

# **GACETA**

## **MUNICIPAL**

### **AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN**

Volumen IX No. 11 Segunda Época  
Fecha de publicación: 19 de marzo de 2002

*Gaceta Municipal Ayuntamiento de Zapopan*, es una publicación oficial editada por el Ayuntamiento de Zapopan, Jal., Hidalgo No. 151 Cabecera Municipal, C.P. 45100. Editor Responsable: Lina Rendón García, Número de Certificado de Licitud de Título 10539, Número de Certificado de Licitud de Contenido 8542, Número de Reserva al Título en Derechos de Autor 04-1998-052118050600-109. Distribuido por el Archivo Municipal de Zapopan, Dr. Luis Farah No. 1080, Frac. Los Paraísos, Tel. 3633-5857. Impreso en Símbolos Corporativos, S.A. DE C.V., Nueva Galicia 988 S. J., Guadalajara, Jal. Tels. 3613-6555 y 3613-0380 Fax. 3614-7365. Tiraje 300 ejemplares. Cuidado y corrección de la edición a cargo de María Elena Zambrano.

## **Sumario**

## **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

**La Venta del Astillero - La Primavera  
Subdistrito Urbano ZPN 9/10 El Tepopote,  
Municipio de Zapopan, Jalisco.**

## DOCUMENTO BÁSICO

### Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero-La Primavera **Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote** del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán Municipio de Zapopan del Estado de Jalisco.

El Cabildo del H. Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco,

#### Considerando:

**Primero:** Que por mandato de las fracciones II, III, V, y VI del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que se reitera en el artículo 80 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*; y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**Segundo:** El Ayuntamiento de Zapopan en apego a lo dispuesto por los artículos 84, 88, 90, y 91 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, autoriza la zonificación específica y las determinaciones precisando los usos, destinos y reservas de áreas y predios para una zona del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán, que permita regular y controlar la urbanización y edificación, aplicando las prioridades, criterios técnicos, directrices y políticas de inversión pública, a través del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero-La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote.

**Tercero:** Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero-La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote, es congruente con las acciones previstas en el Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán, cuyos límites fueron aprobados mediante Decreto N° 18020, expedido el 05 de octubre de 1999 aprobado por el H. Congreso del Estado con fundamento en los artículos 9, fracción II y III y 82 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**Cuarto:** Que observando las disposiciones del artículo 92, fracciones II, III y IV, de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, se verificó la consulta pública del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero-La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote, del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán, integrándose al mismo las recomendaciones recibidas que se dictaminaron procedentes por la Comisión Especial de Cabildo Sobre Asuntos en Materia de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento y autoridades municipales.

**Quinto:** Que mediante el Decreto No. 17128 publicado el 17 de enero de 1998 en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" se expiden las modificaciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, entrando éstas en vigor el 17 de febrero del mismo año. Los artículos: 43, fracción II inciso (a), 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91 y 92 precisan la denominación "Plan Parcial de Desarrollo Urbano" a los planes parciales que se expidan con el objeto de normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstos en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población.



DIRECCIÓN DE  
PLANEACIÓN DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

Para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de Asentamientos Humanos se ratifica en el artículo 80 de la *Constitución Política para el Estado de Jalisco*; conforme las disposiciones del inciso 27 de la fracción I del artículo 39 de la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular, en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y en los artículos 12, 13 y 92 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*; en Sesión de fecha 15 de noviembre de 2001, el Cabildo de Zapopan expide el:

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano  
La Venta del Astillero-La Primavera  
Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote  
del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán  
Municipio de Zapopan del Estado de Jalisco.**

**CAPITULO I**

**Disposiciones generales.**

**Artículo 1.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero–La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote, del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán, define:

Las normas y criterios técnicos aplicables, para regular y controlar el aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas, predios y fincas contenidas en su área de aplicación.

Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán.

**Artículo 2.** Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero–La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote, del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

**Artículo 3.** Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero–La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote, se designará como:

**Ley General:** la Ley General de Asentamientos Humanos;

**Ley Estatal:** la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;

**Reglamento:** el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;

**Municipio:** el Municipio de Zapopan, Jalisco;

**Ayuntamiento:** el Ayuntamiento de Zapopan, Jal.;

**Plan de Desarrollo Urbano:** el Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán;

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano:** el Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero–La



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote;

**Distrito Urbano:** la unidad territorial, ZPN-9 Valle de Tesistán, que integra la estructura urbana, comprendida en el área del municipio de Zapopan de la Zona Conurbada de Guadalajara;

**Subdistrito Urbano ZPN-9/10:** unidad territorial, producto de la subdivisión del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán. Área sujeta a zonificación secundaria para efectos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;

**Documento Técnico:** el conjunto de elementos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas a los elementos físicos: natural, transformado, geográficos, medio natural, socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, regulación y ordenamiento territorial del área de estudio, objeto del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano;

**Documento Básico:** la versión abreviada del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en los términos del artículo 49 de la Ley Estatal, que integran el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, las normas de zonificación urbana, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de las particulares derivadas del mismo;

**Plano de Zonificación ZPN-9/10:** plano impreso que integra el anexo gráfico del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero-La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote; y

**Dependencia Municipal:** la oficina 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 Municipales de este Ayuntamiento, como se precisa en el artículo 26 del presente ordenamiento.

**Artículo 4.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del que forma parte integral el Plano de Zonificación ZPN-9/10 y los archivos de datos, contienen la expresión de los resultados de los estudios técnicos, del medio físico, natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática que sobre la misma se presente.

**Artículo 5.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero-La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote, es congruente y se deriva del Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán.

**Artículo 6.** El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios, y comprende:

- I. Las áreas que integran el Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- II. La zonificación secundaria que determina el aprovechamiento específico, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación; y
- III. Las unidades territoriales que integran la estructura urbana, así como sus aprovechamientos que tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales y usos en actividades productivas.

**Artículo 7.** El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, tiene una superficie de 180-56-52.87 hectáreas aproximadamente, la cual se define tomando como referencia el Sistema Geográfico Nacional INEGI-UTM, quedando delimitada de la siguiente manera:



Inicia en el **vértice 1**, localizado en las coordenadas N= 2' 293,970.38 E= 650,737.62, en la intersección del límite del área de aplicación, partiendo con rumbo Suroeste, sobre el límite del área de aplicación, colindando con el Subdistrito Urbano ZPN-9/09 "La Venta del Astillero Norte", hasta encontrarse con el **vértice 2**, localizado en las coordenadas N= 2'292,760.83 E= 650,475.13 continuando con rumbo Sur, sobre el eje de la carretera Guadalajara - Nogales, colindando con el Subdistrito Urbano ZPN-9/11 "La Primavera", hasta encontrar el **vértice 3**, localizado en las coordenadas N= 2' 292,861.20 E= 648,954.11, continuando con rumbo Norte, Noroeste y Este en línea irregular, sobre el límite del área de aplicación, hasta encontrar nuevamente el **vértice 1**, origen del polígono.

## **CAPITULO II**

### **De los objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero-La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote.**

**Artículo 8.** Son objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano:

- I. Precisar la zonificación del Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán ZPN-9, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 09 de diciembre de 1999, garantizando el cumplimiento de las normas y reglamentos de las acciones urbanísticas;
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán;
- III. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- IV. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades urbanísticas; y
- V. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

## **CAPITULO III**

### **De la zonificación.**

**Artículo 9.** Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 193, 194, 195, 199 y 200 de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

**Artículo 10.** La utilización del suelo comprendida en el área de aplicación descrita en el artículo 7 de este documento, se sujetará a las normas de zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

- a) La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- b) El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;
- c) Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
- d) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;
- e) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos;
- f) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de Equilibrio Ecológico y Mejoramiento del Ambiente;



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

- g) Las normas y disposiciones de los decretos, acuerdos y convenios, expedidos con participación de las autoridades, federales, estatales y municipales, para establecer y administrar reservas territoriales.

**Artículo 11.** Conforme lo dispuesto en los artículos 4º, fracción IV, y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables de la Ley Estatal y el Reglamento, se aprueban como elementos de la zonificación urbana:

La clasificación de áreas, la zonificación secundaria y utilización específica del suelo, y la estructura urbana, todas ellas contenidas en el Plano de Zonificación ZPN-9/10.

**Artículo 12.** La clasificación de áreas, de usos, destinos y reservas, conforme que se establecen en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, el Plano de Zonificación ZPN-9/10, contienen las normas específicas de *Zonificación Secundaria*, que regularán la utilización de los predios y fincas, de conformidad a la clasificación establecida en el artículo 18 del Reglamento, mismas que a continuación se describen:

### **Clasificación de Áreas**

De acuerdo con lo señalado en el capítulo II del Reglamento, para el Subdistrito Urbano ZPN-9/10 se establece la siguiente clasificación de áreas, mismas que se ilustran en el Plano de Zonificación ZPN-9/10.

#### **I. Áreas de Reserva Urbana (RU)**

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

##### **a) Áreas de reserva urbana a mediano plazo (MP)**

Son las áreas pertenecientes a la reserva urbana que son potencialmente urbanizadas pero no cuentan con las obras de urbanización básica a que se refieren el artículo 146 de la Ley, y no es factible realizarlas inmediatamente, sin embargo, los interesados podrán solicitar al Ayuntamiento la realización de estudios que permitan la promoción de las obras de urbanización básica que les permita pasar a formar parte de la reserva urbana a corto plazo. En las áreas de reserva urbana a mediano plazo es viable promover las modalidades de acción urbanística por objetivo social, siempre y cuando cumplan con las obras mínimas a que hace referencia la fracción IV del artículo 389 de la Ley, siendo las siguientes:

Las señaladas en el Plano de Zonificación ZPN-9/10, con la clave **RU-MP**

#### **II. Áreas de Restricción por Paso de Infraestructura (RI)**

Son las áreas que resultan afectadas por el paso de infraestructuras y son ~~necesarias por~~ razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas.

##### **a) Áreas de restricción por paso de vialidad (VL)**

#### **III. Áreas de Restricción de Instalaciones Especiales (EI)**

Son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones especiales, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas.



DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

---

# **PLANO**

## **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

**La Venta del Astillero - La Primavera  
Subdistrito Urbano ZPN 9/10 El Tepopote,  
Municipio de Zapopan, Jalisco.**

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LA VENTA DEL ASTILLERO LA PRIMAVERA ZPN-9/10 EL TEPOPOTE

DISTRITO URBANO  
ZPN-9 VALLE DE TESISTAN

CLASIFICACION DE AREAS		ZONIFICACION SECUNDARIA
AREA URBANIZADA	AU Incorporadas	Grasas y Huertos GH
	UP Areas de Urbanización Progresiva	
	RN Areas de Renovación Urbana	Hotelería densidad media TH-3
	RTD Areas Receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo	Hotelería densidad alta TH-4
AREAS DE PROTECCION HISTORICO PATRIMONIAL	PH Areas de Protección al Patrimonio Histórico	Unifamiliar Horizontal H1-H
	PC Areas de Protección al Patrimonio Cultural	Unifamiliar Vertical H1-V
	PF Areas de Protección a la Fisonomía Urbana	Unifamiliar Horizontal H2-H
	PG Areas Generadoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo	Unifamiliar Vertical H2-V
		Unifamiliar Horizontal H3-H
		Unifamiliar Vertical H3-V
AREAS DE RESERVA URBANA	CP a Corto Plazo	Unifamiliar Horizontal H4-U
	MP a Mediano Plazo	Unifamiliar Horizontal H4-H
	LP a Largo Plazo	Unifamiliar Vertical H4-V
AREAS DE RESTRICCIÓN DE INSTALACIONES ESPECIALES	AV de Aeropuertos	Intensidad Mínima MB-1
	FI de Inst. Financieras	Intensidad Baja MB-2
	ML de Inst. Militares	Intensidad Media MB-3
	RG de Inst. de Riesgo	Intensidad Alta MB-4
AREAS DE RESTRICCIÓN POR RIESGO DE INFRAESTRUCTURA	AB de Agua Potable	Intensidad Mínima MD-1
	DE de Drenaje	Intensidad Baja MD-2
	EL de Electricidad	Intensidad Media MD-3
	VI de Vialidad	Intensidad Alta MD-4
		Intensidad Máxima MD-5
AREAS DE TRANSICION		Intensidad Mínima MC-1
AREAS DE PROTECCION ECOLOGICA		Intensidad Baja MC-2
AREAS DE CONSERVACION ECOLOGICA		Intensidad Media MC-3
		Intensidad Alta MC-4
		Intensidad Máxima MC-5
AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y ESCURRIMIENTOS	CA Cuerpos de Agua a Cauces	Distrito Central CD-1
	CA Escurrimientos	Distrito Regional CD-2
		Distrito Serv. a la Ind. y al Comercio CD-3
AREAS DE PROTECCION A ACUIFEROS	I Areas Directas de Protección al Acuífero	Industria Ligera, Riesgo Bajo I-1
	II Areas Indirectas de Protección al Acuífero	Industria Media, Riesgo Medio I-2
	III Areas Generales de Protección al Acuífero	Industria Pesada, Riesgo Alto I-3
		Equipamiento Institucional EI
		Equipamiento Regional ER
		Equipamiento Especial EV
		Equipamiento Especial EE
		Infraestructura IN

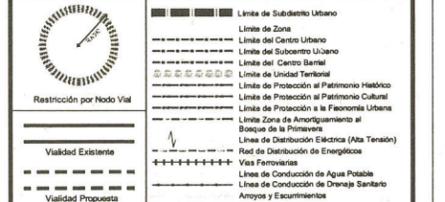
## MATRIZ DE UTILIZACION DEL SUELO PARA EL CONTROL DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION

CUADRO 5 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.  
de referencia al Art. 13 del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.  
DENOMINACION: COORDENES ESTACIONAMIENTO - ALTAS - RESTRICCIONES

EJEMPLO		ZONAS HABITACIONALES	
hab./ha	viv./ha	hab./ha	viv./ha
Sup. mín. lota	frontera mín.	Sup. mín. lota	frontera mín.
C.O.S.	C.U.S.	C.O.S.	C.U.S.
capacidad máxima	altura	capacidad máxima	altura
% jardinería	restricción:	% jardinería	restricción:
modo de edificación	frontera	modo de edificación	frontera
	L- Laterales		L- Laterales
	PI- Posterior		PI- Posterior
	I- Anterior		I- Anterior
	C- Carrero		C- Carrero
	S- Semicarrero		S- Semicarrero

restricción: FA SUJETO A RESTRICCIÓN PREDOMINANTE EN LA ZONA

VIALIDAD	ESTRUCTURA URBANA Y SU RELACION DE OPERACION
VR Vialidad Regional	CLASE, NOMBRE, SERVICIO, DENSIDAD, COEF. VIALIDAD
VP Vialidad Principal	CLASE, NOMBRE, SERVICIO, DENSIDAD, COEF. VIALIDAD
VC Vialidad Colectora	CLASE, NOMBRE, SERVICIO, DENSIDAD, COEF. VIALIDAD
Vcm Vialidad Colectora Menor	CLASE, NOMBRE, SERVICIO, DENSIDAD, COEF. VIALIDAD



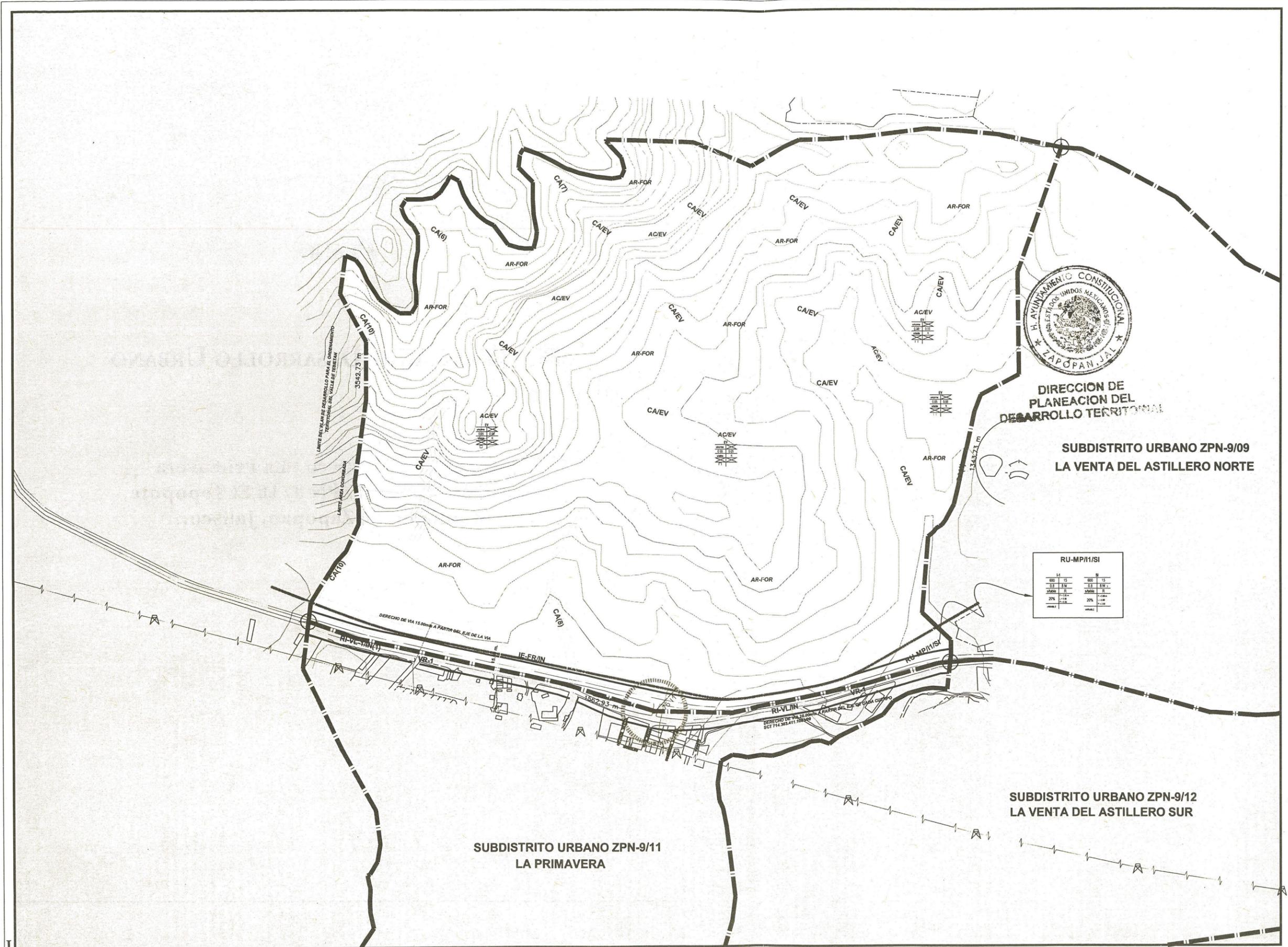
## PLANO DE ZONIFICACION ZPN-9/10

ZONA LA VENTA DEL ASTILLERO LA PRIMAVERA SUB ZONA ZPN-9/10 EL TEPOPOTE



ESCALA 1 : 2,500 0 50 100 m SEPTIEMBRE 2000

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. SEDEUR



a) Áreas de restricción a instalaciones especiales (FR)

Las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Comunicaciones y Transporte, en base a la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes y reglamentos en la materia:

La señalada en el Plano de Zonificación ZPN-9/10, con la clave: **FR**

**IV. Áreas Rústicas (AR)**

Son las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde a las actividades del sector primario de manera permanente, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, psícolica o forestal.

a) Áreas forestales (FOR)

Son los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas, señaladas en la Ley y el Reglamento de Zonificación, siendo la siguiente:

La señalada en el Plano de Zonificación ZPN-9/09, con la clave: **FOR**

**V. Áreas de Conservación Ecológica (AC)**

Son las áreas del territorio estatal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse, permitiendo la intervención humana en forma condicionada y el ayuntamiento promoverán sean decretadas como áreas naturales protegidas.

La señalada en el Plano de Zonificación ZPN-9/09, con la clave: **AC**

**VI. Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (CA)**

Son las áreas requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministros a los asentamientos humanos.

a) Áreas de protección a escurrimientos

Son las áreas relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en el término de la Ley de Aguas Nacionales. Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo la jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Las señaladas en el Plano de Zonificación ZPN-9/10, con la clave: **CA**

**Artículo 13. La zonificación secundaria**, indicada en el plano de Zonificación ZPN-9/10, que se establece en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, precisa las normas de control de urbanización y edificación, mediante matrices de utilización del suelo, aplicando los siguientes formatos:



DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

ZONAS HABITACIONALES

ZONA MIXTA / COMERCIO Y SERVICIO EQUIPAMIENTO

SERVICIOS A INDUSTRIA Y COMERCIO / INDUSTRIA

ZONA		CONTROL DE LA URBANIZACIÓN	ZONA		CONTROL DE LA URBANIZACIÓN	ZONA	
hab./ha.	viv/ha.		sup/mín.	frente mínimo		sup/mín.	frente mínimo
sup/mín.	frente mínimo						
C.O.S.	C.U.S.			C.O.S.	C.U.S.	C.O.S.	C.U.S. M3
cajones autos	altura			cajones autos	altura	cajones autos	altura M3
% frente jardinado	restricción: F= Frontal L= Lateral P=Posterior	CONTROL DE LA EDIFICACIÓN	% frente jardinado	restricción: F= Frontal L= Lateral P= Posterior	CONTROL DE LA EDIFICACIÓN	% frente jardinado	restricción: F= Frontal L= Lateral P=Posterior
modo edificación			modo edificación			modo edificación	

Y de conformidad a la clasificación prevista en el artículo 18 del Reglamento, deberán además de lo antes establecido apegarse a los siguientes lineamientos generales:

1. Las densidades señaladas son indicativas, quedan supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en el Reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, tipos de vivienda, áreas de cesión y normas de ingeniería vial;

2. Las alturas máximas permisibles en áreas de protección al patrimonio cultural, serán las que la Dependencia Municipal señale como resultado de los estudios técnicos de imagen visual en cada caso particular, o las que señalen las normas contenidas en un reglamento específico para este tipo de áreas. Debiendo ser congruentes con las alturas prevalecientes en el contexto urbano;

3. Las restricciones frontales en las áreas de protección al patrimonio cultural, deberán obligatoriamente seguir con los alineamientos existentes en el contexto urbano;

4. Los usos contenidos en las áreas de restricción por nodos viales, serán temporales y estarán condicionados a la solución vial respectiva; y

5. En lo referente a las actividades o giros permitidos en las diferentes zonas que se establecen, se estará en lo dispuesto por el Reglamento.

**Artículo 14.** La zonificación referida en el artículo anterior contiene las zonas que a continuación se enuncian correspondientes para el Subdistrito Urbano ZPN-9/10:

**I. Zonas Forestales**

F Forestal

**II. Zonas de Servicios a la Industria y al Comercio**

SI Servicios a la industria y al comercio

**III Zonas Industriales**

I1 Industria ligera y de riesgo bajo

**IV. Zonas de Equipamiento Urbano**

EV Espacios verdes y abiertos



DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Quedan contenidas en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, los demás usos ya existentes consignados con sus respectivas claves en el plano de Zonificación ZPN-9/10, estando condicionados a su permanencia todos aquellos no compatibles con la zona.

**Artículo 15.** La estructura urbana, define las características, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

Los elementos que integran la estructura urbana, existentes y propuestos, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen y definen en el plano de Zonificación ZPN-9/10.

**Artículo 16.** La estructura vial del Subdistrito Urbano ZPN-9/10, esta integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías:

Viales Regionales  
VR-1 Carretera Guadalajara – Nogales

#### **CAPITULO IV**

##### **De las acciones de conservación y mejoramiento.**

**Artículo 17** En relación con las áreas y predios para los que se proponen acciones de conservación ecológica; preservación de bienes afectos al patrimonio histórico y cultural; mejoramiento, saneamiento y reposición de elementos de infraestructura o paisaje urbano, se procederá a expedir los planes parciales correspondientes, conforme las disposiciones de los artículos 88, 91, 127, 128 y 129 de la Ley Estatal, a fin de promover su identificación, conservación y mejoramiento, con la concurrencia de las autoridades federales y estatales competentes, para que tomen la participación que les corresponde conforme la legislación federal y estatal vigente.

**Artículo 18.** Las acciones de conservación y mejoramiento a que se refiere el artículo anterior, se promoverán, autorizarán y ejecutarán mediante la modalidad de acción urbanística que se determine conforme al Plan Parcial de Urbanización correspondiente.

**Artículo 19.** En las áreas de urbanización progresiva, con la participación de los propietarios de predios y fincas, se promoverán las obras de urbanización mediante la acción urbanística por objetivo social, atendiendo las disposiciones de los artículos 386 al 394 de la Ley Estatal y el artículo 9, fracción I, inciso (b) del Reglamento.

**Artículo 20.** Las acciones de regularización para la incorporación municipal que se promuevan en áreas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento, con fundamento en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano autorice mediante acuerdo de Cabildo, se realizarán conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley General, en su Plan Parcial de Urbanización correspondiente y los acuerdos que se celebren.

#### **CAPITULO V**

##### **De las acciones de crecimiento.**

**Artículo 21.** Conforme a las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, el Ayuntamiento aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su publicación y registro.

**Artículo 22.** El Ayuntamiento emprenderá las acciones a fin de:

I. Promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, atendiendo lo dispuesto en el artículo 146 y 147 de la Ley Estatal;



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

II. Ejercer en coordinación con el Ejecutivo Estatal, el derecho de preferencia que se indica en el artículo 151 de la Ley Estatal y se regula conforme las disposiciones de la Ley General y la Ley Agraria; y

III. Constituir reservas territoriales y promover su desarrollo.

## CAPITULO VI

### De las propuestas de acción urbana.

**Artículo 23.** Se identifican y proponen como acciones urbanas específicas o puntuales, las derivadas del Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán, agrupadas en los siguientes tipos de sub-programas de desarrollo urbano y que se describen en forma detallada:

ACCIONES	Responsables	Plazos	
		CP	MP
<b>1. Planeación del Desarrollo Urbano</b>			
1.1 Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinen dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero–La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán.	Municipio	X	
1.2 Aplicar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero–La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán.	Municipio	X	
<b>2. Vialidad y Transporte</b>			
2.1 Complementar y reponer las banquetas, en el Subdistrito Urbano ZPN-9/09 La Venta del Astillero Norte.	Municipio Consejo de Colaboración Municipal	X	X
<b>3. Patrimonio Histórico e Imagen Urbana</b>			
3.1 Conservar, jardines y áreas verdes pertenecientes al Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote.	Municipio Consejo de Colaboración Municipal		



DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

## CAPITULO VII

### Del control usos y destinos en predios y fincas.

**Artículo 24.** La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, respetando las jurisdicciones establecidas en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

**Artículo 25.** La Dependencia Municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, interpretando sus normas con apoyo en los

criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.

**Artículo 26.** Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, conforme a la demarcación, los señalamientos y modalidades contenidas en este ordenamiento y el artículo 116 de la Ley Estatal, 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 plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en relación con:

- I. Delimitación de las áreas de protección histórico-patrimonial y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores naturales o culturales; y
- II. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

## **CAPITULO VIII**

### **De los derechos y obligaciones derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.**

**Artículo 27.** Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

**Artículo 28.** Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal en el artículo 115.

**Artículo 29.** Conforme a lo dispuesto en los artículos 4º, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de la Ley General, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Asimismo, como disponen los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley Estatal, son obligatorias las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas y morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

**Artículo 30.** Para proveer a la aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, este Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales, como también celebrará convenios de concertación con grupos, personas y entidades de los sectores social y privado, para establecer compromisos y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7º, 9º, fracción VII; 10; 12, último párrafo; y 41 de la Ley General.

**Artículo 31.** Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de diez días posteriores a la publicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme al procedimiento previsto en los artículos 417 al 425 de la Ley Estatal.

## **TRANSITORIOS**



**Primero.** Las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Venta del Astillero–La Primavera, Subdistrito Urbano ZPN-9/10 El Tepopote, del Distrito Urbano ZPN-9 Valle de Tesistán, del Municipio de Zapopan del Estado de Jalisco, entrará en vigor a partir de su publicación de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**Segundo.** Una vez publicado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de veinte días siguientes a su publicación.

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

Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento.

Zapopan, Jalisco, a 15 de noviembre de 2001



DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL