



# Gaceta Municipal

Ayuntamiento de Zapopan

Volumen XII No. 11 Segunda Época, fecha de publicación: 20 de abril de 2005

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: Salvador Caro Cabrera, Registro en trámite. 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**

**Arboledas de Tesistán,  
Municipio de Zapopan, Jalisco.**

## I. ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

### I.1. ENUNCIADO DEL PLAN:

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "ARBOLEDAS DE TESISTAN"

### I.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

#### I.2.1. TIPO DE ACCION URBANISTICA:

PRIVADA

#### I.2.2. USO PROPUESTO:

HABITACIONAL Y COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES

#### I.2.3. GIRO PROPUESTO:

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U), COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES INTENSIDAD ALTA (C-S-4).

#### I.2.4. LOCALIZACION:

El área motivo de la acción urbanística que se promueve, esta ubicado en la carretera a Tesistan s/n; 433.00 m.l. al poniente del entronque de esta con la carretera a San Cristóbal de la Barranca (acera norte).

#### I.2.5. SUPERFICIE: 72,013.64 m2

#### I.2.6. PROPIETARIO (S):

PROMOTORA INMOBILIARIA COPERNICO, S.A. DE C.V., representada por los Señores Lic. Carlos Gallardo González e Ingeniero Ignacio Gallardo González.

#### I.2.7. PERITO:

Arq. Juan Antonio Delgado Aguirre, con número de registro OPZ-PIU-048/02



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## II. FUNDAMENTACION JURIDICA:

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización "ARBOLEDAS DE TESISTAN" parte de los preceptos constitucionales establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 27, párrafo 3º, 73 fracción XXIX-C; y 115 fracciones II, III, V y VI, reformados el 3 de febrero de 1983, que se reiteran en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal.

Para cumplir los fines señalados en el párrafo 3º de la propia Constitución Federal de la República, facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; en los artículos 40, fracción II y 47 fracción V de la Ley de gobierno y administración pública municipal del estado de Jalisco; y en particular por las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, expedida mediante Decreto 19151 publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" del 25 de Octubre del 2001, 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 VI de los Planes Parciales artículos 84 a 99 se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes.

Que conforme al principio establecido en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las atribuciones del Municipio se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que se precisa en el Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Que para proceder a elaborar el plan parcial de urbanización "ARBOLEDAS DE TESISTAN", se dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del H. Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, conforme el artículo 12, fracciones II y III, de la Ley de Desarrollo Urbano asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano.

De igual manera, se establece como base, el requerimiento de la realización del Plan Parcial de urbanización, por parte del H. Ayuntamiento de Zapopan a través de su Dirección General de Obras Públicas, que emittiera el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, bajo número de



expediente 150512/2003/2-508-DICT, PROCEDENTE al emplazamiento del uso HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA, con lotes de 90.00 m<sup>2</sup> de superficie y 6.00 m. l. de frente, con calles tranquilizadas al interior del desarrollo, con fecha del 22 de diciembre del 2003.

Que conforme al artículo 5° del Reglamento Estatal de Zonificación el Municipio esta facultado para establecer normas específicas cuando así lo requiera, de acuerdo a las condiciones de su territorio y al desarrollo del asentamiento humano.

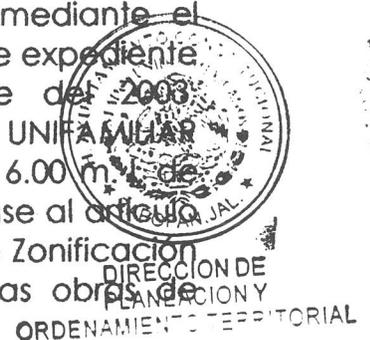
La propiedad esta amparada mediante escritura publica número 495, de la Notaria Publica numero 122, de la ciudad de Guadalajara, ante el Lic. Carlos Gutiérrez Aceves. E inscrita ante el Registro Publico de la Propiedad el día 3 de octubre del 2003, bajo folio 211001.

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

#### III.1. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN

El Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesislán contiene en su área de estudio el predio motivo del presente Plan Parcial de Urbanización.

En el mencionado instrumento de Planeación, se señala para el área de aplicación del plan parcial de urbanización "ARBOLEDAS DE TESISTAN", la siguiente clasificación de áreas RESERVA URBANA DE MEDIANO PLAZO (RUMP 9), Área de Conservación Ecológica, Área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, y Área Rústica Agropecuaria; generadora de Transferencia de Derechos de Desarrollo (AC/AR-AGR-5-GDT), con frente a la Vialidad Regional propuesta (VR-1) Carretera a Tesislán; así mismo establece como utilización general del suelo el USO de Servicios a la Industria y al Comercio, Agropecuario y de Granjas y Huertos. Sin embargo, el H. Ayuntamiento de Zapopan a través de su Dirección General de Obras Publicas que certificó y otorgó los lineamientos técnicos mediante el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Especificos, bajo número de expediente 150512/2003/2-508-DICT, con fecha del 22 de diciembre del 2003, PROCEDENTE al emplazamiento del uso HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U), con lotes de 90.00 m<sup>2</sup> de superficie y 6.00 m. l. de frente, con calles tranquilizadas al interior del desarrollo, en base al artículo 128, párrafo segundo y al artículo 302 y 61 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco y en virtud de que se ejecutarán las obras de



urbanización y edificación simultáneas. Lo anterior con fundamento en el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN-9/24 "Tesistán Sur", respecto a la zonificación de este, prevé para la zona, dos reservas de mediano plazo, con uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Especial de Densidad Alta y Servicios Centrales al frente del predio colindando con la carretera a Tesistán.

#### IV. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

Corresponde al polígono en el que se llevara a cabo la acción urbanística y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos y normas de control de la urbanización y la edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios.

Para el caso se encuentra conformada por un polígono de 72,013.64 m<sup>2</sup>, las coordenadas de ubicación conforme al sistema U. T. M. del área de aplicación son las siguientes:

Vértice	X	Y	Rumbo	Distancia
A	659631.0489	2299531.3515	S 01-30-31 E	(A-B) 515.17 m
B	659644.6129	2299016.3588	N 52-56-16 W	(B-C) 204.49 m
C	659481.4356	2299139.5996	N 01-32-14 W	(C-D) 385.75 m
D	659471.0868	2299525.2107	N 87-48-06 E	(D-A) 160.08 m

#### V. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

##### V.1. OBJETIVOS GENERALES:

**V.1.1.** Determinara los usos y destinos correspondientes por tratarse de una acción de expansión urbana;

**V.1.2.** Determinara la zonificación secundaria, especificando la clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas en el predio motivo del presente documento;

**V.1.3.** Regulara y controlara la urbanización y la edificación, y en general la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

**V.1.4.** Autorizara la lotificación del predio, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que le correspondan;

**V.1.5.** Delimitara e identificara las áreas de cesión para destinos, conforme a las normas de zonificación previstas en el artículo 132 de la Ley de Desarrollo Urbano;



**V.1.6.** Integrara la acción urbanística con la estructura urbana del centro de población;

## **V.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

**V.2.1.** Desarrollar la Urbanización para un conjunto habitacional de 334 viviendas y 2 lotes para comercios y servicios centrales.

**V.2.2.** Señalar la densidad de edificación, intensidad del uso y los criterios de integración vial.

**V.2.3.** Precisar la localización de las áreas de Cesión para Destinos y la integración a la vialidad existente.

**V.2.4.** Determinar una zonificación específica, precisando la clasificación de áreas, así como los usos, destinos y reservas para el área de aplicación.

**V.2.5.** Otorgar las Áreas de Cesión para destinos como resultado de la redensificación en el uso del suelo para el cumplimiento con lo que establece el Reglamento Estatal de Zonificación en su artículo 136 fracción IV.

**V.2.6.** Cumplir con cada una de las condicionantes señaladas en la autorización en materia de impacto ambiental otorgada por la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable con el oficio SEMADES número 196/000745/2004 con fecha de Marzo 19 del 2004, así como también con las condicionantes ambientales solicitadas en la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Dirección de Protección al Ambiente en su oficio 1830-2004-PMA-823 con fecha de Julio 21 del 2004.

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

El plan parcial de urbanización denominado "ARBOLEDAS DE TESISTAN" contiene:

- a) la clasificación de áreas;
- b) la zonificación específica precisando los usos y destinos;
- c) las normas aplicables a fin de regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación;
- d) Estructuración Urbana.

Se aprueban como elementos de la Zonificación Urbana:



**DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- I. La determinación de áreas, zonas y utilización específica del suelo establecida en el Plano de Zonificación Primaria y Secundaria de los anexos cartográficos (gráficos E-2 y E-1).
- II. La estructura urbana que se define en el Plano del mismo nombre del anexo grafico (grafico E-3).

La clasificación de áreas y zonificación aplicables para el presente plan parcial de urbanización se define a continuación:

### VI.1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS (E-1):

La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Reglamento Estatal de Zonificación.

La clasificación que se determino en base a los resultados de lo Estudios Técnicos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos y que a continuación se describe y que se especifican en el anexo grafico E-1

#### VI.1.1. ÁREAS DE RESERVA URBANA:

Son las que corresponden a terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizara modalidad alguna de acción urbanística.

##### VI.1.1.1. ÁREAS DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO:

Aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se consideraran como de reserva urbana a corto plazo.

##### **RU-MP-1. Reserva Urbana a Mediano Plazo. Límites:**

Norte: con la vialidad local Fray Junipero Sierra (Vcm-1);

Este: con propiedad privada;

Sur: con la vialidad regional Carretera Guadalajara-Tesistan o Av. Juan Gil Preciado (VR-1), y

Oeste: con propiedad privada.



DIRECCIÓN DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Superficie: 72,013.64 m<sup>2</sup>.

## VI.2. UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO (E-2):

En este capítulo se precisan las actividades que podrán emplazarse en las áreas consignadas en el capítulo anterior, siendo la determinación de usos y destinos las que a continuación se describen:

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA:** Es en la que se determinan los aprovechamientos específicos o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de edificación.

### VI.2.1. Zonas Habitacionales (H4-U):

**Zona habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U):** Una casa habitación por familia en un lote individual.

**H4-U-1. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con la calle Fray Junipero Sierra (Vcm-1);  
 Este: con limite de propiedad;  
 Sur: con zona de Espacios Verdes, abiertos y recreativos (EV-1);  
 Oeste: con Calle Los Encinos (VT-1);  
 Superficie: 2,294.01 m<sup>2</sup>.  
 Viviendas: 25

**H4-U-2. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con zona de espacios verdes, abiertos y recreativos (EV-1);  
 Este: con limite de propiedad;  
 Sur: con zona comercial y de servicios barriales (CS-B4-1);  
 Oeste: con Calle Las Jacarandas (VT-2)  
 Superficie: 2,868.21 m<sup>2</sup>.  
 Viviendas: 31

**H4-U-3. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con zona de espacios verdes, abiertos y recreativos (EV-1);  
 Este: con calle Las Jacarandas (VT-2);  
 Sur: con calle Ébano (VT-9)  
 Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
 Superficie: 722.35 m<sup>2</sup>.  
 Viviendas: 7

**H4-U-4. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Ébano (VT-9);  
 Este: con calle Las Jacarandas (VT-2);  
 Sur: con Calle Caoba (VT-10)



DIRECCION DE  
 PLANEACION Y  
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Superficie: 1,260.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 14

**H4-U-5. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con Calle Caoba (VT-10);  
Este: con calle Las Jacarandas (VT-2);  
Sur: con calle Encino (VT-11)  
Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Superficie: 1,440.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 14

**H4-U-6. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Encino (VT-11)  
Este: con calle Las Jacarandas (VT-2);  
Sur: con calle Parota (VT-12);  
Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Superficie: 1,260.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 14

**H4-U-7. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Parota (VT-12);  
Este: con calle Las Jacarandas (VT-2);  
Sur: con calle Secoyas (VT-13)  
Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Superficie: 1,440.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 14

**H4-U-8. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Secoyas (VT-13)  
Este: con calle Las Jacarandas (VT-2);  
Sur: con zona Comercial y de servicios barriales (CS-B4-1)  
Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Superficie: 720.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 7

**H4-He-9. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Encino (VT-11)  
Este: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Sur: con Calle Parota (VT-12);  
Oeste: con Calle Los Robes (VT-3);  
Superficie: 1,260.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 14

**H4-U-10. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Caoba (VT-10)  
Este: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Sur: con Calle Encino (VT-11);  
Oeste: con Calle Los Robes (VT-3);  
Superficie: 1,440.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 14

**H4-U-11. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Ébano (VT-9)  
Este: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Sur: con Calle Caoba (VT-10);



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Oeste: con Calle Los Robes (VT-3);  
Superficie: 1,260.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 14

**H4-U-12. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con Zona de Equipamiento Institucional Vecinal correspondiente a Jardín de niños (EI-V 1);  
Este: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Sur: con Calle Ebano (VT-9);  
Oeste: con Calle Los Robes (VT-3);  
Superficie: 720.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 7

**H4-U-13. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con Zona de Equipamiento Institucional Vecinal correspondiente a Jardín de niños (EI-V 1);  
Este: con Calle Los Robes (VT-3);  
Sur: con zona comercial y de servicios barriales (CS-B4-2);  
Oeste: con limite de propiedad;  
Superficie: 2,055.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 22

**H4-U-14. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Fray Junipero Sierra (Vcm-1);  
Este: con Calle Los Sauces (VT-4);  
Sur: con Zona de Equipamiento Institucional Vecinal correspondiente a Jardín de niños (EI-V 1);  
Oeste: con limite de propiedad;  
Superficie: 2,277.77 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 25

**H4-U-15. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Cedro (VT-8);  
Este: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Sur: con Zona de Equipamiento Institucional Vecinal correspondiente a Jardín de niños (EI-V 1);  
Oeste: con calle Los Sauces (VT-4);  
Superficie: 720.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 7

**H4-U-16. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Roble (VT-7);  
Este: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Sur: con calle Cedro (VT-8);  
Oeste: con calle Los Sauces (VT-4);  
Superficie: 1,260.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 14

**H4-U-17. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Nogal (VT-6);  
Este: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Sur: con calle Roble (VT-7);  
Oeste: con calle Los Sauces (VT-4);  
Superficie: 1,440.00 m<sup>2</sup>.  
Viviendas: 14



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**H4-U-18. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Pino (VT-5);  
 Este: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
 Sur: con calle Nogal (VT-6);  
 Oeste: con calle Los Sauces (VT-4);  
 Superficie: 1,260.00 m<sup>2</sup>.  
 Viviendas: 14

**H4-U-19. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Fray Junipero Sierra (Vcm-1);  
 Este: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
 Sur: con pino (VT-5);  
 Oeste: con calle Los Sauces (VT-4);  
 Superficie: 731.06 m<sup>2</sup>.  
 Viviendas: 7

**H4-U-20. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Cedro (VT-8);  
 Este: con Calle Los Encinos (VT-1);  
 Sur: con zona de espacios verdes, abiertos y recreativos (EV-1);  
 Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
 Superficie: 720.00 m<sup>2</sup>.  
 Viviendas: 7

**H4-U-21. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Roble (VT-7);  
 Este: con Calle Los Encinos (VT-1);  
 Sur: con calle Cedros (VT-8);  
 Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
 Superficie: 1,260.00 m<sup>2</sup>.  
 Viviendas: 14

**H4-U-22. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Nogal (VT-6);  
 Este: con Calle Los Encinos (VT-1);  
 Sur: con calle Roble (VT-7);  
 Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
 Superficie: 1,440.00 m<sup>2</sup>.  
 Viviendas: 14

**H4-U-23. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Pino (VT-5);  
 Este: con Calle Los Encinos (VT-1);  
 Sur: con calle Nogal (VT-6);  
 Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
 Superficie: 1,260.00 m<sup>2</sup>.  
 Viviendas: 14

**H4-U-24. Habitacional unifamiliar densidad alta. Límites:**

Norte: con calle Fray Junipero Sierra (Vcm-1);  
 Este: con Calle Los Encinos (VT-1);  
 Sur: con calle Pino (VT-5);  
 Oeste: con Calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
 Superficie: 733.45 m<sup>2</sup>.  
 Viviendas: 7



DIRECCION DE  
 PLANEACION Y  
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**VI.2.2. Zonas Comerciales y de Servicios Barriales de Intensidad Alta (CS-B4):** son las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario-semanal, generando los centros vecinales.

**CS-B4-1 Comercios y servicios Barriales Intensidad Alta, teniendo como límites:**

Norte: con zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U-2) y (H4-U-8);  
Este: Con limite de propiedad;  
Sur: Con Av. Juan Gil Preciado (VR-1);  
Oeste: con calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Superficie: 4,092.901 m<sup>2</sup>.

**CS-B4-2 Comercios y servicios Barriales Intensidad Alta, teniendo como límites:**

Norte: con calle Parota (VT-12);  
Este: Con calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Sur: Con Av. Juan Gil Preciado (VR-1);  
Oeste: con limite de propiedad;  
Superficie: 3,012.77 m<sup>2</sup>.

**VI.2.3. Zonas de Equipamiento Institucional (EI):**

**EI-V 1 Equipamiento Institucional Vecinal. Teniendo como límites:**

Norte: con zona habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U-14) y (H4-U-15);  
Este: Con calle Av. De la Arboleda (VCm-2);  
Sur: con zona habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U-12) y (H4-U-13);  
Oeste: con limite de propiedad;  
Superficie: 5,209.37 m<sup>2</sup>.

CÁLCULO DE EQUIPAMIENTO (1,147 HABITANTES)										
SISTEMA	ELEMENTO	POBLACIÓN USUARIA POTENCIAL	UBS	POB. SERVIDA POR UBS	UBS REQUERIDAS	ELEMENTOS REQUERIDOS	ELEMENTOS EXISTENTES	DÉFICIT	SUPERHABIT	PROPUESTA
EDUCACIÓN	Jardín de niños	912	Aula	35 alumnos por aula por turno	13 aulas	2	1	1	—	1
	Primaria	3,099	Aula	35 alumnos por aula por turno	44 aulas	2	0	2	—	2
	Secundaria Técnica	362	Aula	40 alumnos por aula por turno	9 aulas	1	0	1	—	1
CULTURA	Biblioteca	13,774	Silla en sala de lectura	5 usuarios al día por silla	48 sillas	1	0	1	—	1
DEPORTE	Módulo deportivo	10,330	M2 de Cancha	3,5 habitantes	2951,43 M2	1	0	1	—	1
RECREACIÓN	Juegos infantiles	5,681	M2 de terreno	3 usuarios por cada M2 de terreno	1893,67 M2	1	0	1	—	1
	Plaza Cívica	17,217	M2 de plaza	6,25 usuarios por M2	2754,72	1	0	1	—	1

DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El cálculo de equipamiento institucional se hizo únicamente con los subsistemas en base a la función de la población existente en relación a los escenarios (desarrollos habitacionales) conocidos hasta el momento y manifestados en el área de estudio del presente Plan. Cabe mencionar que el desarrollo habitacional "Parques Tesistán" contempla en su área de aplicación tres polígonos destinados para Equipamiento Institucional, con una superficie total aproximada de 26,327.81m<sup>2</sup> y cinco polígonos con una superficie total aproximada de 22,771.87 m<sup>2</sup> destinados a Espacios Verdes donde de igual manera se pudieran alojar los equipamientos compatibles con estas zonas. En base a lo manifestado, el Plan Parcial de Urbanización "Arboledas de Tesistán" contempla zonas destinadas para uso público, ya sea para instituciones que proporcionen servicios de salud, educación, cultura, administración y/o seguridad, o bien, actividades del rubro de recreación y/o deporte, dejando libre el nivel de servicio y destinarlos según las necesidades de la población en relación a la existente en el área de aplicación del mencionado Plan.

**VI.2.4. Zona de espacios verdes, abiertos y recreativos (EV):** aun cuando forman parte del rubro del equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población.

**EV-1 Espacios Verdes Abiertos y Recreativos. Teniendo como límites:**

- Norte: con zona habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U-1) y (H4-U-20);
- Este: con límite de propiedad;
- Sur: con zona habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U-2) y (H4-U-3);
- Oeste: Con calle Av. De la Arboleda (VCm-2);
- Superficie: 5,382.96 m<sup>2</sup>.

## VI.2.5. NORMAS DE CONTROL A LA URBANIZACION Y A LA EDIFICACION

### VI.2.5.1. ZONAS HABITACIONALES

**ZONA HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)**

- **SUPERFICIE MINIMA DE LOTE:** 90.00 M<sup>2</sup>
- **FRENTE MINIMO DE LOTE:** 6.00 M
- **INDICE DE EDIFICACION:** 90.00 M<sup>2</sup>
- **COS:** 0.8
- **CUS:** 1.6
- **ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION:** Resultantes de C.O.S. y C.U.S.
- **CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** 1 por vivienda
- **FRENTE JARDINADO:** 30%
- **RESTRICCION FRONTAL:** 2.00 M con frente a vialidades Tranquilizadas; y 3.00 con frente a vialidades Colectoras Menores
- **RESTRICCION POSTERIOR:** 3.00 M
- **MODO DE EDIFICACION:** Semicerrado



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## VI.2.5.2. ZONAS DE COMERCIOS Y SERVICIOS BARRIALES

### COMERCIO CENTRAL INTENSIDAD ALTA (CS-B4)

- SUPERFICIE MINIMA DE LOTE: 180.00 M2
- FRENTE MINIMO DE LOTE: 8.00 M
- COS: 0.8
- CUS: 2.4
- ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION: Resultante de aplicar C.O.S. y C.U.S.
- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: Según Uso
- FRENTE JARDINADO: 20%
- RESTRICCIÓN FRONTAL: 5.00 M
- RESTRICCIÓN POSTERIOR: 3.00 M
- MODO DE EDIFICACION: Variable

## VI.2.5.3. ZONAS DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS

### ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS (EV)

- SUPERFICIE MINIMA DE LOTE: 2500 M2.
- COS: 0.04
- CUS: 0.04
- ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION: 1 nivel
- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: Según uso
- RESTRICCIÓN FRONTAL: 5.00 M
- RESTRICCIÓN LATERAL: 5.00 M
- RESTRICCIÓN POSTERIOR: 5.00 M
- MODO DE EDIFICACION: Abierto

## VI.3. ESTRUCTURA URBANA (E-3):

La estructura urbana tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que lo componen.

La estructura urbana dentro del área de aplicación del presente plan no llega a consolidar la unidad vecinal toda vez que se pretende generar una población total de 1670 habitantes, sin embargo se plantea la propuesta urbanística de manera que se pueda integrar a la estructura establecida en el Plan de nivel Superior.

### VI.3.1. ESTRUCTURA VIAL:

Este sistema tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que se interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de personas y bienes en los centros de población y que para el área de aplicación se describen a continuación.



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

# **PLANOS**

## **PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN**

**Arboledas de Tesistán,  
Municipio de Zapopan, Jalisco.**

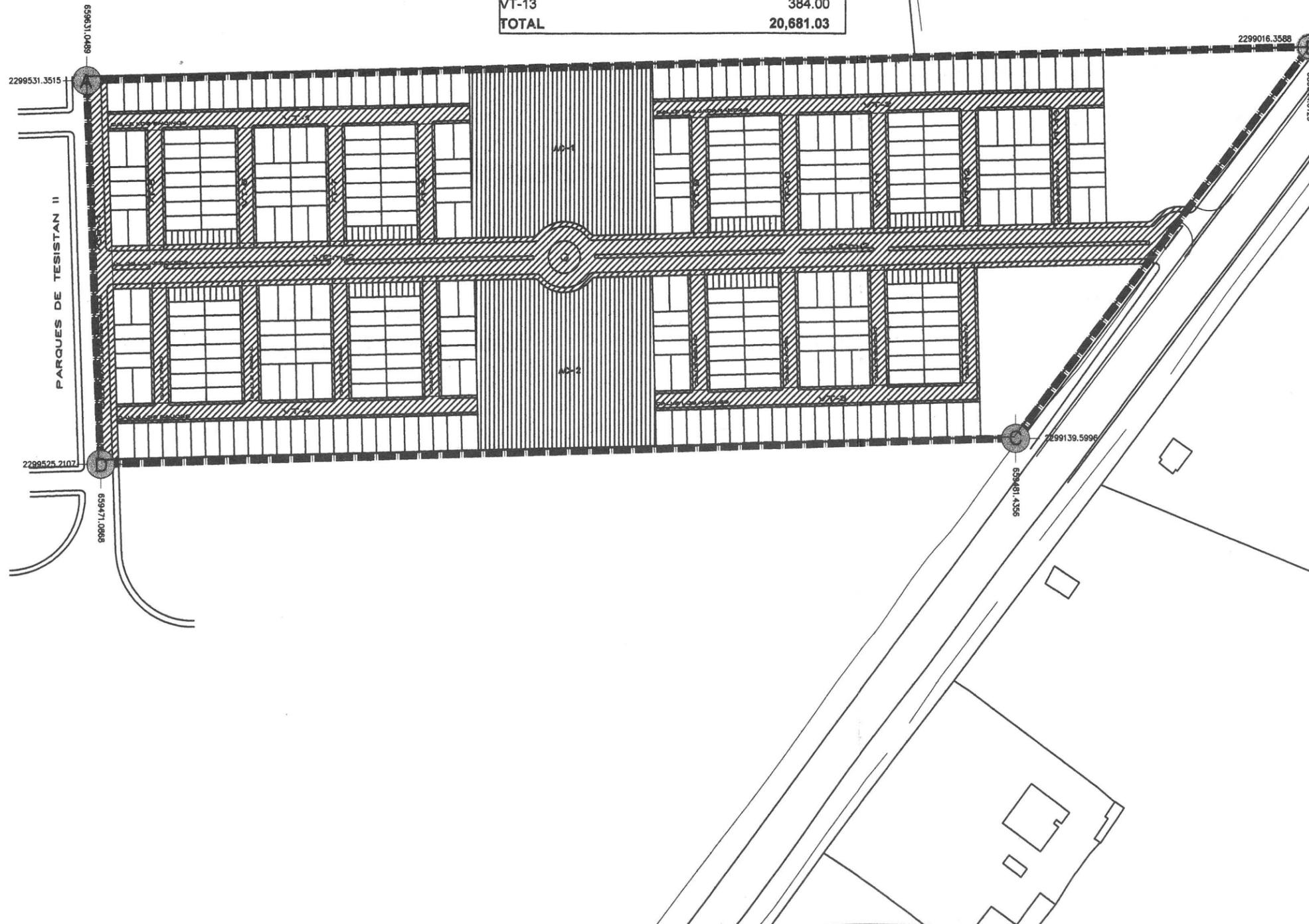
SUPERFICIES	
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	72,013.64
ÁREA HABITACIONAL	64,907.97
ÁREA COMERCIAL	7,105.67

DESGLOSE DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	
Área habitacional (H4) 64,907.97 x 15 %	9,736.20
Área comercial (CC4) 7,105.67 x 12 %	852.68
<b>Superficie de áreas de cesión requerida</b>	<b>10,588.88</b>

ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	
AC-1	5,382.96
AC-2	5,209.37
<b>TOTAL</b>	<b>10,592.33</b>

ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS POR VIALIDAD	
VCm-1	1,359.68
VCm-2	7,736.09
VT-1	1,225.61
VT-2	1,519.96
VT-3	1,096.00
VT-4	1,215.69
VT-5	768.00
VT-6	768.00
VT-7	768.00
VT-8	768.00
VT-9	768.00
VT-10	768.00
VT-11	768.00
VT-12	768.00
VT-13	384.00
<b>TOTAL</b>	<b>20,681.03</b>

RESUMEN	
Áreas de cesión para destinos en sitio	10,592.33
Áreas de cesión para destinos por vialidad	20,681.03
<b>Áreas de cesión en proyecto</b>	<b>31,273.36</b>
<b>Área de cesión requerida</b>	<b>10,588.88</b>



# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION



## ESTRATEGIA

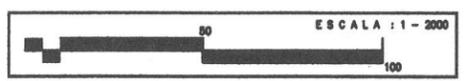
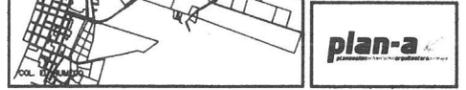
### SIMBOLOGIA

- ÁREA DE APLICACION**  
SUP. = 72,013.64 m<sup>2</sup>
- ÁREAS DE CESIÓN (AC)**
- ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD**



DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ÁREAS DE CESIÓN **LAMINA E-4**



H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN  
MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO

# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION



ESTRATEGIA

SIMBOLOGIA



ÁREAS DE RESERVA URBANA

- RU-CP A CORTO PLAZO
- RU-MP A MEDIANO PLAZO
- RU-LP A LARGO PLAZO

ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA

- AU-RN RENOVACIÓN URBANA

ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

- CA PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

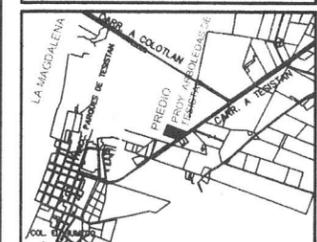
ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE INFRAEST.

- RI-AB INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE
- RI-DR DRENAJE
- RI-EL ELECTRICIDAD
- RI-TL TELECOMUNICACIÓN
- RI-VL VALIDAD
- RI-NV NODO VAL

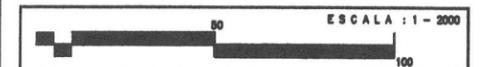


CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

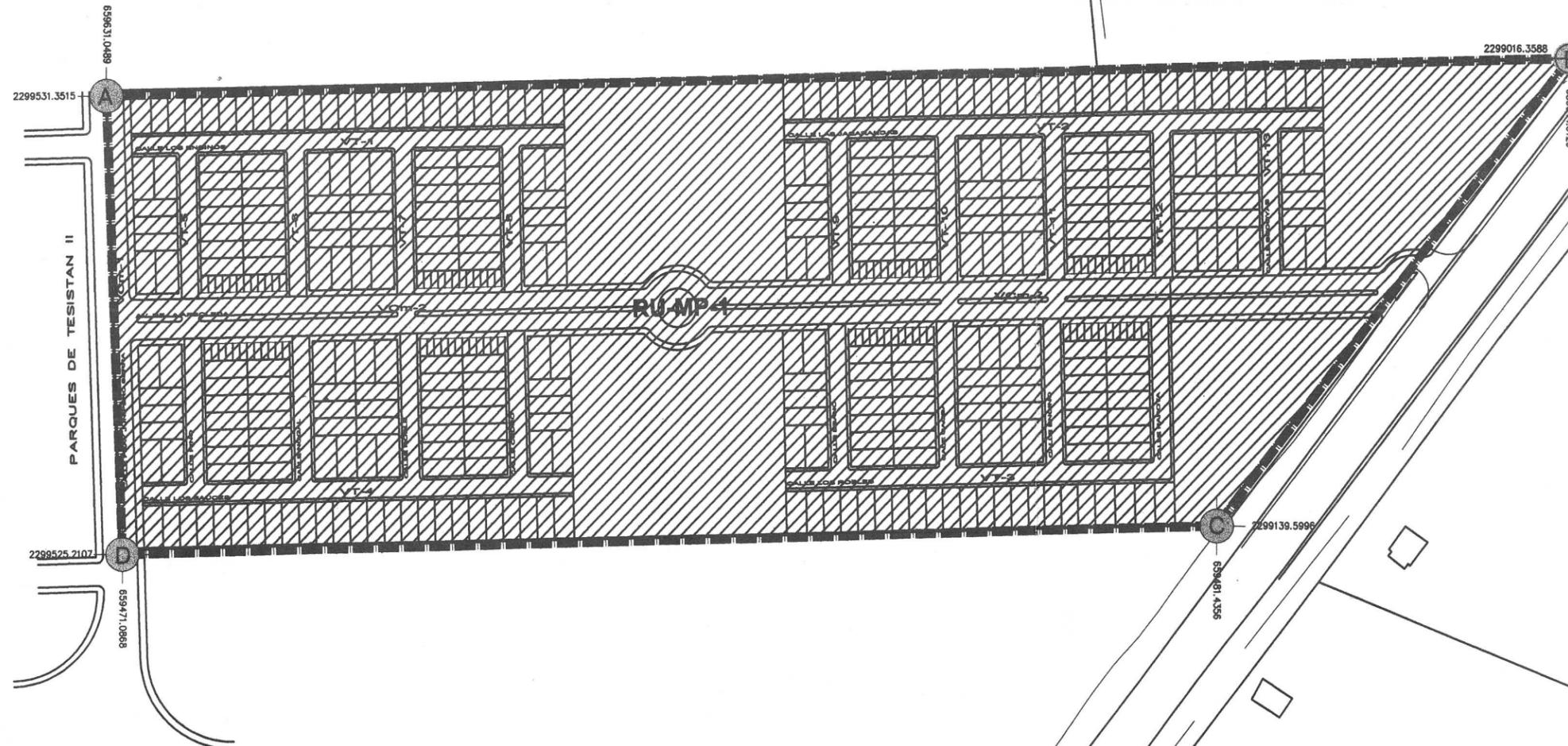
LAMINA  
**E-1**



**plan-a**



H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN  
MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO





# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION



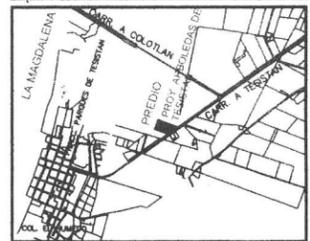
## DIAGNOSTICO

### SIMBOLOGIA

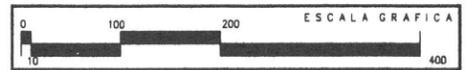
	AREA DE ESTUDIO SUP= 1'636,615.63 m <sup>2</sup>		AREA DE APLICACION SUP= 72,013.64 m <sup>2</sup>
	MANZANAS		CAMINOS Y CARRETERAS
	PARCELAS		TRIOS Y ESQUEMAS
	CURVAS DE NIVEL		
<b>TOPOGRAFIA</b>			
	PENDIENTES 1.5 AL 5%		PENDIENTES MENORES AL 1.5%
<b>TIPO DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>			
	ROCA IGNEA TOBA		REGOSOL EUTRICO TEXTURA MEDIA
	LIMITE EDAFOLOGICO		FEOZEM HAPLICO FASE SODICA TEXTURA MEDIA
<b>RASGOS DE VEGETACION</b>			
	MACIZOS ARBOLADOS		VIENTOS VIENTOS DOMINANTES

AREA DE ESTUDIO  
AREA DE APLICACION

LAMINA  
**D-1**



plan-a



H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN  
MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO



# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION



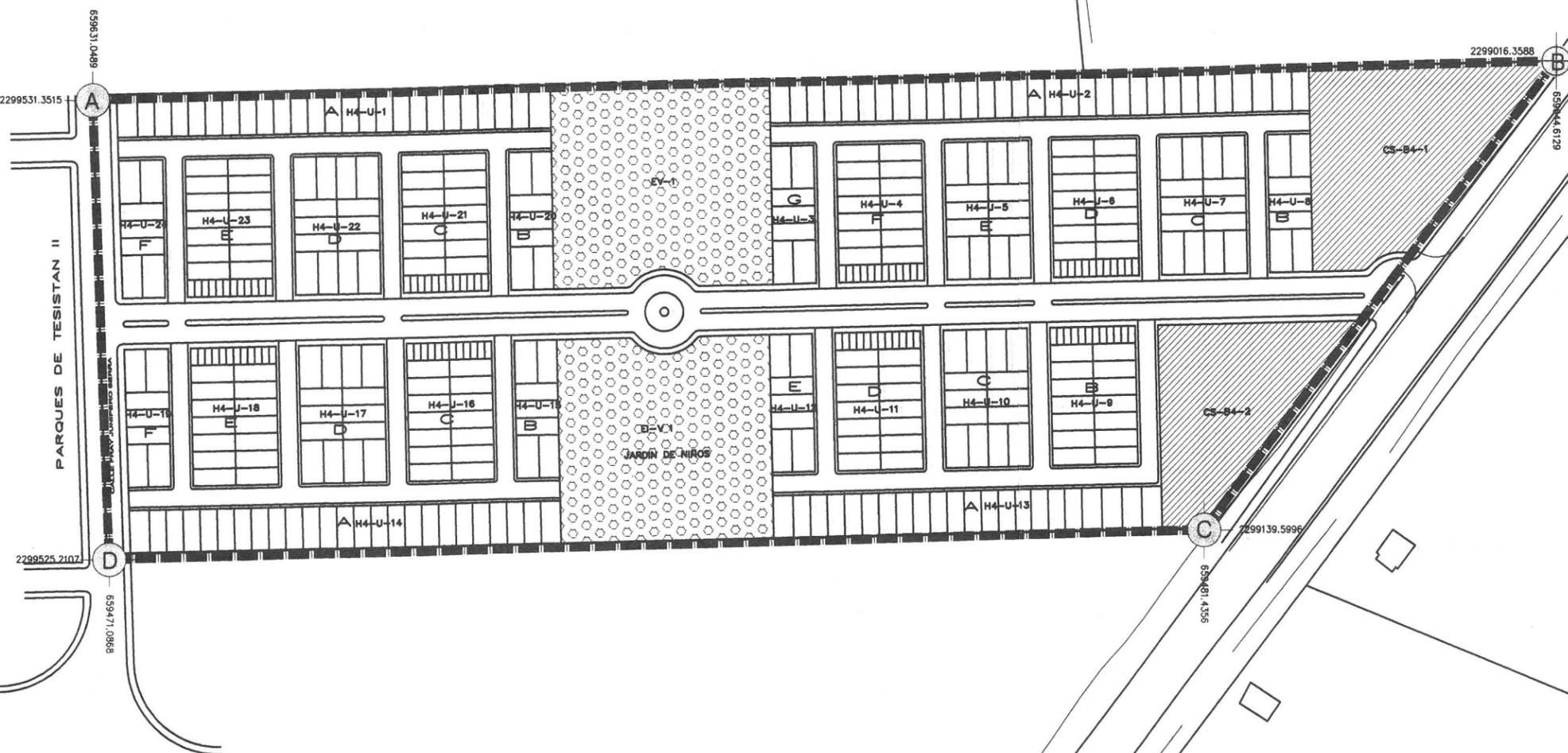
## ESTRATEGIA

## SIMBOLOGIA

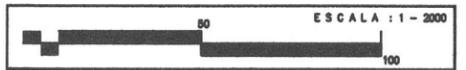
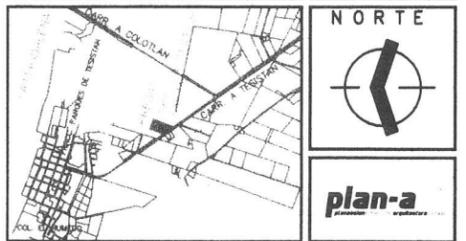
**AREA DE APLICACION**  
SUP. = 72,013.64 m<sup>2</sup>

**TIPOS DE ZONA**

<b>F</b> FORESTAL	<b>Hx</b> HABITACIONAL COM. Y SERV. BARRIAL
<b>P</b> PISCICOLA	<b>CB</b> BARRIAL
<b>M</b> MINERO METALURGICO	<b>CD</b> DISTRICTAL
<b>AE</b> ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	<b>CC</b> CENTRAL
<b>AG</b> AGROPECUARIO	<b>CR</b> REGIONAL
<b>GH</b> GRANJAS Y HUERTOS	<b>MB</b> MIXTO BARRIAL
<b>TC</b> TURISTICO CAMPESTRE	<b>MD</b> DISTRICTAL
<b>Tx</b> TURISTICO	<b>MC</b> CENTRAL
<b>SI</b> SERVICIOS A INDUSTRIA Y COMERCIO	<b>CA</b> ACTIVIDADES SILVICOLAS
<b>I1</b> INDUSTRIA LIGERA	<b>RR</b> RECREATIVO REGIONAL
<b>I2</b> MEDIA	<b>AA</b> ACTIVIDADES ACUATICAS
<b>I3</b> PESADA	<b>ER</b> EQUIPAMIENTO REGIONAL
<b>EI</b> EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	<b>EV</b> ESPACIOS VERDES ABIERTOS
	<b>EE</b> EQUIPAMIENTO ESCOLAR
	<b>IR</b> INFRAESTRUCTURA



DIRECCION DE MINA Y ZONIFICACION SEGUNDARIA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

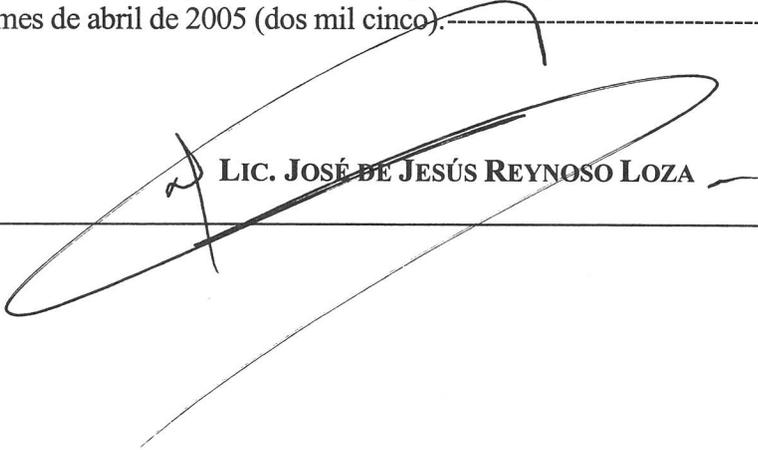


H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN  
MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO

**EL C. LICENCIADO JOSÉ DE JESÚS REYNOSO LOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN, JALISCO, CON LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL ARTÍCULO 63 DE LA LEY DEL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO Y 110, FRACCIÓN V DEL REGLAMENTO INTERNO DEL AYUNTAMIENTO Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE ZAPOPAN, JALISCO, HACE CONSTAR Y-----**

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

Que el presente documento corresponde fielmente a la Versión Definitiva del Plan Parcial de Urbanización denominado "Arboledas de Tesistán", el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 23 (veintitrés) de marzo de 2005 (dos mil cinco), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 33 (treinta y tres) fojas útiles por su anverso, de las cuales las últimas 5 (cinco) fojas comprenden su anexo gráfico. Se expide la presente para remitirse a la Dirección del Archivo Municipal, como constancia y para los efectos a que haya lugar, en la ciudad de Zapopan, Jalisco, a los 12 (doce) días del mes de abril de 2005 (dos mil cinco).-----

  
\_\_\_\_\_  
**LIC. JOSÉ DE JESÚS REYNOSO LOZA**

DEL  
NIO

**VI.3.1.1. SISTEMA INTERURBANO:**

Es el referido a las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

**VIALIDADES REGIONALES:** Son las que comunican dos o mas centros de población y que de acuerdo al nivel de gobierno que las administre se clasifican en caminos federales, estatales y municipales, correspondiendo en este caso a las de nivel estatal;

**VR-1:** Carretera Estatal JAL-125 a Tesistan; carretera Guadalajara-Tesistan o Av. Juan Gil Preciado, con un derecho de vía de 40.00 m, mismo que quedan fuera del área de aplicación.

**VI.3.1.2. SISTEMA INTRAURBANO:**

Esta referido a las vialidades contenidas dentro de los limites del centro de población y que lo estructuran enlazando sus diferentes unidades urbanas.

**SISTEMA VIAL SECUNDARIO:** El destinado fundamentalmente a comunicar el sistema vial primario con todos los predios del centro de población.

**a) VIALIDADES COLECTORAS MENORES:** Son las que conectan el tránsito proveniente de las vialidades subcolectores y locales y lo conducen a las vialidades colectoras y principales, pudiendo considerar la existencia de transporte público.

**VCm-1:** Calle Fray Junípero Sierra; con una sección de 17.00 m

**VCm-2:** Calle Av. De la Arboleda; con una sección de 18.00 m

**b) VIALIDADES TRANQUILIZADAS:** las destinadas prioritariamente para el uso de peatones en zonas habitacionales, aunque pueden circular continuamente los vehículos de quienes vivan frente a ellas, teniendo el objeto de lograr una mejor seguridad y tranquilidad para la comunidad.

**VT-1:** Calle Los Encinos; con una sección de 8.00 m

**VT-2:** Calle Las Jacarandas; con una sección de 8.00 m

**VT-3:** Calle Los Robles; con una sección de 8.00 m

**VT-4:** Calle Los Sauces; con una sección de 8.00 m



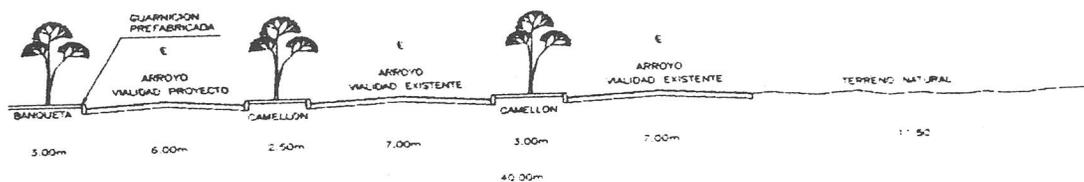
DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- VT-5: Calle Pino; con una sección de 8.00 m
- VT-6: Calle Nogal; con una sección de 8.00 m
- VT-7: Calle Roble; con una sección de 8.00 m
- VT-8: Calle Cedro; con una sección de 8.00 m
- VT-9: Calle Ébano; con una sección de 8.00 m
- VT-10: Calle Caoba; con una sección de 8.00 m
- VT-11: Calle Encino; con una sección de 8.00 m
- VT-12: Calle Parota; con una sección de 8.00 m
- VT-13: Calle Secoyas; con una sección de 8.00 m

## VII. REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

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

VR-1: Carretera Estatal JAL-125 a Tesistan; carretera Guadalajara-Tesistan o Av. Juan Gil Preciado; con un derecho de vía de 40.00 m. Se encuentra excluida del área de aplicación.

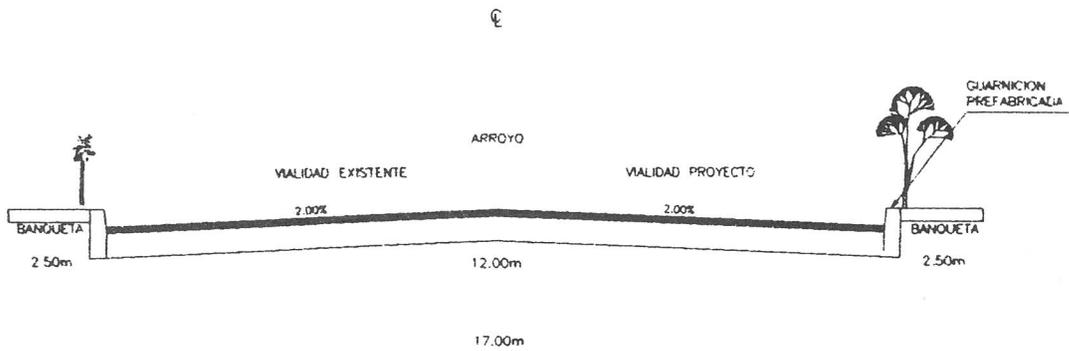


### SECCION CARRETERA A TESISTAN



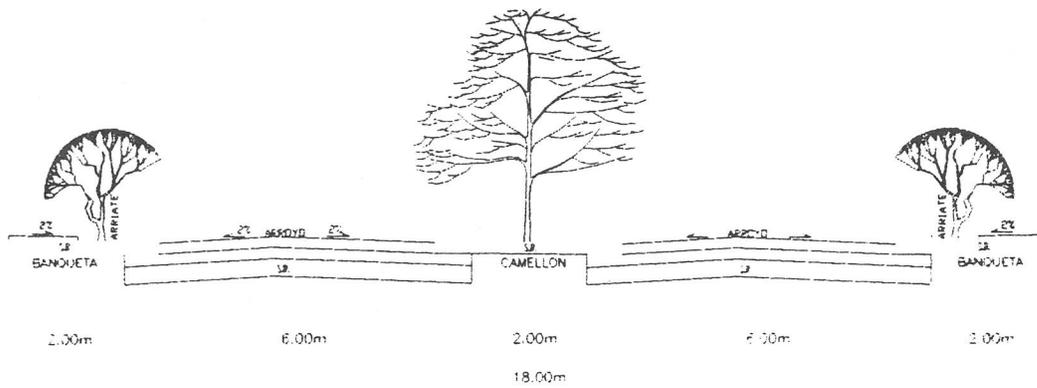
DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**VCm-1: Calle Fray Junípero Sierra; con una sección de 17.00 m**



**SECCION  
CALLE FRAY JUNÍPERO SIERRA**

**VCm-2: Calle Av. De la Arboleda; con una sección de 18.00 m**

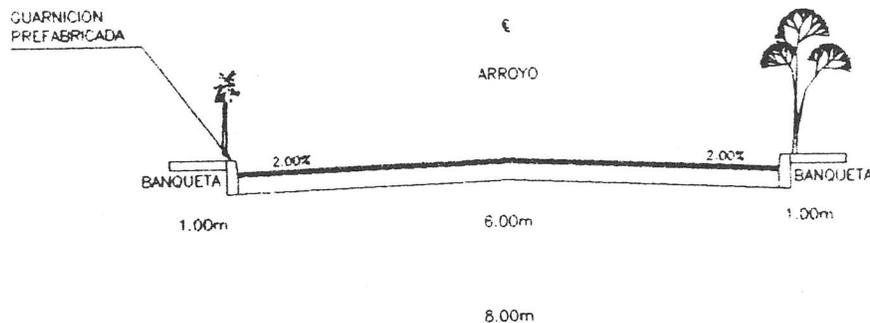


**SECCION  
AV. DE LA ARBOLEDA**



**DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**VT-1, VT-2, VT-3, VT-4, VT-5, VT-6, VT-7, VT-8, VT-9, VT-10, VT-11, VT-12, VT-13:**  
Calles Tranquilizadas con una sección de 8.00 m.



SECCION  
VIALIDAD TRANQUILIZADA (VT) Escala 1:100

**VII.2. CRITERIOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN:** Facilidad de acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad:

A fin de garantizar el libre acceso de personas con discapacidad se estará a lo dispuesto en el TITULO TERCERO del Reglamento Estatal De Zonificación.

**VII.2.1. DISPOSICIONES GENERALES:** De conformidad con el artículo 142 del Código de Asistencia Social, en el presente título se entiende por persona con discapacidad a todo ser humano que padece una carencia o disminución, congénita o adquirida de alguna actitud o capacidad física, sensorial, psicomotora o mental, de manera parcial o total que le impida o dificulte su desarrollo e integración al medio que le rodea, por un periodo de tiempo definido o indefinido y de manera transitoria o permanente.

El presente capítulo establece normas para facilitar el libre acceso de personas con discapacidad, en particular aquellas que tienen:

- I. Dificultad de desplazamiento. Cuando dependen de ayudas para caminar u otras técnicas para desplazarse, como pueden ser el bastón, las muletas, y la silla de ruedas.
- II. Dificultades visuales. Puede ser a causa de la ceguera o de dificultades graves de la vista.
- III. Dificultades auditivas y/o del habla. Cuando tienen dificultades para comprender sonidos o palabras en un medio ambiente ruidoso. Las personas con deficiencias auditivas pueden depender para



DIRECCION DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

comunicarse de la lectura de los labios, técnica que necesita buena iluminación.

### VII.2.2. Garantías mínimas de acceso y bienestar

En base a lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación en sus artículos 249, 253, 255, 256, 257 y 258 se determina lo siguiente:

Se deberá contar en los puntos de cruce de la vía pública con los arroyos vehiculares con rampas especiales para sillas de ruedas.

Estas rampas deberán observar las siguientes dimensiones mínimas:

- I. Antes de iniciar la rampa, la banqueta deberá tener una dimensión mínima de 1.60 metros de ancho, para garantizar el desarrollo de la rampa y el libre acceso y maniobrabilidad de personas con sillas de ruedas;
- II. El ancho mínimo de las rampas será de 1 metro;
- III. La pendiente de la rampa será del 10 por ciento como máximo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 0.15 metros;
- IV. El acabado del pavimento en la rampa deberá ser terso pero no resbaladizo, sin ningún elemento en bajo o alto relieve;
- V. Deberán alinearse las rampas de las aceras del arroyo vehicular para evitar desplazamientos en diagonal de personas con discapacidad visual; y
- VI. Deberán construirse de la mejor calidad posible y de materiales duraderos.

La construcción de rampas con distintas especificaciones a las antes mencionadas, será posible para adaptarse a las dimensiones y características de la vía pública, siempre y cuando se de la aprobación por el Ayuntamiento y el Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia del correcto funcionamiento y calidad de construcción de las mismas.

Los andadores, banquetas o senderos peatonales deberán observar las siguientes características:

- I. En los espacios abiertos públicos se deberá prever que existan áreas de descanso para sillas de ruedas al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal;
- II. La pendiente máxima en los andadores será del 5 por ciento;



DIRECCION DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
ÁREAS

- III. Se deberá observar con especial atención que la vegetación y arbolado a los lados de los andadores peatonales tenga una altura mínima de 2.10 metros y que no obstruya el andador en los costados;
- IV. Deberán ser de un terminado rugoso y antiderrapante;
- V. Todas las banquetas deben tener superficies firmes, parejas y no resbaladizas. De ser posible, en las aceras se deben utilizar diferentes materiales, o colores para facilitar la identificación y orientación a personas con deficiencias visuales;
- VI. En los cruces con el arroyo vehicular se deberán construir rampas con las especificaciones antes descritas; y
- VII. Por ningún motivo se permitirá cambios bruscos de nivel en las banquetas por paso de ingresos vehiculares o peatonales que ingresen a propiedad privada o pública. Los desarrollos de estos cambios de nivel se realizarán por dentro de la propiedad.

En conjuntos habitacionales, comerciales o de equipamiento se deberá diseñar un sistema de rutas pedestres independiente del tráfico vehicular sin ninguna barrera ni pendiente mayor del 5 %.

En los casos en que las rutas pedestres coincidan con las vías de tráfico vehicular, se debe proveer de semáforos parlantes y luminosos especiales para el cruce de peatones.

Las aceras y caminos deben formar una red para el desplazamiento de peatones entre todos los puntos principales de una zona urbana. Se debe prestar atención especial a la creación de conexiones pedestres apropiadas con los apeaderos del transporte urbano, tren ligero y los sitios de autos de alquiler.

En las áreas de acceso, tránsito y estancia de edificios públicos y centros comerciales se deberán instalar señalamientos que en apego a las especificaciones siguientes:

- I. Los letreros o señalizaciones deberán de ser de los colores y especificaciones internacionales que para el caso existen;
- II. Los letreros gráficos visuales deberán tener letras de 0.05 metros de alto como mínimo, en color contrastante con el fondo y colocados a 2.10 metros sobre el nivel del piso;
- III. En los letreros táctiles las letras o números tendrán las siguientes dimensiones: 0.002 metros de relieve, 0.02 metros de altura y colocarse a 1.40 metros de altura sobre la pared adyacente a la manija de la puerta;



DIRECCION DE  
PLANEACION Y

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En las áreas públicas se deberá prever como mínimo un teléfono dispuesto a una altura de 1.20 metros y no dentro de gabinete cerrado.

### VII.3. CRITERIOS DE LOCALIZACION DE INFRAESTRUCTURA:

**VII.3.1. Obras propuestas y criterios de Ingeniería:** estas se refieren a aquellas obras complementarias que son necesarias para habilitar urbanísticamente a un predio, independientes a las obras mínimas de urbanización que deberá de cumplir la propia acción urbanística, en este caso se establecen las siguientes:

**VII.3.1.1. Agua potable:** el abastecimiento será a través de la instalación de una tubería de 10" de diámetro PVC clase 10, partiendo del tanque Regulador ubicado dentro del Fraccionamiento Parques Tesistan II, que se encuentra en proceso de construcción, hasta el límite de propiedad. Así mismo en coordinación con otros fraccionamientos se construirá una línea de agua de 10" de diámetro PVC clase 10, partiendo del Macrotanque proyecto, hasta la línea existente de impulsión del Sistema Pozos Tesistan ubicada en la Carretera Guadalajara-Tesistan, para conducir las excedencias. De acuerdo con el oficio emitido por el SIAPA numero 919/2003 con fecha 12 de noviembre del 2004.

**VII.3.1.2. Alcantarillado Sanitario:** las aguas negras se descargarán a los registros proyectados dentro del Fraccionamiento Parques de Tesistan II, ubicados en la calle Fray Junípero Serra. De acuerdo con el oficio emitido por el SIAPA numero 919/2003 con fecha 12 de noviembre del 2004.

**VII.3.1.3. Drenaje Pluvial:** se realizará una línea de alejamiento hacia el fraccionamiento "Valle Verde" o en su caso se hará un convenio para realizar integralmente un colector que capte las aguas residuales de las áreas urbanas de la cuenca en que se localice el predio.

**VII.3.1.4. Electricidad:** será proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), y de acuerdo a las bases de diseño proporcionadas mediante oficio PSH-395/2003, con fecha del 21 de Octubre del año 2003. De la misma manera fue aprobado el proyecto de electrificación bajo el número de oficio PSH-0515/2003 con fecha del 22 de diciembre del 2003.



DIRECCIÓN DE  
PLANEACIÓN Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### VII.4. OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION:

De acuerdo a lo señalado en el artículo 267, 269 y 270 del Reglamento Estatal de Zonificación para zonas **H4** y **CS-B** se establecen las siguientes obras mínimas de urbanización:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga de drenaje domiciliarias;
- III. Sistema de drenaje pluvial
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación subterránea con acometida domiciliaria
- V. Red de alumbrado publico sobre postes CFE, instalación aérea en vialidades vehiculares y peatonales, para zonas habitacionales y en áreas verdes y áreas de cesión.
- VI. Red telefónica con instalación aérea;
- VII. Guarniciones prefabricadas
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- IX. Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado o similar;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Las áreas de cesión** deberán contar con redes de agua potable y alcantarillado sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos, dispositivos de control vial como señalización, semaforización, jardinería y mobiliario urbano necesario. Las obras mínimas de edificación para este caso serán establecidas de acuerdo a los artículos 140 y 141 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

#### VII.5. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS:

Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán de dominio público, por lo que al término de la acción urbanística deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, éstas quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el municipio, previsto en el artículo 211 de la Ley.



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Conforme a lo establecido en el artículo 127 del Reglamento de Zonificación, las áreas públicas se clasifican en:

#### VII.5.1. ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS:

Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano.

De acuerdo con lo establecido en el dictamen de trazos usos y destinos, no. de expediente 150512/2003/2-508-DICT emitido por la Dirección General de Obras Publicas del Municipio de Zapopan, en apego al artículo 136, fracción I del Reglamento Estatal de Zonificación, la cesión para destinos al Ayuntamiento por concepto de urbanización de la promoción motivo del presente plan parcial de urbanización "ARBOLEDAS DE TESISTAN", comprenderá el 15% de la superficie total a desarrollar bajo el uso habitacional unifamiliar densidad alta, y el 12% sobre el uso Comercial y de Servicios Barriales Intensidad alta, resultando un área de cesión para destinos de 10,588.88 m<sup>2</sup>. Las cesiones en el desarrollo suman 10,592.33 m<sup>2</sup>. Con respecto a las superficies resultantes de las vialidades colectoras menores denominada Av. De la Arboleda y Fray Junípero Sierra serán dadas en cesión al H. Ayuntamiento incluyendo todas las superficies generadas por las vialidades tranquilizadas dentro del proyecto, lo anterior con fundamento en el artículo 128, párrafo segundo y al artículo 302 y 61 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco. En virtud de que se ejecutarán las obras de urbanización y edificación simultáneas.

SUPERFICIES	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	72.013,64
ÁREA HABITACIONAL	64.907,97
ÁREA COMERCIAL	7.105,67

DESGLOSE DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	
ÁREA HABITACIONAL (H4) 64,907,97 x 15%	9.736,20
ÁREA COMERCIAL (CS-B4) 7,105,67 x 12%	.852,68
<b>SUPERFICIE DE ÁREAS DE CESIÓN REQUERIDA</b>	<b>10.588,88</b>

ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	
AC-1	5.382,96
AC-2	5.209,37
<b>TOTAL</b>	<b>10.592,33</b>



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**VII.5.2. ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD Y SERVICIOS PUBLICOS:**

Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las áreas necesarias para sus instalaciones.

<b>ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS POR VIALIDAD</b>	
VCm-1	1.359,68
VCm-2	7.736,09
VT-1	1.225,61
VT-2	1.519,96
VT-3	1.096,00
VT-4	1.215,69
VT-5	768,00
VT-6	768,00
VT-7	768,00
VT-8	768,00
VT-9	768,00
VT-10	768,00
VT-11	768,00
VT-12	768,00
VT-13	384,00
<b>TOTAL</b>	<b>20.681,03</b>

<b>RESUMEN</b>	
ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS EN SITIO	10.592,33
ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS POR VIALIDAD	20.681,03
<b>ÁREAS DE CESIÓN EN PROYECTO</b>	<b>31.273,36</b>
<b>ÁREA DE CESIÓN REQUERIDA</b>	<b>10.588,88</b>

**VII.6. OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN:**

Las áreas de cesión destinadas para equipamiento urbano se utilizarán como áreas verdes o espacios abiertos en tanto no se construya en ellas, cuyo mantenimiento estará a cargo del Ayuntamiento o de la asociación de colonos correspondiente, acuerdo que se establecerá formalmente en el área de recepción de las obras de urbanización.

Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el fraccionamiento no podrá obtenerse la incorporación municipal.



COMISION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán de las obras de edificación necesarias para estos efectos, de acuerdo con lo estipulado en los artículos 140 y 141 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.
- En base al artículo 140, fracción III del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, las áreas de cesión deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para los efectos correspondientes, a razón de un metro cuadrado por habitante, que para el caso particular del proyecto de urbanización que se justifica con este Plan Parcial de Urbanización "Arboledas de Tesistan" tomando en cuenta una población aproximada de 1670 habitantes, corresponden 167 m2 construidos en áreas de cesión para destinos.

### VII.7. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL:

Tal como lo establece el artículo 222 del Reglamento Estatal de Zonificación, en su inciso I, se deberán respetar las características del medio ambiente natural, tales como configuración topográfica, vegetación existente o inducida, escurrimientos y cauces y cuerpos de agua. De ahí que en congruencia con el artículo 230 del mencionado Reglamento, se deberá procurar la integración a la configuración topográfica, minimizando los cortes y rellenos con el trazado vial y las plataformas para la edificación, respetando así mismo escurrimientos y arbolados existentes.

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

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente plan parcial, así como los habitantes del centro de población, dispondrán de un plazo de dos semanas para presentar sus observaciones de acuerdo a la convocatoria que a este efecto emita la dependencia municipal tal como lo establece el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Recibida la solicitud de autorización de un Plan Parcial, en el término de una semana la Dependencia Municipal dispondrá su publicación y someterá el proyecto a consulta, conforme las disposiciones siguientes:



DIRECCIÓN DE  
PLANEACIÓN Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- I. Se publicará en los estrados del Ayuntamiento la versión abreviada y se enviará copia de la misma al Consejo de Colaboración Municipal y a la Secretaría De Desarrollo Urbano;
- II. Se informará a las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y registradas en el Ayuntamiento, cuyo ámbito territorial de gestión forme parte del área de estudio del plan parcial;
- III. Se publicará la solicitud de autorización de plan parcial en los dos periódicos de mayor circulación en la localidad, o en su defecto, en los dos diarios de mayor circulación en la Capital del Estado; únicamente en los casos de proyectos a ejecutarse en localidades con poblaciones mayores a diez mil habitantes;
- IV. Al enviarse las copias de la versión abreviada y publicarse la solicitud de autorización del Plan Parcial de Urbanización, se precisará la fecha cuando se recibió el expediente completo para su trámite y se convocará a los interesados para que informen a la Dependencia Municipal, en un plazo máximo de una semana, si presentaran observaciones al proyecto de plan;
- V. Quienes atiendan a la convocatoria, podrán presentar sus observaciones por escrito, en un plazo máximo de dos semanas, posteriores a la misma convocatoria;
- VI. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas; y
- VII. En su caso, 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, por un plazo de cinco días y con anterioridad a la resolución a que se refiere el artículo 228 de esta Ley.

#### **IX.1. DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS:**

La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites de aplicación del Plan, se cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y Organismo federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones de presente plan, como condición necesaria para aprobar proyectos definitivos y expedir las Licencias de Urbanización y Edificación, como se ordena en los artículos 193 al 199, 305, 306 y 396 de la Ley de Desarrollo Urbano.



La dependencia municipal es autoridad competente para dictaminar respecto de la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.

## IX.2. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

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 mismos 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.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización ALRBOLEDAS DE TESISTAN estarán afectados por la nulidad que establece la Ley Estatal.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley, son obligatorias las disposiciones del plan para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente plan parcial, así como los habitantes del centro de población, dispondrán de un plazo de dos semanas para presentar sus observaciones de acuerdo a la convocatoria que a este efecto emita la dependencia municipal tal como lo establece el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y una vez que se de seguimiento al proceso establecido en sus incisos I a III. O en su caso, interponer el recurso conforme a lo previsto en los artículos 421 a 429 de la Ley.

## IX.3. MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta Declaratoria y los Reglamentos que de ella emanen, son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en el Capítulo III y IV del Título VII de la Ley.

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 de Título VII de la Ley.

DIRECCIÓN DE  
PLANEACIÓN Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización "**ARBOLEDAS DE TESISTAN**", del Municipio de Zapopan, Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en La Gaceta municipal y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad.

**SEGUNDO.** 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.

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

**Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento.**

**Zapopan, Jalisco, a \_\_\_\_\_ del 2004**



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL