



Gaceta Municipal

Ayuntamiento de Zapopan

Volumen XIII No. 11 Segunda Época, fecha de publicación: 31 de marzo de 2006

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, Fracc. 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

El Mirador,
Municipio de Zapopan, Jalisco.

I. ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO**I.1 ENUNCIADO DEL PLAN****PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
"EL MIRADOR"****I.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO:****I.2.1. Tipo de Acción Urbanística:** Privada.**I.2.2. Uso Propuesto:** Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U), Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta (CS-B) y Comercio Regional (CR).**I.2.3. Giro Específico:** Vivienda Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U), Comercial y Servicios Barrial de Intensidad Alta (CS-B) y Comercio Regional (CR).

Vivienda Unifamiliar	1,443 Lotes
Comercial y de Servicio Barrial	99 Lotes
Comercio Regional	1 Lote
Total de Lotes	1,543 Lotes

I.2.4. Localización: El área que corresponde a la acción urbanística que se promueve, se encuentra ubicada sobre la Carretera a Colotlán, 1,282 metros al norte del entronque con la Carretera a Tesistán.**I.2.5. Superficie según escrituras:** 32-00-00.00 Has.
320,000.00 m².**I.2.6. Superficie según Certificación de Hechos:** 320,000.00 m².**I.2.7. Superficie neta a desarrollar:** 320,000.00 m².**I.2.8. Propietario(s):** Arquitectura Cordinada S.A. de C.V. según Escritura Pública número 65,578 de fecha 17 de Agosto de 2004, pasada ante la fe del Lic. Teodoro Gutiérrez García, notario público 70 de la Municipalidad de Guadalajara Jalisco.**I.2.9. Perito:** Arq. Jorge I. Cordero Ramírez

DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

II.- FUNDAMENTACION JURÍDICA

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización denominado "El Mirador", parte de los preceptos constitucionales establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículo 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C; y 115, fracciones II, III, IV y V, reformados el 3 de Febrero de 1983, en los cuales se establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos del País, la concurrencia de los tres niveles de Gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano y de los municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de la observancia general que se requieran. Estos preceptos se ratifican en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

De conformidad con estos mandatos, la Ley General de Asentamientos Humanos aprobada el 9 de Julio de 1993, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 21 de Julio de 1993, así como sus adicionales publicadas el 5 de Agosto de 1994, fijan las normas básicas para planear los centros de población y definen los principios para determinar las áreas y predios urbanos y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación.

Por su parte la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" correspondiente a octubre 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 centros de población y los planes parciales de urbanización que de ellos se derive". Así mismo en el título II, Capítulo V, del Plan de Centro de Población, artículos 76 al 83, se establecen las bases y lineamientos para formulación y aprobación de este tipo de planes.

Que para proceder a elaborar el Plan Parcial de Urbanización "EL MIRADOR", 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 al artículo XII, fracción I, II y II, 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 de H. Ayuntamiento de Zapopan, a través de su Dirección General de Obras Públicas, que emitiera Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, con número de expediente DICT/04/1897 de fecha 20 de septiembre de 2004, otorgado como **PROCEDENTE** el emplazamiento para el uso **HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE DENSIDAD ALTA (H4-U), COMERCIOS Y SERVICIOS DE NIVEL BARRIAL INTENSIDAD ALTA (CS-B4), COMERCIAL Y DE SERVICIOS REGIONAL (CS-R).**



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 del predio esta amparada mediante escritura pública número 65,578 (Sesenta y cinco mil quinientos setenta y ocho), registrada en la Notaria Publica numero 70 (Setenta), del Municipio de Guadalajara Jalisco, correspondiente al predio rústico denominado "El Mirador", el cual cuenta con una superficie de 32-00-00.00 Has.

De conformidad con lo establecido en la escritura pública numero 6,057, correspondiente a la Certificación de Hechos precedida por el Lic. Emilio Gómez Pérez, Notario Público numero 63, de la Municipalidad de Guadalajara Jalisco, con fecha 14 de febrero de 2005; se desprende la ratificación de la superficie manifestando ser de 320,000 m².



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RIA DEL
MIENTO

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

III.1 Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

El Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano ZPN-9 "Valle de Tesistan", el cual fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", contiene dentro de su área el predio motivo del presente Plan Parcial de Urbanización.

III.2. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano ZPN-9/25 "Copalita" y ZPN-9/27 "La Loma".

En virtud de que el esquema de zonificación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano; subdistritos urbanos ZPN-3/03 "Copalita" y ZPN-"La Loma" los cuales fueron publicados en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y los cuales contempla a las zonas donde se localiza el predio, como:

ZPN- 9/25 "Copalita" Área de transición, Área de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales por Nodo Vial, Área de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales por paso de Vialidad, Área de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales por instalaciones de Drenaje, Área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con frente a una Vialidad Regional (VR-2) denominada Carretera Guadalajara- Colotlán, con frente a una Vialidad Principal propuesta (VP-1) sin nombre y con frente a una calle local propuesta, sin nombre, para el establecimiento de los usos

- **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos; EV-R (26);** Destinos permitidos: Cotos de caza y pesca, Jardines, Lagos artificiales, Parque Urbano General, Parque Nacional y Santuarios Naturales.
- **Actividades Silvestres; AS (23)** Correspondiente a los escurrimientos que se encuentran dentro del predio.
- **Restricción para la instalación de Nodo Vial; (RI-NV/ IN-U-24)** Con un radio de 75.00 mts. Contados a partir de la intersección de los ejes de la Vialidad Regional (VR-2) denominada Carretera Guadalajara-Colotlán y la calle principal (VP-1) propuesta sin nombre.

ZPN- 9/27 "La Loma" Contempla a la zona donde se localiza el predio de referencia, dentro del polígono del Centro Vecinal denominado El Pozo, como, área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, Área de Reserva Urbana de Control Especial, Área de Restricción a Infraestructura o Instalaciones de Nodo Vial, Área de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales por paso de Vialidad, con frente a una Vialidad Regional (VR-2) denominada Carretera Guadalajara-Colotlán, con frente a una Vialidad Colectora (VC-1) sin nombre y con frente a una Vialidad Principal propuesta (VP-1) sin nombre, para el establecimiento de los usos:



- **Comercial y de Servicios Regionales; CS-R (23)** Usos y Destinos permitidos: Comercio y Servicios Regionales y Centrales, Servicios a la Industria y al Comercio, Equipamiento Regional y Central, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Regionales y Centrales, para la fracción que se ubica en la parte poniente del predio.
- **Comercial y de Servicios Barriales Intensidad Alta; CS-B4 (3)** Usos y Destinos permitidos: Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Horizontal y Vertical Densidad Alta, Comercios y Servicios Vecinales y Barriales, Equipamiento Barrial, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales y Barriales, para una franja de 40.00 mts. con frente a la Vialidad Local propuesta (VL)
- **Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta; H4 (2 y 4)** Usos y Destinos Permitidos: Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales. De forma condicionada el Comercio y Servicios Vecinales, Equipamiento Vecinal y Manufacturas Domiciliarias.
- **Habitacional Unifamiliar de Densidad Media; H3 (5)** Usos y Destinos Permitidos: Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales. De forma condicionada el Comercio y Servicios Vecinales, Equipamiento Vecinal y Manufacturas Domiciliarias.
- **Equipamiento Vecinal; EI-V (22)** Usos y Destinos Permitidos: Jardines Plazas, Jardín de Niños y Primaria. Fracción correspondiente al Centro Vecinal denominado El Pozo.
- **Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Barriales; EV-B (1)** Para la fracción norte de predio.
- **Restricción para la Instalación de un Nodo Vial; (RI-NV/ IN-U-10 o 24)** con un radio de 75.00 mts. Contados a partir de la intersección de los ejes de la Vialidad Regional (VR-2) denominada Carretera Guadalajara-Colotlán y la Vialidad Principal Propuesta (VP-1) sin nombre. En estas zonas no se permite ningún tipo de acción urbanística.

Además de considerar que cuenta con la factibilidad de los servicios de infraestructura por parte del S.I.A.P.A. con el número de oficio 266/2005 de fecha 22 de febrero de 2005; de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) número de oficio PSH-013/2005 y expediente HF/003/5 de fecha 12 de enero de 2005, para la densidad autorizada, así como el Título de Concesión por parte de la Comisión Nacional del Agua (C.N.A.) para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales superficiales por un volumen de 55,460.00 m³ anuales, así como para explotar, usar o aprovechar cauces, vasos, zonas federales o bienes nacionales a cargo de la comisión por una superficie de 179,790.00 m² y el dictamen de la Comisión Técnica de Desarrollo Urbano número 1500/C.T.D.U./2005/073 de fecha 03 de enero de 2005, mismo que considera favorable la modificación a la densidad del usos de suelo



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

IV. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICO.

IV.1. Son objetivos Generales:

- I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población.
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y Planes de Desarrollo Urbano.
- III. Determinar, en su caso, los usos y destinos que se generen, por efecto de las acciones urbanísticas.
- IV. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación.
- V. Regular, en forma específica, la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística; y
- VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

IV.2. Son objetivos específicos:

- I. Plantear la congruencia con lo señalado por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano ZPN-9/25 "Copalita" y ZPN-9/27 "La Loma" y en su caso servir de apoyo para el cambio de uso de suelo aprobado por la Comisión de Desarrollo Urbano mediante oficio número 1500/C.T.D.U./2005/073 de fecha 03 de enero de 2005.
- II. La integración del desarrollo a la estructura vial primaria de la zona donde se ubica, así como su estructuración urbana con las instalaciones vecinas y su relación con el centro de población.
- III. Establecer, mediante matrices de utilización de suelo, las particularidades que deberán observarse para la ejecución del desarrollo habitacional y para la zona comercial que se pretende llevar a cabo, sujetándose a la normatividad que contiene tanto la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, como el Reglamento Estatal de Zonificación; coadyuvando a que los predios colindantes se sujeten a la normatividad que se desprenda del sistema de planeación urbano.
- IV. Determinar una zonificación específica, precisando la clasificación de áreas, así como los usos, destinos y reservas para el área de aplicación.
- V. Regular y controlar la urbanización y la edificación; y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- VI. Otorgar las Áreas de Cesión para Destinos producto de la redensificación en el uso de suelo para dar cumplimiento con lo que marca el Artículo 136 inciso IV del Reglamento Estatal de Zonificación.
- VII. Garantizar el Desarrollo integral del área de estudio y señalar las bases legales mediante la implementación de una declaratoria que observe las políticas y modalidades de utilización del suelo.
- VIII. Prever y programar las obras de infraestructura básica de abasto y desecho, necesarias para satisfacer las demandas generadas, tanto por el proyecto que se promueve como por su zona inmediata, eficientando los recursos existentes.
- IX. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización tal como lo señala el Artículo 267 del Reglamento Estatal de Zonificación.



V. DELIMITACION DEL AREA DE APLICACIÓN.

El área de aplicación del Plan se encuentra conformada por un polígono de 32-00-00.00 has., teniendo en como límites los que se describen a continuación:

Partiendo del punto A ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'299,983.0677, m.E. 660,305.6097 en línea recta con rumbo al Noroeste con una distancia de 566.14 metros hasta llegar al punto B, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,118.2545, m.E. 660,855.3783 en línea recta con rumbo al Sur con una distancia de 254.46 metros hasta llegar al punto C, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'299,866.4795, m.E. 660,892.2463 en línea recta con rumbo al Este con una distancia de 219.33 metros hasta llegar al punto D, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'299,882.9197, m.E. 661,110.9592 en línea recta con rumbo el Noroeste con una distancia de 676.49 metros hasta llegar al punto E, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,560.8390, m.E. 661,007.1023 en línea quebrada con rumbo al Suroeste con una distancia de 86.15 metros hasta llegar al punto F, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,502.7464, m.E. 660,943.2950 en línea recta con rumbo al Oeste con una distancia de 28.45 metros hasta llegar al punto G, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,499.1050, m.E. 660,916.2244 en línea quebrada con rumbo al Noroeste con una distancia de 36.55 metros hasta llegar al punto H, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,501.5366, m.E. 660,877.7454 en línea quebrada con rumbo al Suroeste con una distancia de 29.97 metros hasta llegar al punto I, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,488.6964, m.E. 660,856.5767 en línea quebrada con rumbo al Noroeste con una distancia de 101.37 metros hasta llegar al punto J, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'200,524.6747, m.E. 660,764.5113 en línea quebrada con rumbo al Oeste con una distancia de 82.32 metros hasta llegar al punto K, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,517.6756, m.E. 660,681.0917 en línea quebrada con rumbo al Suroeste con una distancia de 110.73 metros hasta llegar al punto L, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,428.8332, m.E. 660,619.4361 en línea quebrada con rumbo al Noroeste con una distancia de 47.56 metros hasta llegar al punto M, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,442.9750, m.E. 660,576.3317 en línea quebrada con rumbo al Suroeste con una distancia de 90.29 metros hasta llegar al punto N, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,395.0807, m.E. 660,493.9272 en línea quebrada con rumbo al Sur con una distancia de 57.36 metros hasta llegar al punto O, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,346.3322, m.E. 660,472.9468 en línea recta con rumbo al Oeste con una distancia de 65.82 metros hasta llegar al punto P, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'300,345.2671, m.E. 660,408.6870, en línea recta con rumbo al Suroeste con una distancia de 370.28 metros hasta llegar al punto A.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Las coordenadas de ubicación al sistema U.T.M. de área de estudio son las siguientes:

Punto	Coordenada U.T.M. m.N.	Coordenada U.T.M. m.E.	Distancia Mts.
1	2'299,238.2708	660,136.8216	315.76 del punto 1 al 2
2	2'299,166.8096	660,485.3310	992.74 del punto 2 al 3
3	2'299,276.8820	661,512.0883	392.33 del punto 3 al 4
4	2'299,009.6963	661,851.8547	302.99 del punto 4 al 5
5	2'299,171.0781	662,129.0810	247.53 del punto 5 al 6
6	2'299,391.6055	662,313.5008	227.27 del punto 6 al 7
7	2'299,657.3724	662,340.9796	88.65 del punto 7 al 8
8	2'299,754.7027	662,424.9150	876.01 del punto 8 al 9
9	2'300,650.2871	662,248.1268	743.68 del punto 9 al 10
10	2'300,647.3149	661,464.4457	990.54 del punto 10 al 11
11	2'300,554.0405	660,445.6523	1,311.52 del punto 11 al 1



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DE:
ATC

VII. DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS DEL AREA DE APLICACIÓN.

VI.1 El Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana denominado "El Mirador", 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 del área de aplicación.

VI.2. Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los Artículos 93, 94, 195, 199, 221, y demás relativos a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

VI.3. Para los efectos del presente Plan Parcial se designara como:

- I. **Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- II. **Reglamento:** El Reglamento Estatal de Zonificación.
- III. **Municipio:** El Municipio de Zapopan Jalisco.
- IV. **Centro de Población:** La Zona Conurbada de Guadalajara.
- V. **Plan de Desarrollo Urbano:** El Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano ZPN-9 "Valle de Tesistan"
- VI. **Planes Parciales de Desarrollo Urbano:** ZPN-9/25 "Copalita" y ZPN-9/27 "La Loma".
- VII. **Plan Parcial de Urbanización:** El Plan Parcial de Urbanización denominado "El Mirador".
- VIII. **Documento Técnico:** El conjunto de análisis, estudios y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas relativos a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Plan.
- IX. **Anexo Grafico:** El conjunto de planos impresos que conforman parte de este plan.
- X. **Determinación:** El conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del plan, las normas de zonificación urbana, las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, las áreas de cesión para destinos, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de sus particulares derivadas del mismo.
- XI. **Dependencia Municipal:** La Dependencia Técnica y Administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso, la Dirección General de Obras Públicas del Municipio.
- XII. **La Acción Urbanística:** El Desarrollo Habitacional de Densidad Alta y Comercial y de Servicios de nivel Central "El Mirador".



VI.4. El Plan Parcial de Urbanización del que forman parte integral los anexos gráficos, contienen la exposición de los resultados de los estudios técnicos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del municipio de Zapopan Jalisco, así como la conservación de los objetivos que determina el mismo plan.

VI.5. El Plan Parcial de Urbanización forma parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano ZPN-9 "Valle de Tesisitan", el cual contiene la clasificación de áreas en base a la cual se determinaran las modalidades de utilización de suelo que correspondan al área de aplicación del Plan.

VI.6. El área de aplicación del Plan constituye su ámbito territorial, para regular el aprovechamiento del predio a desarrollar, para los efectos de la Ley en el Artículo 94 fracción V, y en relación con lo dispuesto en el artículo 25; se trata de un área clasificada como Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta y Comercial y de Servicios de nivel Barrial y Regional, en base al Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos emitido por le H. Ayuntamiento de Zapopan a través de la Dirección General de Obras Públicas y el oficio de la Comisión Técnica de Desarrollo Urbano número 1500/C.T.D.U./2005/073 de fecha 03 de enero de 2005.

VI.7. Las siguientes medidas y linderos que se describen corresponden al área de aplicación del Plan.

VI.8. La utilización del suelo se realizara considerando en todo momento la clasificación de área y predios que se señalan en el plano de zonificación secundaria para lo cual se recabo ante la Dirección General de Obras Publicas la reconsideración del dictamen numero DICT/04/1897 de fecha 20 de septiembre de 2004 y el oficio de la Comisión Técnica de Desarrollo Urbano número 1500/C.T.D.U./2005/073 de fecha 03 de enero de 2005, en el que se considera procedente el establecimiento del uso Habitacional Unifamiliar de Densidad alta, Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta y Comercio Regional dentro del predio.

VI.9. Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las Normas de Zonificación, conforme lo ordenan los Artículos 193, 195 y 199 de la Ley las cuales quedan establecidas en el presente documento, sin este requisito no se otorgara autorización o licencia para efectuarlas.

VI.10. La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetara a las Normas de Zonificación del Plan que se aprueba y a las disposiciones que establecen.

- a) La Ley General de Asentamientos Humanos.
- b) La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- c) El Reglamento Estatal de Zonificación.



- d) Las Leyes, Reglamentos y Disposiciones en materia de Vías Generales de Comunicación.
- e) Las Leyes, Reglamentos Disposiciones Federales y Estatales en materia de Aguas.
- f) Las Leyes Regionales y Disposiciones Federales, Estatales y Municipales, en materia de Equilibrio Ecológico y Mejoramiento del Ambiente.
- g) Los Reglamentos y Disposiciones Municipales de Edificación; y
- h) Los reglamentos y Disposiciones Estatales y Municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

VI.11. Se aprueba como elementos de zonificación urbana:

- I. La determinación de zonas y utilización específica del suelo establecido en el Plano de Zonificación Primaria del anexo gráfico (Plano E-2).
- II. La Estructura Urbana que se define en el plano del mismo nombre de anexo gráfico (Plano E-3).

VI.12. La determinación de zona y utilización específica del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos particulares según se especifica en el plano del anexo gráfico.

VI.13. La clasificación de áreas y zonificación aplicables al presente plan parcial, se define a continuación:

VI.14. Clasificación de áreas.

La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado (artículo 16 Reglamento Estatal de Zonificación) u correspondiendo a lo estipulado en el artículo 17 del ordenamiento legal de referencia, la clasificación de áreas se determina para el Ordenamiento Territorial del Área de Estudio del presente Plan Parcial en la siguiente:

DEL
CUNTO

(anexo gráfico plano de clasificación de áreas E-1).

VI.14.1 Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo. (RU-CP)

Son las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 183 y 184 de la Ley, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos quinto y sexto, respectivamente de la Ley, que para el Plan Parcial de Urbanización "El Mirador", son las siguientes:

RU-CP(01) Polígono con una superficie de 17,496.31 m² y teniendo como límites:

Al Norte: el Área de cesión para destinos (ACD-1);

Al Este: el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 02);

Al Sur: la vialidad (VP-1);

Al Oeste: el Área de cesión para destinos (ACD-1);



RU-CP(02) Polígono con una superficie de 20,103.99 m² y teniendo como limites:

Al Norte: el Área de cesión para destinos (ACD-1);

Al Este: el límite del área de aplicación;

Al Sur: la vialidad (VP-1);

Al Oeste: el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 01);

RU-CP(03) Polígono con una superficie de 13,277.58 m² y teniendo como limites:

Al Norte: la vialidad (VP-1);

Al Este: el límite del área de aplicación;

Al Sur: el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 04);

Al Oeste: la vialidad local propuesta (VSc-2);

RU-CP(04) Polígono con una superficie de 30,329.02 m² y teniendo como limites:

Al Norte: el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 03);

Al Este: el límite del área de aplicación;

Al Sur: el límite del área de aplicación;

Al Oeste: la vialidad local propuesta (VSc-2);

RU-CP(05) Polígono con una superficie de 38,906.64 m² y teniendo como limites:

Al Norte: la vialidad local propuesta (VSc-1);

Al Este: la vialidad local propuesta (VSc-2);

Al Sur: el límite del área de aplicación;

Al Oeste: el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 06);

RU-CP(06) Polígono con una superficie de 18,077.48 m² y teniendo como limites:

Al Norte: la vialidad local propuesta (VSc-1);

Al Este: el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 05);

Al Sur: el límite del área de aplicación;

Al Oeste: la vialidad colectora menor (VC-1);

RU-CP(07) Polígono con una superficie de 17,460.55 m² y teniendo como limites:

Al Norte: la vialidad local propuesta (VSc-1);

Al Este: la vialidad colectora menor (VC-1);

Al Sur: el límite del área de aplicación;

Al Oeste: el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 08);

RU-CP(08) Polígono con una superficie de 17,078.03 m² y teniendo como limites:

Al Norte: la vialidad local propuesta (VSc-1);

Al Este: el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 07);

Al Sur: el límite del área de aplicación;

Al Oeste: el área de comercio regional (CR-1);

RU-CP(09) Polígono con una superficie de 23,078.12 m² y teniendo como limites:

Al Norte: la vialidad (VP-1);

Al Este: la vialidad colectora menor (VC-1);

Al Sur: la vialidad local propuesta (VSc-1);

Al Oeste: la vialidad local propuesta (VL-1) y el Área de cesión para destinos (ACD-2)



RU-CP(10) Polígono con una superficie de 26,790.23 m² y teniendo como limites:

- Al Norte:** la vialidad (VP-1);
- Al Este:** la vialidad local propuesta (VSc-2);
- Al Sur:** la vialidad local propuesta (VSc-1);
- Al Oeste:** la vialidad colectora menor (VC-1);

RU-CP(11) Polígono con una superficie de 16,548.33 m² y teniendo como limites:

- Al Norte:** la vialidad local propuesta (VSc-1);
- Al Este:** la vialidad regional (VR-1);
- Al Sur:** el límite del área de aplicación;
- Al Oeste:** el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 08);

RU-CP(12) Polígono con una superficie de 4,993.33 m² y teniendo como limites:

- Al Norte:** la vialidad (VP-1);
- Al Este:** la vialidad regional (VR-1);
- Al Sur:** la vialidad local propuesta (VSc-1);
- Al Oeste:** el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 09);

RU-CP(13) Polígono con una superficie de 26,784.79 m² y teniendo como limites:

- Al Norte:** el límite del área de aplicación;
- Al Este:** el límite del área de aplicación;
- Al Sur:** la vialidad (VP-1);
- Al Oeste:** el área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP 01);

RU-CP (1)	Área habitacional propuesta	17,496.31 m ²
RU-CP (2)	Área habitacional propuesta	20,103.99 m ²
RU-CP (3)	Área habitacional propuesta	13,277.58 m ²
RU-CP (4)	Área habitacional propuesta	30,329.02 m ²
RU-CP (5)	Área habitacional propuesta	38,906.64 m ²
RU-CP (6)	Área habitacional propuesta	18,077.48 m ²
RU-CP (7)	Área habitacional propuesta	17,460.55 m ²
RU-CP (8)	Área habitacional propuesta	17,078.03 m ²
RU-CP (9)	Área habitacional propuesta	23,078.12 m ²
RU-CP (10)	Área habitacional propuesta	26,790.23 m ²
RU-CP (11)	Área de comercial Regional	16,548.33 m ²
RU-CP (12)	Área de cesión propuesta	4,933.33 m ²
RU-CP (13)	Área de cesión propuesta	26,784.79 m ²
VP-1	Vialidad Principal	24,543.60 m ²
VC-1	Vialidad Colectora	6,589.99 m ²
VCm-3	Vialidad Colectora Menor	419.00 m ²
Vsc-1	Vialidad Subcolectora	7,723.91 m ²
Vsc-2	Vialidad Subcolectora	8,675.54 m ²
RI-NV 01	Restricción por nodo vial	1,183.56 m ²
TOTAL		320,000.00 m²



VL14.2 Áreas de Restricción por Vialidades (RI-VL)

Son las superficies que deberán de quedar libres 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 competentes en la materia.

VL14.2.1 Otras Vialidades.

En toda acción urbanística que se pretenda realizar, deberá conservar la continuidad de las vialidades principales existentes en la colindancia de la zona a desarrollar, y en algunos casos también las calles colectoras o de menor jerarquía, según se establezca en el Plan Parcial. Esta continuidad deberá ser igual, en lo referente a la sección básica, a las características geométricas de las vialidades existentes conforme lo señala el Artículo 300 del Reglamento Estatal de Zonificación; que para el Plan Parcial de Urbanización "El Mirador" son las siguientes:

VP-1. Vialidad principal propuesta con una superficie de 23,866.91 m²; y con una sección de 40.00 metros, 20.00 metros a partir de su eje.

VC-1. Vialidad colectora propuesta con una superficie de 6,589 m²; y con una sección de 25.00 metros, 12.50 metros a partir de su eje.

VCm-3. Vialidad colectora menor propuesta con una superficie de 419.00 metros; y con una sección de 17.00 metros, 8.5 metros a partir del su eje.

VL. Vialidades Locales propuestas con una sección de 10.00 mts. y vialidades de ingreso con una sección de 15.00 mts.

VL14.5. Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua.

Son las requeridas para la regulación y control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural como para los fines de explotación agropecuaria y suministro a los asentamientos humanos; que para el Plan Parcial de Urbanización "El Mirador", son los siguientes:

Cuerpo de agua colindante con el predio en la parte norte marcado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN-9/27 "La Loma", como Presa Copalita y la cual no genera restricción alguna.

VL14.5. Áreas de Restricción por Nodo Vial.

Es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en el radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia, que para el Plan Parcial de Urbanización "El Mirador", son los siguientes:

RI-NV 01 Afectación con una superficie de 1,183,56 m² y la cual se encuentra ubicada en la parte oriente del predio en el cruce de la carretera Guadalajara-Colotlán y la Vialidad Principal VP-1, en el vértice "P" del límite de propiedad.



VI.15. Utilización General del Suelo.

En este capítulo se precisan las actividades que podrán emplazarse en las áreas que quedaron consignadas en el capítulo anterior, siendo que se determinan los siguientes usos y destinos para el Plan Parcial de Urbanización "El Mirador": (grafico E-2).

VI.15.1. Zonas Habitacionales.

La reglamentación en las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones.

Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que contemplan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos en la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de estas y evitar desplazamiento de los habitantes a otras zonas.

Asegurar el acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones:

Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones toxicas y otros riesgos, producidos por usos de suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas:

Proteger las zonas contra tráfico pesado ocasionando por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en la calle;

Proteger el carácter de ciertas zonas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de la edificación debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y

Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

Para el Plan Parcial de Urbanización denominado "El Mirador" los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas con un uso Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U) son lo que se describen en el artículo 60, cuadro 14 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco vigente.



H4-U (1). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 15,170.85 m², y un total de 94 viviendas, con una superficie promedio de lote de 90.00 m², teniendo como límites;

Al Norte: el área de cesión para destinos A.C.D. (01), EV-1/EI-1

Al Este: la Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (02).

Al Sur: La vialidad principal VP-1 y la zona de uso Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta CS-B 01.

Al Oeste: el área de cesión para destinos A.C.D. (01), EV-1/EI-1.

H4-U (2). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 16,534.97 m², y un total de 117 viviendas, con una superficie promedio de lote de 90.00 m², teniendo como límites;

Al Norte: el área de cesión para destinos A.C.D. (01), EV-1/EI-1.

Al Este: El limite del área de aplicación.

Al Sur: La vialidad principal VP-1 y la zona de uso Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta CS-B 01.

Al Oeste: la Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (01).

H4-U (3). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 11,975.58 m², y un total de 90 viviendas, con una superficie promedio de lote de 90.00 m², teniendo como límites;

Al Norte: La vialidad principal VP-1 y la zona de uso Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta CS-B 02.

Al Este: El limite del área de aplicación.

Al Sur: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (04).

Al Oeste: La vialidad subcolectora VSc-2

H4-U (4). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 25,455.02 m², y un total de 274 viviendas, con una superficie promedio de lote de 90.00 m², teniendo como límites;

Al Norte: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (03).

Al Este: El limite del área de aplicación.

Al Sur: El limite del área de aplicación.

Al Oeste: La vialidad subcolectora VSc-2.

H4-U (5). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 32,706.37 m², y un total de 252 viviendas, con una superficie promedio de lote de 90.00 m², teniendo como límites;

Al Norte: La vialidad subcolectora VSc-1.

Al Este: La vialidad subcolectora VSc-2.

Al Sur: El limite del área de aplicación.

Al Oeste: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (07).



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PLANOS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

**El Mirador,
Municipio de Zapopan, Jalisco.**

PRESA COPALITA

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

El Mirador

Simbología:

-  Límite de Área de Aplicación
-  Área de Cesión por paso de Infraestructura Básica
-  Permuta de las Áreas de Cesión para Destinos conforme al artículo 251 inciso V y artículo 6 fracción XXVII de la Ley de Desarrollo Urbano
-  Área de Cesión para Destinos (A.C.D.)



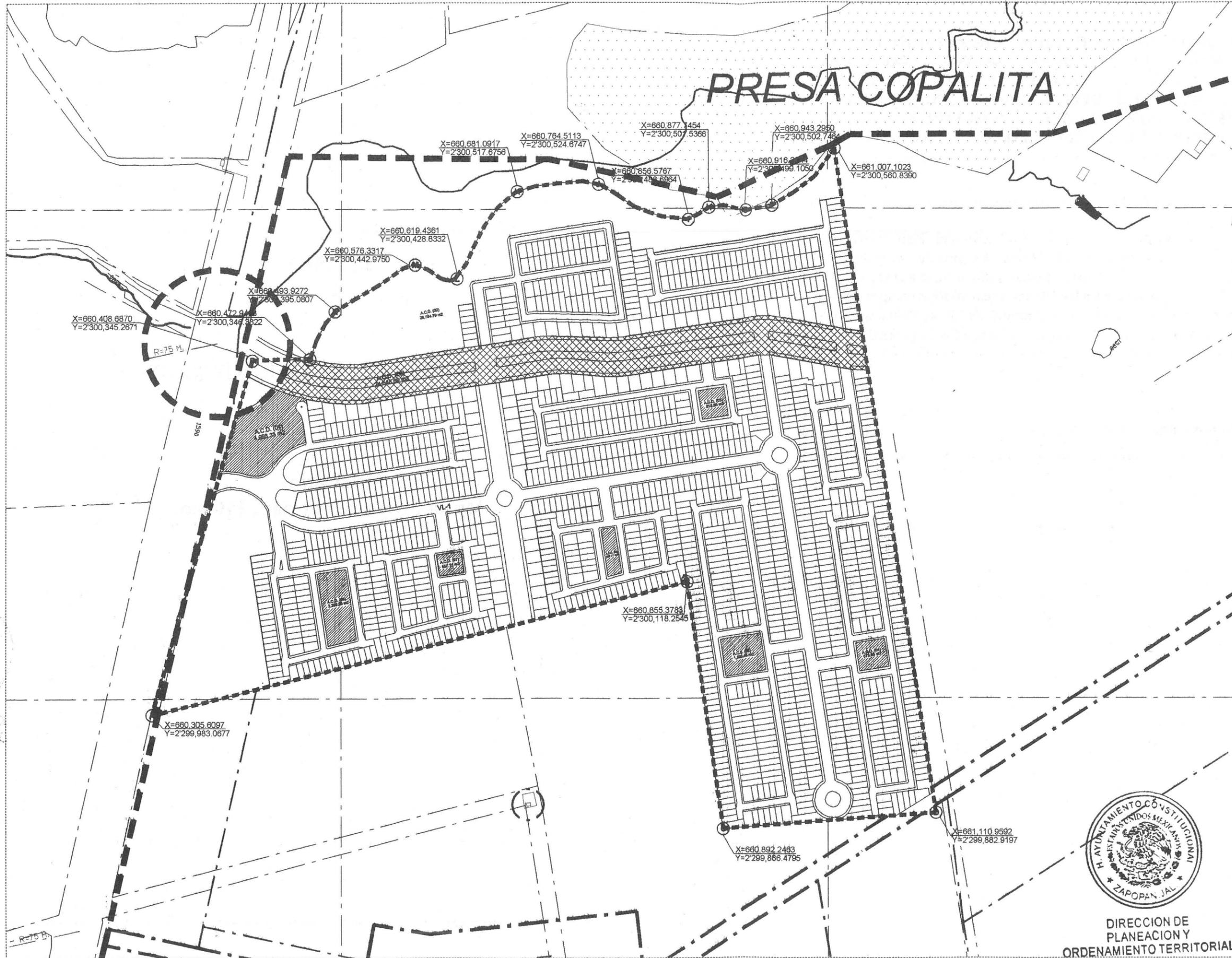
Localización



PLANO DE: ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	E-4
UBICACIÓN: CARRETERA GDJ-COLOTLAN 1,282.00 MTS AL NORTE DEL LA CARRETERA A TESIATAN	
PROPIETARIO: ARQUITECTURA COORDINADA S.A. DE C.V.	
PERITO: Arq. Jorge I. Cordero Rómiz	ESCALA: 5/E
ESCALA GRAFICA: 	FECHA: Abril 2005



DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



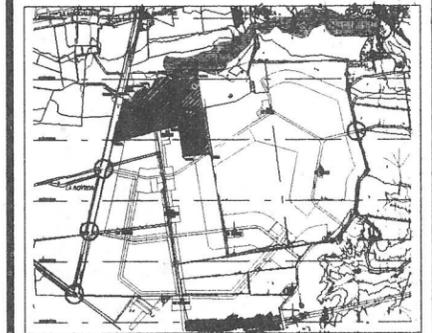
PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

El Mirador

Simbología:

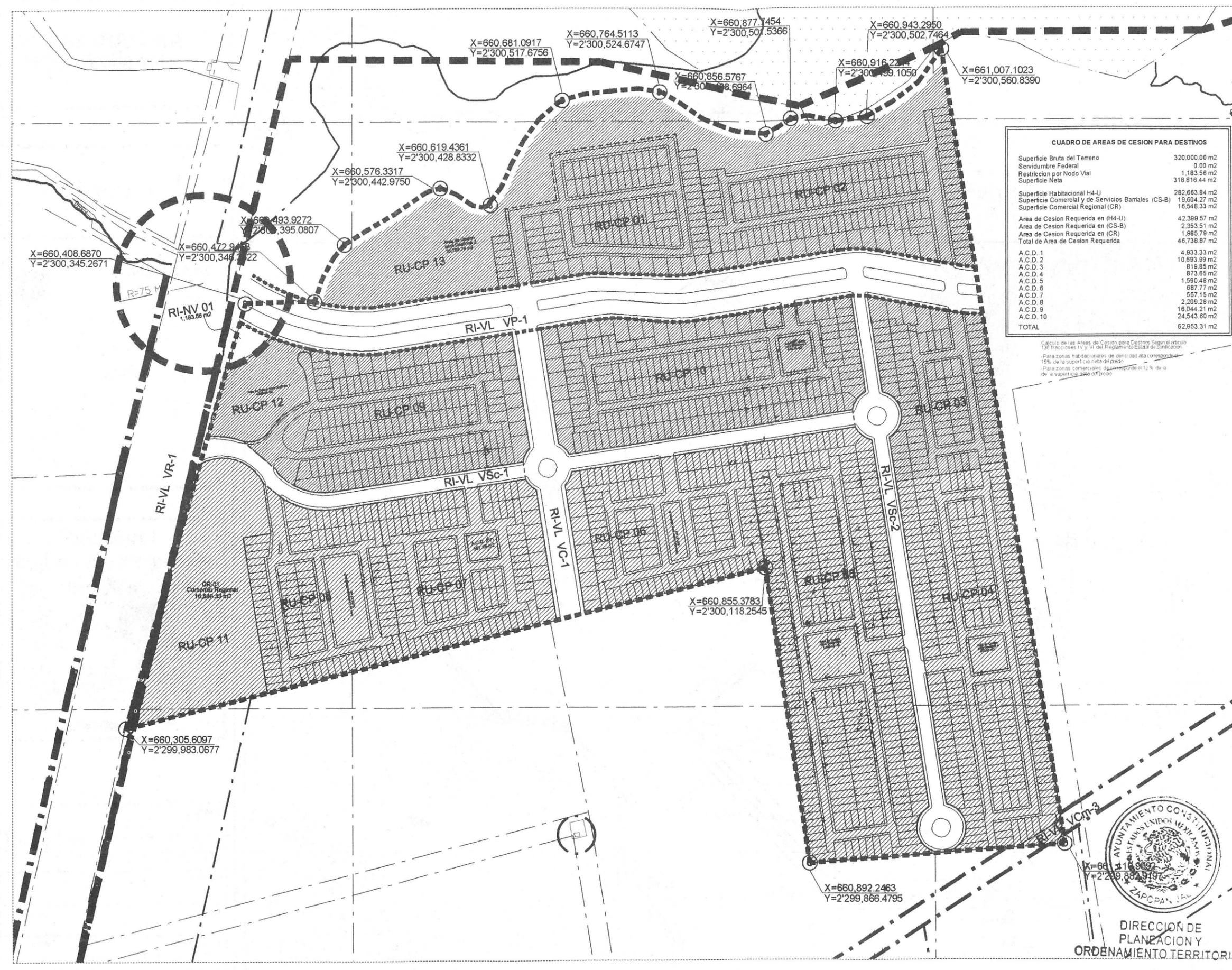
- Limite de Area de Aplicacion
- Areas de Reserva Urbana
 - A corto plazo
 - A mediano plazo
 - A largo plazo
- Areas de Renovacion Urbana
 - Renovacion urbana
- Areas de Proteccion a Cauces y Cuerpos de Agua
 - Proteccion a cauces y cuerpos de agua
- Areas de Restriccion por Paso de Infraestructura
 - de redes de instalaciones de agua potable
 - de redes e instalaciones de drenaje
 - de redes de instalaciones de electricidad
 - de instalaciones de telecomunicaciones para viabilidad
 - por nodo vial

Localización



CUADRO DE AREAS DE CESION PARA DESTINOS	
Superficie Bruta del Terreno	320,000.00 m ²
Servidumbre Federal	0.00 m ²
Restriccion por Nodo Vial	1,193.56 m ²
Superficie Neta	318,816.44 m ²
Superficie Habitacional H4-U	282,663.84 m ²
Superficie Comercial y de Servicios Banales (CS-B)	19,604.27 m ²
Superficie Comercial Regional (CR)	16,548.33 m ²
Area de Cesion Requerida en (H4-U)	42,389.57 m ²
Area de Cesion Requerida en (CS-B)	2,353.51 m ²
Area de Cesion Requerida en (CR)	1,985.79 m ²
Total de Area de Cesion Requerida	46,738.87 m ²
A.C.D. 1	4,933.33 m ²
A.C.D. 2	10,693.99 m ²
A.C.D. 3	819.85 m ²
A.C.D. 4	873.85 m ²
A.C.D. 5	1,590.48 m ²
A.C.D. 6	687.77 m ²
A.C.D. 7	557.15 m ²
A.C.D. 8	2,209.28 m ²
A.C.D. 9	16,044.21 m ²
A.C.D. 10	24,543.60 m ²
TOTAL	62,953.31 m ²

Calculo de las Areas de Cesion para Destinos Segun el articulo 134 fracciones IV y VI del Reglamento Estatal de zonificacion.
 *Para zonas habitacionales de densidad alta corresponde al 10% de la superficie neta de predio.
 *Para zonas comerciales corresponde al 12 % de la de la superficie neta de predio.



DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PLANO DE: CLASIFICACION DE AREAS	E-1
UBICACION: CARRETERA 001-COLOTLIAN 1,282.00 MTS AL NORTE DEL LA CARRETERA A TESTIGAN	
PROPIETARIO: ARQUITECTURA COORDINADA S.A. DE C.V.	
PERITO: Arq. Jorge I. Cordero Ramirez	ESCALA: S/E
ESCALA GRAFICA: 	FECHA: Feb 2005

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

El Mirador

Simbología:

Limite de Area de Estudio Superficie = 285-48-35 79 Has.				
Punto	UTM m N	UTM m E	Distancia	
1	2299.238 2708	860.136 8276	315.76	De punto 1 a 2
2	2299.156 8096	860.485 3202	392.14	De punto 2 a 3
3	2299.176 8620	861.512 0982	392.23	De punto 3 a 4
4	2299.008 6963	861.951 8247	302.48	De punto 4 a 5
5	2299.171 0781	862.128 0848	247.53	De punto 5 a 6
6	2299.251 6195	862.312 5246	227.57	De punto 6 a 7
7	2299.251 6195	862.346 3748	39.55	De punto 7 a 8
8	2299.104 7127	862.424 5190	876.01	De punto 8 a 9
9	2299.650 2921	862.249.1286	143.66	De punto 9 a 10
10	2299.554 0408	862.452 4437	129.92	De punto 10 a 11
11	2299.554 0408	862.442 6552	131.92	De punto 11 a 1

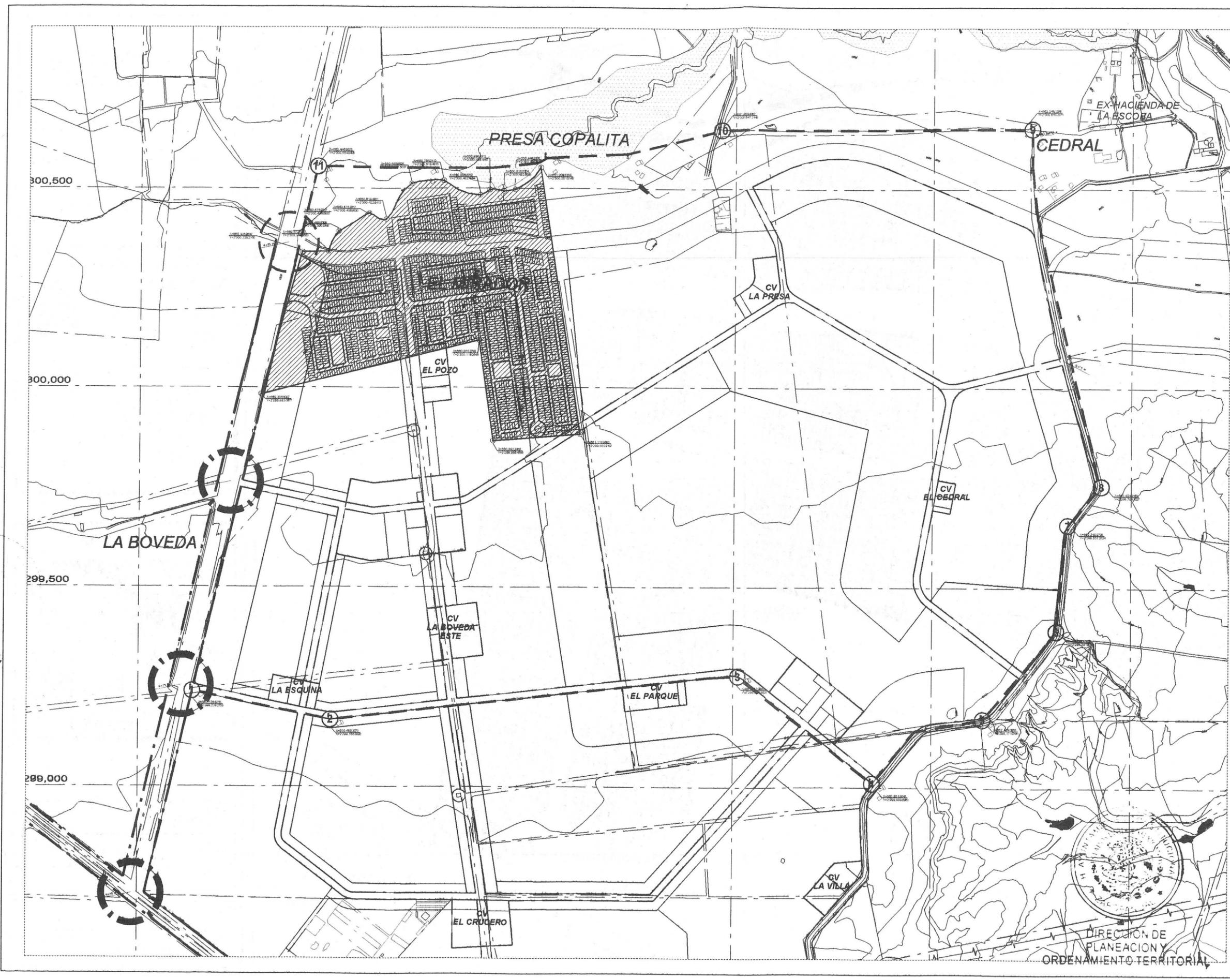
Limite de Area de Aplicacion Superficie 32-00-00 Has				
Punto	UTM m N	UTM m E	Distancia	
A	2299.983 0677	860.355 6297	556.14	De punto A a B
B	2299.118 2545	860.952 3782	234.45	De punto B a C
C	2299.856 4795	860.892 2483	219.33	De punto C a D
D	2299.856 3197	861.118 9282	676.45	De punto D a E
E	2300.551 6146	861.088 5134	86.15	De punto E a F
F	2300.456 6045	860.944 2353	29.45	De punto F a G
G	2300.452 5846	860.916 0354	36.25	De punto G a H
H	2300.456 4167	860.986 1317	29.37	De punto H a I
I	2300.452 4044	860.854 5787	101.37	De punto I a J
J	2300.518 4815	860.764 0110	92.52	De punto J a K
K	2300.511 5237	860.682 6826	110.72	De punto K a L
L	2300.422 5412	860.618 4261	47.56	De punto L a M
M	2300.436 6600	860.676 3211	80.29	De punto M a N
N	2300.436 6600	860.618 3318	57.95	De punto N a O
O	2300.346 6523	860.471 7787	199.47	De punto O a P
P	2300.339 2155	860.406 9942	370.25	De punto P a A

Areas Urbanizables

Localización



PLANO DE: DELIMITACION DE AREA DE ESTUDIO Y AREA DE APLICACION	D-1
UBICACION: CARRETERA GOL-COLOTLAN 1,282.00 MTS AL NORTE DEL LA CARRETERA A TESISAN	
PROPIETARIO: ARQUITECTURA CORDINADA S.A. DE C.V.	
PERITO: Arq. Jorge I. Cordero Ramirez	ESCALA: S/E
ESCALA GRAFICA: 	FECHA: Abril 2005



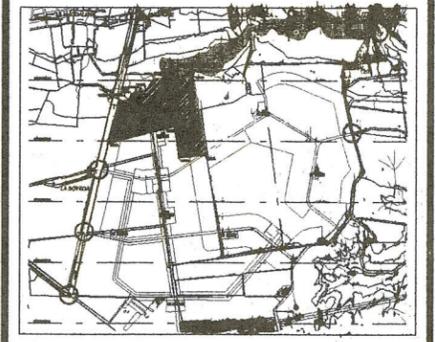
PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

El Mirador

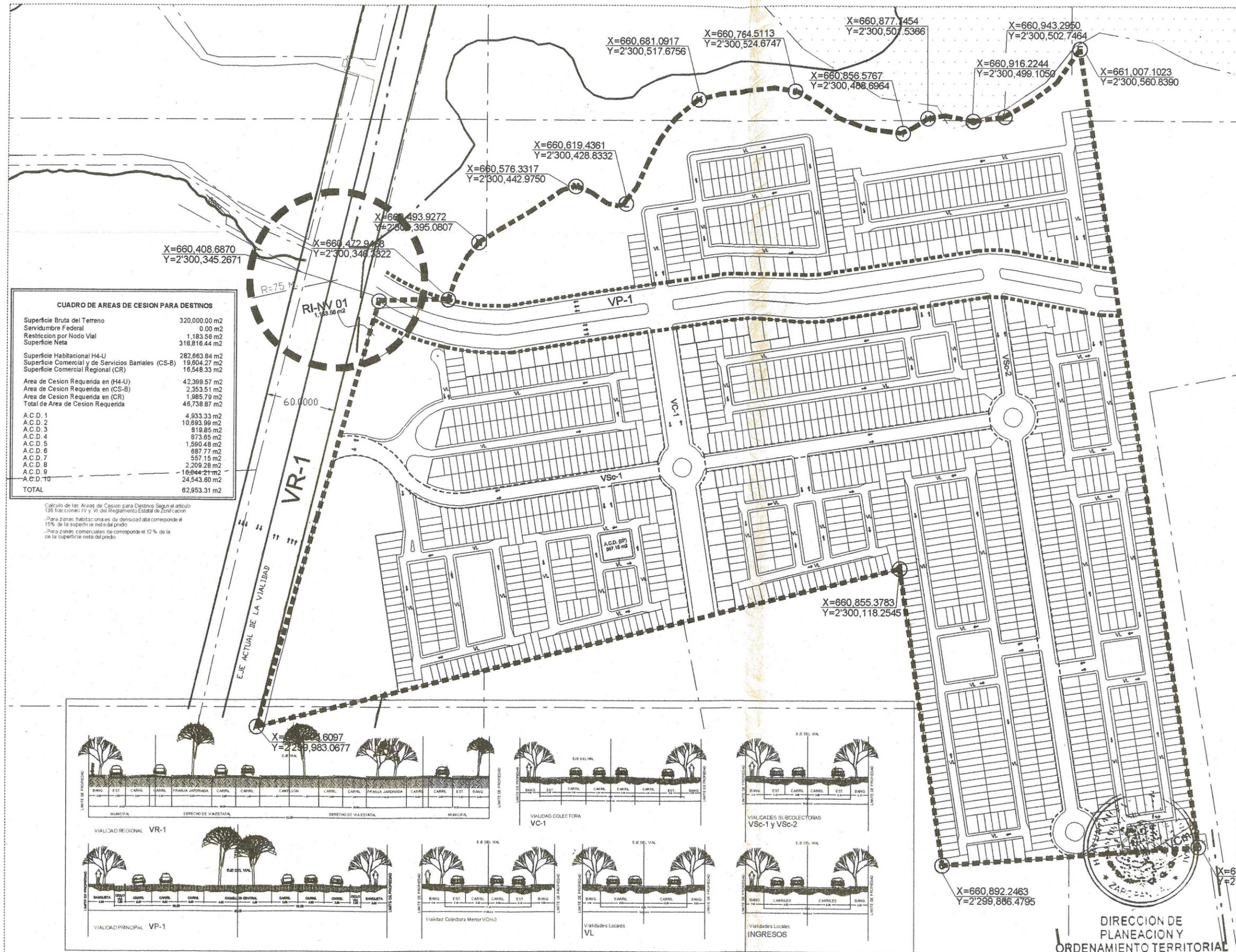
Simbología:

EXISTENTE		EN PROYECTO	
VP	Via Regional	VP	Via Principal
VP	Via Principal	VC	Secundaria
VC	Arteria Colectora	VCm	Arteria Colectora
VCm	Sub-colectora	VCm	Sub-colectora
	Arteria Subcolectora		Arteria Subcolectora
	Calle Local		Calle Local
	Corredor Urbano		

Localización

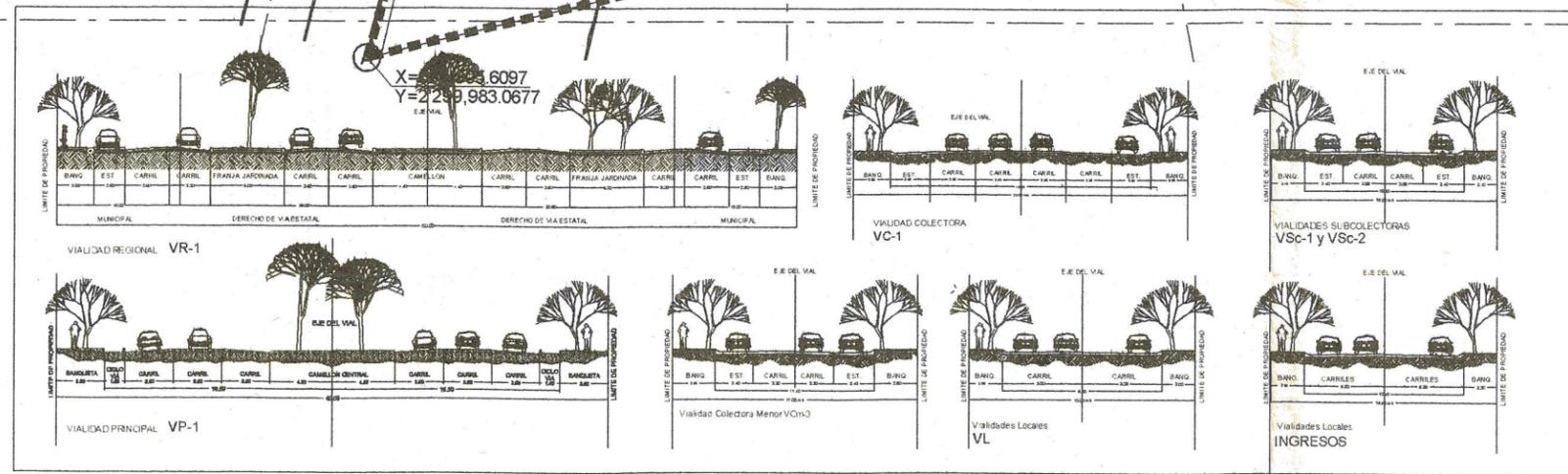


PLANO DE:	ESTRUCTURA URBANA	E-3
UBICACION:	CARRETERA ODL-COLOTLAN 1,282.00 MTS AL NORTE DEL LA CARRETERA A TESIATAN	
PROPIETARIO:	ARQUITECTURA COORDINADA S.A. DE C.V.	
PERITO:	Arq. Jorge I. Cordero Ramirez	ESCALA: S/E
ESCALA GRAFICA:		FECHA: Abril 2005



Superficie Bruta del Terreno	320,000.00 m ²
Servidumbre Federal	0.00 m ²
Restriccion por Nudo Vial	1,183.56 m ²
Superficie Neta	318,816.44 m ²
Superficie Habitacional H4-U	282,663.84 m ²
Superficie Comercial y de Servicios Bariales (CS-B)	19,604.27 m ²
Superficie Comercial Regional (CR)	16,548.33 m ²
Area de Cesion Requerida en (H4-U)	42,399.57 m ²
Area de Cesion Requerida en (CS-B)	2,353.51 m ²
Area de Cesion Requerida en (CR)	1,985.79 m ²
Total de Area de Cesion Requerida	46,738.87 m ²
A.C.D. 1	4,933.33 m ²
A.C.D. 2	10,693.98 m ²
A.C.D. 3	819.85 m ²
A.C.D. 4	873.65 m ²
A.C.D. 5	1,590.48 m ²
A.C.D. 6	887.77 m ²
A.C.D. 7	557.15 m ²
A.C.D. 8	2,209.28 m ²
A.C.D. 9	16,044.21 m ²
A.C.D. 10	24,543.60 m ²
TOTAL	62,953.31 m ²

Calculo de las Areas de Cesion para Destinos Segun el articulo 136 fracciones IV y VI del Reglamento Estatal de Zonificacion
 -Para zonas habitacionales de densidad alta corresponde al 15% de la superficie neta del predio
 -Para zonas comerciales corresponde el 12% de la de la superficie neta del predio



DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

El Mirador

Simbología:

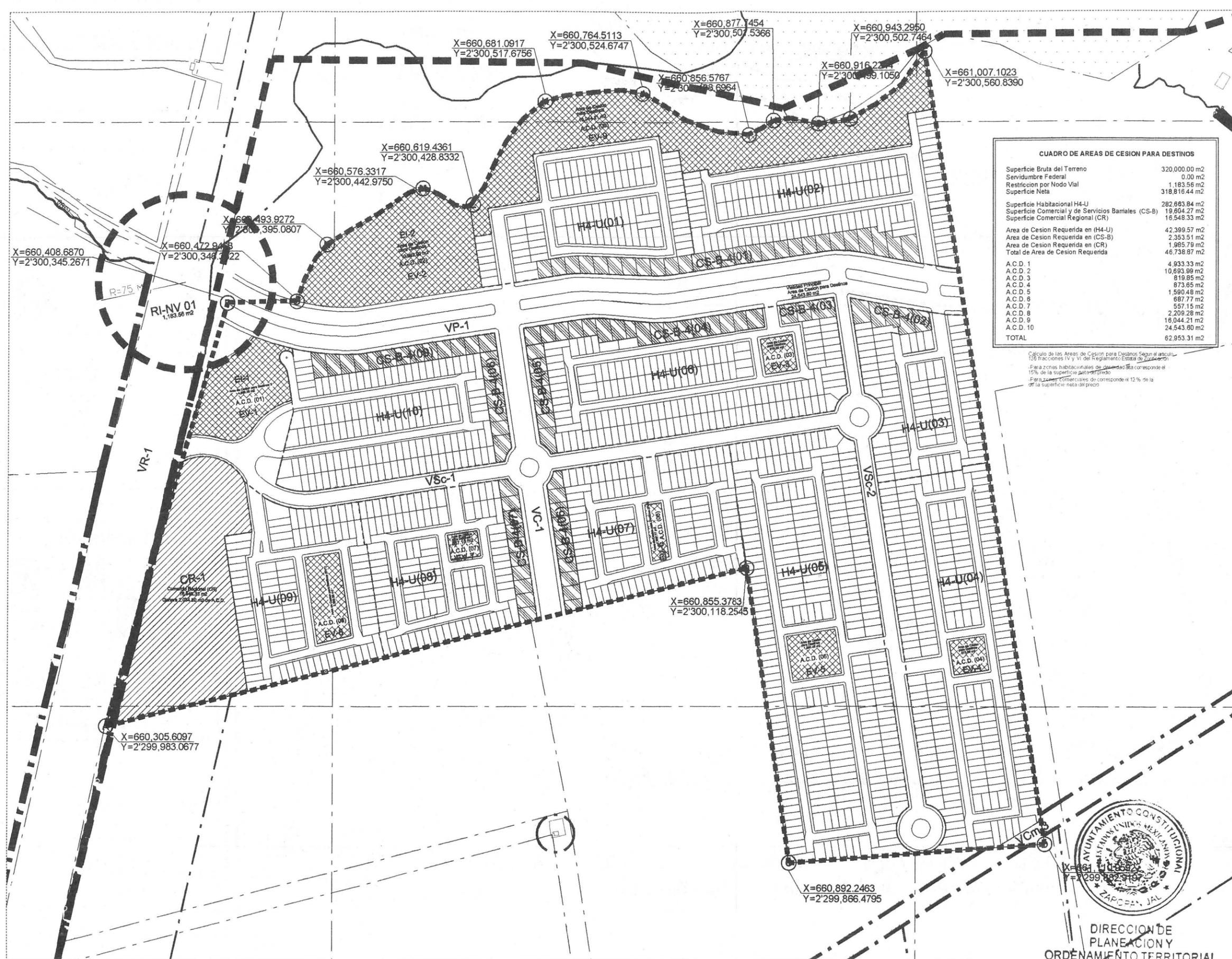
 Límite de Área de Aplicación
 TIPOS DE ZONA

Hx	HABITACIONAL
CB	COM Y SERV BARRIAL
EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
CR	REGIONAL

Localización



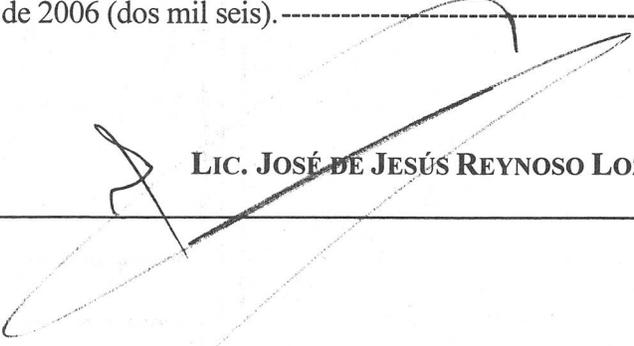
PLANO DE: PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA	E-2
UBICACION: CARRETERA GOL-COLOTLAN 1.282.00 MTS AL NORTE DEL LA CARRETERA A TESISAN	
PROPIETARIO: ARQUITECTURA CORDINADA S.A. DE C.V.	
PERITO: Arq. Jorge I. Cordero Ramirez	ESCALA: 5/E
ESCALA GRAFICA: 	FECHA: Feb 2005



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 "El Mirador", el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 16 (dieciséis) de marzo de 2006 (dos mil seis), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 40 (cuarenta) 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 General de Obras Públicas, como constancia y para los efectos a que haya lugar, en la ciudad de Zapopan, Jalisco, a los 22 (veintidós) días del mes de marzo de 2006 (dos mil seis).-----


LIC. JOSÉ DE JESÚS REYNOSO LOZA

H4-U (6). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 18,703.34 m², y un total de 160 viviendas, con una superficie promedio de lote de 90.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad Principal VP-1 y la zona de uso Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta CS-B 04.

Al Este: La vialidad subcolectora VSc-2.

Al Sur: La vialidad subcolectora VSc-1.

Al Oeste: La zona de uso Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta CS-B 05.

H4-U (7). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 17,389.71 m², y un total de de 110 viviendas, con una superficie promedio de lote de 90.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad subcolectora VSc-1.

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (05).

Al Sur: El limite del área de aplicación.

Al Oeste: Zona de uso Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta CS-B 06.

H4-U (8). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 16,603.26 m², y un total de 105 viviendas, con una superficie promedio de lote de 90.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad subcolectora VSc-1.

Al Este: La zona de uso Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta CS-B 07.

Al Sur: El limite del área de aplicación.

Al Oeste: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (09).

H4-U (9). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 14,868.81 m², y un total de 99 viviendas, con una superficie promedio de lote de 90.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad subcolectora VSc-1.

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (08).

Al Sur: El limite del área de aplicación.

Al Oeste: La zona comercial regional CR-1

H4-U (10). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 18,619.97 m², y un total de 142 viviendas, con una superficie promedio de lote de 90.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad Principal VP-1 y la zona de uso Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta CS-B 09.

Al Este: La vialidad colectora VC-1

Al Sur: La vialidad subcolectora VSc-1.

Al Oeste: el área de cesión para destinos A.C.D. (02), EV-2/EI-2.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Zona	Superficie	Numero de viviendas
H4-U (1)	15,170.85 m ²	94
H4-U (2)	16,534.97 m ²	117
H4-U (3)	11,975.58 m ²	90
H4-U (4)	25,455.02 m ²	274
H4-U (5)	32,706.37 m ²	252
H4-U (6)	18,703.34 m ²	160
H4-U (7)	17,389.71 m ²	110
H4-U (8)	16,603.26 m ²	105
H4-U (9)	14,868.81 m ²	99
H4-U (10)	18,619.97 m ²	142
TOTAL	188,027.88 m²	1,443

Densidad de Habitantes $1,443 \times 5 \text{ hab/viv} = 7,215$ habitantes

Conforme a lo que establece el Artículo 60 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en zonas Habitacionales Unifamiliares de Densidad Alta H4-U, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4	
	Habitacional Unifamiliar H4-U
Densidad Máxima de habitantes / Ha	290
Densidad Máxima de viviendas / Ha.	58
Superficie Mínima de Lote	90 m ²
Frete Mínimo de lote	6 ml
Índice de Edificación	90 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo	1.6
Altura de la Edificación	R
Cajones de Estacionamiento por vivienda	1
Restricción Frontal	2 ml**
Porcentaje jardinado en la restricción frontal	30%
Restricciones Laterales	****
Restricción Posterior	3 ml
Modo de Edificación	Cerrado y Semicerrado
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán estar a una distancia mayor a 80.00 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.	
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipo de vialidad, ver el capítulo II del Título V del Reglamento Estatal de Zonificación.	
*** Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.	
**** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VI.15.2 Zonas Comerciales y de Servicios.

Conforme a lo que establece el Artículo 65 y 74 del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas Comerciales y de Servicios tienen la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales y de servicios, para el desarrollo de la comunidad tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad.
- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales y de servicios como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales y de servicios, así como restringiendo aquellos tipos de establecimiento que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas tras otra, clasificándose por su nivel de servicios de la siguiente manera.

Comercios y Servicios Barriales: Las zonas donde se ubica la principal concentración de actividades para el abasto y los servicios básicos de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario-semanal, generando los centros de barrio y corredores barriales.

Para el Plan Parcial de Urbanización denominado "El Mirador" los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas Comerciales y de Servicios (CS-B) son los que se describen en el artículo 64, cuadro 15 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco vigente.

CS-B (01). Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta, con una superficie de 5,344.91 m², y un total de 27 lotes, con una superficie promedio por lote de 180.00 m², teniendo como límites;

Al Norte: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (01 y 02).

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (02).

Al Sur: La vialidad principal VP-1

Al Oeste: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (01).

CS-B (02). Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta, con una superficie de 1,311.51 m², y un total de 5 lotes, con una superficie promedio por lote de 180.00 m², teniendo como límites;

Al Norte: La vialidad principal VP-1

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (03).

Al Sur: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (03)

Al Oeste: La vialidad subcolectora VSc-2.



CS-B (03). Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta, con una superficie de 758.76 m², y un total de 3 lotes, con una superficie promedio por lote de 180.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad principal VP-1

Al Este: La vialidad subcolectora VSc-2.

Al Sur: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (06)

Al Oeste: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (06)

CS-B (04). Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta, con una superficie de 3,370.20 m², y un total de 17 lotes, con una superficie promedio por lote de 180.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad principal VP-1

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (06).

Al Sur: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (06)

Al Oeste: La vialidad colectora VC-1.

CS-B (05). Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta, con una superficie de 1,343.50 m², y un total de 7 lotes, con una superficie promedio por lote de 180.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La zona de uso Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta CS-B 04.

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (06).

Al Sur: La vialidad subcolectora VSc-1.

Al Oeste: La vialidad colectora VC-1.

CS-B (06). Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta, con una superficie de 1,745.57 m², y un total de 10 lotes, con una superficie promedio por lote de 180.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad subcolectora VSc-1.

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (07).

Al Sur: El Limite del área de aplicación.

Al Oeste: La vialidad subcolectora VSc-1.

CS-B (7). Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta, con una superficie de 1,827.72 m², y un total de 10 lotes, con una superficie promedio por lote de 180.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad subcolectora VSc-1.

Al Este: La vialidad colectora VC-1.

Al Sur: El Limite del área de aplicación.

Al Oeste: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (08).

CS-B (8). Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta, con una superficie de 1,377.54 m², y un total de 7 lotes, con una superficie promedio por lote de 180.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad principal VP-1

Al Este: La vialidad colectora VC-1.

Al Sur: La vialidad subcolectora VSc-1.

Al Oeste: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (10).



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CS-B (9). Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Alta, con una superficie de 2,524.56 m², y un total de 13 lotes, con una superficie promedio por lote de 180.00 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad principal VP-1

Al Este: La vialidad colectora VC-1

Al Sur: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (10).

Al Oeste: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (10).

COMERCIO BARRIAL CB

	Intensidad Mínima (CB-1)	Intensidad Baja (CB-2)	Intensidad Media (CB-3)	Intensidad Alta (CB-4)
Superficie Mínima de Lote	800 m ²	300 m ²	280 m ²	180 m ²
Frente Mínimo de Lote	20 ml	10 ml	10 ml	8 ml
Coefficiente de Ocupación del Suelo	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo	1.2	1.8	2.1	2.4
Altura Máxima de la Edificación	R	R	R	R
Cajones de Estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
Porcentaje de Frente Jardinado	50 %	40%	30 %	20 %
Restricción Frontal	5 ml *	5 ml *	5 ml *	5 ml *
Restricción Posterior	3 ml	3 ml	3 ml	3 ml
Modo de Edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipo de vialidad, ver el capítulo II del Título V del Reglamento Estatal de Zonificación.

SERVICIO BARRIAL SB

	Intensidad Mínima (SB-1)	Intensidad Baja (SB-2)	Intensidad Media (SB-3)	Intensidad Alta (SB-B)
Superficie Mínima de Lote	800 m ²	300 m ²	280 m ²	180 m ²
Frente Mínimo de Lote	20 ml	10 ml	10 ml	8 ml
Coefficiente de Ocupación del Suelo	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo	1.2	1.8	2.1	2.4
Altura Máxima de la Edificación	R	R	R	R
Cajones de Estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
Porcentaje de Frente Jardinado	50 %	40%	30 %	20 %
Restricción Frontal	5 ml *	5 ml *	5 ml *	5 ml *
Restricción Posterior	3 ml	3 ml	3 ml	3 ml
Modo de Edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipo de vialidad, ver el capítulo II del Título V del Reglamento Estatal de Zonificación.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VI.15.3. Zonas Comerciales.

Conforme a lo que establece el Artículo 65 del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas comerciales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;

Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones toxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular.

Comercio Regional: Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.

Para el Plan Parcial de Urbanización denominado "El Mirador" los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas comerciales regionales (CR) son lo que se describen en el artículo 66, cuadro 21 del Reglamento Estatal de Zonificación.

CR (01). Comercio Regional de Intensidad Alta, con una superficie de 16,548.33 m², teniendo como limites;

Al Norte: La vialidad subcolectora VSc-1

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (09).

Al Sur: El limite del área de aplicación.

Al Oeste: La vialidad regional VR-1

COMERCIO REGIONAL CR	
Zonas de Comercio Regional CR	
Superficie Mínima de Lote	1,200 m ²
Frente Mínimo de Lote	20 ml
Coefficiente de Ocupación del Suelo	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo	2.4
Altura Máxima de la Edificación	R
Cajones de Estacionamiento	Ver cuadro 4B
Porcentaje de Frente Jardinado	20 %
Restricción Frontal	5 ml *
Restricción Posterior	Sin restricción
Modo de Edificación	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipo de vialidad, ver el capítulo II del Título V del Reglamento Estatal de Zonificación.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VI.15.4. Zonas de Equipamiento Institucional.

EI-1. Zona de Equipamiento Institucional, con una superficie de 4,993.33 m², alterna su uso con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos EV-1, y teniendo como limites:

Al Norte: La vialidad principal VP-1

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (10).

Al Sur: La vialidad subcolectora VSc-1

Al Oeste: La vialidad regional VR-1

EI-2. Zona de Equipamiento Institucional, con una superficie de 10,693.99 m², alterna su uso con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos EV-2, y teniendo como limites:

Al Norte: Limite de área de aplicación.

Al Este: Limite de área de aplicación.

Al Sur: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (01 y 02) y la vialidad principal VP-1

Al Oeste: Limite de área de aplicación.

VI.15. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos

EV-1. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 4,993.33 m², alterna su uso con Equipamiento Institucional EI-1, y teniendo como limites:

Al Norte: La vialidad principal VP-1

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (10).

Al Sur: La vialidad subcolectora VSc-1

Al Oeste: La vialidad regional VR-1

EV-2. Zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 10,693.99 m², alterna su uso con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos EI-2, y teniendo como limites:

Al Norte: Limite de área de aplicación.

Al Este: Limite de área de aplicación.

Al Sur: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (01 y 02) y la vialidad principal VP-1

Al Oeste: Limite de área de aplicación.

EV-3. Zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 819.85 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (06).

EV-4. Zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 873.65 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (04).

EV-5. Zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 1,590.48 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (05).



EV-6. Zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 687.77 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (07).

EV-7. Zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 557.15 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (08).

EV-8. Zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 2,209.23 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (09).

EV-9. Zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 16,044.21 m², correspondiente al polígono colindante a las zonas Habitacionales Unifamiliares de Densidad Alta H4-U (01) y H4-U (02).

Según lo estipulado en el artículo 140 del Reglamento Estatal de Zonificación las áreas de cesión para destinos deberán de estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos, deberán de contar con las edificaciones, a razón de un metro cuadrado construido por cada 10 habitantes, por lo que resulta lo siguiente:

$$1,443 \text{ viv} \times 5 \text{ hab/viv} = 7,215 \text{ habitantes} / 10 = 721 \text{ m}^2 \text{ de construcción}$$

VI.16 Estructura Urbana.

La estructura urbana tiene como fin establecer la adecuada jerarquía de los diferentes elementos que componen el espacio urbano, y que se interrelacionan entre si, se integra por dos sistemas que a continuación se definen (anexo grafico E-3).

VI.16.I. Estructura Territorial.

El sistema de estructura territorial tiene por objeto ordenar el espacio urbano en unidades territoriales que se jerarquizan en función de la actividad que en ellas se realice, del número de habitantes y las demandas de equipamiento urbano que genera la vida en comunidad, así como de la necesidad de conservar el sentido de identidad y escala humana dentro del centro de población, independientemente del tamaño del mismo.

El área de aplicación forma parte de una estructura urbana la cual en relación a sus funciones regionales al centro de población corresponde la categoría de nivel básico en consecuencia el sistema de estructura territorial y la dosificación de equipamiento urbano y servicios corresponde a una unidad barrial.



**DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

VI.16.II. Estructura Vial.

El área de estudio en la actualidad, esta delimitada por las siguientes vialidades de noreste a suroeste: Vialidad Regional carretera Guadalajara- Colotlán VR-1; de este a oeste la Vialidad Principal propuesta VP-1; la Vialidad Subcolectora VSc-1; de norte a sur la Vialidad Colectora propuesta VC-1; la Vialidad Subcolectora propuesta VSc-2; de noreste a suroeste la Vialidad Colectora Menor VCm-3 y en lo que respecta al resto de las vialidades todas se clasifican como vialidades locales (VL).

VII. LA REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

VII.1. Criterios de vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función de su jerarquía.

En lo referente a la vialidad y los criterios técnicos aplicables para el Plan Parcial de Urbanización "El Mirador" especificados en el reglamento de Zonificación, se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

VII.1.1. Vialidades Regionales.

El sistema interurbano que 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 y comunican a dos o mas centros de población.

Dentro de este plan parcial se contempla la vialidad regional VR-1, correspondiente a la carretera Guadalajara-Colotlán misma que cuenta con una sección de 60.00 mts, es decir 30.00 mts. a cada lado a partir del eje.

VII.1.2. Vialidades Principales.

Conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de una área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, las zona central comercial y de negocios centros de empleo importantes, centros de distribución y transparencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana.

Dentro de este plan parcial se contempla la vialidad principal VP-1, misma que cuenta con una sección de 40.00 mts, es decir 20.00 mts. a cada lado a partir del eje.

VII.1.3. Vialidades Colectoras.

Sirven a un doble propósito permitir el movimiento entre las vialidades principales y las vialidades colectoras menores, subcolectora y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes. Sus características geométricas deberán considerar la existencia de rutas de transporte público, de carga y de pasajeros.

Dentro de este plan parcial se contempla la vialidad colectora VC-1, misma que cuenta con una sección de 25.00 mts, es decir 12.50 mts. a cada lado a partir del eje.



DIRECCION DE
PLANEACION Y 27
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VII.1.4. 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 rutas de transporte público.

Dentro de este plan parcial se contempla la vialidad colectora menor VCm-3, misma que cuenta con una sección de 17.00 mts, es decir 8.50 mts. a cada lado a partir del eje.

VII.1.5. Vialidades Subcolectores.

Las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que interceptan, y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público ni de carga ni de pasajeros.

Dentro de este plan parcial se contemplan las vialidades subcolectores Vsc-1 y Vsc-2, mismas que cuenta con una sección de 15.00 mts., es decir 7.50 mts. a cada lado a partir del eje.

VII.1.6. Vialidades Locales.

Son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, vitando el movimiento de paso a través de ellas. En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles.

Dentro de este plan parcial se contemplan el resto de las vialidades como locales VL, misma que cuenta con una sección de 10.00 mts, es decir 5.00 mts. a cada lado a partir del eje, además de las vialidades de ingreso las cuales cuentan con una sección de 15.00 mts., es decir 7.50 mts. a cada lado a partir del eje.

VII.2. Criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad.

Dadas las características de desarrollo que se promueve y la precisión que requieren estos criterios, se señalarán en el proyecto de especificaciones constructivas, ya que en el proyecto del conjunto no se pueden determinar, mismo que deberá apegarse a lo dispuesto en el Título Tercero del Reglamento Estatal de Zonificación.

VII.3. Criterios para la localización de infraestructura.

Habría que tomar en cuenta de que se trata de un fraccionamiento, y que contaba con todos los servicios, mismos que deberán de adecuarse a la redensificación.

Agua potable.

La Dirección General del Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado otorgo mediante el oficio número 266/2005 con fecha del 22 de febrero de 2005 como FAVORABLE los servicios de agua potable y alcantarillado para la construcción de viviendas.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Electricidad.

En lo referente a instalación eléctrica, la C.F.E. emitió dictamen FAVORABLE con oficio número PSH-013/2005 y expediente HF/003/05 de fecha 12 de enero de 2005 manifestando la factibilidad del servicio.

VII.4. Las obras mínimas de urbanización.

En lo referente a las obras mínimas urbanización requeridas, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento Estatal de Zonificación artículo 267 para zona Habitacional Unifamiliar de densidad alta se exigirán las que se anuncian a continuación;

- I.Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II.Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III.Sistema de drenaje pluvial;
- IV.Red de electrificación con servicios de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria.
- V.Red de alumbrado público sobre poste de la C.F.E. instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión y equipamiento urbano;
- VI.Red telefónica con instalación aérea;
- VII.Guarniciones prefabricadas;
- VIII.Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- IX.Pavimento de concreto asfáltico empedrado o similar;
- X.Señalamientos;
- XI.Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento y áreas de cesión.

En lo referente a las obras mínimas urbanización requeridas, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento Estatal de Zonificación artículo 269 para zona comercial y de servicios barrial de intensidad alta y comercio regional se exigirán las que se anuncian a continuación;

- XII.Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- XIII.Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- XIV.Sistema de drenaje pluvial;
- XV.Red de electrificación con servicios de baja tensión, instalación aérea
- XVI.Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, aéreas verdes y áreas de cesión.
- XVII.Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria.
- XVIII.Banquetas de concreto hidráulico;
- XIX.Pavimento de concreto hidráulico;
- XX.Señalamientos y
- XXI.Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento y áreas de cesión.



VII.5. Determinación de Áreas de Cesión para Destinos.

La presente determinación tendrá por efecto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos previstos en el artículo 208 de la Ley. Conforme a lo establecido en el artículo 128 del Reglamento Estatal de Zonificación, las áreas de cesión para destinos resultantes de cualquier tipo de acción urbanística que se realice se clasifican en:

- A. Cesiones para equipamiento:** Corresponden a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.

Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:

- a) Espacios libres: comprenden aquellas áreas en las que solo se deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias.
- b) Espacios construidos: comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 136 fracción IV de reglamento, en las zonas habitacionales unifamiliares de densidad alta (H4-U), la superficie relativa a la cesión al Ayuntamiento comprenderá el 15% de la superficie bruta del área a desarrollar dentro del área de aplicación de la acción urbanística.

Para las zonas de uso Comercial y de Servicios Barrial intensidad alta (CS-B) y comerciales regionales (CR), la superficie relativa a la cesión al Ayuntamiento comprenderán el 12% de las superficies misma a desarrollar.

Por lo anteriormente expuesto, las áreas de cesión que corresponde a las zonas habitacionales, cuantifica una superficie de 42,399.57 m². Para las zonas comerciales y de servicios barriales y comercio regional, la superficie correspondiente es de 4,339.30 m², misma que suman un total de 46,738.67 m², las cuales se describen a continuación

A.C.D. (01) EV-1/EI-1. Correspondiente a la Zona de Equipamiento Institucional / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, EI-1/EV-1 con una superficie de 4,993.33 m², y teniendo como límites:

Al Norte: La vialidad principal VP-1

Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (10).

Al Sur: La vialidad subcolectora VSc-1

Al Oeste: La vialidad regional VR-1



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

A.C.D. (02) EV-2/EI-2. Correspondiente a la Zona de Equipamiento Institucional / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, EI-2/EV-2, con una superficie de 26,784.79 m², y teniendo como límites:

Al Norte: Limite de área de aplicación.

Al Este: Limite de área de aplicación.

Al Sur: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (01 y 02) y la vialidad principal VP-1

Al Oeste: Limite de área de aplicación.

A.C.D. (03) EV-3. Correspondiente a la zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 819.85 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (06).

A.C.D. (04) EV-4. Correspondiente a la zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 873.65 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (04).

A.C.D. (05) EV-5. Correspondiente a la zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 1,590.48 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (05).

A.C.D. (06) EV-6 Correspondiente a la zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 687.77 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (07).

A.C.D. (07) EV-7 Correspondiente a la zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 557.15 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (08).

A.C.D. (08) EV-8 Correspondiente a la zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 2,209.23 m², correspondiente al polígono ubicado dentro de la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (09).

A.C.D. (09) EV-9 Correspondiente a la zona Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 16,044.21 m², teniendo como límites

Al Norte: Limite de área de aplicación.

Al Este: Limite de área de aplicación.

Al Sur: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U (01 y 02)

Al Oeste: Área de Cesión para Destinos A.C.D. (02) EV-2/EI-2.

B. Permuta de las áreas de Cesión: Con base al artículo 251, fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano, que establece la permuta de las áreas de cesión para destinos cuando el predio se ve afectado por obras de infraestructura básica generados por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto del urbanizador; y dado que el predio motivo de la presente acción urbanística, se ve afectado por la restricción por vialidad primaria correspondiente a la Vialidad Principal (VP-1), que se ajusta a lo dispuesto en el mencionado artículo de la Ley se establece lo siguiente:

Áreas de cesión por obras de infraestructura básica. Polígono con una superficie total de 24,543.60 m², correspondiente a la afectación de la vialidad principal (VP-1).

C. Cesiones para Vialidad: Corresponde a las vías públicas que resulten al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción sede a título gratuito al Ayuntamiento. Para el caso de esta acción urbanística son las siguientes:

VC-1 Vialidad Colectora propuesta con una superficie de 6,505.94 m², y con una sección de 25.00 metros, 12.50 metros a partir de su eje.

VSc-1 Vialidad Subcolectora propuesta con una superficie de 7,857.65 m², y con una sección de 15.00 metros, 7.50 metros a partir de su eje.

VSc-2 Vialidad Subcolectora propuesta con una superficie de 8,667.20 m², y con una sección de 15.00 metros, 7.50 metros a partir de su eje.

VCm-3 Vialidad Colectora Menor propuesta con una superficie de 419.01 m² y con una sección de 17.00 metros, 8.50 metros a partir de su eje.

VL Vialidades Locales propuestas con una superficie de 54,839.06 m² y con una sección de 10.00 metros, 5.00 metros a partir de su eje y vialidades de ingreso con un sección de 15.00 metros, 7.50 metros a partir de su eje.

CUADRO DE AREAS DE CESION PARA DESTINOS	
Superficie bruta del predio	320,000 m ²
Servidumbre federal	0.00 m ²
Restricción por nodo vial	1,183.56 m ²
Superficie neta	318,816.44 m ²
Superficie habitacional H4-U	282,663.84 m ²
Superficie Comercial y de Servicios Barriales CS-B	19,604.27 m ²
Superficie Comercial Regional CR	16,548.33 m ²
Área de Cesión Requerida en H4-U	42,399.57 m ²
Área de Cesión Requerida en CS-B	2,353.51 m ²
Área De Cesión Requerida en CR	1,985.79 m ²
Total De Área de Cesión Requerida	46,738.87 m²
A.C.D. 1	4,933.33 m ²
A.C.D. 2	10,693.99 m ²
A.C.D. 3	819.85 m ²
A.C.D. 4	873.65 m ²
A.C.D. 5	1,590.48 m ²
A.C.D. 6	687.77 m ²
A.C.D. 7	557.15 m ²
A.C.D. 8	2,209.28 m ²
A.C.D. 9	16,044.21 m ²
A.C.D. 10 Área de Cesión por obra de infraestructura básica.	24,543.60 m ²
TOTAL DE AREA DE CESION EN PROYECTO	62,953.51 m²

VII.6 Normas de configuración urbana.



Tal como lo establece el artículo 222 del Reglamento Estatal de Zonificación, en su inciso I, se deberán de respetar las características del medio ambiente natural, tales como configuración topográfica vegetación existente o inducida, escurrimientos y causes 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 trazo vial y las plataformas para la edificación respetando así mismo escurrimiento y arbolados existentes.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1994

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

Las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios y poseedores de predios y fincas que resulten afectados, dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación en el diario oficial del Estado de Jalisco, para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en el artículo 45 de la Ley Estatal.

IX. DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS.

La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites del área de su aplicación del Plan Parcial de Urbanización "El Mirador", sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, 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 organismos Federales, Estatales o Municipales, así como los particulares, deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del 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 201, 306 y 396 de la Ley.

La dependencia municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a 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.

Para mejor promover el cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme al artículo 116 de la Ley a través de la Dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario para producir efectos legales respecto de sus titulares y terceros.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

X. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "EL MIRADOR"

Los propietarios y poseedores de los 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; 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 Parcial de Urbanización "El Mirador".

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

Como lo disponen los artículos 193 al 195 y del 199 al 206 de la Ley, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización "El Mirador" en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y en las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

XL MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta determinación 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 Estatal de Desarrollo Urbano.

Las resoluciones emitidas por las autoridades encargadas de aplicar el plan serán recurribles a través de los medios de impugnación establecidos en el capítulo V del título VII de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

AYUNTAMIENTO

TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización "El Mirador" del municipio de Zapopan Jalisco, entrará en vigor a partir de su publicación en La Gaceta Municipal y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Entidad.

Segundo. Una vez publicado el Plan Parcial de Urbanización "El Mirador" del municipio de Zapopan, Jalisco deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad que corresponda, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Tercero. Al publicarse y entrar en vigencia el presente Plan Parcial de Urbanización 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



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SALON DE SESIONES DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN
JALISCO A 16 DE JULIO DEL AÑO 2005