



# Gaceta Municipal

Ayuntamiento de Zapopan

Volumen XII No. 52 Segunda Época, fecha de publicación: 30 de diciembre 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, 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

**Fraccionamiento La Esperanza,  
Municipio de Zapopan, Jalisco.**

Versión abreviada.

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

## **I.1. ENUNCIADO DEL PLAN:**

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
"LA ESPERANZA"**

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

**Tipo de Acción Urbanística:** Privada.

**Uso Propuesto:** Turístico Campestre

**Giro Específico:** Casas de Campo.

Lotes                      34 con uso TC  
                                  1 con uso CS-D2

**Localización:** El área motivo de la acción urbanística que se promueve, esta situada en la carretera Guadalajara – Nogales lado sur; 200.00 metros al oriente del ingreso al Club La Primavera.

### **SUPERFICIES:**

#### **Superficie total**

La superficie total del predio está conformada por dos fracciones y dos lotes, la primera (con un área de **2-62-43.51 hectáreas**) amparada con la escritura pública número 6,246, y la segunda (con un área de **16-09-60.75 hectáreas**) amparada mediante escritura pública número 3,546; ambas otorgadas ante la fe del licenciado Roberto Armando Orozco Alonzo, Notario Público número 130 de la ciudad de Guadalajara, de la cual se acredita la posesión con la certificación de hechos otorgada mediante escritura pública número 6,475 y los lotes sumando entre ambos una superficie de **2,292.24 m<sup>2</sup>** adquiridos para garantizar el acceso al predio, amparados mediante cesión derechos certificada por el licenciado José Ismael Toledo López, Notario Público número 30 de la ciudad de Zapopan, resultando una superficie total de **189,496.50 m<sup>2</sup>**.

#### **Superficies de áreas de restricción:**

Dentro del predio a desarrollar se localiza una línea de alta tensión la cual genera una restricción de 18.00 metros, 9.00 a cada lado del eje de la línea, misma que se indica a continuación:

**RI-EL-1** con una superficie de 532.1659 m<sup>2</sup>  
**RI-EL-2** con una superficie de 9,062.3811 m<sup>2</sup>



DIRECCIÓN DE  
PLANEACIÓN Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Superficie Neta a Desarrollar:** 179,901.953 m<sup>2</sup>.

**Propietario:** Desarrollo Hacienda La Esperanza S.A. de C.V.; representada por el Presidente del Consejo de Administración, licenciado Eduardo Leaño Espinosa.

**Perito:** Arq. Sergio González Guzmán



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización “**LA ESPERANZA**”, parte de los preceptos constitucionales establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C; y 115, fracciones II, III, 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 en el país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano y de los municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requieran. Estos preceptos se ratifican en el artículo 38 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 adiciones publicadas el 5 de agosto de 1994, fijan las normas básicas para planear los centros de población y definen los principios para determinar las áreas y predios urbanos y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación. Y en los artículos 40 fracción II y 47 fracción V de la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Por su parte la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” correspondiente al 25 de Octubre de 2001, en su artículo 12, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para “formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de urbanización que de ellos se deriven”. Así mismo en el título II, Capítulo V, del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, artículos 76 a 83, se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes.

Que para proceder a elaborar el Plan Parcial de Urbanización “**LA ESPERANZA**”, se dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del H. Ayuntamiento de Zapopan Jalisco, conforme el artículo XII, fracción I, II y III, asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano.

De igual manera, se establece como base, el requerimiento de la realización del Plan Parcial de Urbanización, por parte del H. Ayuntamiento de Zapopan a través de la Comisión Técnica de Desarrollo Urbano, que en la Sesión Tercera celebrada el 14 de octubre del 2004 resolviera aprobar mediante oficio número 1500/C.T.D.U/2004/007 como favorable el uso turístico campestre. Asimismo, el oficio de la Dirección General de Obras Públicas de Zapopan número 150512/2004/2-550-D.O.P., emitido el 29 de

noviembre del 2004 en el que se establece las normas de control de la edificación y de la urbanización que corresponden al dictamen DICT/04/634 a las que se sujetará el proyecto.

DICT/04/634; otorgado como **PROCEDENTE** mediante oficio número 150512/2004/2-550-DICT de fecha 29 de octubre del 2004 al uso turístico campestre.

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

La propiedad esta amparada mediante escrituras públicas números 3,546 y 6,246, y mediante cesión derechos certificada por el licenciado José Ismael Toledo López, Notario Público número 30 de la ciudad de Zapopan, los cuales suman una superficie total de **189,496.50 m2**. desglosándose de la siguiente forma:

<b>DOCUMENTO</b>	<b>SUPERFICIE</b>
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO <b>6,246</b> , OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO ROBERTO ARMANDO OROZCO ALONZO, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 130 DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA	26,243.51 m2
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO <b>3,546</b> , OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO ROBERTO ARMANDO OROZCO ALONZO, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 130 DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA	160,960.75 m2
CESIÓN DE DERECHOS DE LAS PARCELAS <b>159 ZZP5/6</b>	1,277.14 m2
Y PARCELA <b>159 ZZP5/6</b> CERTIFICADA POR EL LICENCIADO JOSÉ ISMAEL TOLEDO LÓPEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 30 DE LA CIUDAD DE ZAPOPAN.	1,015.10 m2
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>189,496.5 m2</b>

Además de lo anterior, en escritura 308 de fecha 8 de septiembre del 2004, otorgada ante la fe del Notario Público número 30 del municipio de Zapopan, consta el Acta de Asamblea del Ejido "La Venta del Astillero" en la cual se aprobó por tiempo indefinido el acceso y la construcción de un puente en terrenos de uso común del Ejido.



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

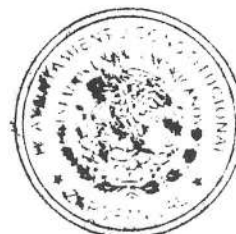


### III. REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA Y EN SU CASO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

---

El predio se ubica fuera de los límites del Centro de Población, al poniente del poblado La Primavera, sin embargo, la **Comisión Técnica de Desarrollo Urbano** acordó emitir dictamen favorable al uso Turístico Campestre basada en los artículos 39 y 40 fracciones I y VI; del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, donde se señala la categoría de los diferentes tipos de usos y destinos que se permitirán emplazar en las zonas relacionadas con el aprovechamiento de los recurso naturales.

**Gráfico D-0**



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## IV.

## OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

En congruencia con lo establecido en el dictamen de la Comisión Técnica de Desarrollo Urbano, el Plan Parcial de Urbanización que se presenta, se plantea a partir de una perspectiva muy particular, ello a fin de delinear un esquema de desarrollo urbano que comprenda los ordenamientos respectivos al proyecto del Desarrollo Turístico "LA ESPERANZA" que se promueve con base a las necesidades de la población y de su región, los alcances que se pretenden obtener quedan comprendidos en los siguientes objetivos:

### 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;
- VI. Autorizar en el Plan Parcial de Urbanización, la subdivisión o lotificación del predio a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan; y
- VII. 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:

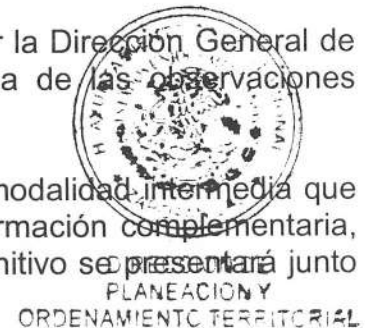
- I. Evaluar los factores del medio físico natural con el fin de considerarlos en el desarrollo del proyecto, de tal manera que este se integre adecuadamente a las características del medio.
- II. Plantear la congruencia conforme al Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos emitido por la Dirección General de Obras Públicas mediante el



DIRECCIÓN DE  
EJECUCIÓN DE  
OBRAS PÚBLICAS

número de expediente DICT/04/634 y al dictamen de la Comisión Técnica de Desarrollo Urbano mediante oficio número 1500/C.T.D.U/2004/007 del 22 de octubre del 2004.

- III. 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.
- IV. Establecer, mediante las Matrices de Utilización del Suelo, las particularidades que deberán observarse para la ejecución del Desarrollo Turístico Campestre, 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 Urbana.
- V. Determinar una zonificación específica, precisando la clasificación de áreas, así como los usos, destinos y reservas para el área de aplicación.
- VI. Regular y controlar la urbanización y la edificación; y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- VII. Permutar la totalidad de las Áreas de Cesión para destinos producto del desarrollo conforme se establece en la fracción I, inciso a) del artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.
- VIII. 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.
- IX. 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.
- X. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización tal como lo señala el Art. 263 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- XI. Relativo al Estudio de Impacto al Tránsito aprobado por la Dirección General de Infraestructura Vial, se dará cumplimiento a cada una de las observaciones realizadas.
- XII. Con relación a la manifestación de impacto ambiental modalidad intermedia que se ingreso a la SEMADES, y de la que se solicitó información complementaria, por el seguimiento que se esta dando, el dictamen definitivo se presentará junto con el proyecto definitivo de urbanización.





## V. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

### V.1. Delimitación del área de estudio. (Gráfico D-1)

El área de estudio se localiza fuera de los límites del centro de población del municipio de Zapopan, al lado Sur S/N de la carretera Guadalajara – Nogales, a 200.00 metros al oriente del ingreso al club la Primavera U de G., con una superficie de 90.52 Hectáreas y tiene como límites los que se describen a continuación:

Partiendo del punto **A** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'293,664.69 m.E. 646,250.90 en línea recta con rumbo Este con una distancia de 1,250.00 metros hasta llegar al punto **B** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'293,665.30 m.E. 647,500.00, siguiendo en línea recta con rumbo Sur con una distancia de 665.39 metros hasta llegar al punto **C** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'293,000.00 m.E. 647,500.00, continuando en línea recta en dirección Oeste con una distancia de 1,250.00 hasta llegar al punto **D** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'293,000.00 m.E. 646,250.00 siguiendo en dirección Norte en línea recta con una distancia de 665.34 metros hasta llegar al punto **A** cerrando así el polígono del Área de Estudio.

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

PUNTO	COORDENADA U.T.M. m.N.	COORDENADA U.T.M. m.E.	DISTANCIA MTS.
A	2'293,664.69	646,250.90	1,250.00 (del punto A al B)
B	2'293,665.30	647,500.00	665.39 (del punto B al C)
C	2'293,000.00	647,500.00	1,250.00 (del punto C al D)
D	2'293,000.00	646,250.00	665.34 (del punto D al A)

### V.2. Delimitación del área de aplicación. (Gráfico D-1)

El área de aplicación del Plan se encuentra conformada por dos polígonos, el primero con superficie de 18.72 hectáreas, y el segundo con superficie de 2,992.24 m<sup>2</sup> teniendo como límites el primero, los que se describen a continuación:

Partiendo del punto **1** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,552.07 m.E.646,548.58, siguiendo en línea recta con rumbo Este con una distancia de 92.19 metros hasta llegar al punto **2**, ubicado en las coordenadas UTM, m.N. 2'293,565.97, m.E.646,639.72 continuando en línea recta con rumbo Sur con una distancia de 215.49 metros hasta llegar al punto **3**, localizado en las coordenadas UTM, m.N. 2'293,401.83,

m.E. 646,779.33, siguiendo en línea recta con rumbo Este con una distancia de 102.22 metros hasta llegar al punto 4 ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,394.87, m.E. 646,881.32, continuando en línea recta con rumbo Norte con una distancia de 29.31 metros hasta llegar al punto 5 localizado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,423.37, m.E. 646,888.14, partiendo en línea recta con rumbo Noroeste con una distancia de 121.28 metros hasta llegar al punto 6 ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,481.32, m.E. 646,781.61, continuando en línea recta con rumbo Norte con una distancia de 90.21 metros hasta llegar al punto 7 ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,561.96, m.E. 646,741,18, continuando en línea recta con rumbo Noreste con una distancia de 118.55 metros hasta llegar al punto 8 ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,601.90, m.E. 646,852.79, siguiendo en línea recta con rumbo Sureste con una distancia de 145.56 metros hasta llegar al punto 9 ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,518.01, m.E. 646,971.23, continuando en línea recta con rumbo Este con una distancia de 265.84 metros hasta llegar al punto 10 localizado conforme a las coordenadas UTM. m.N. 2'293,529.27, m.E. 647,237.35, siguiendo en línea recta con una distancia de 272.26 metros hasta localizar el punto 11 ubicado en las coordenadas UTM. m.N. 2'293,257.02, m.E. 647,240.76 siguiendo en línea quebrada con rumbo Suroeste con una distancia de 588.83 metros hasta llegar al punto 12 ubicado conforme a las coordenadas UTM. m.N. 2'293,219.61, m.E. 646,653.11, siguiendo en línea Noroeste con una distancia de 161.99 metros hasta llegar al punto 13 localizado en las coordenadas UTM. m.N. 2'293,348.18, m.E. 646,554.58 continuando en línea recta con rumbo Norte con una distancia de 203.98 hasta localizar el punto 1 cerrando así el polígono del área de aplicación del Plan.

El segundo tiene como límites los siguientes:

Partiendo del punto 1 ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,698.92 m.E.646,544.70, siguiendo en línea recta con rumbo Este con una distancia de 40.00 metros hasta llegar al punto 2, ubicado en las coordenadas UTM, m.N. 2'293,705.86, m.E.646,589.00 continuando en línea recta con rumbo Sur con una distancia de 62.27 metros hasta llegar al punto 3, localizado en las coordenadas UTM, m.N.2'293,649.32, m.E. 646,598.02, siguiendo en línea quebrada con rumbo Nor Oeste con una distancia de 48.40 metros hasta llegar al punto 4 ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,655.02, m.E. 646,548.51, continuando en línea recta con rumbo Norte con una distancia de 46.52 metros hasta localizar el punto 1 cerrando así el polígono.

Las coordenadas de ubicación conforme al sistema U.T.M. del área de aplicación son las siguientes:



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### Polígono 1

PUNTO	COORDENADA U.T.M. m.N.	COORDENADA U.T.M. m.E.	DISTANCIA MTS.
1	2'293,552.07	646,548.58	92.19 (del punto 1 al 2)
2	2'293,565.97	646,639.72	215.49 (del punto 2 al 3)
3	2'293,401.83	646,779.33	102.22 (del punto 3 al 4)
4	2'293,394.87	646,881.32	29.31 (del punto 4 al 5)
5	2'293,423.37	646,888.14	121.28 (del punto 5 al 6)
6	2'293,481.32	646,781.61	90.21 (del punto 6 al 7)
7	2'293,561.96	646,741.18	118.55 (del punto 7 al 8)
8	2'293,601.90	646,852.79	145.56 (del punto 8 al 9)
9	2'293,518.01	646,971.23	265.84 (del punto 9 al 10)
10	2'293,529.27	647,237.35	272.26 (del punto 10 al 11)
11	2'293,257.02	647,240.76	588.83 (del punto 11 al 12)
12	2'293,219.61	646,653.11	161.99 (del punto 12 al 13)
13	2'293,348.18	646,554.58	203.98 (del punto 13 al 1)

### Polígono 2

PUNTO	COORDENADA U.T.M. m.N.	COORDENADA U.T.M. m.E.	DISTANCIA MTS.
1	2'293,698.92	646,544.70	40.00 (del punto 1 al 2)
2	2'293,705.86	646,589.00	62.27 (del punto 2 al 3)
3	2'293,649.32	646,598.02	48.40 (del punto 3 al 4)
4	2'293,655.02	646,548.51	46.52 (del punto 4 al 1)



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

---

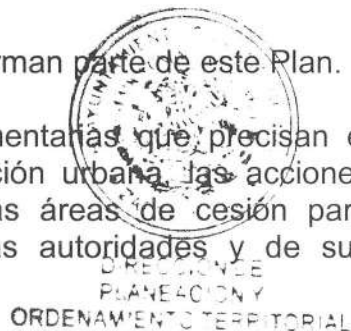
VI.1. El Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana denominado “LA ESPERANZA” contiene:

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

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 designará 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. **Dictamen de** la Dirección General de Obras Públicas emitido con fecha 23 de marzo de 2004 y con numero de expediente DICT/04/634.
- V. **Plan Parcial de Urbanización:** El Plan Parcial de Urbanización “LA ESPERANZA”.
- VI. **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.
- VII. **Anexo Gráfico:** El conjunto de planos impresos que forman parte de este Plan.
- VIII. **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.



**IX. 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 de Obras Públicas del Municipio.

**X. La Acción Urbanística:** El Desarrollo Turístico Campestre “LA ESPERANZA”.

**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 Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos, el cuál contiene la clasificación de áreas y determina las modalidades de utilización del 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 24; se trata de un área clasificada como Granjas y Huertos, en base al Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, emitido la Dirección General de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Zapopan.

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

El área de aplicación del Plan se encuentra conformada por dos polígonos, el primero con superficie de 18.72 hectáreas, y el segundo con superficie de 2,292.24 m<sup>2</sup> teniendo como límites el primero, los que se describen a continuación:

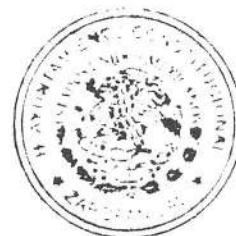
Partiendo del punto **1** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,552.07 m.E.646,548.58, siguiendo en línea recta con rumbo Este con una distancia de 92.19 metros hasta llegar al punto **2**, ubicado en las coordenadas UTM, m.N. 2'293,565.97, m.E.646,639.72 continuando en línea recta con rumbo Sur con una distancia de 215.49 metros hasta llegar al punto **3**, localizado en las coordenadas UTM, m.N. 2'293,401.83, m.E. 646,779.33, siguiendo en línea recta con rumbo Este con una distancia de 102.22 metros hasta llegar al punto **4** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,394.87, m.E. 646,881.32, continuando en línea recta con rumbo Norte con una distancia de 29.31 metros hasta llegar al punto **5** localizado conforme a las coordenadas



UTM, m.N. 2'293,423.37, m.E. 646,888.14, partiendo en línea recta con rumbo Noroeste con una distancia de 121.28 metros hasta llegar al punto **6** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,481.32, m.E. 646,781.61, continuando en línea recta con rumbo Norte con una distancia de 90.21 metros hasta llegar al punto **7** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,561.96, m.E. 646,741,18, continuando en línea recta con rumbo Noreste con una distancia de 118.55 metros hasta llegar al punto **8** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,601.90, m.E. 646,852.79, siguiendo en línea recta con rumbo Sureste con una distancia de 145.56 metros hasta llegar al punto **9** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,518.01, m.E. 646,971.23, continuando en línea recta con rumbo Este con una distancia de 265.84 metros hasta llegar al punto **10** localizado conforme a las coordenadas UTM. m.N. 2'293,529.27, m.E. 647,237.35, siguiendo en línea recta con una distancia de 272.26 metros hasta localizar el punto **11** ubicado en las coordenadas UTM. m.N. 2'293,257.02, m.E. 647,240.76 siguiendo en línea quebrada con rumbo Suroeste con una distancia de 588.83 metros hasta llegar al punto **12** ubicado conforme a las coordenadas UTM. m.N. 2'293,219.61, m.E. 646,653.11, siguiendo en línea Noroeste con una distancia de 161.99 metros hasta llegar al punto **13** localizado en las coordenadas UTM. m.N. 2'293,348.18, m.E. 646,554.58 continuando en línea recta con rumbo Norte con una distancia de 203.98 hasta localizar el punto **1** cerrando así el polígono del área de aplicación del Plan.

El segundo tiene como límites los siguientes:

Partiendo del punto **1** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,698.92 m.E.646,544.70, siguiendo en línea recta con rumbo Este con una distancia de 40.00 metros hasta llegar al punto **2**, ubicado en las coordenadas UTM, m.N. 2'293,705.86, m.E.646,589.00 continuando en línea recta con rumbo Sur con una distancia de 62.27 metros hasta llegar al punto **3**, localizado en las coordenadas UTM, m.N.2'293,649.32, m.E. 646,598.02, siguiendo en línea quebrada con rumbo Nor Oeste con una distancia de 48.40 metros hasta llegar al punto **4** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'293,655.02, m.E. 646,548.51, continuando en línea recta con rumbo Norte con una distancia de 46.52 metros hasta localizar el punto **1** cerrando así el polígono.



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

**Polígono 2**

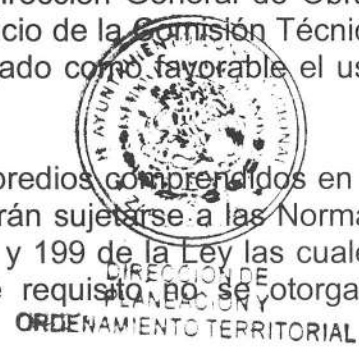
PUNTO	COORDENADA U.T.M. m.N.	COORDENADA U.T.M. m.E.	DISTANCIA MTS.
1	2'293,552.07	646,548.58	92.19 (del punto 1 al 2)
2	2'293,565.97	646,639.72	215.49 (del punto 2 al 3)
3	2'293,401.83	646,779.33	102.22 (del punto 3 al 4)
4	2'293,394.87	646,881.32	29.31 (del punto 4 al 5)
5	2'293,423.37	646,888.14	121.28 (del punto 5 al 6)
6	2'293,481.32	646,781.61	90.21 (del punto 6 al 7)
7	2'293,561.96	646,741.18	118.55 (del punto 7 al 8)
8	2'293,601.90	646,852.79	145.56 (del punto 8 al 9)
9	2'293,518.01	646,971.23	265.84 (del punto 9 al 10)
10	2'293,529.27	647,237.35	272.26 (del punto 10 al 11)
11	2'293,257.02	647,240.76	588.83 (del punto 11 al 12)
12	2'293,219.61	646,653.11	161.99 (del punto 12 al 13)
13	2'293,348.18	646,554.58	203.98 (del punto 13 al 1)

**Polígono 2**

PUNTO	COORDENADA U.T.M. m.N.	COORDENADA U.T.M. m.E.	DISTANCIA MTS.
1	2'293,698.92	646,544.70	40.00 (del punto 1 al 2)
2	2'293,705.86	646,589.00	62.27 (del punto 2 al 3)
3	2'293,649.32	646,598.02	48.40 (del punto 3 al 4)
4	2'293,655.02	646,548.51	46.52 (del punto 4 al 1)

**VI.8.** La utilización del suelo se realizará considerando en todo momento la clasificación de áreas y predios que se señalan en el Dictamen de la Dirección General de Obras Públicas emitido mediante el expediente DICT/04/634 y al oficio de la Comisión Técnica de Desarrollo Urbano número 1500/C.T.D.U/2004/007 otorgado como favorable el uso turístico campestre.

**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 otorgará autorización o licencia para efectuarlas.



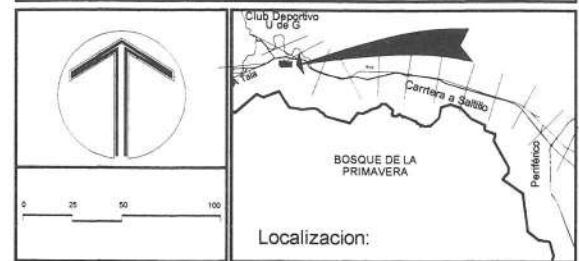
---

# PLANOS

## PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Fraccionamiento La Esperanza,  
Municipio de Zapopan, Jalisco.

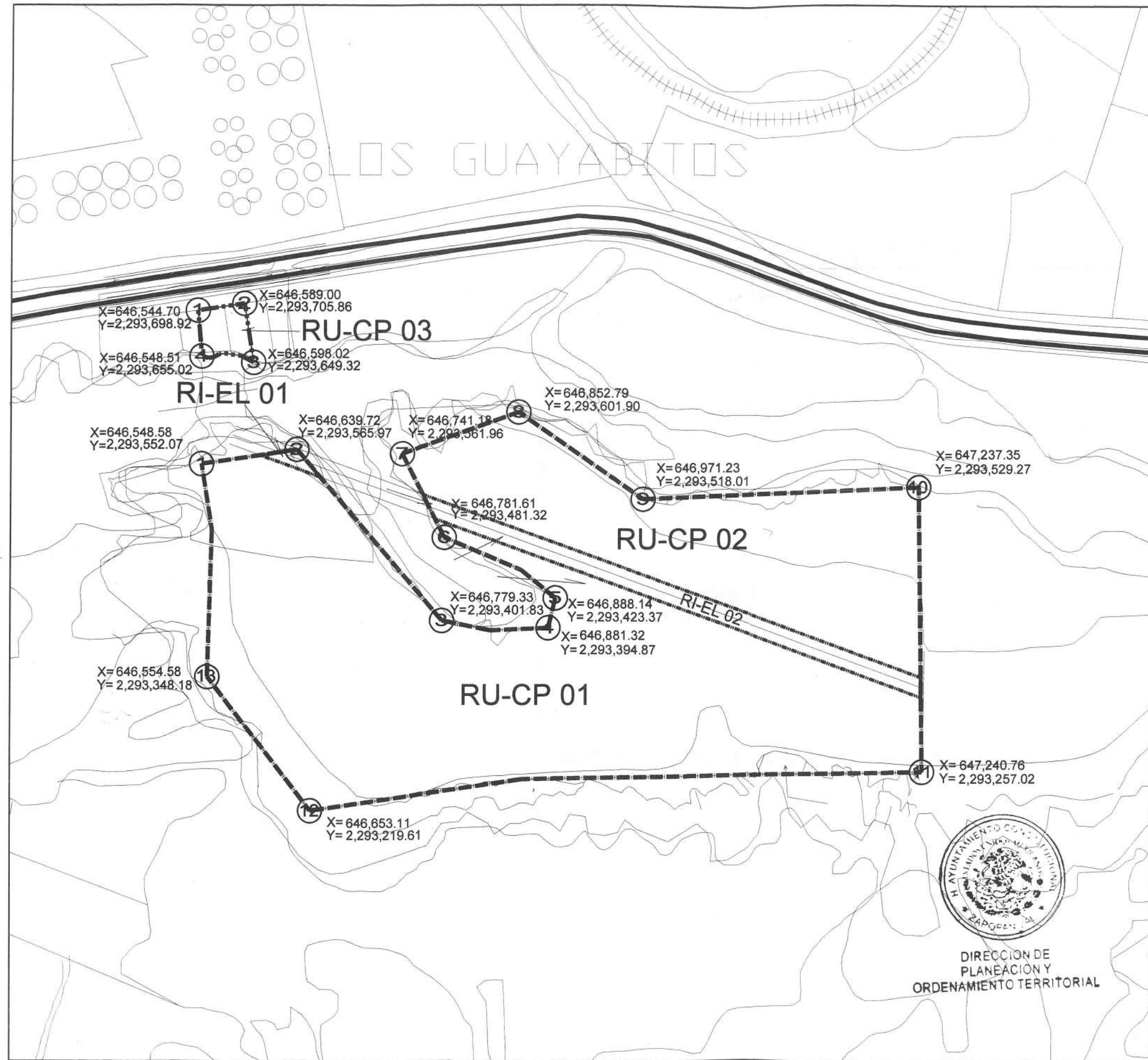
# Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO LA ESPERANZA"



**SIMBOLOGIA:**

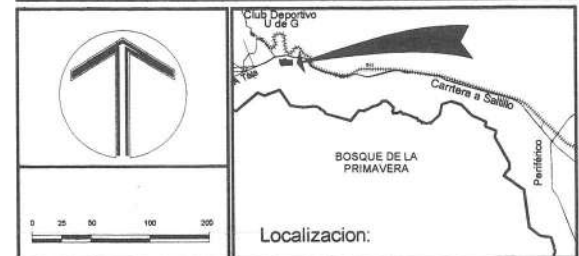
	LIMITE DEL AREA DE APLICACION
	LIMITE DE AREA.
<b>AREAS DE RESERVA URBANA</b>	
RU-CP	A CORTO PLAZO
RU-MP	A MEDIANO PLAZO
RU-LP	A LARGO PLAZO
<b>AREAS DE RENOVACION URBANA</b>	
AU	AREA URBANA
AU-RN	RENOVACION URBANA
<b>AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA</b>	
CA	PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA
<b>AREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE INFRAEST.</b>	
RI-AB	INSTALACION DE: AGUA POTABLE
RI-DR	DRENAJE
RI-EL	ELECTRICIDAD
RI-TL	TELECOMUNICACION
RI-VL	VIALIDAD
RI-NV	NODO VIAL

Plano de: Clasificación de Areas	Lamina: <b>E-1</b>
Ubicación: C. NOGALES LADO SUR S/N. 200.00 MTS AL OTE. DEL INGRESO CLUB PRIMAVERA Zapopan, Jalisco.	Escala: <b>S / E</b>
Propietario: DESARROLLO HACIENDA LA ESPERANZA S.A. DE C.V.	Fecha: <b>MAYO 2005</b>
Perito: ARQ. SERGIO GONZÁLEZ GUZMÁN	





# Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO LA ESPERANZA"



**LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO**  
SUPERFICIE: 90.52 Has.

PUNTO	U.T.M. m.N.	U.T.M. m.E.	DISTANCIA
A	2,293,664.69	646,250.90	1,250.00 (DEL PUNTO A AL B)
B	2,293,665.30	647,500.00	665.39 (DEL PUNTO B AL C)
C	2,293,000.00	647,500.00	1,250.00 (DEL PUNTO C AL D)
D	2,293,000.00	646,250.00	665.34 (DEL PUNTO D AL A)

**LIMITE DEL AREA DE APLICACION**  
SUPERFICIE: 18.94 Has.

**POLIGONO 1**

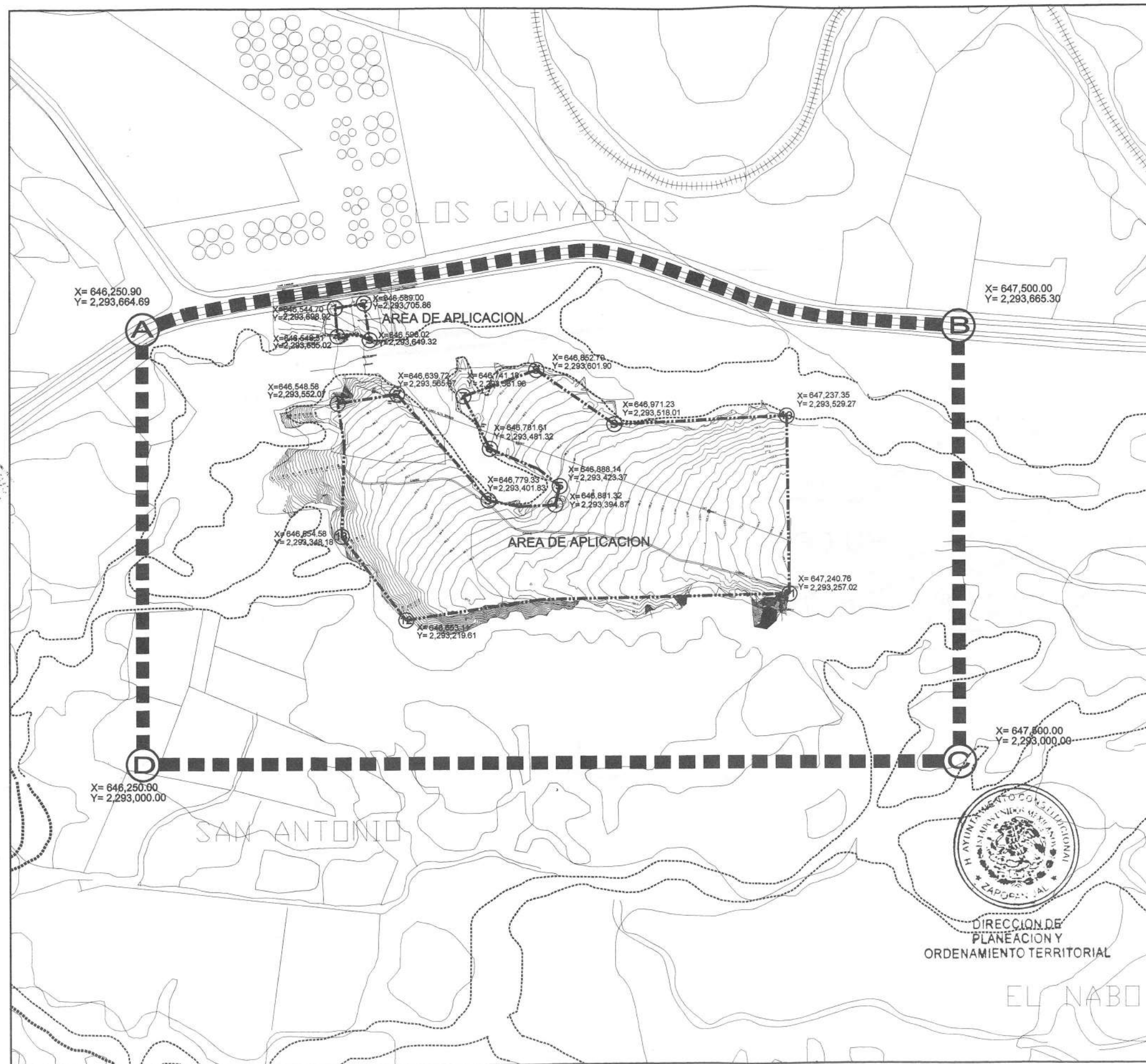
PUNTO	U.T. M. m.N.	U.T. M. m.E.	DISTANCIA
1	2,293,552.07	646,548.58	92.19 (DEL PUNTO 1 AL 2)
2	2,293,565.97	646,639.72	215.49 (DEL PUNTO 2 AL 3)
3	2,293,401.83	646,779.33	102.22 (DEL PUNTO 3 AL 4)
4	2,293,394.87	646,881.32	29.31 (DEL PUNTO 4 AL 5)
5	2,293,423.37	646,888.14	121.28 (DEL PUNTO 5 AL 6)
6	2,293,481.32	646,781.61	90.21 (DEL PUNTO 6 AL 7)
7	2,293,561.96	646,741.18	118.55 (DEL PUNTO 7 AL 8)
8	2,293,601.90	646,852.79	145.56 (DEL PUNTO 8 AL 9)
9	2,293,518.01	646,971.23	265.84 (DEL PUNTO 9 AL 10)
10	2,293,529.27	647,237.35	272.26 (DEL PUNTO 10 AL 11)
11	2,293,257.02	647,240.76	588.83 (DEL PUNTO 11 AL 12)
12	2,293,219.61	646,653.11	161.99 (DEL PUNTO 12 AL 13)
13	2,293,348.18	646,554.58	203.98 (DEL PUNTO 13 AL 1)

**POLIGONO 2**

PUNTO	U.T. M. m.N.	U.T. M. m.E.
1	2,293,698.92	646,544.70
2	2,293,705.86	646,589.00
3	2,293,649.32	646,598.02
4	2,293,655.02	646,548.51

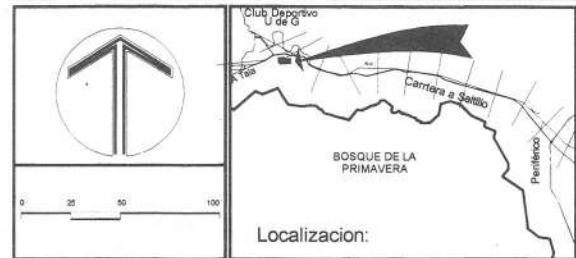
	LIMITE MUNICIPAL		FERROCARRIL
	LIMITE ESTATAL		RIOS Y ARROYOS
	LIMITE PARCELAS		ESCURRIMENTOS
	CARRETERAS		CUERPOS DE AGUA
	TERRACERIAS		CURVAS DE NIVEL
	BRECHAS Y CAMINOS		TORRE ALTA TENSION

Plano de: Limite del área de Estudio y Limite del área de Aplicación	Lamina: <b>D1</b>
Ubicación: C. NOGALES LADOS SUR S/N, 200.00 MTS AL OTE. DEL INGRESO CLUB PRIMAVERA Zapopan, Jalisco.	Escala: <b>S/E</b>
Propietario: DESARROLLO HACIENDA LA ESPERANZA S.A. DE C.V.	Fecha: <b>MAYO 2005</b>
Perito: <b>ARQ. SERGIO GONZÁLEZ GUZMÁN</b>	



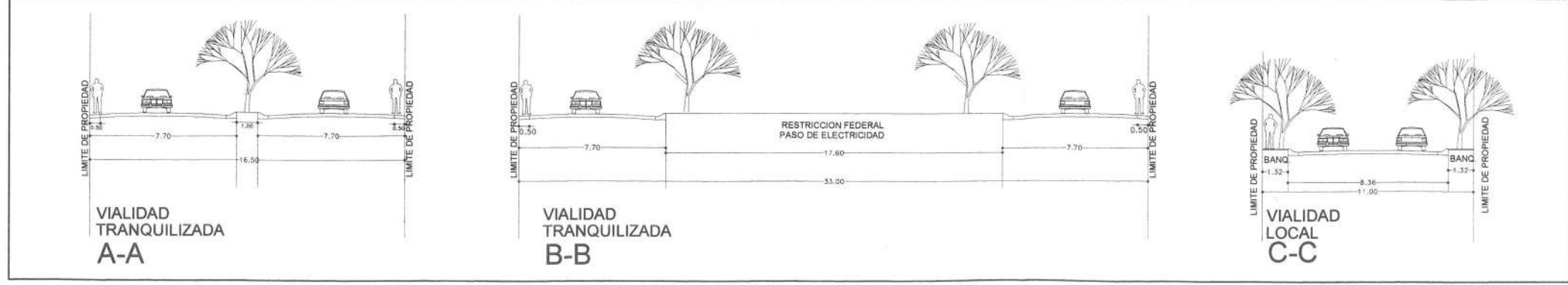
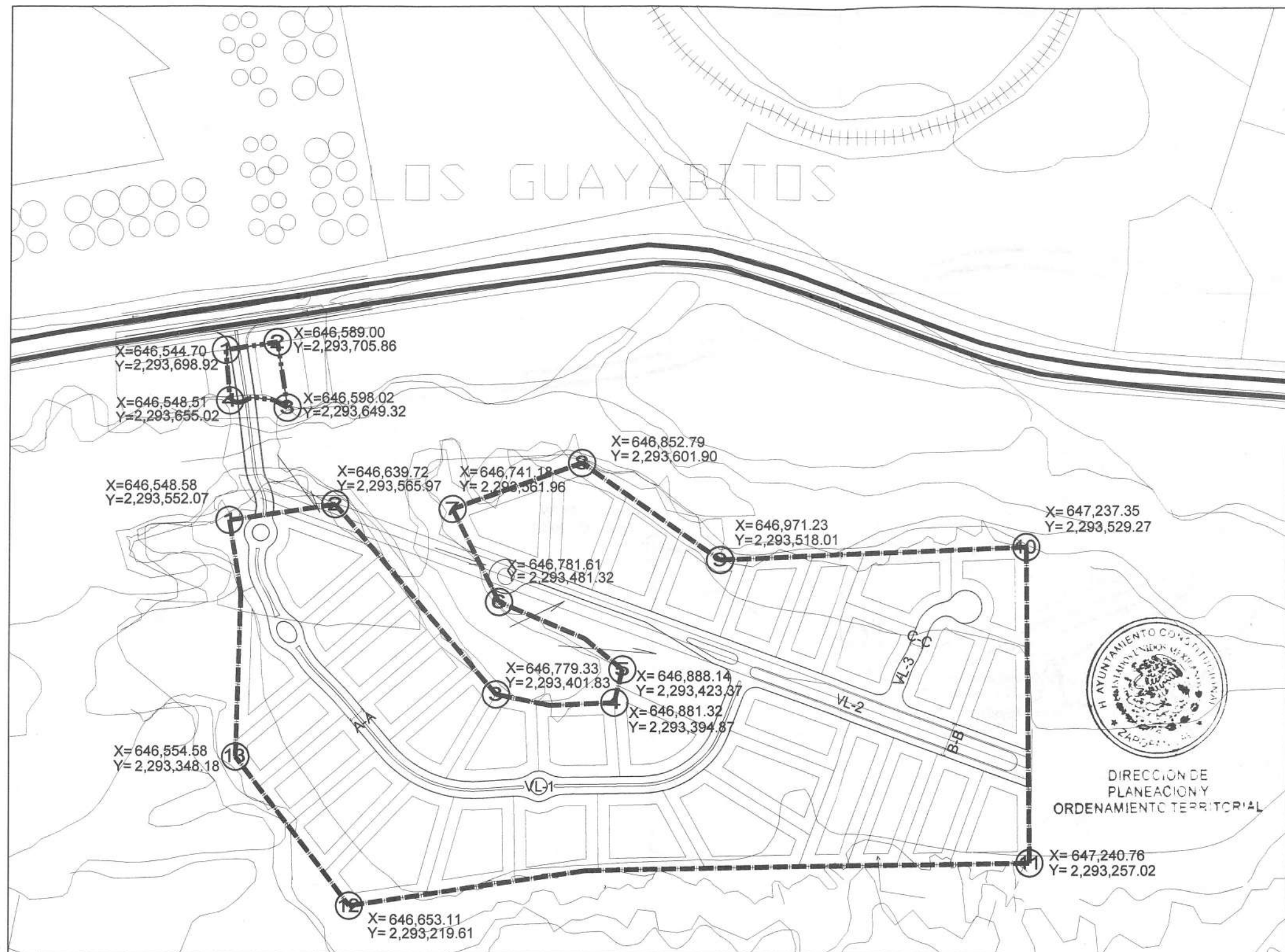


# Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO LA ESPERANZA"

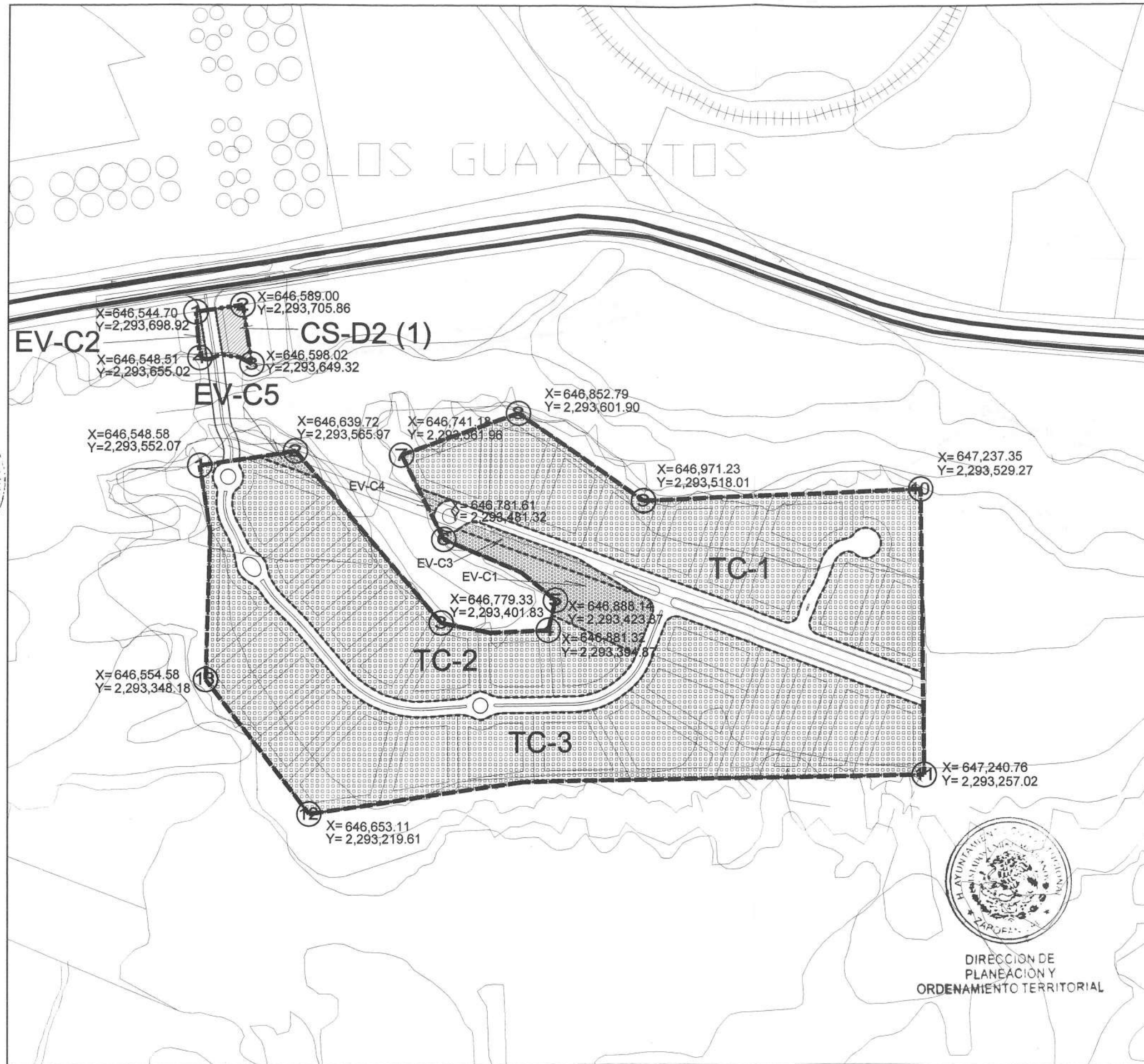


**SIMBOLOGIA:**

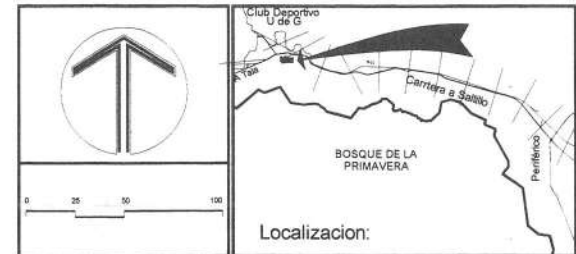
	LIMITE DEL AREA DE APLICACION
<b>VR</b> PRIMARIA VIA REGIONAL	<b>VR</b> VIA REGIONAL
<b>VP</b> PRIMARIA VIA PRINCIPAL	<b>VP</b> VIA PRINCIPAL
<b>VC</b> SECUNDARIA ARTERIA COLECTORA	<b>VC</b> ARTERIA COLECTORA
<b>VCm</b> SECUNDARIA ARTERIA COLECTORA	<b>VCm</b> ARTERIA COLECTORA
<b>VS</b> SUB-COLECTORA ARTERIA SUBCOLECTORA	<b>VS</b> ARTERIA SUBCOLECTORA
	CALLE LOCAL
	CALLE LOCAL
	CORREDOR URBANO



Plano de: Utilización del Suelo	Lamina: <b>E-3</b>
Ubicación: C. NOGALES LADO SUR S/N. 200.00 MTS AL OTE. DEL INGRESO CLUB PRIMAVERA Zapopan, Jalisco.	Escala: <b>S / E</b>
Propietario: DESARROLLO HACIENDA LA ESPERANZA S.A. DE C.V.	Fecha: MAYO 2005
Perito: ARQ. SERGIO GONZÁLEZ GUZMÁN	



# Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO LA ESPERANZA"



## SIMBOLOGIA:



## TIPOS DE ZONA

<b>F</b>	FORESTAL	<b>Hx</b>	(2) HABITACIONAL
<b>P</b>	PISCICOLA	<b>CB</b>	COM. Y SERV. BARRIAL
<b>M</b>	MINERO METALURGICO	<b>CD</b>	DISTRITAL
<b>AE</b>	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	<b>CC</b>	CENTRAL
<b>AG</b>	AGROPECUARIO	<b>CR</b>	REGIONAL
<b>GH</b>	GRANJAS Y HUERTOS	<b>MB</b>	MIXTO BARRIAL
<b>TC</b>	TURISTICO CAMPESTRE	<b>MD</b>	DISTRITAL
<b>Tx</b>	(1) TURISTICO	<b>MC</b>	CENTRAL
<b>SI</b>	SERVICIOS A INDUSTRIA Y COMERCIO	<b>AS</b>	ACTIVIDADES SILVICOLAS
<b>I1</b>	INDUSTRIA LIGERA	<b>RR</b>	RECREATIVO REGIONAL
<b>I2</b>	MEDIA	<b>AA</b>	ACTIVIDADES ACUATICAS
<b>I3</b>	PESADA	<b>ER</b>	EQUIPAMIENTO REGIONAL
<b>EI</b>	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	<b>EV</b>	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
<b>AC</b>	RESERVADO PARA EI O EV	<b>EE</b>	EQUIPAMIENTO ESPECIAL
		<b>IN</b>	INFRAESTRUCTURA



Plano de: Utilización del Suelo	Lamina: <b>E-2</b>
Ubicación: C. NOGALES LADO SUR S/N, 200.00 MTS AL OTE. DEL INGRESO CLUB PRIMAVERA Zapopan, Jalisco.	Escala: <b>S/E</b>
Propietario: DESARROLLO HACIENDA LA ESPERANZA S.A. DE C.V.	Fecha: <b>MAYO 2005</b>
Perito: ARQ. SERGIO GONZÁLEZ GUZMÁN	

**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-----

-----**CERTIFICA:**-----

Que el presente documento corresponde fielmente a la Versión Definitiva del Plan Parcial de Urbanización denominado "La Esperanza", el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 15 (quince) de diciembre de 2005 (dos mil cinco), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 34 (treinta y cuatro) fojas útiles por su anverso, de las cuales las últimas 4 (cuatro) 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 15 (quince) días del mes de diciembre de 2005 (dos mil cinco).-----

**LIC. JOSÉ DE JESÚS REYNOSO LOZA**

---



**VI.10.** La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará 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 y 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 aprueban como elementos de la Zonificación Urbana:

I. La determinación de zonas y utilización específica del suelo establecida en el Plano de Zonificación Primaria del anexo cartográfico. **(Gráfico E-2).**

II. La Estructura Urbana que se define en el plano del mismo nombre del anexo gráfico. **(Gráfico 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.

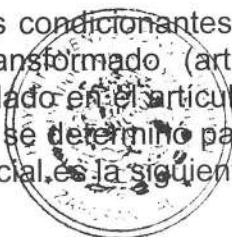
**VI.13.** La clasificación de áreas y zonificación aplicables al presente plan parcial, se define a continuación:

#### **VI.14. Clasificación de áreas. (Gráfico E-1)**

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

##### **VI.14.1. Áreas de Reserva urbana. (RU)**

Las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el



DIRECCIÓN DE  
PLANEACIÓN Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se identificarán con la clave (RU) y el número que las especifica.

#### **VI.14.2. Áreas de Reserva urbana a corto plazo. (RU-CP)**

Las 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 146 y 147 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. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP); mismas que en el Plan Parcial de Urbanización "LA ESPERANZA" son las siguientes:

#### **RU-CP-01. Área de reserva urbana a corto plazo (1).**

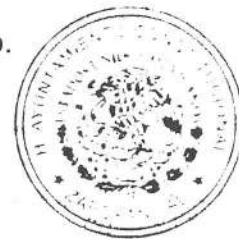
**Al noreste:** con RI-EL-02 y RI-EL-01  
**Al oeste:** con límite del área de aplicación.  
**Al sur:** con límite del área de aplicación.  
**Al este:** con límite del área de aplicación  
**Superficie:** 124,969.3409 m<sup>2</sup>

#### **RU-CP-02. Área de reserva urbana a corto plazo (1).**

**Al norte:** con límite del área de aplicación  
**Al sur:** con RI-EL-02.  
**Al este:** con límite del área de aplicación.  
**Al oeste:** con límite del área de aplicación  
**Superficie:** 52,640.3783 m<sup>2</sup>

#### **RU-CP-03. Área de reserva urbana a corto plazo (3).**

**Al norte:** con La carretera Guadalajara-Nogales.  
**Al sur:** con terrenos de uso común del Ejido La Venta del Astillero.  
**Al este:** con terrenos ejidales del Ejido La Venta del Astillero.  
**Al oeste:** con terrenos ejidales del Ejido La Venta del Astillero.  
**Superficie:** 2,292.24 m<sup>2</sup>



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



### **VI.14.3. Áreas de Restricción por Paso de Infraestructuras. (RI)**

Son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave (RI) y el número que las especifica, mismas que en el Plan Parcial de Urbanización "LA ESPERANZA" son las siguientes:

**RI-EL1.** Área de restricción por paso de instalaciones de electricidad (1) correspondiente a la línea de alta tensión que cruza el área de estudio en sentido este oeste.

**Al noreste:** con límite del área de aplicación.

**Al noroeste:** con límite del área de aplicación.

**Al suroeste:** con RU-CP-01.

**Superficie: 532.1659 m2**

**RI-EL2.** Área de restricción por paso de instalaciones de electricidad (2) correspondiente a la línea de alta tensión que cruza el área de estudio en sentido este oeste.

**Al noreste:** con RU-CP-02.

**Al oeste:** con límite del área de aplicación.

**Al suroeste:** con RU-CP-01.

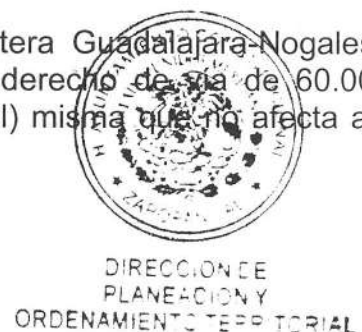
**Al este:** con límite del área de aplicación

**Superficie: 9,062.3811 m2**

### **VI.14.4. 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.

**RI-VL1:** restricción por vialidad correspondiente a la carretera Guadalajara-Nogales ubicada al Norte del límite del área de aplicación con un derecho de vía de 60.00 metros (30.00 metros a cada lado del eje a partir del eje vial) misma que no afecta al área de aplicación.



## VI.15. Utilización General del Suelo. (Gráfico E-2)

En este capítulo se precisan las actividades que podrán emplazarse en las áreas que quedaron consignadas en el capítulo anterior, siendo así que se determinan los siguientes usos y destinos para el Plan Parcial de Urbanización "LA ESPERANZA":

### VII.15.1. Zonas Turístico Campestres.

Son las zonas con predios que presentan elementos naturales con valor paisajístico, que permite el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo.

#### TC-1. Zona de Turístico Campestre (1)

**Al norte:** con límite del área de aplicación.

**Al sur:** con vialidad condominal.

**Al este:** con límite del área de aplicación.

**Al oeste:** con límite del área de aplicación.

**Superficie: 47,791.2899 m<sup>2</sup>**

#### TC-2. Zona de Turístico Campestre (2)

**Al norte:** con límite del área de aplicación, vialidad condominal y zona EV-1.

**Al sur:** con vialidad condominal.

**Al este:** con vialidad condominal.

**Al oeste:** con vialidad condominal.

**Superficie: 41,136.5175 m<sup>2</sup>**

#### TC-3. Zona de Turístico Campestre (3)

**Al norte:** con vialidad condominal.

**Al sur:** con límite del área de aplicación.

**Al este:** con límite del área de aplicación.

**Al oeste:** con límite del área de aplicación.

**Superficie: 72,915.1487 m<sup>2</sup>**

Conforme a lo que establece el Art. 49 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o terrenos y las edificaciones construidas en zonas Turístico Campestres tipo TC, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

<b>TURISTICO CAMPESTRE TC</b>	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	4
Superficie mínima de lote	1600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	40 metros lineales
Índice de edificación	1600 m <sup>2</sup>
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.25
Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4*
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
<b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes.	

### **VI.15.2. Zonas Comerciales y de Servicios Distrital de Intensidad Baja.**

Son las zonas que se desarrollan generalmente en forma de corredores o núcleos, en los que se ubican actividades de tipo comercial y de servicios para el abasto semanal – mensual.

#### **CSD-2 (1). Zona Comercial y de Servicios Distrital (1)**

**Al norte:** con La carretera Guadalajara-Nogales.

**Al sur:** con terrenos de uso común del Ejido La Venta del Astillero.

**Al este:** con terrenos ejidales del Ejido La Venta del Astillero.

**Al oeste:** con terrenos ejidales del Ejido La Venta del Astillero.

**Superficie: 1,313.90 m<sup>2</sup>**



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Conforme a lo que establece el Art. 71 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o terrenos y las edificaciones construidas en *zonas Comercial y de servicios Distrital de Intensidad Baja*, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

<b>COMERCIO Y SERVICIOS DISTRITAL INTENSIDAD BAJA CS-D2</b>	
Superficie mínima de lote	600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	15 metros lineales
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.6
Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.8
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver cuadro 48 REZ
Restricción frontal	5 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	40%
Restricción posterior	3 metros lineales
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 tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.	

### VI.15.3. Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos.

**EV-C1:** Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos de uso común, situada en la esquina formada por las vialidades VL-1 y VL-2.

**Al noreste:** con la zona EV-4.

**Al sureste:** con la vialidad VL-1.

**Al suroeste :** con la zona TC-2 y límite del área de aplicación.

**Al noroeste :** con vialidad VL-2 y límite del área de aplicación.

**Superficie: 6,664.0207 m<sup>2</sup>**



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EV-C2:** Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos de uso común, destinada a caseta de vigilancia bajo las normas de control establecidas en el cuadro número 32 del Reglamento Estatal de Zonificación.

**Al norte:** con límite del área de aplicación.

**Al sur:** con límite del área de aplicación.

**Al este:** con vialidad VL-1.

**Al oeste:** con límite del área de aplicación.

**Superficie: 213.5373 m<sup>2</sup>**

**EV-C3:** Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos de uso común situada bajo la restricción de la línea de alta tensión en la parte norponiente del área de aplicación.

**Al noreste:** con la vialidad VL-2.

**Al suroeste:** con la zona EI-1/EV-1.

**Superficie: 1,880.4349 m<sup>2</sup>**

**EV-C4:** Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos de uso común situada bajo la restricción de la línea de alta tensión en la parte norponiente del área de aplicación.

**Al noreste:** con la zona TC-1.

**Al sureste:** con vialidad VL-2.

**Al noroeste:** con límite del área de aplicación.

**Superficie: 288.3464 m<sup>2</sup>**

**EV-C5:** Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos de uso común situada bajo la restricción de la línea de alta tensión en la parte norponiente del área de aplicación.

**Al noreste:** con límite del área de aplicación:

**Al noroeste:** con límite del área de aplicación.

**Al Suroeste:** con la zona TC-2.

**Superficie: 532.1659 m<sup>2</sup>**

#### **VI.16. Estructura Urbana. (Gráfico E-3)**

La estructura urbana tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen. (Anexo gráfico E-3). ORDENAMIENTO TERRITORIAL





### **VI.16.1. Estructura Territorial.**

El sistema de estructura territorial tiene por objeto el ordenamiento del territorio estatal, considerándose para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman.

### **VI.16.2. Estructura Vial.**

#### **SISTEMA VIAL SECUNDARIO**

##### **Vialidades locales:**

Son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes y condominios, por lo tanto no deben de soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando 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.

**VL-01** con una sección de 15.00 metros.

**VL-02** con una sección de 30.00 metros.

**VL-03** con una sección de 10.00 metros.



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## **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 "LA ESPERANZA"** especificados en el Reglamento de Zonificación, se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

#### **VII.1.1. Calles Locales.**

Son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas; por lo que en el área de aplicación de este Plan, las características de estas estarán sujetas a lo dispuesto en el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco vigente y/o conforme lo estipule la dependencia pública en materia del Ayuntamiento.

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

Dada las características del 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.

### **VII.3. Criterios para la localización de infraestructura.**

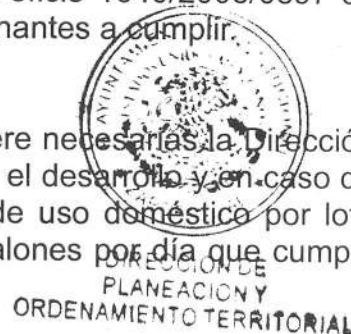
Los criterios de infraestructura urbana son los que han sido marcados por las dependencias e instancias involucradas en los servicios públicos, que son solamente lineamientos que deberán definirse conjuntamente con estas para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización respectivos, que corresponden a los siguientes rubros.

#### **Agua Potable.**

En el caso particular del predio a desarrollar, el abastecimiento será a través de un pozo del cual, la Comisión Nacional del Agua otorgó la factibilidad correspondiente para la perforación mediante oficio número BOO.00.R09.04/SAA000612-05 de fecha 11 de febrero del 2005 y con la factibilidad respectiva otorgada por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Zapopan mediante oficio 1640/2005/0397 de fecha 28 e abril del 2005 en el que se establecen las condicionantes a cumplir.

#### **Drenaje: (Gráfico D-5)**

En el predio a desarrollar se realizarán las obras que considere necesarias la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio, para conectar el desarrollo y, en caso de así requerirse, la instalación de una planta de tratamiento de uso doméstico por lote modelo Jet 500 serie 1500, con capacidad de 500 a 1500 galones por día que cumpla con lo establecido en las normas oficiales mexicanas.



## Electricidad.

Para la acción urbanística pretendida, se otorgó por parte de la Comisión Federal de Electricidad la factibilidad correspondiente mediante oficio número **64/431/1** de fecha 30 de julio del 2004.

### VII.4. Las obras mínimas de urbanización.

En lo referente a las obras mínimas de urbanización requeridas, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Zonificación, Art. 263, para zonas Turístico Campestre se exigirán las que se enuncian a continuación;

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- III. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- IV. Red de alumbrado público;
- V. Guarniciones prefabricadas;
- VI. Banquetas de material pétreo o similar;
- VII. Pavimentos de empedrado o similar;
- VIII. Señalamientos; y
- IX. 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 Art. 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:** corresponde 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 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.



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 136 Fracción II del Reglamento Estatal de Zonificación, en las Zonas Turístico Campestre (TC), la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta del área a desarrollar dentro del área de aplicación de la acción urbanística.

Por lo anteriormente expuesto, de la superficie total del predio (189,496.5 m<sup>2</sup>) misma que incluye los dos que tienen frente a la carretera a Nogales y que se adquirieron para garantizar el acceso al área de aplicación, se descuenta la superficie de 9,594.547 m<sup>2</sup> que corresponde a las áreas de restricción por paso de instalaciones de electricidad, quedando una superficie neta de 179,901.953 m<sup>2</sup> de los que, 1,313.90 m<sup>2</sup> corresponden a la zona comercial y de servicios distrital de intensidad baja sobre la que aplica el 12%, dando un área de cesión para destinos de 157.66 m<sup>2</sup> y el resto 178,588.053 m<sup>2</sup> corresponden a la zona turística sobre la que aplica el 5% generando una cesión para destinos de 8,929.40 m<sup>2</sup> y una superficie total de cesiones entre ambas zonas de 9,087.06 m<sup>2</sup>, misma que será permutada a valor comercial de terreno urbanizado, con fundamento en lo establecido en el artículo 251, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**B. Cesiones para vialidad:** corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al Ayuntamiento. Para el caso de esta acción urbanística, no existen en virtud de que la totalidad de las vialidades serán de uso privado.

#### 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 cauces y cuerpos de agua. De ahí que en congruencia con el artículo 230 del mencionado Reglamento, se deberá procurar la integración a la configuración topográfica, minimizando los cortes y rellenos con el trazado vial y las plataformas para la edificación, respetando así mismo escurrimientos y arbolado existente.



DIRECCIÓN DE  
PLANEACIÓN Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL


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

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

**VIII.1.** Recibida la solicitud de autorización de un Plan Parcial, en el término de una semana la Dependencia Municipal dispondrá su publicación y someterá el proyecto a consulta, conforme las disposiciones siguientes:

**VIII.2.**

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



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



### **VIII.3. Del control de usos y destinos en predios y fincas.**

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

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las Dependencias y Organismos Federales, Estatales o Municipales, así como los particulares, se 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 199, 305, 306 y 396 de la Ley.

La Dependencia Municipal es 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.

### **VIII.4. De los derechos y obligaciones.**

Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos y destinos; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las Autoridades Administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

Como disponen los Artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los Asentamientos Humanos, para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

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

DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### **VIII.5. Medidas de seguridad, sanciones y recursos.**

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

Las resoluciones emitidas por las Autoridades encargadas de aplicar el Plan, serán recurribles a través de los medios de impugnación establecidos en el Capítulo V del Título VII de la Ley.



DIRECCIÓN DE  
PLANEACIÓN Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## TRANSITORIOS

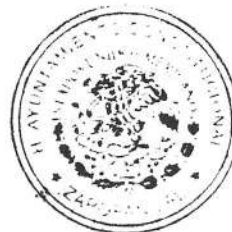
**Primero.-** Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la Expansión Urbana de la acción urbanística denominada “**LA ESPERAZA**”, entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, y en uno de los periódicos de mayor circulación en la entidad.

**Segundo.-** Una vez publicado el Plan, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

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

Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento de Zapopan

Zapopan, Jalisco; a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 200\_\_.



DIRECCION DE  
PLANEACION Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL