU-UP — AREAS DE URBANIZACION PROGRESIVA

AREAS DE RESERVA URBANA

- RU-CP — RESERVA URBANA A CORTO PLAZO
- RU-MP — RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO
- RU-LP — RESERVA URBANA A LARGO PLAZO

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION, DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION
HOSPITAL N 25-7 DESPACHO 7 ZONA CENTRO C.P. 44210
TEL. (01-33) 31.26.73.13,CEL.(044333)115.85.75 ZAPOPAN,JAL.
(01-33)36.17.83.94 GUADALAJARA, JALISCO

PLANO: CLASIFICACION DE AREAS

NUM: E-1

0m 10m 20m

ESCALA 1: 5000

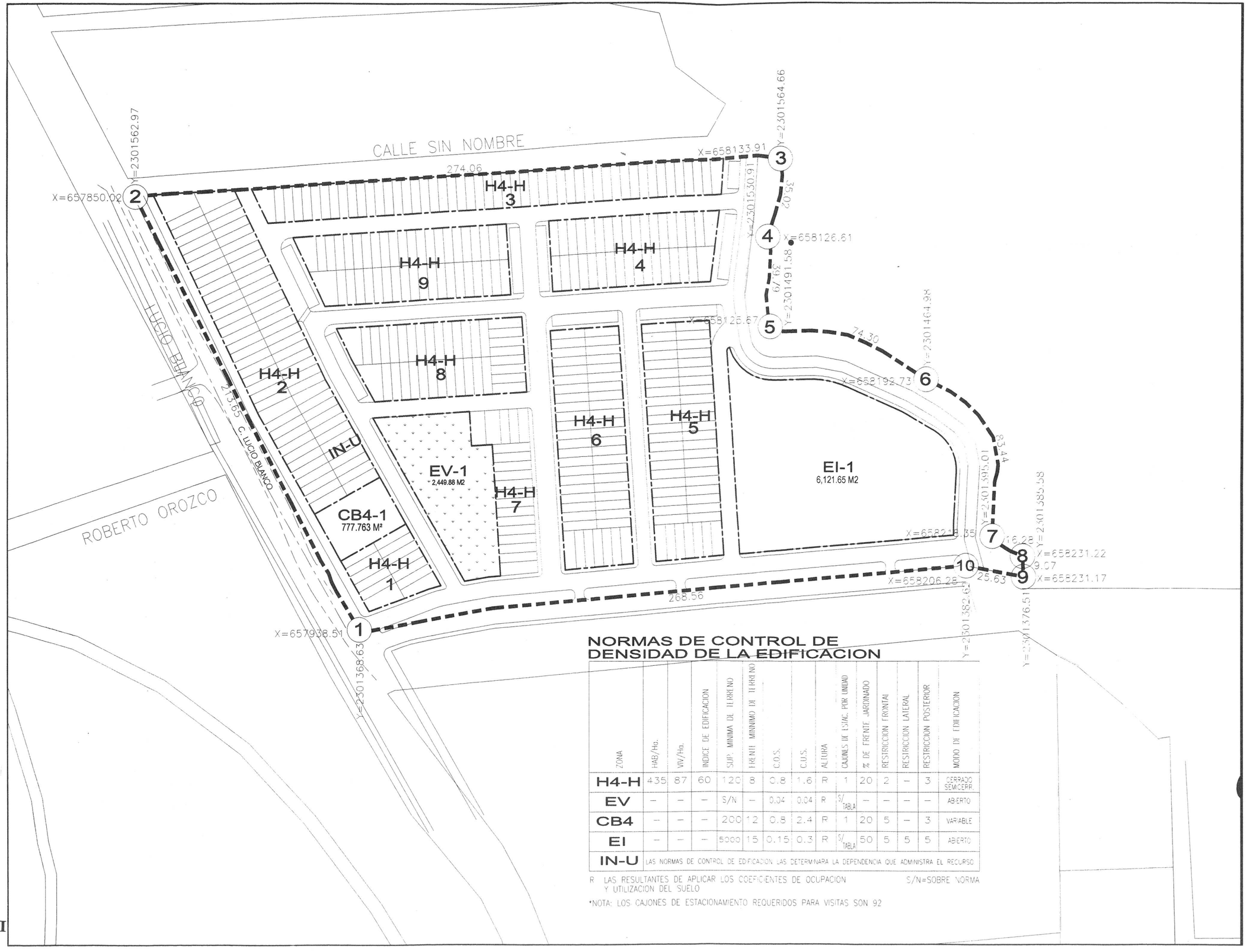
AGOSTO, 2002

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

PERITO URBANO: ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

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

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN



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 EST.NAC. POR UNIDAD	% DE FRENTE JARDINADO	RESTRICCION FRONTAL	RESTRICCION LATERAL	RESTRICCION POSTERIOR	MODO DE EDIFICACION
H4-H	435	87	60	120	8	0.8	1.6	R	1	20	2	1	3	CERRADO SEMICERR.
EV	–	–	–	S/N	–	0.04	0.04	R	S/TABLA	–	–	–	–	ABIERTO
CB4	–	–	–	200	12	0.8	2.4	R	1	20	5	–	3	VARIABLE
EI	–	–	–	5000	15	0.15	0.3	R	S/TABLA	50	5	5	5	ABIERTO
IN-U	LAS NORMAS DE CONTROL DE EDIFICACION LAS DETERMINARA LA DEPENDENCIA QUE ADMINISTRA EL RECURSO													

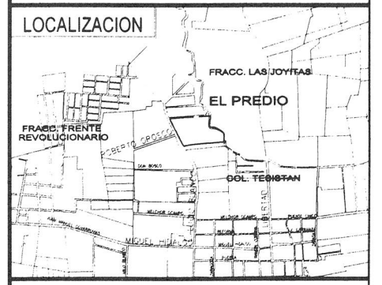
R LAS RESULTANTES DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACION Y UTILIZACION DEL SUELO

S/N=SOBRE NORMA

*NOTA: LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS PARA VISITAS SON 92

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RESIDENCIAL "TESISTAN"

LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

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

ZONIFICACION ESPECIFICA

HABITACIONAL

- H4-H HABITACION PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA

EQUIPAMIENTO URBANO

- EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
- EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- CB-4 COMERCIO BARRIAL INTENSIDAD ALTA

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO ARQUITECTURA CONSTRUCCION
HOSPITAL N 25-2 DESPACHO 7 ZONA CENTRO C.P. 44210
TEL. (01-33) 31.26.73.13 CEL.(044 33) 11.85.85.79 ZAPOPAN,JAL.
(01-33)36.17.83.94 GUADALAJARA, JALISCO

PLANO: UTILIZACION GENERAL DEL SUELO

NUM. E-2

0m. 10m. 20m.

ESCALA 1:5000

AGOSTO, 2002

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

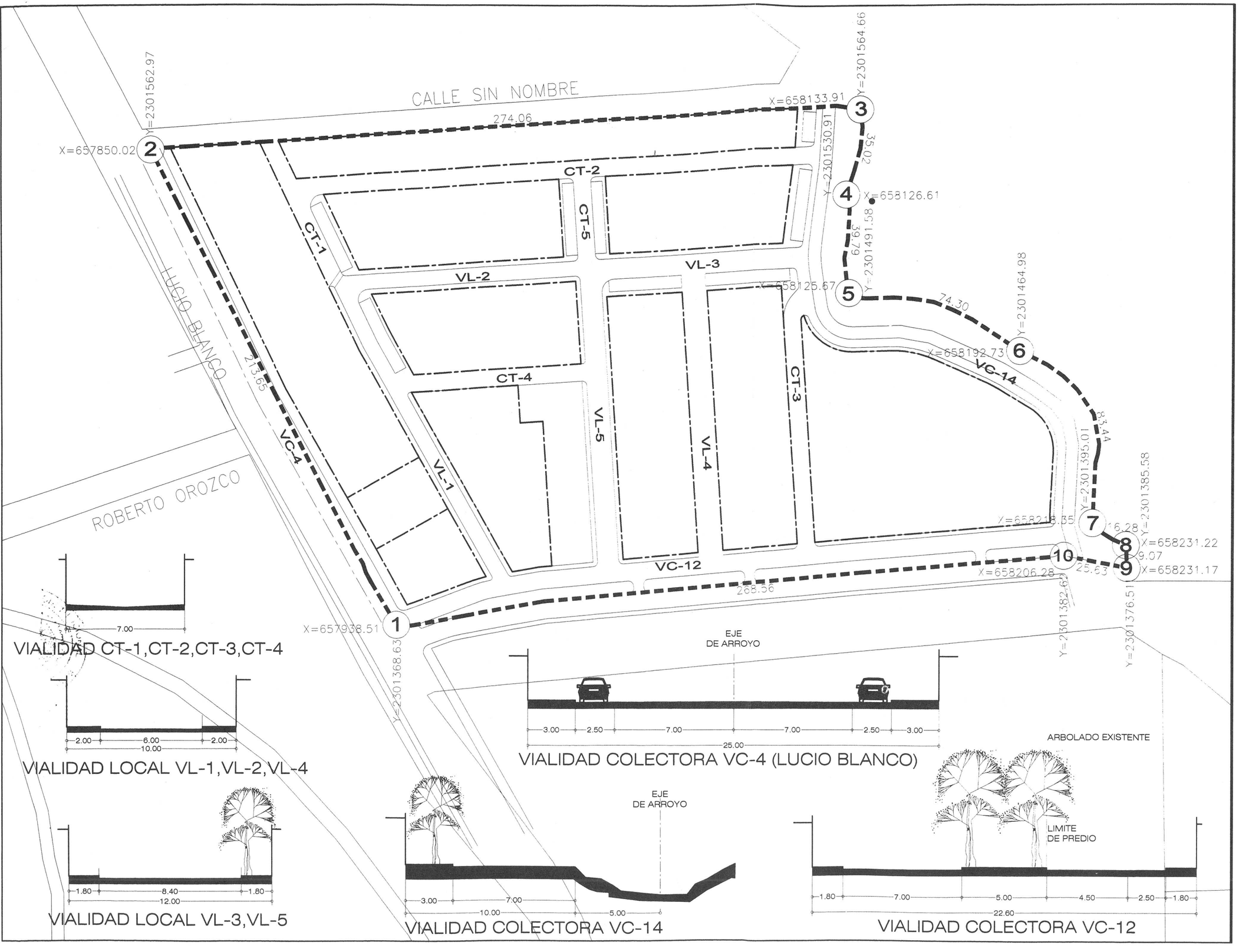
PERITO URBANO: ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

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

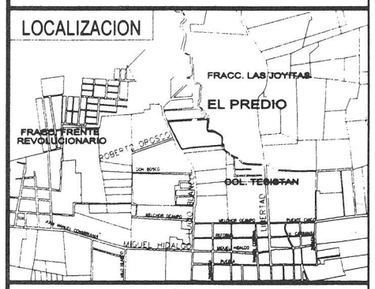
H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

PLAN PARCIAL

URBANIZACION RESIDENCIAL "TESISTAN"



LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

LIMITE DE AREA DE APLICACION

VIALIDAD

VIALIDAD PUBLICA

VC-12	VIALIDAD COLETORA 3,541.88 M2
VC-14	VIALIDAD COLETORA 2,497.00 M2
VC-4	VIALIDAD COLETORA 1,384.24 M2

VIALIDAD LOCAL

VIALIDAD INTERNA (NO PUBLICA)

VL1	VIALIDAD LOCAL 1
VL2	VIALIDAD LOCAL 2
VL4	VIALIDAD LOCAL 4
VL3	VIALIDAD LOCAL 3 917.52 M2
VL5	VIALIDAD LOCAL 5 1,465.80 M2

CALLE TRANQUILIZADAS

CT-1	CALLE TRANQUILIZADA 1
CT-2	CALLE TRANQUILIZADA 2
CT-3	CALLE TRANQUILIZADA 3
CT-4	CALLE TRANQUILIZADA 4
CT-4	CALLE TRANQUILIZADA 5

VIALIDAD CT-1,CT-2,CT-3,CT-4

VIALIDAD LOCAL VL-1,VL-2,VL-4

VIALIDAD LOCAL VL-3,VL-5

VIALIDAD COLECTORA VC-4 (LUCIO BLANCO)

VIALIDAD COLECTORA VC-14

VIALIDAD COLECTORA VC-12

PORTICO

ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION, DISEÑO URBANO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION
HOSPITAL No 256-2 DESPACHO 7 ZONA CENTRO C.P. 44210
TEL. (01-33) 31.26.73.13 CEL (044 33) 11.85.75 ZAPOPAN, JAL.
(01-33) 36.17.83.94 GUADALAJARA, JALISCO

PLANO	NUM
ESTRUCTURA URBANA	E-3

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

PERITO URBANO: ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

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

0m 10m 20m

ESCALA 1:5000

AGOSTO, 2002

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RESIDENCIAL "TESISTAN"

CALLE SIN NOMBRE

CALLE SIN NOMBRE

ROBERTO OROZCO

C. LUCIO BLANCO

C. LUCIO BLANCO

SEGUNDA ETAPA
127 VIVIENDAS

PRIMERA ETAPA
119 VIVIENDAS

TERCERA ETAPA
121 VIVIENDAS

X=657850.02 Y=2301562.97

X=658133.91 Y=2301564.66

274.06

X=658126.67 Y=2301530.91

X=658126.67 Y=2301491.58

67.65

X=658192.73 Y=2301464.98

74.30

83.44

X=658218.35 Y=2301395.01

X=658231.22 Y=2301385.58

16.28

9.07

X=658231.17

X=658206.28

25.63

268.56

X=657938.51 Y=2301368.63

213.55

Y=2301382.63

Y=2301376.51

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

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

ETAPAS DE URBANIZACION

1	1ERA ETAPA
2	2DA ETAPA
3	ERA ETAPA

PORTICO
ARQUITECTOS ASOCIADOS
CONSULTORES EN PLANEACION DISEÑO URBANO ARQUITECTURA CONSTRUCCION
HOSPITAL N 25-2 DESPACHO 7 ZONA CENTRO C.P. 44210
TEL. (01-33) 31.26.73.13 CEL (044 33) 3115.85.75 ZAPOPAN, JAL.
(01-33) 36.17.83.94 GUADALAJARA, JALISCO

PLANO:	NUM.
ETAPAS DE URBANIZACION	E-3'

0m 10m 20m

ESCALA 1:5000

AGOSTO, 2002

ELABORO: PORTICO ARQUITECTOS ASOCIADOS

PERITO URBANO: ARQ. JOSE LUIS MERCADO SANCHEZ

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

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

H4-H 5 .- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD ALTA INVOLUCRA 51 UNIDADES DE VIVIENDA , CON UNA SUPERFICIE DE 3,211.42 M2 Y 175.00 M2 QUE CORRESPONDEN AL ÁREA DEL PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS (14 CAJONES)
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORTE: EN 31.00 MTS. CON VIALIDAD PUBLICA LOCAL PROPUESTA VL-3 Y PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTO
SUR: EN 31.00 MTS. CON VIALIDAD COLECTORA PÚBLICA PROPUESTA VC-12.
ESTE: EN 103.18 MTS CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-3
OESTE: EN 104.01 MTS. CON VIALIDAD LOCAL PROPUESTA VL-4

H4-H 6 .- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD ALTA INVOLUCRA 51 UNIDADES DE VIVIENDA , CON UNA SUPERFICIE DE 3,242.72 M2 Y 150.00 M2 QUE CORRESPONDEN AL ÁREA DEL PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS (12 CAJONES)
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORTE: EN 31.00 MTS. CON VIALIDAD PUBLICA LOCAL PROPUESTA VL-3 Y PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTO
SUR: EN 31.00 MTS. CON VIALIDAD COLECTORA PÚBLICA PROPUESTA VC-12.
ESTE: EN 104.23 MTS. CON VIALIDAD LOCAL PROPUESTA VL-4
OESTE: EN 105.00 MTS CON VIALIDAD LOCAL PROPUESTA VL-5

H4-H 7 .- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD ALTA INVOLUCRA 19 UNIDADES DE VIVIENDA CON UNA SUPERFICIE DE 1,333.62 M2
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORTE: EN 25.64 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-4.
SUR: EN 16.50 MTS CON VIALIDAD COLECTORA PÚBLICA PROPUESTA VC-12.
ESTE: EN 72.30 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA LOCAL PROPUESTA VL-5
OESTE: EN 72.72 MTS CON ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EV-1

H4-H 8 .- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD ALTA INVOLUCRA 36 UNIDADES DE VIVIENDA CON UNA SUPERFICIE DE 2,462.41 M2 . Y 162.50 M2 QUE CORRESPONDEN AL ÁREA DEL PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS (13 CAJONES)
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORTE: EN 81.72 MTS. CON VIALIDAD LOCAL PROPUESTA VL-2
SUR: EN 66.94 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-4
ESTE: EN 33.00 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VL-5
OESTE: EN 36.16 MTS CON VIALIDAD LOCAL PROPUESTA VL-1

H4-H 9 .- ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD ALTA INVOLUCRA 42 UNIDADES DE VIVIENDA CON UNA SUPERFICIE DE 2,734.15 M2 Y 300.00 M2 QUE CORRESPONDEN AL ÁREA DEL PLAYÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS (24 CAJONES)
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORTE: EN 94.06 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-2
SUR: EN 81.94 MTS. VIALIDAD LOCAL PROPUESTA VL-2
ESTE: EN 62.00 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-5
OESTE: EN 56.42 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA PROPUESTA CT-1

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 60 DEL REGLAMENTO SON:

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS HABITACIONALES PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA .

- LA DENSIDAD MÁXIMA SERÁ DE 435 HAB/HA. LO QUE REPRESENTA 87 VIV/HA.
- SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE: 120.00 M²
- FRENTE MÍNIMO DEL LOTE: 8.00 ML.
- EL ÍNDICE DE EDIFICACIÓN SERÁ DE 60.00 M2 POR VIVIENDA;
- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.) 0.8
- EN CONSECUENCIA, LA SUPERFICIE EDIFICABLE NO DEBERÁ OCUPAR MÁS DE 80% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE.
- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.) , 1.6
- EN CONSECUENCIA, LA SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA NO EXCEDERÁ AL 160 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: 1 PARA CADA VIVIENDA , ADEMÁS EN FUNCIÓN DE LO DETERMINADO EN EL ART. 302 DEL R.E.Z CONTARA CON UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS UN POR CADA 4 VIVIENDAS. DENTRO DEL PRESENTE PROYECTO SE REQUIEREN 92 CAJONES LOS CUALES SE CUMPLEN EN SU TOTALIDAD INVOLUCRANDO UNA SUPERFICIE DE 1,150 M2.
- RESTRICCIÓN FRONTAL: 2.00 ML EN ESTA SUPERFICIE SE RESPETARAN 20% COMO ÁREA JARDINADA.
- RESTRICCIÓN POSTERIOR DE 3.00 ML.
- MODO DE EDIFICAR : VARIABLE.

VI.2.2. CB 4 -1 .- USO COMERCIAL BARRIAL INTENSIDAD ALTA NUMERO UNO CORRESPONDE A 1 LOTE CON UNA SUPERFICIE DE 777.76 M2
Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:
NORTE: EN 33.00 MTS. CON H4-H 2
SUR: EN 33.00 MTS. CON H4-H 1
ESTE: EN 23.57 MTS. CON VIALIDAD LOCAL PROPUESTA VL-1.
OESTE: EN 23.57 MTS. CON VIALIDAD COLECTORA PUBLICA VC-4 LUCIO BLANCO.

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 70 DEL REGLAMENTO SON:

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS DE USO COMERCIAL BARRIAL INTENSIDAD ALTA.

- SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE: 200.00 M²
- FRENTE MÍNIMO DEL LOTE: 12.00 ML.
- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.): 0.8
- EN CONSECUENCIA, LA SUPERFICIE EDIFICABLE NO DEBERÁ OCUPAR MÁS DE 80% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE.
- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.) , NO DEBERÁ SER SUPERIOR A 2.4 Y POR TANTO LA SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA NO EXCEDERÁ EL 240 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: SERÁ LA QUE DETERMINE EL DEPARTAMENTO DE LICENCIAS AL MOMENTO DE AUTORIZAR EL ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL RESPETANDO UN 20% COMO ÁREA JARDINADA.
- RESTRICCIÓN POSTERIOR: SE ESTARÁ A LO DISPUESTO POR EL ART. 35 FRACCIÓN VI DEL R.E.Z.
- MODO DE EDIFICAR : VARIABLE.

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

LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA CONTEMPLA 1 LOTE PARA USO DE ÁREAS VERDES O ESPACIOS ABIERTOS, CON UNA SUPERFICIE DE 2,449.88 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:

NORTE: EN 42.58 MTS. CON CT-4 Y CON 9.14 H4-H-7
SUR: EN 16.00 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VC-12.
ESTE: EN 72.72 MTS. CON H4-H 7.
OESTE: EN 82.28 MTS. CON VIALIDAD LOCAL VL-1

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.2.4. ZONAS DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI)

LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA CONTEMPLA 1 LOTE PARA USO DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL ,CON UNA SUPERFICIE DE 6,121.65 M2 SIENDO EL QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

NOR-ESTE: EN 152.39 MTS. CON VC-14 .
SUR: EN 95.19 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VC-12
OESTE: EN 91.61 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA CT-3

VI.2.4.1 LAS ZONAS EI 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 119 DEL REGLAMENTO SON:

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL.

- LA SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO SERÁ DE 5,000 M2
- FRENTE MINIMO DEL LOTE; 15 M.L.
- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.) NO SER MAYOR DE 0.15
- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.) NO DEBERÁ SER SUPERIOR AL 0.3 Y POR TANTO LA SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA NO EXCEDERÁ EL TREINTA POR CIENTO DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.
- ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES SERÁ LA RESULTANTE 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 50% COMO ÁREA JARDINADA.
- RESTRICCIÓN POSTERIOR DE 5.00 ML.
- RESTRICCIÓN LATERAL DE 5.00 ML.
- MODO DE EDIFICAR: ABIERTO.

VI.2.5.- ZONAS DE USO DE INFRAESTRUCTURA URBANA (IN-U)

LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA CONTEMPLA 1 LOTE PARA USO DE INFRAESTRUCTURA URBANA (POZO DE AGUA) ,CON UNA SUPERFICIE DE 90.00 M2 SIENDO EL QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

NOR-OESTE: EN 15.00 MTS. CON H4-H 2.
SUR: EN 15.00 MTS. CON H4-H 2.
ESTE: EN 4.00 MTS. CON VIALIDAD LOCAL VL-1
OESTE: EN 4.00 MTS CON H4-H 2.

VI.2.5.1 .- LA ZONA IN-U QUE SE ESTABLECE EN EL PRESENTE PLAN Y LAS NORMAS ESPECÍFICAS QUE REGULARÁN SU UTILIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SERÁN DETERMINADAS POR LA DEPENDENCIA ENCARGADA DE ADMINISTRAR EL RECURSO.

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 LA CALLE LUCIO BLANCO (VC-4) AL OESTE Y EN SU LIMITE ESTE CON UN VIAL COLECTOR PROPUESTO (VC-14) , AL PREDIO LO DELIMITARA AL SUR UN VIAL COLECTOR PROPUESTO (VC-12) LA URBANIZACIÓN DE ESTOS LOS VIALES (EN LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE AL PREDIO) CORRERÁN POR CUENTA DEL PROPIETARIO.
ASÍ MISMO DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN SE ESTABLECE QUE LA ÚNICAS VÍAS PUBLICAS QUE COMUNICAN AL INTERIOR DE LOS CONDOMINIOS CORRESPONDE A LAS VIALIDADES DESCRITAS COMO VL-3 Y VL-5 , "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 .- LUCIO BLANCO VC-4.- LIMITE OESTE , CONSTITUYE LA PRINCIPAL VÍA DE ACCESO AL ÁREA DE APLICACIÓN PARA TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA .

- DERECHO DE VÍA 25.00 M
- ANCHO DE BANQUETAS 3.00 M.L
- LONGITUD TOTAL 216.50 M.L
- SUPERFICIE 1,384.24 M2.

VIALIDAD COLECTORA .- PROPUESTA VC-12.- CONSTITUYE EL LIMITE SUR DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

- DERECHO DE VÍA 22.60 M
- ANCHO DE BANQUETAS 1.80 M.L
- LONGITUD TOTAL 266.80 M.L
- SUPERFICIE 3,541.88 M2.

VIALIDAD COLECTORA .- PROPUESTA VC-14.- CONSTITUYE EL LIMITE ESTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

- DERECHO DE VÍA 20.00 M
- ANCHO DE BANQUETAS 2.50 M.L
- LONGITUD TOTAL 249.70 M.L
- SUPERFICIE 2,497.00 M2.

NOTA: LE CORRESPONDE A LA ACCIÓN URBANÍSTICA MOTIVO DEL PRESENTE PLAN EL 50 % DEL DESARROLLO DE LOS VIALES COLECTORES VC-4, VC-14 CORRESPONDIENTE A LOS ARROYOS VEHICULARES RESPECTIVOS, DEL VC-12 LE CORRESPONDE LA URBANIZACIÓN DE LA SECCIÓN DE 13.80 MTS. QUE INVOLUCRA EL ARBOLADO EXISTENTE.

VIALIDADES INTERNAS.

VIALIDADES LOCALES.

VL-3

- DERECHO DE VÍA 12.00 M
- BANQUETAS. 2.00 M
- LONGITUD TOTAL 76.46 M
- SUPERFICIE 917.52 M2.

II.- FUNDAMENTACION JURÍDICA

II.1.- LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN " RESIDENCIAL TESISTAN" , 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 DEL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO DETERMINA LAS OBLIGACIONES Y FACULTADES DE LOS AYUNTAMIENTO, ASÍ COMO DE LA ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN VECINAL.

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 51,853.50 M2 (5-18-53.5 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 ALTA

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 EN LOS TÍTULOS QUINTO Y SEXTO DE LA LEY DE DESARROLLO DEL ESTADO, Y QUE CORRESPONDE A UN PLAN DERIVADO, ADQUIERE VALIDEZ

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 " RESIDENCIAL TESISTAN ", CON LAS SECCIONES Y PAVIMENTOS CONFORME A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPITULO CORRESPONDIENTE DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN, SUS CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS Y DE DISEÑO SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE DOCUMENTO INCLUYENDO LAS SECCIONES CORRESPONDIENTES , ASÍ MISMO CONFORME LO ESTABLECE EL ART. 302 DEL R.E.Z. SE PREVÉN PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES (UN CAJÓN POR CADA CUATRO 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 TITULO TERCERO CAPÍTULOS I Y II 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. 1641/2002/0650 Y 1641/2002/0927. EL AGUA SE DISTRIBUIRÁ DE UN POZO LOCALIZADO DENTRO DEL PREDIO (ZONA DETERMINADA COMO IN-U) 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 PARA LA DOTACIÓN DEL 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 NORTE A SUR SOBRE LA VIALIDAD PUBLICA VC-4 EN EL BORDE PONIENTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN , POR LO QUE 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 OFICIOS NO. 1641/2002/0650

VII.3.3.- DRENAJE PLUVIAL

SE APROVECHARA LA PENDIENTE DEL DREN GENÉRICO DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN PARA QUE LAS DESCARGAS DE LAS AGUAS RESIDUALES DE USO DOMESTICO CORRAN POR SUPERFICIE DESCARGANDO HACIA EL VASO DEL ARROYO 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. 1641/2002/0650

VII.3.4.- 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 CALLE LUCIO BLANCO (VC-4) DISTRIBUYÉNDOSE AL INTERIOR DEL ÁREA DE APLICACIÓN (PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN), DE ACUERDO A LO DETERMINADO EN LA FACTIBILIDAD DE SERVICIO CON EXPEDIENTE HF/045/02 Y NUMERO PSH-263/2002 DE LA CFE, EL ALUMBRADO PÚBLICO SE INSTALARÁ DE LA MISMA FORMA QUE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA .

VII.4.- LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 267 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN, SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES OBRAS:

a) AGUA POTABLE: RED DE ABASTECIMIENTO CON TOMA DOMICILIARIA .
b) RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO: CON DESCARGAS DOMICILIARIAS.
c) SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL DADA LA CERCANÍA DEL CAUCE DEL ARROYO 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 EN ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE CESIÓN Y DE EQUIPAMIENTO URBANO.
f) RED TELEFÓNICA CON INSTALACIÓN AÉREA.
g) GUARNICIONES PREFABRICADAS.
h) BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO O SIMILAR.
i) PAVIMENTOS DE CONCRETO ASFÁLTICO, EMPEDRADO 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 Y V . DEL REGLAMENTO , LA SUPERFICIE RELATIVA PARA ÁREAS DE CESIÓN ES DE 4.60 M2 POR HABITANTE PARA LAS ZONAS HABITACIONALES H4-H Y EL 12 % DE LA SUPERFICIE BRUTA QUE INVOLUCRA 1,087.79 M2 TOMANDO LA SUPERFICIE BRUTA A EJE DE VIALIDADES EN LAS ZONAS COMERCIALES, LAS CUALES 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. 200 Y 201 DE LA LEY , Y QUE CORRESPONDEN A LA DEMARCACIÓN FEDERAL DEL ARROYO QUE INVOLUCRA 2,395.87 M2 , POR LO QUE LAS ÁREAS DE CESIÓN INVOLUCRAN LAS SIGUIENTES SUPERFICIES 367 VIVIENDAS POR 5 HABITANTES IGUAL A 1,835 HABITANTES LO QUE INVOLUCRA 8,441.00 M2 Y 130.53 M2 (CORRESPONDIENTES AL 12% DE M2 CORRESPONDIENTES AL USO COMERCIAL) SUMANDO AMBAS UNA SUPERFICIE TOTAL DE 8,571.53 M2.

VII.5 .1.- LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN SE ENCUENTRAN DELIMITADAS SEGÚN LA SIGUIENTE DESCRIPCIÓN:

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

A.C.D / EV-1.- LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA CONTEMPLA 1 LOTE PARA USO DE ÁREAS VERDES O ESPACIOS ABIERTOS, CON UNA SUPERFICIE DE 2,449.88 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:

NORTE: EN 42.58 MTS. CON CT-4 Y CON 9.14 H4-H-7
SUR: EN 16.00 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VC-12.
ESTE: EN 72.72 MTS. CON H4-H 7.
OESTE: EN 82.28 MTS. CON VIALIDAD LOCAL VL-1

A.2.EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI): 1 LOTE PARA USO DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL ,CON UNA SUPERFICIE DE 6,121.65 M2 SIENDO EL QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

NOR-ESTE: EN 152.39 MTS. CON VC-14 .
SUR: EN 95.19 MTS. CON VIALIDAD PÚBLICA PROPUESTA VC-12
OESTE: EN 91.61 MTS. CON VIALIDAD TRANQUILIZADA CT-3

A.3.INFRAESTRUCTURA URBANA (IN-U): 1 LOTE PARA USO DE INFRAESTRUCTURA URBANA (POZO DE AGUA) ,CON UNA SUPERFICIE DE 90.00 M2 SIENDO EL QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

NOR-OESTE: EN 15.00 MTS. CON H4-H 2.
SUR: EN 15.00 MTS. CON H4-H 2.
ESTE: EN 4.00 MTS. CON VIALIDAD LOCAL VL-1
OESTE: EN 4.00 MTS CON H4-H 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.

B) PARA LA ZONA. DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL EI

- LA SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO SERÁ DE 5,000 M2
- FRENTE MÍNIMO DEL LOTE; 15 M.L.
- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.) NO SER MAYOR DE 0.15
- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.) NO DEBERÁ SER SUPERIOR AL 0.3 Y POR TANTO LA SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA NO EXCEDERÁ EL TREINTA POR CIENTO DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.
- ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES SERÁ LA RESULTANTE 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 50% COMO ÁREA JARDINADA.
- RESTRICCIÓN POSTERIOR DE 5.00 ML.
- RESTRICCIÓN LATERAL DE 5.00 ML.
- MODO DE EDIFICAR: ABIERTO.

C) PARA LAS ZONAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA (IN-U)

- LAS ZONA IN-U QUE SE ESTABLECE EN EL PRESENTE PLAN Y LAS NORMAS ESPECÍFICAS QUE REGULARÁN SU UTILIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SERÁN DETERMINADAS POR LA DEPENDENCIA ENCARGADA DE ADMINISTRAR EL RECURSO.

VII.5 .2.- LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD INVOLUCRAN UNA SUPERFICIE DE 7,423.12 M2 Y SON LAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

VIALIDAD COLECTORA .- LUCIO BLANCO VC-4.- LIMITE OESTE , CONSTITUYE LA PRINCIPAL VÍA DE ACCESO AL ÁREA DE APLICACIÓN PARA TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA .

- DERECHO DE VÍA 25.00 M
- ANCHO DE BANQUETAS 3.00 M.L
- LONGITUD TOTAL 216.50 M.L
- SUPERFICIE 1,384.24 M2.

VIALIDAD COLECTORA .- PROPUESTA VC-12.- CONSTITUYE EL LIMITE SUR DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

- DERECHO DE VÍA 22.60 M
- ANCHO DE BANQUETAS 1.80 M.L
- LONGITUD TOTAL 266.80 M.L
- SUPERFICIE 3,541.88 M2.

VIALIDAD COLECTORA .- PROPUESTA VC-14.- CONSTITUYE EL LIMITE ESTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

- DERECHO DE VÍA 20.00 M
- ANCHO DE BANQUETAS 2.50 M.L
- LONGITUD TOTAL 249.70 M.L
- SUPERFICIE 2,497.00 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) PAVIMENTOS DE CONCRETO HIDRÁULICO.
f) BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO.
g) SEÑALAMIENTO; Y
h) 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:

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.

II.- LAS DEDICADAS A LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES 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.

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 " RESIDENCIAL TESISTAN " , 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 13 febrero DEL 2003.