Gaceta Municipal
Ayuntamiento de Zapopan

Volumen XII No. 16 Segunda Época, fecha de publicación: 23 de mayo 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 100 ejemplares. Cuidado y corrección de la edición a cargo de María Elena Zambrano.

Sumario

Plan Parcial de Urbanización

Parques San Isidro, Municipio de Zapopan, Jalisco.

Versión abreviada.

ÍNDICE

ARTÍCULO I.	ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.	2
ARTÍCULO II.	MARCO JURÍDICO.	2
ARTÍCULO III.	REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO.	3
ARTÍCULO IV.	LOS OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.	3
ARTÍCULO V.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.	4
ARTÍCULO VI.	DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.	7
ARTÍCULO VII.	REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.	9
ARTÍCULO VIII.	DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.	12
ARTÍCULO IX.	MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.	13
TRANSITORIOS.		14

DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DOCUMENTO BÁSICO
Plan Parcial de Urbanización
"PARQUES SAN ISIDRO"
En el Municipio de ZAPOPAN
Estado de Jalisco

ARTÍCULO I
ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

I.1. EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN SE DENOMINA "PARQUES SAN ISIDRO"

I.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

I.3. EL TIPO DE ACCIÓN URBANÍSTICA QUE SE PRETENDE DESARROLLAR ES DE CARÁCTER PRIVADO.

I.4. EL USO PROPUESTO CORRESPONDE A LO ESTIPULADO DICTAMEN DE USO DE SUELO, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS NUMERO DIC/04/2207 DE FECHA 5 DE NOVIEMBRE DE 2004.

I.5. SE PRETENDE DESARROLLAR UN CONJUNTO CON USOS (H1-HIe) HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL ESPECIAL DE DENSIDAD MINIMA Y (HI-VE) PLURIFAMILIAR VERTICAL ESPECIAL DE DENSIDAD MINIMA DE ACUERDO A LA CLASIFICACION ESTABLECIDA EN EL ESQUEMA DE ZONIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZPN-929 LAS CAÑADAS Y AL DICTAMEN N°. 1500/C.T.D.U./2005/085 DE LA COMISIÓN TECNICA DE DESARROLLO URBANO.

I.6. EL PREDIO SE LOCALIZA EN EL MUNICIPIO DE ZAPOPAN CON FRENTE A LA AV. ACANTILADO, ENTRE LA CALLE CAMINO A LAS CAÑADAS Y EL FRACCIONAMIENTO LAS CAÑADAS.

I.7. SUPERFICIES.

I.8. LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DEL PREDIO ES DE **1'027,046.90M2**. DENTRO DEL PREDIO SE UBICAN ÁREAS DE RESTRICCIONES QUE SE DESCONTARAN DEL LA SUPERFICIE BRUTA:

DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

I.9. ÁREA DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

I.10. **(CA)** SUP.=**119,174.42m2.**

I.11. ÁREA DE RESTRICCIÓN POR INFRAESTRUCTURA VIAL MUNICIPAL

I.12. **(RI-VL)** SUP.= **56,162.20m2.**

I.13. ÁREA DE RESTRICCIÓN POR PASO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA **(RI-EL)** SUP.= **11,581.86M2.**

I.14. ÁREA DE TRANSICIÓN **(AT)**, PARA ESPACIOS VERDES CON UNA SUPERFICIE DE **137,742.42M2** MISMA QUE INTEGRARA BAJO LA FIGURA DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS.

I.15. RESULTANDO UNA SUPERFICIE URBANIZABLE DE **702,386.00m2 QUE PERMITE EL RESCATE DE LA ESTRUCTURA DE ESPACIOS NATURALES QUE PRESENTA EL SITIO EN BENEFICIO DE LA CIUDAD EN GENERAL.**

I.16. EL PROPIETARIO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA ES "PROMOTORA MONDRAGÓN SA DE CV".

I.17. EL PERITO EN PROYECTOS URBANOS ING. GEORGINA GARCÍA FIGUEROA CON NUMERO DE REGISTRO UP/106

ARTÍCULO II
MARCO JURÍDICO. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PARQUES SAN ISIDRO" PARTE DE LOS PRECEPTOS CONSTITUCIONALES ESTABLECIDOS:

II .1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN SUS ARTÍCULOS 27, PÁRRAFO TERCERO; ART. 73 FRACCIÓN XXIX-C Y EN EL ART. 115 FRACCIONES II, III, V Y VI.

II .2. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO, REFORMADA EL 3 DE FEBRERO DE 1983 QUE SE REITERA EN EL ARTÍCULO 80 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO, ES ATRIBUCIÓN Y RESPONSABILIDAD DE LOS AYUNTAMIENTOS FORMULAR Y APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN Y LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.

II .3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DONDE LAS FACULTADES SE REGLAMENTAN EN LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 9 Y 35.

II .4. LEY DEL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE JALISCO EN SU ARTÍCULO 37, FRACCIÓN V.

II .5. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO. PUBLICADA EN ENERO DE 1998 EN SU ARTÍCULO 12 FRACCIÓN I, FACULTA A LOS AYUNTAMIENTOS PARA FORMULAR, APROBAR, ADMINISTRAR, EVALUAR Y REVISAR, EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO, PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y LOS

PLANES PARCIALES DE URBANIZACIÓN QUE DE ELLOS SE DERIVEN, ASÍ MISMO EN EL TITULO II CAPITULO VI, DE LOS PLANES PARCIALES.

II .6. EN APEGO AL DICTAMEN DE USO DE SUELO, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS, PROCEDENTE AL USO HABITACIONAL DE ACUERDO A LA MODALIDAD ESTABLECIDA EN EL **ARTICULO 16 AL APARTADO II.b) DEL DOCUMENTO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUB-DISTRITO URBANO ZPN-9/29 CAÑADAS PONIENTE.** EN ESPECIFICO LA ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PARQUES SAN ISIDRO"

II .7. SE ELABORO CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO Y EL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 93,96,193,195,221 DE LA LEY.

ARTÍCULO III
REFERENCIA AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, SE DESPRENDE DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA EL SUB-DISTRITO URBANO ZPN-9/29 "LAS CAÑADAS PONIENTE, PUBLICADO EL 5 DE DICIEMBRE DEL 2003, EN LA GACETA MUNICIPAL.

DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO IV
LOS OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

IV.1. OBJETIVOS GENERALES

CON EL FIN DE ORDENAR Y REGULAR EL DESARROLLO DE ESTAS ZONAS DENTRO DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN Y ASÍ LOGRAR LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL QUE SEA CONGRUENTE CON LAS CARACTERÍSTICAS DE SU TERRITORIO Y CON LA DINÁMICA DE SU POBLACIÓN Y APEGÁNDOSE AL ART. 93 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO:

IV.1.1 CONSERVAR Y CONSIDERAR LOS ELEMENTOS NATURALES Y ARTIFICIALES EXISTENTES EN LA ZONA QUE PRESENTEN LIMITANTES O RESTRICCIONES A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN, APEGÁNDOSE **AL ARTICULO 16, APARTADO II.b) DEL DOCUMENTO BASICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUB-DISTRITO URBANO ZPN-9/29 CAÑADAS PONIENTE, DONDE SE ESTABLECE:** *……." la zonificación a permitir se diseño a partir de una densidad máxima de 15 viviendas por hectárea, aplicables sobre la superficie bruta a desarrollar, permitiendo el agrupar las viviendas en aquellas zonas con mejores condiciones de urbanización...",*
POR LO QUE SE TENDRÍA UN NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS DE **1540 UNIDADES PARA UNA DENSIDAD DE 15 VIVIENDAS POR HA. EN RELACION A LA SUPERFICIE BRUTA DE LA ACCION URBANÍSTICA QUE SE PRETENDE.**

IV.1.2 REGULAR Y CONTROLAR LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN, Y EN GENERAL EL APROVECHAMIENTO DE LOS PREDIOS Y FINCAS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN, QUE PERMITAN ORIENTAR EL DESARROLLO EN ÓPTIMAS CONDICIONES.

IV.1.3 DELIMITAR EL ÁREA DE ESTUDIO A PARTIR DE ELEMENTOS FÍSICOS NATURALES Y ARTIFICIALES EXISTENTES QUE PERMITAN PRECISAR SU UBICACIÓN EN EL ENTORNO INMEDIATO PARA SU DESARROLLO INTEGRAL.

IV.1.4 DETERMINAR LA ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA, ESTABLECIENDO LA DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS PARA LA ACCIÓN URBANÍSTICA DENOMINADA "PARQUES SAN ISIDRO"

IV.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

IV.2.1 INTEGRAR EL PROYECTO A LA VIALIDAD E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

IV.2.2 SEÑALAR LA DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN, INTENSIDAD DE USO Y CRITERIOS E INTEGRACIÓN FISIONÓMICA

IV.2.3 DEFINIR LAS ÁREAS PARA DESTINOS EN EL PROYECTO URBANO BAJO EL CRITERIO DE PRESERVAR ÁREAS LIBRES CON BASE A LOS RASGOS NATURALES QUE PRESENTA EL SITIO, PARA QUE SU INSERCIÓN EN EL MEDIO URBANO RESULTE EN BENEFICIO DE LA POBLACIÓN EN GENERAL Y RESCATE LA ESTRUCTURA NATURAL TERRITORIAL EXISTENTE Y QUE QUEDARÁ SUJETA A POLÍTICAS DE PRESERVACIÓN Y MEJORAMIENTO.

IV.2.4 LLEVAR A CABO LAS ACCIONES MATERIALES RELATIVAS A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO V
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

V.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

V.1.1 SUPERFICIE DEL ÁREA DE ESTUDIO 2',449,809.25m2

V.1.2 LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

SE ESTRUCTURÓ A TRAVÉS DE ELEMENTOS FÍSICO-ARTIFICIALES COMO SON:

AL NORTE EL ESCURRIMIENTO NATURAL "ARROYO RIO BLANCO"

AL ORIENTE CON EL FRACCIONAMIENTO LAS CAÑADAS

AL PONIENTE LA VIALIDAD SUB-COLECTORA (Vsc-1)

AL SUR CON LA COLONIA VILLAS DEL MIRADOR Y LA CALLE ACANTILADO

V.1.3 SE UTILIZARON LAS COORDENADAS DEL SISTEMA GEOGRÁFICO NACIONAL INEGI-UTM (CORRESPONDE AL GRÁFICO D1). EL ÁREA DE ESTUDIO.

1	X = 666,639.5126	Y = 2'297,946.0440
2	X = 666,681.7366	Y = 2'297,944.8249
3	X = 666,682.9678	Y = 2'298,090.7199
4	X = 666,926.5156	Y = 2'298,207.3488
5	X = 666,881.5670	Y = 2'298,486.4796
6	X = 668,273.9773	Y = 2'299,424.9425
7	X = 668,395.4501	Y = 2'298,133.0879
8	X = 668,273.9701	Y = 2'298,111.7889
9	X = 668,282.9009	Y = 2'298,060.8452
10	X = 668,278.9755	Y = 2'298,003.4907
11	X = 668,252.6706	Y = 2'297,921.4328
12	X = 668,250.7935	Y = 2'297,879.4901
13	X = 668,277.4539	Y = 2'297,760.7155
14	X = 668,290.9654	Y = 2'297,712.7386
15	X = 668,324.0076	Y = 2'297,448.5639
16	X = 666,922.0745	Y = 2'297,311.8822
17	X = 666,659.0861	Y = 2'297,780.0000

V.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

SUPERFICIE DEL AREA DE APLICACIÓN 1'027,046.90M2

V.2.2 Y SUS LÍMITES Y COLINDANCIAS SON LOS SIGUIENTES :

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FRACC. NO. 4 SUPERFICIE 838,312.301 M2

COLINDANCIAS:

AL SUR: EN LÍNEA QUEBRADA DE 1,118.42 MIL CIENTO DIECIOCHO METROS CUARENTA Y DOS CENTÍMETROS, CON PROPIEDAD PRIVADA.

AL NORTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE 812.039 OCHOCIENTOS DOCE METROS TREINTA Y NUEVE MILÍMETROS, CON PROPIEDAD PRIVADA, OTORGADA EN GARANTÍA AL BANCO MEXICANO.

AL ORIENTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE 2,190.028 DOS MIL CIENTO NOVENTA METROS VEINTIOCHO MILÍMETROS CUADRADOS, CON PROPIEDAD PRIVADA.

AL PONIENTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE 1,731.916 MIL SETECIENTOS TREINTA YUN METROS NOVECIENTOS DIECISÉIS MILÍMETROS, CON LAS FRACCIONES QUE SE IDENTIFICABAN COMO 5 CINCO Y 6 SEIS, HOY B-1 "B" GUIÓN UNO Y B-2 "B" GUIÓN DOS, DEL MISMO PREDIO Y CON PROPIEDAD PRIVADA DE BOSQUES DE SAN ISIDRO.

FRACC. NO. 5 SUPERFICIE 26,546.60 M2

COLINDANCIAS:

AL SUR: EN LÍNEA QUEBRADA DE 88.122 OCHENTA Y OCHO METROS CIENTO VEINTIDÓS MILÍMETROS, CON LA FRACCIÓN QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO 4 CUATRO DEL MISMO PREDIO;

AL NORTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE 86.944 OCHENTA Y SEIS METROS NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILÍMETROS, CON PROPIEDAD OTORGADA EN GARANTÍA AL BANCO MEXICANO.

AL PONIENTE: EN 317.924 TRESCIENTOS DIECISIETE METROS NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILÍMETROS, LÍNEA RECTA CON FRACCIÓN QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO 4 CUATRO DEL MISMO PREDIO;

AL ORIENTE: EN LÍNEA RECTA DE 300.96 TRESCIENTOS METROS NOVENTA Y SEIS CENTÍMETROS, CON PROPIEDAD PRIVADA DE BOSQUE DE SAN ISIDRO.

FRACC. NO. 6 SUPERFICIE 162,188.00 M2

COLINDANCIAS:

AL SUR: EN LÍNEA QUEBRADA DE 306.319 TRESCIENTOS SEIS METROS TRESCIENTOS DIECINUEVE MILÍMETROS, CON LA FRACCIÓN QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO 4 CUATRO DEL MISMO PREDIO.

AL NORTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE 653.322 SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MILÍMETROS, CON LA FRACCIÓN NÚMERO 4 CUATRO DEL MISMO PREDIO.

AL ORIENTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE 1,380.075 MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CERO SESENTA Y CINCO MILÍMETROS, CON PROPIEDAD PRIVADA Y CON BOSQUES DE SAN ISIDRO.

AL PONIENTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE 572.787 QUINIENTOS SETENTA Y DOS METROS SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILÍMETROS, CON FRACCIÓN NÚMERO 4 CUATRO DEL MISMO PREDIO.

V.2.3 SE UTILIZARON LAS COORDENADAS DEL SISTEMA GEOGRÁFICO NACIONAL INEGI-UTM (CORRESPONDE AL GRÁFICO D1). EL ÁREA DE APLICACION

A	X = 668389.7278	Y = 2297237.2153	X	X = 667745.1730	Y = 2299014.0164
B	X = 668392.4593	Y = 2297363.9258	Y	X = 667623.8814	Y = 2298627.6066
C	X = 668301.6030	Y = 2297415.5957	Z	X = 667645.0016	Y = 2298241.8397
D	X = 668291.9377	Y = 2297411.3932	A1	X = 667655.5080	Y = 2298218.8008
E	X = 668277.1430	Y = 2297560.9038	A2	X = 667646.5688	Y = 2298205.1232
F	X = 668273.4793	Y = 2297776.8590	A3	X = 667685.2633	Y = 2297541.8635
G	X = 668254.2143	Y = 2297884.3653	A4	X = 667673.0873	Y = 2297526.9093
H	X = 668261.4387	Y = 2297922.8750	A5	X = 667670.1400	Y = 2297429.5850
I	X = 668296.1218	Y = 2297995.0807	A6	X = 667689.4757	Y = 2297422.9147
J	X = 668306.3903	Y = 2298038.3931	A7	X = 667715.5559	Y = 2297448.1929
K	X = 668309.1758	Y = 2298094.8282	A8	X = 667725.1519	Y = 2297465.1390
L	X = 668379.9266	Y = 2298091.6156	A9	X = 667725.4492	Y = 2297485.6912
M	X = 668342.7128	Y = 2298830.7640	B1	X = 667841.3580	Y = 2297451.0931
N	X = 668262.9733	Y = 2298806.9097	B2	X = 667914.7740	Y = 2297369.4687
O	X = 668033.2611	Y = 2299034.7493	B3	X = 668024.7208	Y = 2297368.3081
P	X = 668032.1747	Y = 2299062.6949	B4	X = 668058.0751	Y = 2297344.8229
Q	X = 668005.9204	Y = 2299061.3977	B5	X = 668076.9623	Y = 2297368.9161
R	X = 668013.7977	Y = 2299028.4739	B6	X = 668124.4646	Y = 2297371.0212
S	X = 668076.5328	Y = 2298907.3813	B7	X = 668175.0250	Y = 2297379.8125
T	X = 668012.3183	Y = 2298868.2526	B8	X = 668188.5276	Y = 2297335.5963
U	X = 667956.3953	Y = 2298963.8720	B9	X = 668236.6894	Y = 2297328.5630
V	X = 667864.0760	Y = 2299004.3020	C1	X = 668275.7462	Y = 2297344.6458
W	X = 667796.4337	Y = 2298996.8758			

ARTÍCULO VI
DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

VI.1 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

SE INDICAN LAS DIVERSAS CLASES DE ÁREAS EN QUE SE ORDENA EL TERRITORIO DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN QUE ESTABLECE EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, IDENTIFICÁNDOLAS CON LAS CLAVES Y SUBCLAVES INDICADAS EN EL CUADRO 1 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN.

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VI.2 ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA (CA)

SON LAS ÁREAS REQUERIDAS PARA LA REGULACIÓN Y EL CONTROL DE LOS CAUCES EN LOS ESCURRIMIENTOS Y VASOS HIDRÁULICOS TANTO PARA SU OPERACIÓN NATURAL, COMO PARA LOS FINES DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA COMO DE SUMINISTRO A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS. LA ZONA FEDERAL Y LA ZONA DE PROTECCIÓN A CAUCES, PREVISTA EN LOS ARTÍCULOS 3, 113 AL 120 DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES, Y 2, 4 Y 5 DE SU REGLAMENTO, CON BASE EN LOS CUALES HAN SIDO DETERMINADAS POR LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA. ESTARÁN SUJETAS, ASIMISMO, A LO QUE EN LO PARTICULAR SEÑALAN LAS DISPOSICIONES DE PRESERVACIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN QUE SEÑALEN LAS RESPECTIVAS LEYES Y NORMAS EN LA MATERIA, ESPECIALMENTE LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN Y EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA CORRESPONDIENTE ESTATAL.

DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN SE UBICAN VARIOS ESCURRIMIENTOS NATURALES QUE ATRAVIESAN EL PREDIO Y CORREN HACIA LA CAÑADA PRINCIPAL DE PONIENTE A ORIENTE, CUYA DELIMITACIÓN COMO ÁREA DE PROTECCIÓN A ESCURRIMIENTOS **(CA)** ARROJA UNA SUPERFICIE TOTAL DE **119,174.42m2**

VI.3 ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE REDES E INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD: (RI-EL)

CORRESPONDEN A LAS FRANJAS A LO LARGO DE LAS REDES, POR LO GENERAL SOBRE LAS VÍAS PÚBLICAS, Y ALREDEDOR DE LAS INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD, QUE SE DEBEN DEJAR LIBRES DE EDIFICACIÓN PARA PERMITIR EL TENDIDO, REGISTRO REPARACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LAS MISMAS, O COMO SEPARADOR POR EL PELIGRO QUE REPRESENTEN, CUYO ANCHO SEÑALARÁ LA AUTORIDAD MUNICIPAL Y LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, CON RELACIÓN AL TIPO DE INSTALACIÓN.

DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN SE UBICA UNA LÍNEA TRONCAL DE ALTA TENSIÓN QUE ATRAVIESA EL PREDIO DE NORTE A SUR, CON UNA SUPERFICIE DE **11,581.86m2** MARCADA COMO ÁREA DE RESTRICCIÓN **(RI-EL)**

VI.4 ÁREAS DE RESTRICCIÓN PARA LA VIALIDAD: (RI-VL)

SON LAS SUPERFICIES QUE DEBERÁN DE QUEDAR LIBRE DE CONSTRUCCIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL SISTEMA DE VIALIDADES ESTABLECIDAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO CONFORME A LOS DERECHOS DE VÍA QUE ESTABLEZCAN LAS AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES COMPETENTES EN LA MATERIA.

SE ESTABLECE PARA ESTE PREDIO DOS VIALIDADES COLECTORAS COMO PREDETERMINADAS A CONTINUAR A LO LARGO DE TODO EL PREDIO Y FACILITAR LA CONTINUIDAD VIAL CON LA AVENIDA "CAMINO A RIO BLANCO" Y CON LA CALLE "ACANTILADO", LAS CUALES ARROJAN UNA SUPERFICIE TOTAL DE **56,162.20m2**, SEÑALADOS COMO **(RI-VL)**.

VI.5 ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT)

SON LAS ÁREAS QUE FUNGEN COMO SEPARADORAS ENTRE LAS ÁREAS URBANAS Y LAS ÁREAS RURALES O NATURALES PROTEGIDAS, AMINORANDO LA CONFRONTACIÓN DIRECTA ENTRE LAS CONDICIONES FÍSICAS DE CADA UNA DE ELLAS; ESTAS ÁREAS ESTÁN SUJETAS A USOS RESTRINGIDOS Y SÓLO SE PERMITIRÁN AQUELLAS INSTALACIONES, CON BAJA INTENSIDAD DE USO DEL SUELO, QUE PUEDAN GENERAR SU PROPIA INFRAESTRUCTURA SIN DEPENDER DE LAS DEL ÁREA URBANA ACTUAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN.

EN CONCORDANCIA CON LO SEÑALADO EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CONCERNIENTE, SE ESTABLECE UN ÁREA DE TRANSICIÓN (AT) QUE SE AMPLÍA CON BASE A LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES QUE MANIFIESTA EL SITIO EN ARAS DE INTEGRAR UNA UNIDAD DE CONDICIONES NATURALES SIMILARES COMO CAÑADAS ENTORNO A LOS CAUCES DE ESCURRIMIENTOS (CA) Y EL CERRO SAN ESTEBAN, CON LO QUE SE LOGRA ESTABLECER UN SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS DE UNA SUPERFICIE DE 137,742.42m2 MISMA QUE SERÁ PRESERVADA BAJO LAS FIGURAS DE ESPACIOS ABIERTOS EV, A FIN DE GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LOS RASGOS NATURALES CARACTERÍSTICOS DE LA ZONA, PROPONIÉNDOSE SU MEJORAMIENTO Y EQUIPAMIENTO COMO TALES EN BENEFICIO DE LA CIUDAD EN GENERAL

VI.6 ÁREA DE RESERVA URBANA DE CONTROL ESPECIAL (RU-ESP) SEÑALADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN Z9-29

SON LAS ÁREAS PERTENECIENTES A LA RESERVA URBANA PERO QUE POR RAZONES DE ÍNDOLE AMBIENTAL DEBEN SER SUJETAS DE UN TRATAMIENTO ESPECIAL PARA SU URBANIZACIÓN, YA SEA PORQUE EN ELLAS EXISTA UNA SERIE DE ELEMENTOS QUE PRESENTAN VALORES AMBIENTALES IMPORTANTES, SIN QUE

DIRECCIÓN DE ... Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

LLEGUEN A CONFORMAR ESPACIOS QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS DEBAN SER CONSIGNADAS COMO ÁREAS DE CONSERVACIÓN O PREVENCIÓN ECOLÓGICA, O PORQUE SON ÁREAS QUE HAN SIDO O ESTÁN SIENDO DETERIORADAS POR PARTE DE LA POBLACIÓN O AGENTES NATURALES, CONVIRTIÉNDOSE EN FOCOS DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL Y DETERIORO, Y QUE A TRAVÉS DE ACCIONES URBANÍSTICAS CONTROLADAS SE PUEDAN RESCATAR Y EVITAR SU CONTINUA DEGRADACIÓN, DANDO UN TOTAL DE **702,386.00m2** COMO ÁREA DE RESERVA URBANA ESPECIAL **(RU-ESP)**.

PARA EL CASO DE ESTAS ÁREAS, EN APEGO A LO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO QUE ANTECEDE, DADO QUE LA TOPOGRAFÍA Y EL PAISAJE CONSTITUYEN VALORES SINGULARES EN EL LUGAR, LA ZONIFICACIÓN A PERMITIR SE DISEÑO A PARTIR DE UNA DENSIDAD MÁXIMA DE 15 VIVIENDAS POR HECTÁREA, APLICABLES SOBRE LA SUPERFICIE BRUTA A DESARROLLAR, PERMITIENDO EL AGRUPAR LAS VIVIENDAS EN AQUELLAS ZONAS CON MEJORES CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, ASÍ DETERMINADAS EN EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y SU ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, A FIN DE GARANTIZAR LA PROTECCIÓN A CAUCES Y ESCURRIMIENTOS Y A ÁREAS EN DONDE DEBEN DE PRESERVARSE SUS CARACTERÍSTICAS NATURALES, MISMAS QUE SE CONSIGNAN COMO ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS.

POR LO ANTERIOR, SE PROPONE LA CONCENTRACIÓN DE VIVIENDAS EN LAS ÁREAS SEÑALADAS COMO POSIBLES DE URBANIZAR BAJO LA MODALIDAD DE USOS PLURIFAMILIAR DE DENSIDAD MÍNIMA ESPECIAL TANTO HORIZONTAL COMO VERTICAL, DE TAL MANERA QUE ESTE MODELO DE DESARROLLO BAJO EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO GARANTICE A TRAVÉS DE DICHA CONCENTRACIÓN DE VIVIENDAS, UNA DENSIDAD MÁXIMA DE 15 VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO EN PROPIEDAD A DESARROLLAR, REITERANDO QUE EL RESTO DEL TERRENO SERÁ DETERMINADO PARA EL USO ESPACIOS VERDES, UNA VEZ AGOTADA LA DENSIDAD SEÑALADA.

VI.7. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

LA DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS HACE REFERENCIA A LA CLASIFICACIÓN DE TIPOS GENÉRICOS DE USOS Y DESTINOS QUE INTEGRAN EL ÁREA DE APLICACIÓN, ACOMPAÑADAS DE SU RESPECTIVAS NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN DE ACUERDO A LA MODALIDAD ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 16 AL APARTADO II.b) DEL DOCUMENTO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUB-DISTRITO URBANO ZPN-9/29 CAÑADAS PONIENTE. SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN:

DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Planos

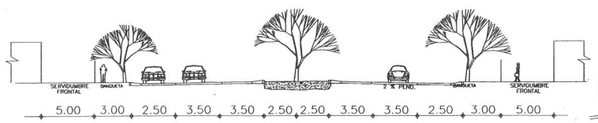
Plan Parcial de Urbanización

Parques San Isidro,
Municipio de Zapopan, Jalisco.

SECCIONES VIALIALES DE LA ACCION URBANISTICA

VIALIDAD

VR	Vialidad Regional	Vcm	Vialidad Colectora Menor
VP	Vialidad Principal	VS	Vialidad Subcolectora
VC	Vialidad Colectora		

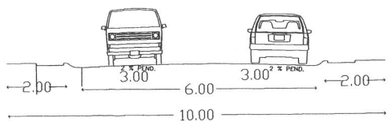


CALLE MUNICIPAL
COLECTORA (VC-1) TRAMO DE C.F.E.

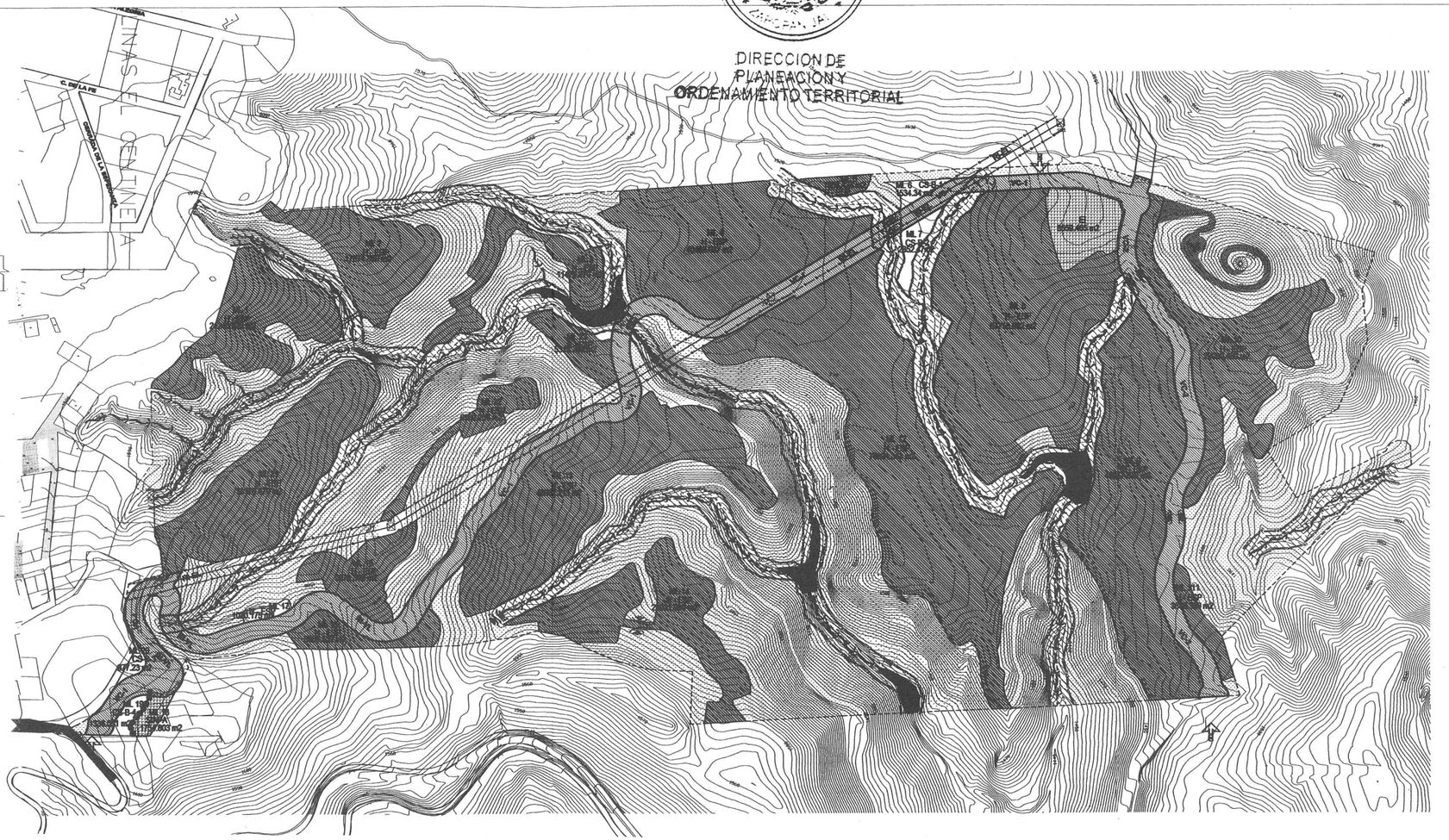


CALLE MUNICIPAL
COLECTORA (VC-1),(VC-2)

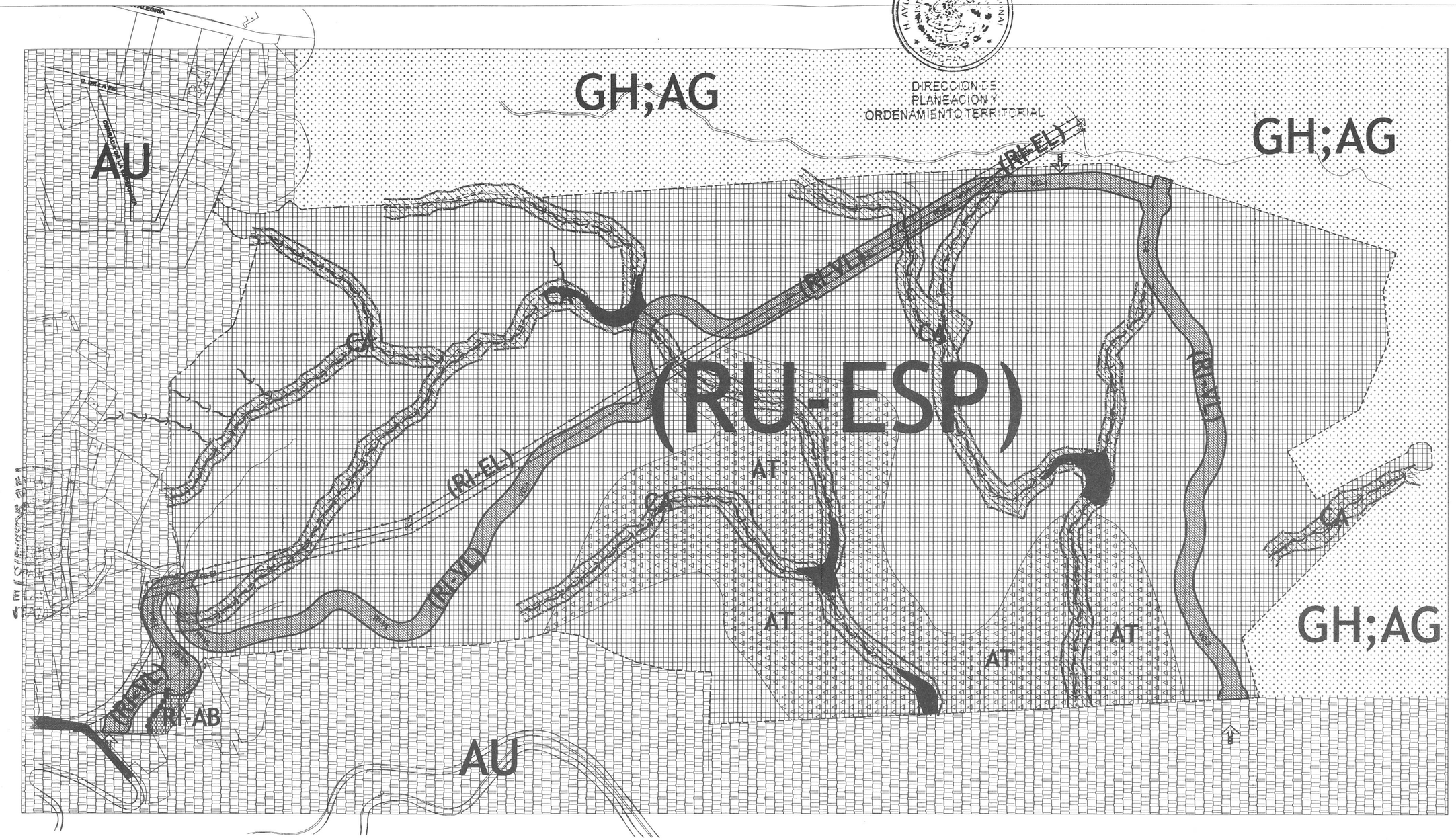
ARIA DE
AMIENTO



VIALIDAD LOCAL


CAMINO A LA PRESA
CAMINO A LA PRESA
CAMINO A LA PRESA
EJIDO DE LA PRESA
EJIDO DE LA PRESA
EJIDO DE

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL ZAPOPAN, JALISCO
DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO
PARQUES DE SAN ISIDRO
ZAPOPAN, JALISCO

LOCALIZACION



USOS DEL SUELO

AU AREAS URBANIZADAS

- AU AREAS INCORPORADAS
- UP AREAS DE URBANIZACION PROGRESIVA
- RN AREAS DE RENOVACION URBANA
- RTD AREAS RECEPTORAS O SUBSISTENCIA DE SISTEMAS DE DESARROLLO

RU-ESP AREAS DE RESERVA URBANA ESPECIAL

- CP AREAS DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO
- MP AREAS DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO
- LP AREAS DE RESERVA URBANA A LARGO PLAZO

GH Granjas y Huertos

RI AREAS DE RESTRICCION POR PASO DE INFRAESTRUCTURA

- EL INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD
- DR INSTALACIONES DE DRENAJE
- AB INSTALACIONES DE AGUA POTABLE
- TL INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

CA AREA DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

- AREAS DE PROTECCION A CUERPOS DE AGUA
- AREAS DE PROTECCION A CAUCES
- AREAS DE PROTECCION A ESCURRIMIENTOS

RI-AB AREA DE RESTRICCION POR INSTALACION DE AGUA POTABLE

AT AREA DE TRANSICION

SIMBOLOGIA COMPLEMENTARIA

- VIL VIALIDAD CONDOMINAL
- ZF ZONA FEDERAL
- ESCURRIMIENTO TEMPORAL
- LIMITE DE AREA DE APLICACION
- LINEA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

ARQ.GERARDO ULATE CARBALLO

RESP. ARQUITECTONICO PROYECTO
No. PERITO 0220101P0-05

RESP. URBANISTICO ESTRATEGICO
No. PERITO 0220102P0-05

TALLER DE PROYECTOS GRUPO SAN CARLOS

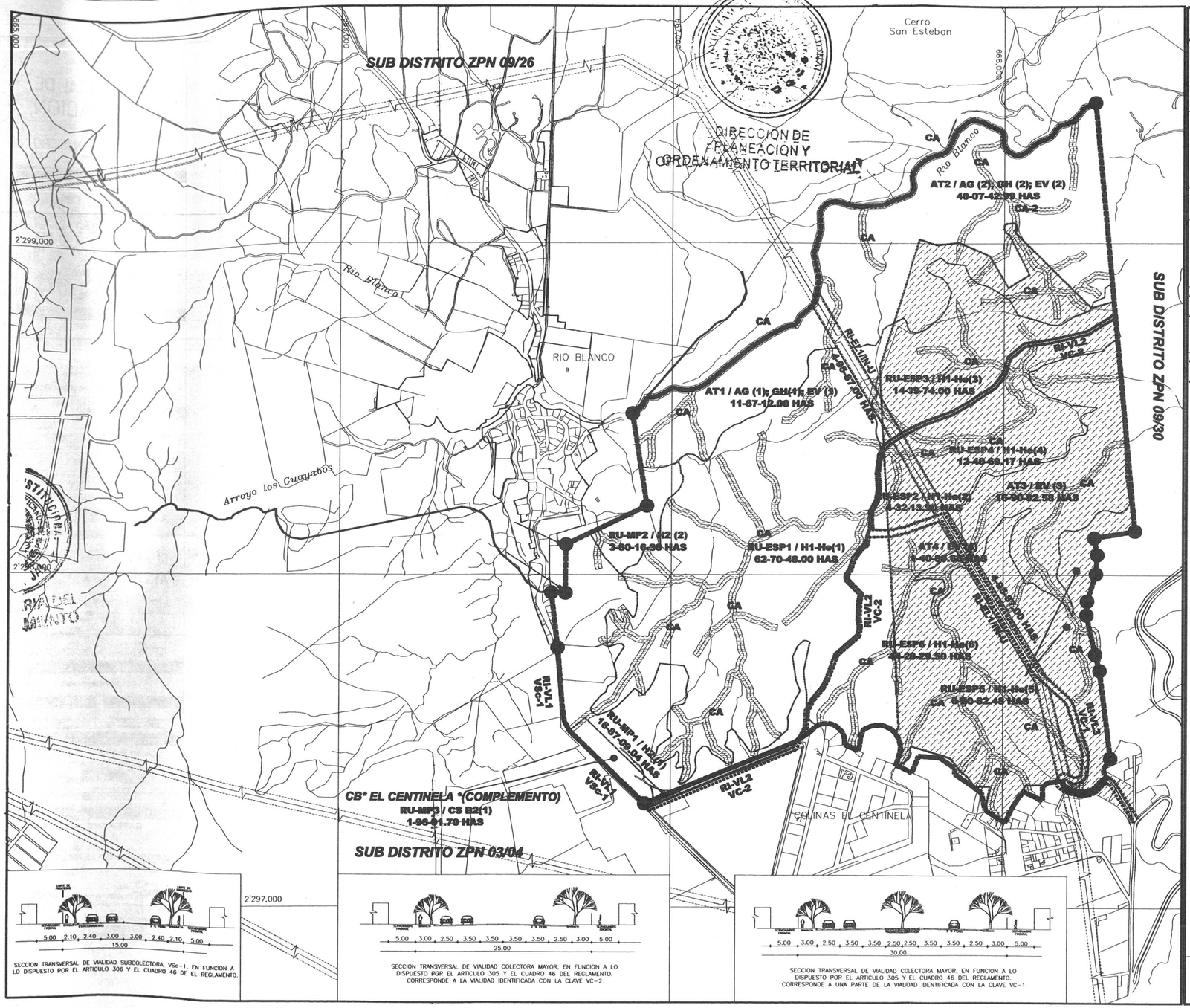
GRUPO SAN CARLOS

CLASIFICACION DE AREAS

UBICACIÓN: FRACCIÓN DEL PONIENTE DEL PREDIO UBICADO AL NORTE DEL CAMINO A LA VENTA Y AL SUR DEL FRACCIONAMIENTO VALLE DE LOS ANGELES.
MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JAL.

ESCALA: 1:2,000

PLANO: E-1



ZONA (CLAVE)	NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACION Y DENSIDAD DE LA EDIFICACION
RU-MP1 / H2 (1) RU-MP2 / H2 (2)	H2-U: 75 / 300 / 6.0 / 3 / 70% / P=50 — H2-R: 115 / 690 (345) / 6.0 / 3 / 45% / P=50
RU-ESP1/ H1-Ho(1) RU-ESP2/ H1-Ho(2) RU-ESP3/ H1-Ho(3) RU-ESP4/ H1-Ho(4) RU-ESP5/ H1-Ho(5) RU-ESP6/ H1-Ho(6)	H1-Ho: 75 / 300* / 6.0 / 3 / 45% / P=50
* SE REFIERE A SUPERFICIE DE TERRENO MINIMA POR UNIDAD PRIVATIVA DE USO EXCLUSIVO. NO APLICA COMO INDICE DE EDIFICACION (I. E.) ** SE REFIERE AL FRENTE MINIMO POR UNIDAD PRIVATIVA O VIVIENDA	
RU-MP3 / CS-B2(1)	CS-B2: 300 / 10 / 6.0 / 1.0 / 45% / P=50
AT1 / AG (1); GH (1); EV (1) AT2 / AG (2); GH (2); EV (2)	EV: SUBURBANA / SEMIURBANA / RURAL / 120 HAB/HA — GH: 5 / 1 / 150/80 / 40 / 6.0 / 4.0 / 8 / 45% / P=50
AT3 / EV (3); AT4 / EV (4);	EV: SUBURBANA / SEMIURBANA / RURAL / 120 HAB/HA

MATRIZ DE UTILIZACION DEL SUELO
PARA EL CONTROL DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION

EJEMPLO
ZONAS HABITACIONALES

URBANIZACION: lote mín. (sup. mín. de solar); frente mín.
CONTROL DE LA EDIFICACION: viv./ha.; C.O.S.; C.U.S.; cajones estac.; altura; % frente ajardinado; restricción: Pe Frontal, Le Lateral, Pe Posterior; modo de edificación: Abierto, Corrido, Semiabierto, Sembrerado

SIMBOLOGIA
RU-MP / CS-B4 (29) ← clasificación área; número de zona; zona

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
SUBDISTRITO URBANO ZPN 9/29 LAS CAÑADAS PONIENTE

DISTRITO URBANO
ZPN-9 *VALLE DE TESISTAN*

CLASIFICACION DE AREAS

AU	AREA URBANIZADA	AU	Incorporadas
		UP	Areas de Mejoramiento Programado
		RN	Areas de Renovación Urbana
		RTD	Areas Receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo
PP	AREAS DE PROTECCION HISTORICO PATRIMONIAL	PH	Areas de Protección al Patrimonio Histórico
		PC	Areas de Protección al Patrimonio Cultural
		PF	Areas de Protección a la Fisonomía Urbana
		GTD	Areas Generales de Transferencia de Derechos de Desarrollo
RU	AREAS DE RESERVA URBANA	CP	a Corto Plazo
		MP	a Mediano Plazo
		LP	a Largo Plazo
		ESP	de Control Especial
EI	AREAS DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA O DISPOSITIVOS ESPECIALES	AV	de Aeropuertos
		FE	de Inst. Ferroviarias
		MI	de Inst. militares
		RS	de Inst. Riesgos, Seguridad
		RS	de Inst. de Riesgo
		AB	de Inst. Agua Potable
		DR	de Inst. Drenaje
		EL	de Inst. Electricidad
		TL	de Inst. Telecomunicación por poste de Vialidad
		VL	por sobre Vial
		MV	
AT	AREAS DE TRANSICION		
AP	AREAS DE PROTECCION ECOLOGICA		
AC	AREAS DE CONSERVACION ECOLOGICA		
CA	AREAS DE PROTECCION A CUERPOS DE AGUA		a Cuerpos de Agua a Cauces a Escurrimientos
PA	AREAS DE PROTECCION A ACUIFEROS	I II III	Zonas Directas de Protección al Acuífero Zonas Inmediatas de Protección al Acuífero Zonas Generales de Protección al Acuífero

ZONIFICACION SECUNDARIA

HABITACIONAL	Densidad Alta	Conjuntos y Huertas	GH
	Densidad Media Alta	Habitacional Unifamiliar	TH-1
	Densidad Media	Habitacional Unifamiliar	TH-2
	Densidad Baja	Habitacional Unifamiliar	TH-3
	Densidad Mínima	Jardín	HJ
MIXTO CORREDOR Y BARRIO	Barrial	Unifamiliar	MH-U
		Plurifamiliar Horizontal	MH-H
		Plurifamiliar Vertical	MH-V
	Central	Unifamiliar	MB-U
		Plurifamiliar Horizontal	MB-H
		Plurifamiliar Vertical	MB-V
	Vecinal	Unifamiliar	MA-U
		Plurifamiliar Horizontal	MA-H
		Plurifamiliar Vertical	MA-V
COMERCIAL	Vecinal	Vecinal	CV-(x)
	Barrial	Barrial	CB-(x)
	Distrital	Distrital	CD-(x)
	Central	Central	CC-(x)
	Regional	Regional	CR
SERVICIOS	Vecinal	Vecinal	SV-(x)
	Barrial	Barrial	SB-(x)
	Central	Central	SC-(x)
	Regional	Regional	SR
	Serv. a la Ind. y al Comercio	Serv. a la Ind. y al Comercio	SI
INDUSTRIA	Industria Ligera	Industria Ligera, Riesgo Bajo	I-1
	Industria Media	Industria Media, Riesgo Medio	I-2
	Industria Pesada	Industria Pesada, Riesgo Alto	I-3
	Industrial Jardín	Industrial Jardín	I-(x)-J
EQUIPAMIENTO URBANO	Equipamiento Institucional	Vecinal	EI-V
		Barrial	EI-B
		Distrital	EI-D
		Central	EI-C
		Regional	EI-R
	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos	Vecinal	EQ-V
		Barrial	EQ-B
		Distrital	EQ-D
		Central	EQ-C
		Regional	EQ-R
	Instalaciones Especiales e Infraestructura		EE-(x)
			EI-(x)
			EQ-(x)
			SV

EQUIPAMIENTO URBANO

VIALIDAD

VR	Vialidad Regional	Vcm	Vialidad Colectora Menor
VP	Vialidad Principal	VS	Vialidad Subcolectora
VC	Vialidad Colectora		

Restricción por Modo Vial
Vialidad Existente
Vialidad Propuesta

Límite de Subdistrito Urbano
Límite de Zona
Límite del Centro Urbano
Límite del Subcentro Urbano
Límite del Centro Barrial
Límite de Unidad Territorial
Límite de Protección al Patrimonio Histórico
Límite de Protección al Patrimonio Cultural
Límite de Protección a la Fisonomía Urbana
Límite Zona de Amortiguamiento al Parque de la Primavera
Línea de Distribución Eléctrica (Alta Tensión)
Red de Distribución de Energía Eléctrica
Vías Ferroviarias
Línea de Conducción de Agua Potable
Línea de Conducción de Drenaje Sanitario
Arroyos y Escurrimientos

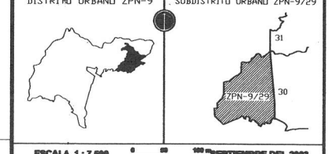
MATRIZ DE UTILIZACION DEL SUELO
PARA EL CONTROL DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION

EJEMPLO
ZONAS HABITACIONALES

URBANIZACION: lote mín. (sup. mín. de solar); frente mín.
CONTROL DE LA EDIFICACION: viv./ha.; C.O.S.; C.U.S.; cajones estac.; altura; % frente ajardinado; restricción: Pe Frontal, Le Lateral, Pe Posterior; modo de edificación: Abierto, Corrido, Semiabierto, Sembrerado

PLANO DE ZONIFICACION Z9-29

DISTRITO URBANO ZPN-9 — SUBDISTRITO URBANO ZPN-9/29



ESCALA 1 : 7,500 — 0 — 50 — 100 — SEPTIEMBRE DEL 2003

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO
PARQUES DE SAN ISIDRO
ZAPOPAN, JALISCO

LOCALIZACION



SIMBOLOGIA COMPLEMENTARIA
TRAZA URBANA
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
LIMITE MUNICIPAL
LIMITE DE AREA DE APLICACION

ARQ. GERARDO ULATE CARBALLO

ING. GERARDO GARCIA F.
No. PROFESIONISTA

ING. JAVIER MICHEL ARMENDARIZ
No. PROFESIONISTA

TALLER DE PROYECTOS GRUPO SAN CARLOS
GRUPO SAN CARLOS
ARQ. JOSE CARLOS SALCIDO

Dibujo: Aprobó:

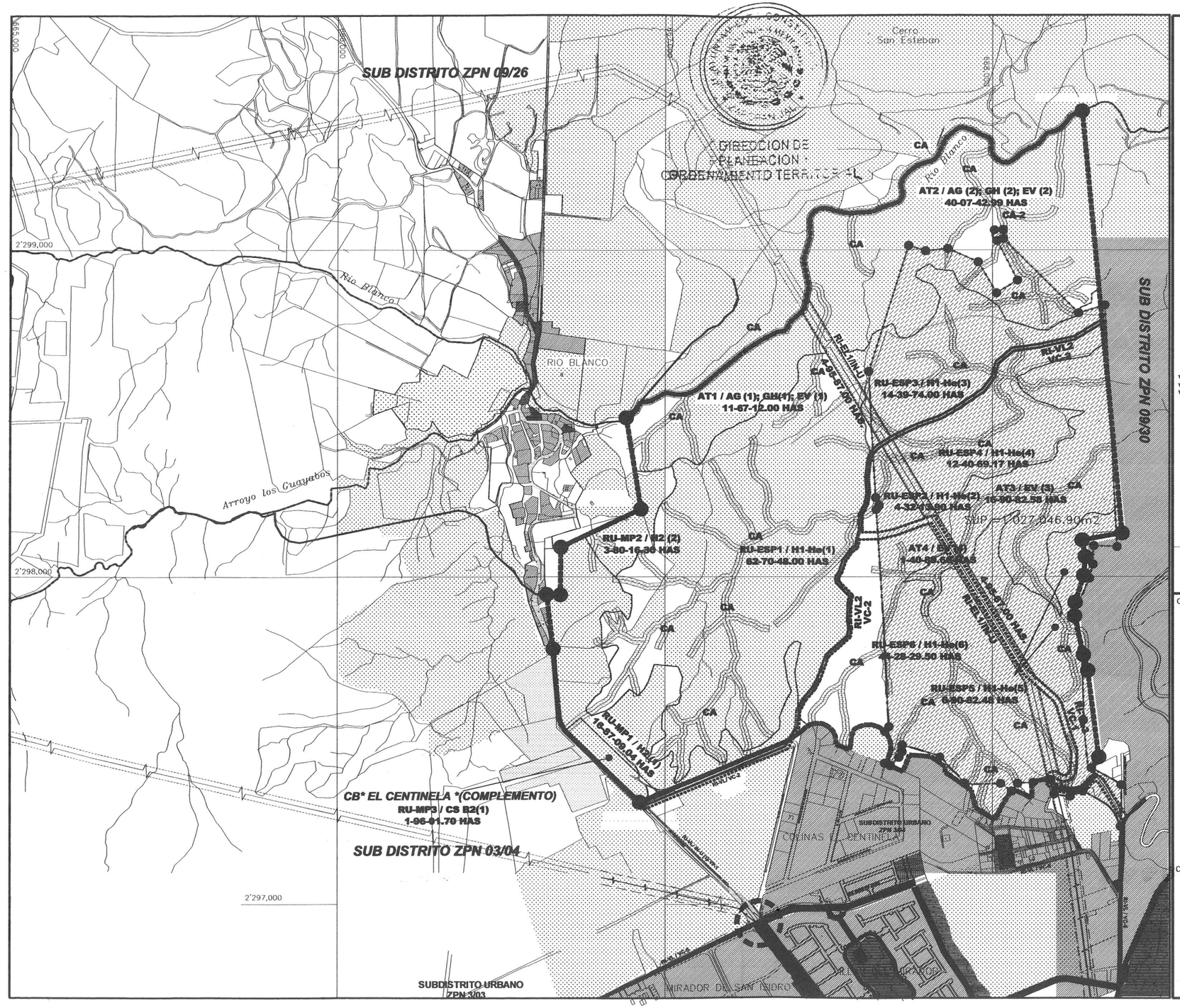
UTILIZACION GENERAL DEL SUELO

UBICACIÓN: PRIVADA DEL ACANTILADO S/4435.00 MTS. AL NORTE DEL CAMINO A LAS CAÑADAS Y 100.00 MTS. AL NORTE DE LA CALLE SENDERO DE LOS ANGELES.
MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JAL.

ESCALA: 1:7500

PLANO: 1ª MODIFICACIÓN/CORRIENDO NUEVOS VERTICES/PLAN PARCIAL/PLANO D-0
NOMBRE DEL ARCHIVO: PLANO D-0

D-00



PAVIMENTOS EXISTENTES

- ASFALTO
- CONCRETO HIDRAULICO
- EMPEDRADO
- TERRACERIA

TRANSPORTE PUBLICO

- PUNTOS DE CONFLICTO VIAL
- RUTA DE TRANSPORTE PUBLICO

VIALIDAD

VR	Vialidad Regional	Vcm	Vialidad Colectora Menor
VP	Vialidad Principal	VS	Vialidad Subcolectora
VC	Vialidad Colectora		

SIMBOLOGIA

RU-MP / CS-B4 (29) — clasificacion áreas; número de zona; zona

COORDENADAS U.T.M. DEL AREA DE APLICACION DEL PLAN PARCIAL.
SUP.=1'027,046.90m2

A	X = 668389.7278	Y = 2'297237.2153
B	X = 668392.4593	Y = 2'297363.9258
C	X = 668381.6830	Y = 2'297455.9957
D	X = 668291.9377	Y = 2'297411.2932
E	X = 668277.1438	Y = 2'297568.9038
F	X = 668273.4793	Y = 2'297776.8598
G	X = 668254.2143	Y = 2'297884.3603
H	X = 668261.4387	Y = 2'297922.8750
I	X = 668296.3218	Y = 2'297995.8887
J	X = 668306.3983	Y = 2'298038.3931
K	X = 668309.1758	Y = 2'298094.8282
L	X = 668379.9266	Y = 2'298911.6156
M	X = 668342.7128	Y = 2'298838.7648
N	X = 668262.9733	Y = 2'298806.9097
O	X = 668231.2611	Y = 2'298634.7493
P	X = 668321.1747	Y = 2'298621.6949
Q	X = 668805.5084	Y = 2'298961.5977
R	X = 668813.7977	Y = 2'299028.4739
S	X = 668876.5328	Y = 2'299097.3813
T	X = 668827.3183	Y = 2'298868.2526
U	X = 667956.3953	Y = 2'298963.8720
V	X = 667864.0768	Y = 2'299004.3826
W	X = 667796.4337	Y = 2'298996.8758
X	X = 667745.1736	Y = 2'299014.0164
Y	X = 667623.8814	Y = 2'298627.6066
Z	X = 667645.8016	Y = 2'298241.8397
A1	X = 667655.5888	Y = 2'298218.8808
A2	X = 667646.5688	Y = 2'298095.1232
A3	X = 667685.2633	Y = 2'297541.8625
A4	X = 667673.8873	Y = 2'297526.9093
A5	X = 667678.1498	Y = 2'297429.5858
A6	X = 667689.4757	Y = 2'297422.9147
A7	X = 667715.5559	Y = 2'297448.1929
A8	X = 667725.1519	Y = 2'297465.1390
A9	X = 667725.4490	Y = 2'297485.6592
B1	X = 667841.3580	Y = 2'297451.8931
B2	X = 667914.1748	Y = 2'297369.4687
B3	X = 668024.7208	Y = 2'297368.3081
B4	X = 668058.8751	Y = 2'297334.8029
B5	X = 668076.9623	Y = 2'297368.9161
B6	X = 668124.4646	Y = 2'297371.8212
B7	X = 668175.8256	Y = 2'297379.8125
B8	X = 668188.5276	Y = 2'297335.5963
B9	X = 668236.6894	Y = 2'297328.5638
C1	X = 668275.7462	Y = 2'297344.6458

COORDENADAS U.T.M. DEL AREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL.
SUP.=2'449,809.25m2

1	X = 668,639.5126	Y = 2'297,946.0440
2	X = 666,681.7366	Y = 2'297,944.8249
3	X = 666,682.9678	Y = 2'298,090.7199
4	X = 666,926.5156	Y = 2'298,207.3488
5	X = 668,881.5670	Y = 2'298,486.4796
6	X = 668,273.9773	Y = 2'299,424.9425
7	X = 668,395.4501	Y = 2'298,133.0879
8	X = 668,273.9701	Y = 2'298,111.7889
9	X = 668,282.9009	Y = 2'298,060.8452
10	X = 668,278.9755	Y = 2'298,003.4907
11	X = 668,252.6706	Y = 2'297,921.4328
12	X = 668,250.7935	Y = 2'297,879.4901
13	X = 668,277.4539	Y = 2'297,760.7155
14	X = 668,290.9654	Y = 2'297,712.7386
15	X = 668,324.0076	Y = 2'297,448.5639
16	X = 666,922.0745	Y = 2'297,311.8822
17	X = 666,659.0861	Y = 2'297,780.0000

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO

PARQUES DE SAN ISIDRO

ZAPOPAN, JALISCO

LOCALIZACION



USOS DEL SUELO

- Habitacional — UNIFAMILIAR
- Areas Deportivas — CANCHAS, UNIDADES, CLUB
- Salud — CONSULTORIO PRIMER AUXILIO, DISPENSARIO, CLINICAS
- Alojamiento Temporal — MOTEL DE PASO Y SIMILARES
- Comercial — ABARROTES, TORTILLERIAS, MECANICO, DULCERIA, FERRETERIA, TLAPALERIA, LONCHERIA, PANADERIA, REFACCIONARIA, VIDEOJUEGOS, MATERIALES P/CONST., CARNICERIA, ESTETICA, LLANTERA
- Educativo — GUARDERIA, JARDIN, PRIMARIA, SECUNDARIA
- Recreacion — PLAZA CIVICA, PARQUES, J. INFANTILES
- Llanos/Solares
- Institucional
- Industrial — BODEGA
- Predios Rusticos — SEMBRADOS, GRANJAS, ESTABLOS, CABALLERIZAS, HUERTOS
- Serv. Urbanos — COM. DE POLICIA, ACOPIO DE BASURA, GASOLINERIA, DEP. DE COLONOS
- Culto — SEMINARIO, PANTEON

Límite de Subdistrito Urbano

Límite de Zona

SIMBOLOGIA COMPLEMENTARIA

- TRAZA URBANA
- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
- LIMITE DE AREA DE APLICACION
- CURVAS DE NIVEL
- LINEA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA

ARQ.GERARDO ULATE CARBALLO

ING. GEORGINA GARCIA F.
GERENTE DE TRAMITES Y PROYECTOS
Ds. PERITO URBANO PU-455

ING. JAVIER IBICHEL MENCHACA
DIRECTOR GENERAL
Ds. PERITO EDIFICACION DP2-2007

TALLER DE PROYECTOS GRUPO SAN CARLOS

GRUPO SAN CARLOS

ARQ. JUAN CARLOS SALCEDO

Dibujo: Aprobó:

DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO Y DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION

UBICACIÓN: PRIVADA DEL ACANTILADO SF-439.00 MTS. AL NORTE DEL CAMINO A LAS CAÑADAS Y 100.00 MTS. AL NORTE DE LA CALLE SENDERO DE LOS ANGELES

MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JAL.

ESCALA: 1:7500

NOTA: "CUALQUIER LOTIFICACION NUEVA VISTO BUENO PLAN PARCIAL U PLANO DS

NOMBRE DEL ARCHIVO: PLANO-09 CORRECCION 1

D-01

II

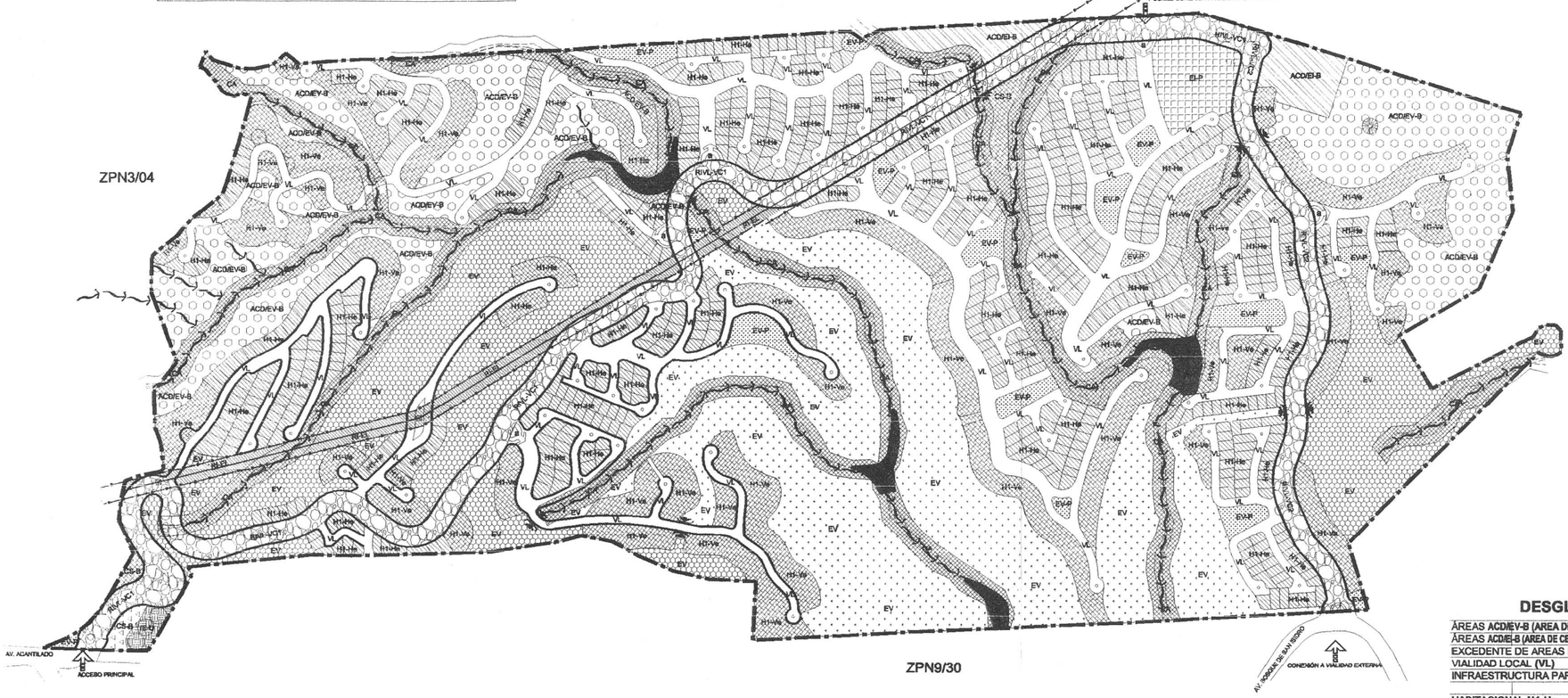
DESGLOSE GENERAL DE ÁREAS

ÁREA BRUTA	**1,027,046.90**
ÁREA DE CAUSES Y ARROYOS **(CA)**	119,174.42
ÁREA DE RESTRICCIÓN INFRAESTRUCTURA VIAL **(RI-VL)**	56,182.20
ÁREA DE RESTRICCIÓN INFRAESTRUCTURA CFE **(RI-EL)**	11,581.86
ÁREA DE TRANSICIÓN **(AT)**	137,742.42
TOTAL DE RESTRICCIONES AL PREDIO	**324,680.90**
ÁREA NETA (RU-ESP)	**702,366.00**
CESION COMERCIAL **(CS-B)** 12% CON SUP.DE 5,047.25m2	605.67
CESIÓN PARA HABITACIONAL 15%	105,357.90
TOTAL DE CESIONES	**105,963.57**

DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ZPN9/29

ZPN3/04



ZPN9/30

LAS CAÑADAS

- ACCESO A ZONA HABITACIONAL
- ESCURRIMIENTO TEMPORAL
- CUERPOS DE AGUA PROPUESTOS (AGUA/EB) (sujeto a estudio de factibilidad)
- CONTINUIDAD CORREDOR AREA VERDE
- MIRADOR

MATRIZ DE UTILIZACION DEL SUELO

CS-B2		H1-He		H1-Ve	
300	10	75	15	75	15
0.6	1.8	200°	7**	200°	7**
s/tabla	R	0.6	1.2	0.6	2.4
40%	F = 5.00 L = *** P = 3.00	2	R	2	R
		40%	F = 5.00 L = *** P = 3.00	40%	F = 5.00 L = *** P = 3.00
VARIABLE		●		●	

DESGLOSE INTERNO DE ÁREAS

ÁREAS **ACD/EV-B (AREA DE CESION PARA DESTINOS-ESPACIOS VERDES)**	93,843.61
ÁREAS **ACD/EI-B (AREA DE CESION PARA DESTINOS-EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL)**	12,119.96
EXCEDENTE DE AREAS **EV**	127,405.19
VIALIDAD LOCAL **(VL)**	127,950.18
INFRAESTRUCTURA PARA AGUA POTABLE **(IN-U)**	1,754.16
HABITACIONAL **H1-He**	181,152.53
HABITACIONAL **H1-Ve**	123,532.46
COMERCIOS Y SERVICIOS **(CS-B)**	5,047.25
EQUIPAMIENTO PRIVADO **(EI-P)**	9,130.64
ESPACIOS ABIERTOS COMUNALES **(EV-P)**	20,450.02
TOTAL DE VIVIENDAS	**1522**
DENSIDAD DE PROYECTO	**14.82**
TOTAL DE HABITANTES	7,610.00
TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN POR PROYECTO	761.00

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO
PARQUES DE SAN ISIDRO
ZAPOPAN, JALISCO

LOCALIZACION



USOS DEL SUELO

SIMBOLOGIA

- POLIGONO DE PROPIEDAD
- H1-He — HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MINIMA ESPECIAL
- H1-Ve — HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MINIMA ESPECIAL
- EI-P — EQUIPAMIENTO URBANO PRIVADO
- EV-P — ESPACIO ABIERTO COMUNAL
- ACD/EI-B — AREA DE CESION PARA DESTINOS EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
- ACD/EV-B — AREA DE CESION PARA DESTINOS ESPACIOS VERDES ABIERTOS PARQUE BARRIAL
- EV — AREA SIF EXCEDENTE ESPACIOS VERDES ABIERTOS
- ev* — ESPACIOS VERDES ABIERTOS (PARAM. RESULTE Y SUPERFICIE MIN. 300.00 M. Y ANCHO MIN. 30.00 M.)
- CS-B — COMERCIO Y SERVICIOS BARRIALES
- CA — AREA DE PROTECCION CAUCE DE ESCURRIMIENTO DE TEMPORAL
- RI-VL — AREA DE RESTRICCION INFRAESTRUCTURA VIAL (VIA COLECTORA MUNICIPAL)
  RIVL-VC-1: 9625.64 m²
  RIVL-VC-2: 19,084.62 m²
- RI-EL — AREA DE RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
- VL — VIALIDAD LOCAL CONDOMINAL
- IE-U — INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE SIAPA

ARQ.GERARDO ULATE CARBALLO

MTRA. GEORGINA RAMOS FREDESA
Ced. Prof. 5253.2 ESP. MAESTRIA

MTRO. ARTURO MICHEL MONTAÑEZ
Ced. Prof. 7537272 ESP. DISEÑO GPO. ARQ.

TALLER DE PROYECTOS GRUPO SAN CARLOS

GRUPO SAN CARLOS

ZONIFICACION SECUNDARIA

UBICACIÓN: ENTRADA DEL ACANTILADO 50+550.00 MTS. AL NORTE DEL CAMINO A LAS CAÑADAS Y 100.00 MTS. AL NORTE DE LA CALLE SENDERO DE LOS ANGELES.
MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JAL.

ESCALA: 1:2,000

RUTA: P:\DOCUMENTOS\PROYECTOS\PARQUES DE SAN ISIDRO\PLAN PARCIAL\PLANOS E-2

NOMBRE DEL ARCHIVO: PLANO DE ZONIFICACION 1

E-2

VI.7.1 ZONAS DE USO HABITACIONAL (He) HABITACIONAL ESPECIAL

VI.7.2 HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL ESPECIAL DE DESIDAD MÍNIMA (H1-He)

SON LAS ÁREAS IDENTIFICADAS CON LA CLAVE H1-He EN EL PLANO E-2 DEL ANEXO GRÁFICO DE ESTE PLAN PARCIAL, MISMAS QUE SE UBICAN EN LAS ÁREAS QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS SE HAN CLASIFICADO COMO URBANIZABLES Y APTAS PARA EL USO QUE SE LES ASIGNA Y QUE EN CONJUNTO REPRESENTAN UNA SUPERFICIE DE **181,152.53m2**. PARA ABSORVER HASTA 942 VIVIENDAS DEL TIPO PLURIFAMILIAR HORIZONTAL ESPECIAL **(H1-He)** QUE SE PROPONE.

VI.7.3 HABITACIONAL PLURIFAMILIAR DE DENSIDAD MÍNIMA (H1-Ve)

SON LAS ÁREAS CON LA CLAVE IDENTIFICABLE H1-Ve EN EL PLANO E-2 DEL ANEXO GRÁFICO DE ESTE PLAN PARCIAL, MISMAS QUE SE ENCUENTRAN UBICADAS EN LAS ÁREAS QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS SE HAN CLASIFICADO COMO URBANIZABLES Y APTAS PARA EL USO QUE SE LES SEÑALA, LAS QUE EN CONJUNTO REPRESENTAN UNA SUPERFICIE DE **123,532.46m2** PARA ABSORBER HASTA 580 VIVIENDAS DEL TIPO PLURIFAMILIAR VERTICAL ESPECIAL **(H1-Ve)** QUE SE PROPONE.

VI.7.4 ZONAS DE USO COMERCIAL (CS-B)

SON LAS ÁREAS IDENTIFICADAS CON LA CLAVE CS-B1, CS-B2 Y CS-B3 EN EL PLANO E-2 DEL ANEXO GRÁFICO DE ESTE PLAN PARCIAL CON UNA SUPERFICIE CONJUNTA DE **5,047.25m2** PARA ABSORBER USOS COMERCIALES Y SERVICIOS DE TIPO BARRIAL.**(CS-B)**

VI.7.5 ZONAS DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS (ACD/EV-B) ,EV EV-P

SON LOS ESPACIOS DESTINADOS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO IDENTIFICADOS CON LAS CLAVES **ACD/EV-B, ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS, ESPACIOS VERDES PARQUE BARRIAL CON UNA SUPERFICIE DE 93,843.61m2.**

ASÍ COMO EL EXCEDENTE DE ESPACIOS ABIERTOS **EV**, RESULTADO DE UN PROYECTO CUIDADOSAMENTE DISEÑADO PARA EL RESCATE, MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE DICHAS ÁREAS, CON UNA SUPERFICIE DE **127,405.19m2** ASÍ MISMO LOS ESPACIOS ABIERTOS COMUNALES **(EV-P)** CON UNA SUPERFICIE DE **20,450.02m2.**

EL CONJUNTO DE ESTOS GRANDES ESPACIOS ABIERTOS ARROJAN UN TOTAL DE **241,698.79 m2**. AL INTEGRARSE A LAS ZONAS FEDERALES DE LOS CAUCES (CA) Y DE TRANSICIÓN (AT) SE DISPONEN PARA ARTICULARLAS ENTRE SÍ Y FORMAR CORREDORES CONTINÚOS PARA INDUCIR LA COEXISTENCIA DE LO NATURAL CON EL MEDIO URBANO.

ES IMPORTANTE SEÑALARA QUE EN CONGRUENCIA DEL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE, SE HAN UBICADO EN TORNO A LOS CAUCES DE

ESCURRIMIENTOS Y AL CERRO SAN ESTEBAN CON EL FIN DE PRESERVAR CON ELLO LOS PRINCIPALES RASGOS NATURALES QUE CARACTERIZAN EL SITIO Y RESCATAR, MEDIANTE LAS FIGURAS DE ESPACIOS VERDES EV, UN RICO SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS, POR LAS CONDICIONES DEL PROYECTO

EL PARQUE BARRIAL CONTENDRÁ:

ADEMÁS DE LOS RASGOS NATURALES QUE SE PREVÉ CONSERVAR, SENDEROS, PUENTES, QUIOSCOS, MIRADORES, BANCAS, ALUMBRADO AMBIENTAL; EMBALSES Y ESTRUCTURAS DE PROTECCIÓN A LA EROSIÓN, Y SERÁN MEJORADOS MEDIANTE LA INTRODUCCIÓN DE ESPECIES VEGETALES PROPIAS DE LA REGIÓN Y APTAS A LAS CONDICIONES DEL SITIO; A LO CUAL SE INTEGRAN LAS ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO URBANO QUE COMPLEMENTARAN LOS SATISFACTORES QUE EN ESE RUBRO NO SÓLO BENEFICIARA A LOS HABITANTES ESPERADOS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA QUE SE PROPONE, SINO A LA CIUDAD EN GENERAL.

TAL SISTEMA DE ÁREAS LIBRES, AUNADO A LOS ESPACIOS LIBRES COMUNALES EN EL CONDOMINIO Y A LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CAUCES DE ESCURRIMIENTOS REPRESENTAN 62.1m2/HABITANTE EN RELACIÓN A LA POBLACIÓN ESPERADA DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

VI.7.6 ZONAS DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (ACD/EI-B)

EN CUANTO AL EQUIPAMIENTO URBANO INSTITUCIONAL, LAS ÁREAS PARA TAL FIN QUEDAN IDENTIFICADAS CON LA CLAVE ACD/EI-B EN EL PLANO E-2 MENCIONADO CON UNA SUPERFICIE EN TOTAL DE **12,119.96m2.**, EN LA CUAL PUEDEN ESTABLECERSE **EL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO DE NIVEL BARRIAL CORRESPONDIENTE A LA ACCIÓN URBANÍSTICA: JARDÍN DE NIÑOS (2,054m2), ESCUELA PRIMARIA (5,860m2) Y SECUNDARIA (2,000.00m2).**

VI.7.7 ZONAS DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL PRIVADO (EI-P)

RESPECTO AL EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL PRIVADO, SE IDENTIFICAN CON LA CLAVE EI-P EN EL PLANO E-2 MENCIONADO CON UNA SUPERFICIE EN TOTAL DE **9,130.64m2.**, EN LA CUAL PUEDEN ESTABLECERSE **EL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO PRIVADO.**

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VI.7.8 INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA (IN-U)

LAS ZONAS DE INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURAS, POR SU DIMENSIÓN, RADIO DE COBERTURA Y GRADO DE RIESGO SE CLASIFICAN EN URBANAS Y REGIONALES, DEBIENDO ESTAR SUJETAS AL CUMPLIMIENTO DEL ART.125 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACION;

DENTRO DEL PREDIO SE UBICA LA SUPERFICIE DE **1,754.16m2** PARA USO DE INFRAESTRUCTURA URBANA **(IN-U)**, YA QUE SE PRETENDE LA CONSTRUCCIÓN DE TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA.

DESGLOSE GENERAL DE ÁREAS

ÁREA BRUTA		**1,027,046.90**
ÁREA DE CAUSES Y ARROYOS **(CA)**		119,174.42
ÁREA DE RESTRICCIÓN INFRAESTRUCTURA VIAL **(RI-VL)**		56,162.20
ÁREA DE RESTRICCIÓN INFRAESTRUCTURA CFE **(RI-EL)**		11,581.86
ÁREA DE TRANSICIÓN **(AT)**		137,742.42
TOTAL DE RESTRICCIONES AL PREDIO		**324,660.90**
ÁREA NETA (RU-ESP)		**702,386.00**
CESIÓN COMERCIAL **(CS-B)** 12% CON SUP.DE **5,047.25m2**		605.67
CESIÓN PARA HABITACIONAL 15%		105,357.90
TOTAL DE CESIONES		**105,963.57**

DESGLOSE INTERNO DE ÁREAS

ÁREAS **ACD/EV-B (AREA DE CESIÓN PARA DESTINOS-ESPACIOS VERDES)**		93,843.61
ÁREAS **ACD/EI-B (ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS-EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL)**		12,119.96
EXCEDENTE DE ÁREAS **EV**		127,405.19
VIALIDAD LOCAL **(VL)**		127,950.18
INFRAESTRUCTURA PARA AGUA POTABLE **(IN-U)**		1,754.16
HABITACIONAL **H1-He**		181,152.53
HABITACIONAL **H1-Ve**		123,532.46
COMERCIOS Y SERVICIOS **(CS-B)**		5,047.25
EQUIPAMIENTO PRIVADO **(EI-P)**		9,130.64
ESPACIOS ABIERTOS COMUNALES **(EV-P)**		20,450.02
TOTAL DE VIVIENDAS		**1522**
DENSIDAD DE PROYECTO		**14.82**
TOTAL DE HABITANTES		7,610.00
TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN POR PROYECTO		761.00

DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VI.7.9 CESIÓN PARA VIALIDAD:

CORRESPONDE A LAS CALLES MUNICIPALES COLECTORAS, COLECTORAS MENORES Y SUB-COLECTORAS QUE SE UBICAN DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN LAS CUALES DAN UNA SUPERFICIE TOTAL DE **56,162.20m2**. EL RESTO DE LAS VIALIDADES SON LOCALES DE TIPO CONDOMINAL SEGÚN SE MUESTRA EN EL PLANO E-2 DEL ANEXO GRÁFICO.

VI.7.10 NORMAS PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN.

DE ACUERDO A LA MODALIDAD ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 16 AL APARTADO II.b) DEL DOCUMENTO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUB-DISTRITO URBANO ZPN-9/29 CAÑADAS PONIENTE;

..."LA ZONIFICACIÓN A PERMITIR SE DISEÑO A PARTIR DE UNA DENSIDAD MÁXIMA DE 15 VIVIENDAS POR HECTÁREA, APLICABLES SOBRE LA SUPERFICIE BRUTA A DESARROLLAR, PERMITIENDO EL AGRUPAR LAS VIVIENDAS EN AQUELLAS ZONAS CON MEJORES CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, ASÍ DETERMINADAS EN EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y SU ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, A FIN DE GARANTIZAR LA PROTECCIÓN A CAUCES Y ESCURRIMIENTOS Y A ÁREAS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA Y SUS ÁREAS INMEDIATAS, MISMAS QUE DEBERÁN CONSIGNARSE CON EL USO ESPACIOS VERDES. POR LO ANTERIOR, SE PERMITIRÁ LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS SOBRE UNA SUPERFICIE DE 200 METROS CUADRADOS COMO MÍNIMO POR UNIDAD PRIVATIVA DE USO EXCLUSIVO EN DICHAS ZONAS URBANIZABLES. DE TAL MANERA QUE ESTE MODELO DE DESARROLLO BAJO EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO GARANTICE A TRAVÉS DE LA CONCENTRACIÓN DE VIVIENDAS, UNA *DENSIDAD MÁXIMA DE 15 VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA* DE TERRENO EN PROPIEDAD A DESARROLLAR, REITERANDO QUE EL RESTO DEL TERRENO SERÁ DETERMINADO PARA EL USO ESPACIOS VERDES, UNA VEZ AGOTADA LA DENSIDAD SEÑALADA.

H1-He: USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL ESPECIAL DE DENSIDAD MÍNIMA SEGUIRÁN LAS SIGUIENTES NORMAS ESPECÍFICAS:

- **DENSIDAD MÁXIMA INMOBILIARIA**: LA RESULTANTE A 15 VIVIENDAS POR HA. RESPECTO AL ÁREA DE APLICACIÓN (DENSIDAD BRUTA)
- **DENSIDAD POBLACIONAL MÁXIMA**: 75 HBTES/HA. RESPECTO AL ÁREA DE APLICACIÓN.
- **RELACIÓN DE SUPERFICIE DE UNIDAD PRIVATIVA/VIV.**: 200m2. (NO APLICA COMO INDICE DE EDIFICACIÓN)
- **FRENTE MÍNIMO DE LOTE O UNIDAD PRIVATIVA**: 7m
- **COS**: 0.6 — **CUS**: 1.2
- **ALTURA DE EDIFICACIÓN**: LA RESULTANTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE EDIFICACIÓN (CUS) Y DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)
- **ESTACIONAMIENTO**: DOS CAJONES POR VIVIENDA.
- **RESTRICCIÓN FRONTAL**: 5m, CON EL 40% DE ÁREA AJARDINADA.
- **RESTRICCIÓN POSTERIOR**: LO DISPUESTO POR ART. 35, FRACC. VI DEL REZ.
- **MODO DE EDIFICACIÓN**: SEMICERRADO.

DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

H1-HVe: USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL ESPECIAL DE DENSIDAD MÍNIMA SEGUIRÁN LAS SIGUIENTES NORMAS ESPECÍFICAS:

- **DENSIDAD MÁXIMA INMOBILIARIA:** LA RESULTANTE A 15 VIVS. / HA. RESPECTO AL ÁREA DE APLICACIÓN.
- **DENSIDAD POBLACIONAL MÁXIMA:** 75 HBTES/HA. RESPECTO AL ÁREA DE APLICACIÓN.
- **RELACIÓN DE SUPERFICIE DE UNIDAD PRIVATIVA/VIV.:** 200m2 (NO APLICA COMO INDICE DE EDIFICACIÓN)
- **FRENTE MÍNIMO DE LOTE O UNIDAD PRIVATIVA:** 14m
- **COS:** 0.6 — **CUS:** 2.4
- **ALTURA DE EDIFICACIÓN:** LA RESULTANTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE EDIFICACIÓN (CUS) Y DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)
- **ESTACIONAMIENTO:** DOS CAJONES POR VIVIENDA.
- **RESTRICCIÓN FRONTAL:** 5m, CON EL 40% DE ÁREA AJARDINADA.
- **RESTRICCIÓN POSTERIOR:** LO DISPUESTO POR ART. 35, FRACC. VI DEL REZ.
- **RESTRICCIÓN LATERAL MÍNIMA:** 3m.
- MODO DE EDIFICACIÓN: SEMIABIERTO.

VI.8. ESTRUCTURA URBANA

VI.8.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL.

EL ORDENAMIENTO DE ESPACIO URBANO EN EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN **"PARQUES SAN ISIDRO"** SE CONSTITUYE UN CENTRO VECINAL DE CONFORMIDAD CON LAS UNIDADES TERRITORIALES ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL ESTADO DE JALISCO Y ESTA UBICADO EN EL EXTREMO NORTE DEL TERRENO, JUSTIFICA LAS NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR BÁSICO, ÁREAS VERDES Y COMERCIO DE ABASTO COTIDIANO CONCENTRADOS EN EL CENTRO VECINAL.

ESTRUCTURA VIAL.

LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA SE ENCUENTRA DELIMITADA EN SU ESTRUCTURA VIAL POR LAS SIGUIENTES VIALIDADES:
VIALIDAD COLECTORA (VC-1) PROVIENE DEL CAMINO A LAS CAÑADAS
VIALIDAD COLECTORA (VC-2) PROVIENE DEL CAMINO A RIO BLANCO

DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO VII
REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

VII.1 CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA RESPETARA LA CONTINUIDAD DE VIALIDADES, QUÈ EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL QUE SE DERIVA, CONTEMPLA, GARANTIZANDO ASÍ EL FLUJO VIAL Y LA ESTRUCTURACIÓN URBANA.

EL SISTEMA VIAL MUNICIPAL DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN SE ESTRUCTURA DE LA SIGUIENTE MANERA:

TIPO DE VIALIDAD	CLAVE	SECCIÓN	LONGITUD M.L.	MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN
VIALIDAD COLECTORA	(VC-1)	25.00m EN ZONA RI-EL 30.00m	2,055.30	ASFALTO
VIALIDAD COLECTORA	(VC-2)	25.00m	672.75	ASFALTO
VIALIDADES LOCALES	(VL)	10.00m	6,500.00	ASFALTO

VII.2. CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA INCLUYENDO EL TRAZO DE REDES, DERECHO DE PASO Y ZONAS DE PROTECCIÓN.

VII.2.1 AGUA POTABLE.

EL AGUA POTABLE SE SUMINISTRARA POR MEDIO DE REDES LIGADAS AL SISTEMA FEDERALISTAS, EL CUAL SE BASA EN EL ALMACENAMIENTO PARA REGULACION EN MACROTANQUES, Y DISTRIBUIDA POR GRABEDAD ASI COMO POR PRESION, A TODO EL CONDOMINIO, COMO LO GARANTIZA EL OFICIO EMITIDO POR SIAPA No. OFICIO 1668/2003 DE FECHA 22 DE DICIEMBRE DEL 2003.

VII.2.2 DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL.

1. LAS DESCARGAS SERÁN AL COLECTOR "DEL SISTEMA FEDERALISTAS", POR LAS CONDICIONES TOPOGRAFICAS DEL PREDIO, CON CAÑADAS QUE ALOJAN ESCURRIMIENTOS NATURALES DE TEMPORAL, CON PENDIENTES MAYORES AL 8%. EL DRENAJE PLUVIAL PRACTICAMENTE ESTA RESUELTO A CONTINUAR POR SUPERFICIE Y RESPETAR LA NATURALEZA DEL TERRENO.

VII.2.3 ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO.

LA ENERGÍA ELÉCTRICA SE SUMINISTRARÁ POR UNA LÍNEA TRONCAL QUE ATRAVIESA EL PREDIO, TODAS LAS OBRAS DE ELECTRIFICACIÓN QUE SE PRETENDEN DESARROLLAR SE AJUSTAN A LAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE LA CFE Y A LAS CORRESPONDIENTES NORMAS OFICIALES MEXICANAS NOM-001-SEMP-1994; RELATIVAS A LAS INSTALCIONES DESTINADAS AL SUMINISTRO Y USO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, EN BASE AL OFICIO DE FACTIBILIDAD No.PSH-181/04, DONDE SE GARANTIZA EL SUMINISTRO PARA EL PREDIO.

PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VII.2.4 RED TELEFÓNICA

EL ÁREA DE ESTUDIO SE ENCUENTRA CUBIERTA AL 100% POR EL SERVICIO TELEFÓNICO, SERVIDO INCLUSIVE POR VARIAS EMPRESAS DE TELEFONÍA DE LARGA DISTANCIA.

VII.2.5 TIPO DE PAVIMENTOS

LAS VIALIDADES QUE SE MENCIONARON CON ANTERIORIDAD LAS CUALES SON GENERADAS POR ESTA ACCIÓN URBANÍSTICA SERÁN DE PAVIMENTO ASFÁLTICO CON LAS DEBIDAS ESPECIFICACIONES PARA SU DURABILIDAD Y FUNCIONALIDAD.

VII.2.6 LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN REQUERIDAS.

PARA LAS ZONAS DE USO HABITACIONAL (He)

DE ACUERDO A LA MODALIDAD ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 16 AL APARTADO II.b) DEL DOCUMENTO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUB-DISTRITO URBANO ZPN-9/29 CAÑADAS PONIENTE.

DE IGUAL FORMA EN BASE A LO ESTIPULADO EN EL ART. 265 Y 269 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL ESTADO DE JALISCO.

SERÁN LAS SIGUIENTES:

1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE CON TOMA DOMICILIARIA.
2. RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO CON DESCARGA DOMICILIARIA O SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS O SANITARIAS.
3. SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL.
4. RED DE ELECTRIFICACIÓN CON SERVICIO DE BAJA TENSIÓN, INSTALACIÓN OCULTA CON ACOMETIDA DOMICILIARIA, RED DE ALUMBRADO PUBLICO SOBRE POSTE METÁLICO., INSTALACIÓN OCULTA, EN VIALIDADES VEHICULARES Y PEATONALES, Y ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE CESIÓN Y DE EQUIPAMIENTO URBANO.
5. RED TELEFÓNICA CON INSTALACIÓN OCULTA Y ACOMETIDA DOMICILIARIA.
6. GUARNICIONES PREFABRICADAS
7. BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO O SIMILAR.
8. PAVIMENTOS DE CONCRETO ASFÁLTICO, EMPEDRADO O SIMILAR.
9. RED DE RIEGO UTILIZANDO AGUA TRATADA
10. SEÑALAMIENTO; Y
11. MOBILIARIO URBANO, ARBOLADO Y JARDINERÍA EN VIALIDADES VEHICULARES Y PEATONALES, ÁREAS VERDES Y DE ESPARCIMIENTO Y ÁREAS DE CESIÓN.

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VII.3. DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS.

EL ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS QUE DEBERÁ DONARA LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA, COMO SE MUESTRA EN LA TABLA ANTERIOR, CORRESPONDE A UNA SUPERFICIE DE **105,963.57m2.**

LA DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES ARRIBA MENCIONADAS SE ENCUENTRAN CLARAMENTE SEÑALADAS EN EL PLANO E-2 DEL ANEXO GRÁFICO.

DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN PARA VIALIDADES.

LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA CEDERÁ PARA VIALIDADES MUNICIPALES UNA SUPERFICIE DE 56,162.20m2, LA CUAL FORMARÁ PARTE DE LA CESIÓN PARA VIALIDADES Y SERÁ ESCRITURADA AL H. AYUNTAMIENTO, SEGÚN SE SEÑALA EN EL PLANO E-2 DEL ANEXO GRAFICO. LA TOTALIDAD DE ESTA SUPERFICIE ESTA CONFORMADA DE LA SIGUIENTE FORMA:

CUADRO DE SUPERFICIES

TIPO DE VIALIDAD	CLAVE	SECCION	SUPERFICIE M2
VIALIDAD COLECTORA	(VC-1)	25.00m EN ZONA RI-EL DE 30.00m	55,019.03
VIALIDAD COLECTORA	(VC-2)	25.00	19,054.92
VIALIDADES LOCALES	(VL)	10.00	133,318.00

VII.4 OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN SE REALIZARAN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 138, 139 Y 140 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO.

VII.5 LAS DEDICADAS A ESPACIOS VERDES

DEBERÁN QUEDAR HABILITADAS CON ARBOLADO, JARDINERÍA, EDIFICACIÓN Y MOBILIARIO URBANO, DE ACUERDO A LO MARCADO EN EL ART.122, CUADRO 34 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL ESTADO DE JALISCO, Y DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS ESPECIAL DEL PROYECTO.

VII.6 LAS DEDICADAS A ADMINISTRACIÓN VECINAL

DEBERÁ CORRESPONDER A UN METRO CUADRADO POR CADA DIEZ HABITANTES POR LO QUE SE CONSTRUIRÁ 761.00 M2, YA QUE SE CUENTA CON 1,522 VIVIENDAS LAS CUALES GENERAN 7,610 HABITANTES.

PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VII.7 NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL.

VII.8 A ZONA DONDE SE DESARROLLA EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL SE APEGA A LO ESTIPULADO EN EL ART.222 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN REFERENTE A LA CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL.

ARTÍCULO VIII
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

VIII.1 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS Y FINCAS.

LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS Y FINCAS COMPRENDIDOS DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DEBERÁN RESPETAR LA DETERMINACIÓN DE 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; LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS CON EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO, OBSERVARÁN LAS DISPOSICIONES QUE DEFINEN LOS EFECTOS JURÍDICOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PARQUES SAN ISIDRO"

LOS DICTÁMENES, AUTORIZACIONES O LICENCIAS QUE SEAN EXPEDIDAS CONTRAVINIENDO LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PARQUES SAN ISIDRO" ESTARÁN AFECTADOS POR LA NULIDAD QUE ESTABLECE LA LEY ESTATAL.

CAPÍTULO IX
MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

PARA LA VIGILANCIA Y CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA DETERMINACIÓN Y LOS REGLAMENTOS QUE DE ELLA EMANAN SON APLICABLES LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y LAS SANCIONES CONTENIDAS EN LOS CAPÍTULOS III Y IV DE LA LEY.

LAS RESTRICCIONES EMITIDAS POR LAS AUTORIDADES ENCARGADAS DE APLICAR EL PLAN SERÁN RECURRIBLES A TRAVÉS DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN ESTABLECIDOS EN ÉL CAPITULO V DEL TÍTULO VII DE LA LEY.

TRANSITORIOS

PRIMERO. LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PARQUES SAN ISIDRO". , DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, ENTRARAN EN VIGOR A PARTIR DE SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL.

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SEGUNDO. UNA VEZ PUBLICADO EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PARQUES SAN ISIDRO" 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 PARCIAL Y LAS DETERMINACIONES DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS QUE SE APRUEBAN PARA INTEGRAR SU ZONIFICACIÓN, QUEDAN DEROGADAS LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE SE OPONGAN AL MISMO PLAN PARCIAL Y SUS NORMAS DE ZONIFICACIÓN.

Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco,

a 29 de abril del 2005.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ZAPOPAN, JAL.

DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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 "Parques San Isidro", el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 29 (veintinueve) de abril de 2005 (dos mil cinco), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 26 (veintiséis) 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 10 (diez) días del mes de mayo de 2005 (dos mil cinco).----------

LIC. JOSÉ DE JESÚS REYNOSO LOZA

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO