

# **GACETA** **MUNICIPAL** **AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN**

Volumen IX No. 6 Segunda Época  
Fecha de publicación: 8 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, Fracc. 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 Dora María Álvarez Rasso.

## **Sumario**

### **PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN**

**"Coto Santa Rebeca", Municipio de Zapopan, Jalisco.**

Versión abreviada.

## **ÍNDICE.**

**CAPITULO I.- ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES.**

**CAPITULO II.- FUNDAMENTACION JURÍDICA**

**CAPITULO III.- REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION**

**CAPITULO IV.- DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION.**

**CAPITULO V.- DE LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "COTO SANTA REBECA".**

**CAPITULO VI.- DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS DEL AREA DE APLICACIÓN.**

**CAPITULO VII.- NORMAS DE DISEÑO URBANO.**

**CAPITULO VIII.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.**

**CAPITULO IX.- ANEXOS GRÁFICOS DEL PLAN.**



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

## CAPITULO I.- ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES.

El presente Plan Parcial de Urbanización tiene por objeto realizar una Acción Urbanística privada para el emplazamiento de un Fraccionamiento Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Media, que llevara por nombre "**Coto Santa Rebeca**".

El predio donde se desarrollara el fraccionamiento esta ubicado en la Av. Juan Manuel Ruvalcaba S/N; a 68 mts. al oriente de la Exhacienda de Santa Lucía en la localidad de Santa Lucía en el Municipio de Zapopan, Jalisco con una superficie de 15,475.25 m2, propiedad del Sr. Francisco Zaragoza Torres, el cual se describe en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos **120-0-00-U/00-113**.

Asimismo en función de lo determinado en el Título Séptimo del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, el presente Plan Parcial de Urbanización lo realizó el Perito en Proyecto de Urbanización **arquitecto Fernando Mora Mora con numero de Registro O.P.Z. PU/34/2000**, aceptando en consecuencia la responsabilidad de su estructuración jurídico - técnica así como de su seguimiento y gestión administrativa.

## CAPITULO II.- FUNDAMENTACION JURÍDICA

**II.1.-** La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización "**Coto Santa Rebeca**", 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, V y VI, reformados el 3 de Febrero de 1983**, en los cuales se establece la participación de la nación en la ordenación y regulación de los Asentamientos humanos del país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano y de los municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requieran. Estos preceptos se ratifican en el **Artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco**.

**II.2.-** 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 el **21 de Julio de 1993**, así como sus adiciones publicadas el 5 de Agosto de 1994, en sus **Artículos 9 y 35** 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.

**II.3.-** Por su parte la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicada en el Diario Oficial "**El Estado de Jalisco**" el **11 de Julio de 1993**, y el decreto **17128** que reforma y adiciona la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, 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". Asimismo en **él Título II, Capítulo VII**, de los Planes de Ordenamiento y Regulación de Zonas Conurbadas, **Artículos 100 al 107**, se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes. Todos estos corroborados en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco, en **él artículo 39, fracción I, inciso 27 y en los artículos 109, 110 y 115**. De la misma ley.

La fundamentación jurídica que soporta el presente Plan Parcial de Urbanización que promueve una acción urbanística, esta contenida en los artículos **143, 199, 219 y 221 de la Ley de Desarrollo Urbano** del Estado de Jalisco, los cuales establecen la obligación de expedir un

Plan Parcial de Urbanización cuando se haga necesaria la utilización total o parcial de las áreas de reserva urbana y la autorización de un proyecto urbano respectivamente, publicandole las determinaciones de usos y destinos, a fin de que la correspondiente acción de urbanización y/o edificación regulada por el ordenamiento legal de referencia respete y responda a los lineamientos que precisa dicho plan parcial.

Lo anterior es con el objeto de garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubica, y que se atienda prioritariamente a la habilitación de los espacios anexos o contiguos al área de aplicación, buscando en todo momento un desarrollo urbano armónico integrado.

El presente documento se ubica en el segundo nivel de planeación, corresponde a un Plan Parcial de Urbanización que promueve una acción urbanística privada, en un predio de **15,475.25 m<sup>2</sup> ( 1-54-75 ha. )** a fin de regular y controlar la forma de utilización del suelo y la urbanización de un Fraccionamiento Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Media.

Este tipo de documento que adquiere el carácter de instrumento normativo, para autorizar la ejecución de acciones de urbanización y/o edificación tanto públicas como privadas que se desarrollen bajo cualquiera de las modalidades previstas en **los Títulos Quinto y Sexto** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y que corresponde a un plan derivado, adquiere validez jurídica al momento de publicarse en el periódico oficial del estado y su posterior inscripción en el registro público de la propiedad, en virtud de que en éste se reflejan finalmente los objetivos de los planes y programas básicos, al precisar las políticas para regular y controlar la urbanización y edificación, en sus aspectos tanto cuantitativos como cualitativos.

**II.4.- Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos.** La Dirección General de Obras Públicas Municipales de Zapopan, Jalisco, emitió el dictamen **No. 120-0-00-U/00-113 con fecha del 03 de Julio del 2000.**

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

**III.1.-** El presente Plan Parcial de Urbanización que promueve una Acción Urbanística Habitacional y que se denomina **"Coto Santa Rebeca"** se deriva del **"Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistan"**, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el día 09 del mes de Diciembre de 1999.

Este Plan para el Ordenamiento Territorial contempla a la zona donde se localiza el área de aplicación como un **Area de Renovación Urbana**, para el establecimiento del Uso Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar Horizontal de Densidad Media, que se establecen en el artículo **49 y 53 respectivamente del Reglamento**, según se establece en el **Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos No. 120-0-00-U/00-113 emitido por la Dirección General de Obras Públicas de Zapopan, Jalisco, con fecha del 03 de Julio del 2000.**

### **CAPITULO IV.- DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION.**

El área de aplicación se refiere específicamente al predio sobre el cual se promueve la acción urbanística. Tiene una superficie de **15,475.25 m<sup>2</sup>**, que se denomina fraccionamiento **"Coto Santa Rebeca"** teniendo los siguientes límites:

**Al Norte;** Av. Juan Manuel Ruvalcaba.  
**Al Sur;** Propiedad Privada



Al Oriente; Propiedad privada  
Al Poniente; Propiedad privada.

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

VÉRTICE	COORDENADAS EN "X"	COORDENADAS EN "Y"
1	657,031.04	2'300,750.02
2	657,099.09	2'300,741.42
3	657,089.98	2'300,529.05
4	657,012.15	2'300,540.52

#### CAPITULO V.- DE LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "COTO SANTA REBECA".

En congruencia con lo establecido en la normatividad vigente, 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 que se promueve con base en la problemática que se presenta en el área de estudio; los alcances a obtener quedan comprendidos en los siguientes objetivos:

##### IV.1 Objetivos Generales.

- A) Determinar la zonificación específica, precisando la clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas.
- B) Regular y controlar la urbanización, la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- C) Delimitar e identificar las áreas de cesión para destinos, o en su caso establecer la garantía de sustitución de las mismas en función de lo establecido por la ley de desarrollo urbano.
- D) Integrar la acción urbanística motivo del presente documento con la estructura urbana del centro de población.
- E) Determinar los predios beneficiados por la acción urbanística, estableciendo las obligaciones derivadas de las obras de urbanización y edificación a cargo de los titulares bajo la modalidad de la acción urbanística privada establecida en la Ley de Desarrollo Urbano.

##### IV.2 Objetivos Específicos.

- A) Integración vial del proyecto habitacional con su entorno garantizando la vinculación en la zona con las estructuras superiores.
- B) Integrar el predio que se promueve para el emplazamiento de la Acción Urbanística "Coto Santa Rebeca" a la estructura urbana existente, de acuerdo con los criterios técnicos establecidos en la normatividad vigente que para tal efecto determinan los instrumentos respectivos.
- C) Definir las modalidades de utilización del suelo y demás lineamientos que deban contemplarse para efectos de regular la morfología de las edificaciones que promueve el presente documento.

DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

- D) Garantizar las áreas de cesión correspondientes que se generan por la acción urbanística en los términos del artículo 250 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y 126 y 127, 129, 130, 131, 136 fracción IV del Reglamento.

## CAPITULO VI.- DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS DEL AREA DE APLICACIÓN.

El ordenamiento general de la zona se basa principalmente en los resultados del diagnóstico de la misma. Con esta premisa se pretende establecer un vínculo entre la estructura urbana existente a través de las normas y criterios técnicos que definen la compatibilidad y el establecimiento de los diferentes usos del suelo expresados en el esquema de zonificación de reservas, usos y destinos, que se derivan de un análisis realizado en el área de estudio seleccionada, que permitieron observar y reflexionar acerca del comportamiento en lo general de la estructura urbana y en lo particular de cada uno de los sistemas que la conforman, controles establecidos en la zonificación prevista en el **Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesislán, del Municipio de Zapopan**, el dictamen emitido por la dirección de obras públicas y por la dinámica de crecimiento en ésta zona que se ha visto fortalecida por las expectativas de desarrollo que se generan a partir de los siguientes aspectos:

- A) La demanda de suelo urbano para fines habitacionales.
- B) La ampliación de la infraestructura vial que permita una optima integración de la zona con las estructuras viales superiores del sistema y, por consiguiente con el resto de la zona metropolitana.
- C) La dotación del equipamiento y servicios básicos necesarios para iniciar un proceso sólido de consolidación de la zona.

Estas premisas establecen el esquema general que integrara el nuevo desarrollo inmobiliario propuesto "**Coto Santa Rebeca**" con las áreas urbanas existentes.

El conocimiento y asimilación de las características **urbano – arquitectónicas** del área de estudio, que necesariamente se reflejan en el valor ambiental de la misma, determinan las directrices del proyecto que se promueve, planteando su desarrollo de una manera integral, previendo para tal situación los usos específicos del suelo y las correspondientes áreas de cesión para destino, tratando de aportar, además una disposición espacial adecuada para la zona.

### VI.1 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

El territorio comprendido en el área de estudio del Plan Parcial de Urbanización "**Coto Santa Rebeca**", se ordena con fundamento en la clasificación de áreas que establecen El **Reglamento Estatal de Zonificación**; así como en **El Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesislán, del Municipio de Zapopan**. Estas áreas se identifican con subclave correspondiente en el **Plano E – 1**.

#### VI.1.1 ÁREAS DE RESERVA URBANA (RU)

Son las áreas que corresponden a los terrenos donde se dispone el crecimiento del Centro de Población, en estas áreas corresponde a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, según el **art. 146 de la Ley**, sin las cuales no se autorizara modalidad alguna de acción urbanística siendo la siguiente:

##### VI.1.2.1 ÁREAS DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO.

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 Mediano Plazo** como lo determina el **art. 147 de la Ley**. En las áreas de reserva urbana a mediano plazo es viable promover las modalidades de acción urbanística, siempre y cuando cumplan con las obras mínimas a que se refiere el **artículo 306 de la Ley**, considerando que se cuenta con las factibilidades correspondientes y fundamentada en el Art. 9, fracción III, inciso a) del Reglamento de Zonificación. **(RU-MP-12)**

## **VI.2 ZONIFICACIÓN URBANA: UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO**

La determinación de zonas y utilización general 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 y destinos predominantes según se especifican en el **Plano E-2**.

Las zonas que se establecen en el presente plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación prevista en el **artículo 17** del Reglamento son:

### **VI.2.1. ZONAS HABITACIONALES (H)**

Comprende todo tipo de edificación para el uso habitacional; se integran por grupos entre los que se encuentran los siguientes:

#### **VI.2.1.1 ZONA HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL (H3-H)**

Son aquellas cuya densidad máxima por hectárea debe ajustarse a las normas señaladas para este tipo de zonas en el Reglamento Estatal de Zonificación en su **artículo 53**, siendo estas las siguientes:

**H3-H-1 ZONA HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA HORIZONTAL MANZANA 1 (M1), CON 16 LOTES UNA SUPERFICIE DE 2,840.55 M2**

Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:

**NORTE:** AREA DE CESIÓN ACD-1

**SUR:** PROPIEDAD PRIVADA

**ORIENTE:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA.

**PONIENTE:** PROPIEDAD PRIVADA.

**H3-H-2 ZONA HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA HORIZONTAL. MANZANA 2 (M2), CON 8 LOTES UNA SUPERFICIE DE 1,337.51 M2.**

Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:

**NORTE:** AREA DE JARDIN Y ESTACIONAMIENTO

**SUR:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA.

**ORIENTE:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA

**PONIENTE:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA

**H3-H-3 ZONA HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA HORIZONTAL. MANZANA 3 (M3), CON 6 LOTES UNA SUPERFICIE DE 1,019.99 M2**

Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:

**NORTE:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA

**SUR:** AREA DE JARDIN Y ESTACIONAMIENTO.

**ORIENTE:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA

**PONIENTE:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA

**H3-H-4 ZONA HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA HORIZONTAL. MANZANA 4 (M4), CON 16 LOTES UNA SUPERFICIE DE 2,830.25 M2**

Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:



**DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL**

**NORTE:** AREA DE CESIÓN ACD-2.  
**SUR:** PROPIEDAD PRIVADA.  
**ORIENTE:** PROPIEDAD PRIVADA.  
**PONIENTE:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA

**H3-H-5 ZONA HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA HORIZONTAL. MANZANA 5 (M5), CON 2 LOTES, CON UNA SUPERFICIE DE 395.33 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:**  
**NORTE:** AV. JUAN MANUEL RUVALCABA.  
**SUR:** ZONA ACD-2.  
**ORIENTE:** PROPIEDAD PRIVADA  
**PONIENTE:** ZONA ACD-2.

**ES-1 AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES CON 16 CAJONES** (a razón de 1 auto por cada 3 viviendas de acuerdo al Art. 200 inciso "C"), UNA SUPERFICIE DE **464.65 M2** Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:  
**NORTE:** ZONA H3-H3 (M3)  
**SUR:** ZONA H3-H2 (M2)  
**ORIENTE:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA.  
**PONIENTE:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA.

#### VI.2.1.2.- NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS HABITACIONALES


- Superficie mínima del lote: **260.00 m<sup>2</sup>**
- Frente mínimo del lote: **8.00 ml.**
- Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.): **0.70**
- En consecuencia, la superficie edificable no deberá ocupar mas de **70%** de la superficie total del lote.
- Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.): **1.40**
- En consecuencia, la superficie edificada no deberá ser mayor a **140%** de la superficie total del lote.
- Altura máxima de las edificaciones: **2 niveles**
- Cajones de estacionamiento: dentro del lote existirá espacio para dos automóviles mínimo.
- Restricción frontal: **3.00 ml** en esta superficie se respetaran **30%** como área jardinera.  
Restricción posterior: **3.00 ml.**

#### VI.2.2. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO TIPO EI (Equipamiento Institucional) Y/O EV (Espacios Verdes Abiertos).

Son aquellos predios o terrenos y las edificaciones construidas que deben ajustarse a las normas señaladas para este tipo de zonas en el Reglamento Estatal de Zonificación en sus **artículos 114 y/o 116**, siendo estas las siguientes:

**EI-1/EV-1 ZONA DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y/O ESPACIOS VERDES ABIERTOS CON UNA SUPERFICIE DE 834.78 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:**

**NORTE:** AV. JUAN MANUEL RUVALCABA.  
**SUR:** ZONA H3-H1 (M1)  
**ORIENTE:** CALLE DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA.  
**PONIENTE:** PROPIEDAD PRIVADA.

  
DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

**EI-2/EV-2 ZONA DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y/O ESPACIOS VERDES ABIERTOS CON UNA SUPERFICIE DE 1,486.50 M2 Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:**

**NORTE:** AV. JUAN MANUEL RUVALCABA Y ZONA H3-H5 (M5).  
**SUR:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA Y ZONA H3-H4 (M4)  
**ORIENTE:** PROPIEDAD PRIVADA Y ZONA H3-H5 (M5).

**PONIENTE: CALLE DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA.**

### **VI.3. ESTRUCTURA URBANA**

La estructura urbana define la característica, 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 existente y propuestos para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen y definen en el **Plano E-3** del anexo gráfico, a efectos de regular su operación, así como también el carácter compatible o condicionado que implique su relación con los usos o destinos en los predios aledaños.

#### **VI.3.1. ESTRUCTURA VIAL.**

La acción urbanística se conecta principalmente por la **Avenida Juan Manuel Ruvalcaba** en su límite norte para efecto de ser el vial de acceso, la cual permitirá entroncarse con la calle Santa Rebeca.

##### **VI.3.1.1 CALLES SUBCOLECTORAS**

Son calles que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también conducen el tránsito de las calles locales que intersectan generalmente dentro de una zona habitacional específica, debiendo estar conectadas con el sistema de arterias colectoras. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros. Las vialidades propuestas son las siguientes, fundamentadas en el art. 199, fracción III, inciso b): .

**VL-1 CALLE DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA CON UNA SECCIÓN DE 13.00 MTS. CON UNA LONGITUD 45.29 ML ÁREA 588.78 M<sup>2</sup>.**


##### **VI.3.1.2 CALLES LOCALES.**

Son calles exclusivamente de acceso directo a las propiedades dentro del área de aplicación así como a las colindantes, por lo que no deben soportar más tránsito que el generado por las calles mismas. Las vialidades propuestas son las siguientes, fundamentadas en el art. 200, fracción III, inciso c):

**VL-2 CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA CON UNA SECCIÓN DE 10.00 MTS, UNA LONGITUD DE 367.69 ML Y UN ÁREA DE 3,676.91 M<sup>2</sup>.**

### **VI.4. ETAPAS DE DESARROLLO URBANO.**

La ejecución de la acción de urbanización que se promueve a través del presente documento está contemplada en una sola etapa, sin embargo esto podría ser modificado en función de la partida presupuestal que permita su ejecución.

  
**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL.**

## **CAPITULO VII.- NORMAS DE DISEÑO URBANO.**

### **VII.1 GENERAL**



En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismo federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar sus 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 Estatal.

Con el fin de establecer el control de usos y destinos en predios y fincas contenidas dentro del área de aplicación del Plan, se instituyen las siguientes normas específicas de control de densidad de la edificación:

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

Conforme al Título 4º. Del Reglamento, y considerando la jerarquía vial propuesta, se proponen las siguientes normas de trazo y secciones mínimas:

**VII.1.1.** La calle Idefonso M. Zaragoza se sujetará a las siguientes normas conforme al artículo 199 del Reglamento:

- Velocidad de proyecto: 50 kilómetros por hora;
- Capacidad máxima: 160 viviendas por entronque.
- Dimensionamiento: Considerando la Intensidad tipo B que corresponde a zonas que tengan lotes con acceso a este tipo de vías con frentes de 10 a 30 metros;
  - 2 Carriles de circulación de 3.00 mts. C.u.
  - Derecho de vía de 13 mts.
  - Pendiente longitudinal mínima: 0.5 %
  - Pendiente longitudinal máxima: 8 %, excepto a una distancia de 15 metros de una intersección, que será del 5 % máximo.

**VII.1.2.** Las calles locales *Circuito Idefonso M. Zaragoza* se sujetarán a las siguientes normas conforme al artículo 200 del Reglamento:

- Velocidad de proyecto: 40 kilómetros por hora;
- Dimensionamiento: Considerando la Intensidad tipo C, las calles locales estarán sujetas a las dimensiones y condicionantes señaladas a continuación:
  - No se permitirá estacionamiento en la calle.
  - 2 Carriles de circulación de 3.00 mts. c. u.
  - Ancho de banquetas de 2.00 mts.
  - Derecho de vía de 10 mts.
  - Pendiente longitudinal mínima: 0.5 %
  - Pendiente longitudinal máxima: 10 %, excepto a una distancia de 15 metros de una intersección, que será del 5 % máximo.
  - Deberá contar con estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales, a razón de un cajón por cada 3 viviendas (16 cajones).



#### VII.2 CRITERIOS DE INGENIERIA URBANA

Las obras complementarias en beneficio de la zona, se concentra básicamente en cuatro grandes ámbitos:



### VII.2.1. DRENAJE

En la actualidad existe un colector a lo largo de la Av. Juan Manuel Ruvalcaba, misma que da servicio a la población de Santa Lucía por lo que se aprovecha esta red para conectar el predio objeto de este plan, considerando el dictamen FAVORABLE de parte del Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de la Zona Metropolitana (SIAPA) de acuerdo al oficio 550/2001 con fecha 20 de Julio de 2001. Se propone para la red de tomas domiciliarias tubería de pvc de 6".

Asimismo, se instalarán bocas de tormenta conectadas a pozos de absorción para evitar la mezcla de las aguas pluviales con las aguas negras evitando a su vez que no se azolve la red de drenaje.

### VII.2.2 ELECTRIFICACIÓN

El suministro del fluido eléctrico correrá a cargo de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y se tomará de la línea de baja tensión que corre a lo largo de la Av. Juan Manuel Ruvalcaba, distribuyéndose a lo largo de las vialidades propuestas considerando la separación entre postes de concreto no mayor a los 50 mts. que se distribuirá en toda el área de aplicación; para el alumbrado público se instalará de la misma forma que la instalación eléctrica del fraccionamiento.

### VII.2.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS PARA PAVIMENTOS Y BANQUETAS

Se propone para las vialidades que conforman el área de estudio lo siguiente:  
**pavimentos:** los arroyos de las calles deberán ser de piedra braza o adoquín, con guarniciones de concreto prefabricadas.

**banquetas:** en calles locales, concreto hidráulico, con un andador peatonal mínimo de 2.00 m.

### VII.2.4 AGUA POTABLE

La zona es susceptible de contar con suministro directo del SIAPA, considerando el dictamen FAVORABLE de parte del Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de la Zona Metropolitana (SIAPA) de acuerdo al oficio 550/2001 con fecha 20 de Julio de 2001, por lo que se propone la instalación de una red primaria de agua potable, compuesta por un acueducto de distribución de 6", línea local de 4" y tomas domiciliarias de 1/2" con base en tubería de PVC que se conectará a su vez a la red del acueducto principal que se ubica por la Av. Juan Manuel Ruvalcaba y por gravedad dará el servicio de dotación del vital líquido al fraccionamiento, cubriendo las necesidades de los 46 lotes incluidos en ésta promoción.



### VII.3 OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION

Las obras mínimas para las zonas habitacional plurifamiliar horizontal densidad media, H3-H son las que se enuncian a continuación tal como lo establece el artículo 170 del R.E.Z.:

- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- Sistema de drenaje pluvial;
- Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- Red de alumbrado público sobre poste C.F.E., instalación aérea en vialidades vehiculares y peatonales; y sobre poste metálico e instalación oculta en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- Red telefónica con instalación aérea;
- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y

Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

#### VII.4 DETERMINACION DE LAS AREAS DE CESION PARA DESTINOS.

Comprenden las áreas de cesión para destinos de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco en el artículo 127, y que consisten en las instalaciones de equipamiento urbano para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias, siendo estas los espacios abiertos y equipamiento institucional, así como las áreas de cesión para vialidad y servicios públicos, que son las requeridas para la correcta distribución de personas, vehículos e infraestructura a las diferentes zonas dentro del área de aplicación.

De acuerdo al Artículo 136, fracción IV del R.E.Z., la determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos para las zonas habitacionales tipo H3-H al Ayuntamiento, comprenderá el *quince por ciento* de la superficie bruta de la zona a desarrollar, de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos, el cuatro por ciento para equipamiento escolar y el tres por ciento para otros equipamientos. Para el caso del Plan Parcial de Urbanización "Coto Santa Rebeca", el área de cesión para destinos será de **2,321.28 m<sup>2</sup>**.

##### VII.4.1 ZONAS DE CESION PARA DESTINOS (ACD) (contemplados para espacios abiertos y/o áreas verdes, y equipamiento institucional EI/EV)

###### ACD-1

**ZONA DE CESION PARA DESTINOS (EI-1/EV-1), CON UNA SUPERFICIE DE 834.78 M<sup>2</sup> Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:**

**NORTE:** AV. JUAN MANUEL RUVALCABA.

**SUR:** ZONA H3-H1 (M1)

**ORIENTE:** CALLE DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA.

**PONIENTE:** PROPIEDAD PRIVADA.

###### ACD-2

**ZONA DE CESION PARA DESTINOS (EI-2/EV-2), CON UNA SUPERFICIE DE 1,486.50 M<sup>2</sup> Y LOS SIGUIENTES LÍMITES:**

**NORTE:** AV. JUAN MANUEL RUVALCABA Y ZONA H3-H5 (M5).

**SUR:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA Y ZONA H3-H4 (M4)

**ORIENTE:** PROPIEDAD PRIVADA Y ZONA H3-H5 (M5).

**PONIENTE:** CALLE DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA.



##### VII.4.2 AREAS DE CESION PARA VIALIDAD (ACV).

**ACV (VL-1), AREA DE CESION PARA VIALIDAD, CALLE SANTA REBECA CON UNA SECCION DE 13.00 MTS, UNA LONGITUD DE 45.29 ML, Y UNA SUPERFICIE DE 588.78 M<sup>2</sup>, CON LOS SIGUIENTES LÍMITES:**

**NORTE:** AV. JUAN MANUEL RUVALCABA.

**SUR:** CIRCUITO DR. ILDEFONSO M. ZARAGOZA.

**ORIENTE:** AREA DE CESION ACD-2.

**PONIENTE:** AREA DE CESION ACD-1.

DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

##### VII.4.3 NORMAS DE CONTROL PARA LAS AREAS DE CESION PARA DESTINOS.

De acuerdo a los artículos 142 y 143 del Reglamento, las normas para las áreas de Cesión para destinos son los siguientes:

Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual la zona en cuestión no podrá obtener la incorporación o reincorporación municipales.

Las obras mínimas de urbanización que deben tener estas áreas son las siguientes: redes de agua potable y alcantarillado sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos, dispositivos de control vial como señalización, semaforización, y la jardinería y mobiliario urbano necesario; ajustándose en todas ellas a las disposiciones correspondientes señaladas en el Reglamento, especialmente a lo indicado en el capítulo XVI relativo a las características de las obras mínimas de urbanización.

Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el capítulo XI y en el título VI, Normas de diseño arquitectónico, del Reglamento. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

I. Las dedicadas a **espacios abiertos o áreas verdes**, que deberán contar con las obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística, a satisfacción de las autoridades municipales.

II. Las dedicadas a **equipamiento escolar**, que deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal.

III. Las dedicadas a la **organización y administración vecinal** o de los usuarios de la zona, tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos o usuarios o casetas de vigilancia y otras, que deberán contar con la edificación e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales o mixtas. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística, a satisfacción de la autoridad municipal.

Las normas para el control de la edificación de las zonas tipo EI y EV, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos señalados en el art. 114 y 116 del R.Z.E.J., respectivamente.



## VII.5 NORMAS DE CONFIGURACION URBANA E IMAGEN VISUAL

DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

Configuración urbana e imagen visual: los tipos de zonas establecidos en el área de aplicación del plan, se sujetarán a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje, que deben ser obligatorios tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de la zona; estos elementos serán como mínimo, los siguientes:

- Pavimentos:** Los arroyos de las calles deberán ser de piedra braza o adoquín, con guarniciones de concreto prefabricadas.
- Banquetas:** En calles locales, concreto hidráulico, con un andador peatonal de **2.00 m.**
- Arbolado:** En las vías publicas se implementara el arbolado necesario con variedades propias de la región y zona.
- Mobiliario urbano:** Placas de nomenclatura, conforme a lo establecido por la dependencia municipal.

- **Bardas exteriores:** Para todas las zonas comprendidas dentro del área de aplicación, se podrán construir bardas exteriores de material, con acabado de aplanados similar al contexto, y terminado con pintura, hasta una altura de **2.50 mts.**

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 aplicable, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la secretaría.

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme la demarcación, los señalamientos y modalidades a que se refiere la determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación de éste 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 aprueban, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros.

## **CAPITULO VIII.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.**

**VIII.1.-** 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 mismo 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.

Conforme a lo dispuesto en **los Artículos 4,18,19,27,28 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 plan.

Así mismo, como disponen los artículos **193 al 195 y 199 al 206,306 y 396 de la Ley Estatal**, 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 o privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del centro de población.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un **plazo de 10 días** posteriores a la publicación del plan para, en su caso, interponer el recurso de **reconsideración** conforme al procedimiento previsto en los artículos **417 al 425 de la Ley Estatal**.



## **VIII.2.- MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.**

Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de ésta determinación y los reglamentos que en ella emanen son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en **los Capítulos II, III y IV del Título Séptimo** de la Ley.

DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

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 Séptimo** de la Ley.

### **VIII.3.- TRANSITORIOS.**

Las disposiciones del plan parcial de urbanización "**Coto Santa Rebeca**", del Municipio de Zapopan, Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" y en uno de los periódicos de mayor circulación en la entidad.

Una vez publicado, el plan deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

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

### **CAPITULO IX.- ANEXOS GRÁFICOS DEL PLAN.**

D-1.- Area de Aplicación, Area de Estudio Y Medio Físico Natural.

E-1.- Clasificación de áreas.

E-2 Y E-3.- Zonificación secundaria y estructura urbana.

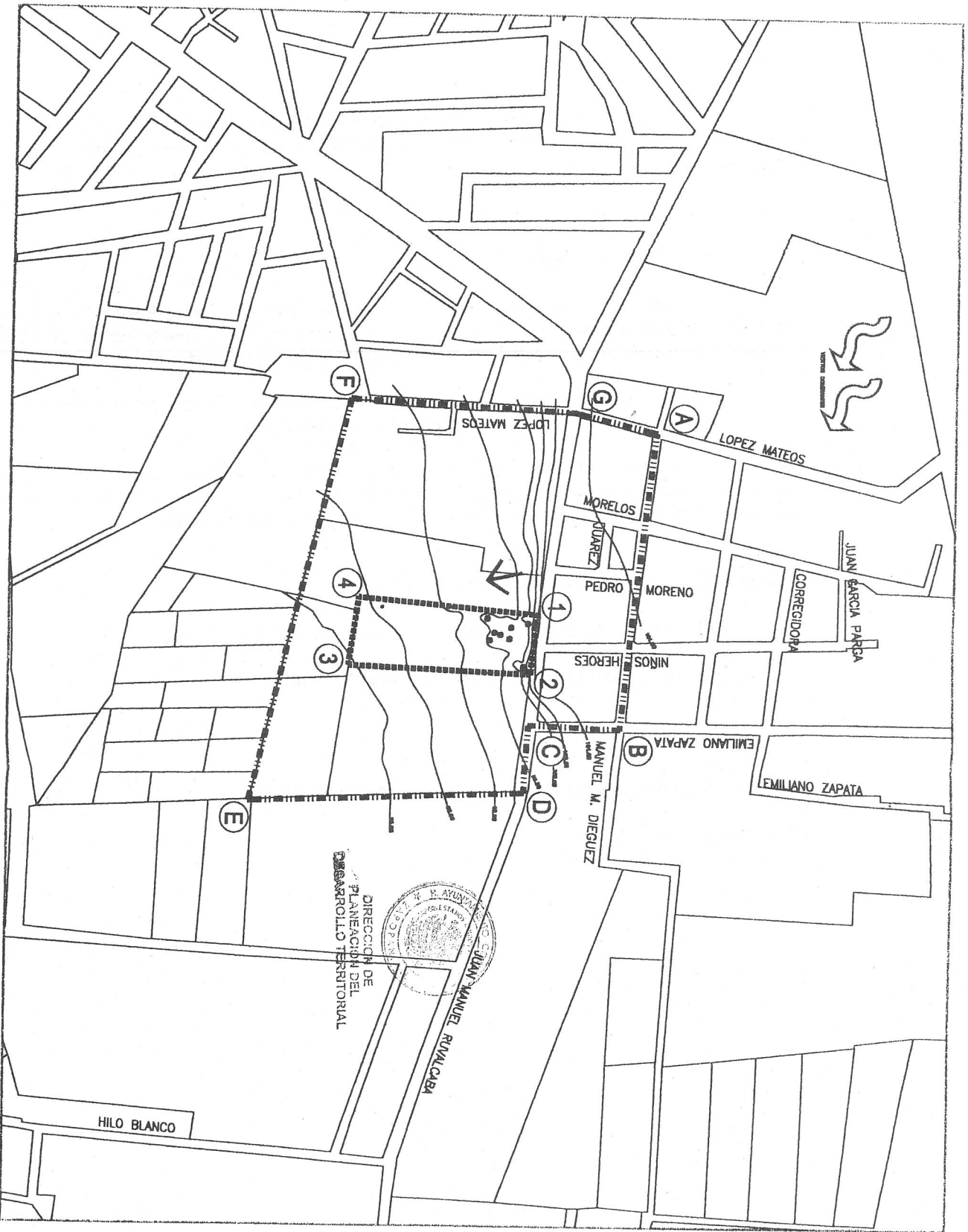
**SALÓN DE SESIONES DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO.**

**ZAPOPAN, JALISCO**



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**





**PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "COTO SANTA REBECA"**

SANTA LUCIA  
MUNICIPIO DE ZAPOPAN



**SABIDORES:**  
 Línea con trazo de puntos: Límite de Área de Estudio  
 Línea con trazo de líneas: Límite de Área de Aplicación

CANAL DE AGUA Y CAJON  
 SERVICIO DE SERVICIOS PUBLICOS  
 SERVICIO DOMINANTE

**AREA DE ESTUDIO**

A	62491.4, 30647	2300065, 7954
B	637099.02	2300774, 44
C	637156.8289	2300724, 51
D	637237.1879	2300724, 52
E	637242.7877	230014, 7734
F	63791.3649	2300724, 5289

NUMERO DE LIT. 111

**AREA DE APLICACION**

1	637091.04	2300724, 02
2	637099.02	2300774, 44
3	637099.02	2300524, 05
4	637012.115	2300340, 32

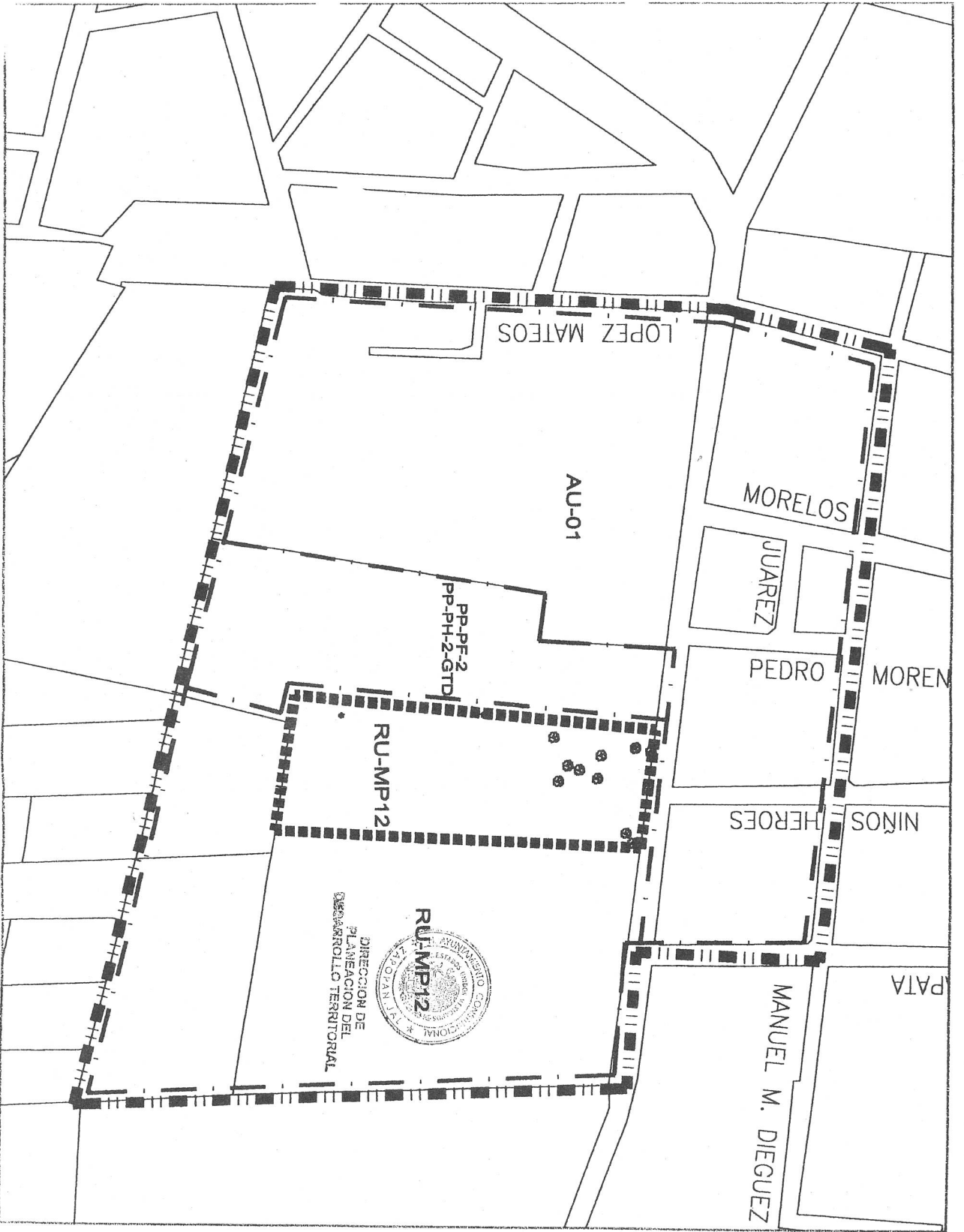
NUMERO DE LIT. 111

AREA DE APLICACION  
 AREA DE ESTUDIO  
 MEDIO FISICO NATURAL



H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN





**PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "COTO SANTA REBECA"**

SANTALUCIA  
MUNICIPIO DE ZAPOCAN

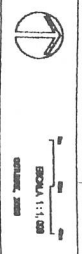


- LEGENDA:**
- [Symbol] LÍMITE DE AREA DE ESTUDIO
  - [Symbol] LÍMITE DE AREA DE URBANIZACION

- CLASIFICACION DE AREAS**
- [Symbol] AREA DE RECONSTRUCCION URBANA
  - [Symbol] AREA DE PROTECCION A LA PROTECCION
  - [Symbol] AREA DE PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO
  - [Symbol] RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO
  - [Symbol] LÍMITE DE AREAS

**NOTAS:**  
CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA EL GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAPOCAN.

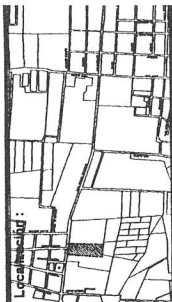
CLASIFICACION DE AREAS **E-1**



AYUNTAMIENTO DE ZAPOCAN

# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "COTO SANTA REBECA"

SANTA LUCIA MUNICIPIO DE ZAPOPAN



## SIMBOLOGIA

■ LIMITE DE AREA DE APLICACION

■ LIMITE ZONAS

## ZONIFICACION SECUNDARIA

H3-H RESERVA DE DESARROLLO TERRITORIAL

EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

EV ESPACIOS VERDES

ACD AREAS DE CESION PARA DESTINOS

AREAS DE CESION PARA VALIDAD

EB-1 AREA DE ESTACIONAMIENTO

## VALIDIDAD

VL-1 VALIDAZ PUBLICA

CALLE DR. LOPEZONSO M. ZARAGOZA

VL-2 VALIDAZ PUBLICA

CIRCUITO DR. LOPEZONSO M. ZARAGOZA

## NOTAS:

CONFORME A LO SEÑALADO EN EL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL Y AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL VALLE DE TEBESTAN.

PROYECTO DE ZONIFICACION SECUNDARIA Y ESTRUCTURA URBANA

E-2, E-3



ESCALA 1:500

OCTUBRE, 2020

PROYECTANTE: ARQ. FERNANDO MORA MORA

PROYECTO

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

CALLE JUAN MANUEL RUVALCABA

INGRESO

H3-H5

H3-H3

H3-H1

H3-H2

VL-1 SECCION DEL INGRESO

CALLE DR. LOPEZONSO M. ZARAGOZA

VL-2

SECCION TIPO

CIRCUITO DR. LOPEZONSO M. ZARAGOZA



DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

H3-H4

## NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LA EDIFICACION

ZONA	H3-H	EI	INDICE DE EDIFICACION	SUP. MINIMA DE TERRENO	FRONTE MINIMO DE TERRENO	C.O.S.	C.U.S.	ALTURA	CAJONES DE ESTAC. POR UNIDAD	% DE FRONTE JARDINADO	RESTRICCION FRONTAL	RESTRICCION LATERAL	RESTRICCION POSTERIOR	MODO DE EDIFICACION
	210	42	130	260	8	0.7	1.4	R	2	30	3	1	3	SEMISERRADO
	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	3
	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	15/N	3

15/N=Segun norma

**EL C. LICENCIADO SALVADOR RUIZ AYALA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN, JALISCO, CON LA FACULTAD CONFERIDA POR EL ARTÍCULO 106, FRACCIÓN V DEL REGLAMENTO ORGÁNICO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, HACE CONSTAR Y -**

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

Que el presente documento corresponde fielmente a la Versión Definitiva del Plan Parcial de Urbanización denominado "Coto Santa Rebeca", el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el día 13 de diciembre de 2001, el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 18 (dieciocho) fojas útiles por su anverso, de las cuales las últimas 3 (tres) fojas comprenden su anexo gráfico. Se expide la presente para remitirse al Archivo Municipal, como constancia y para los efectos a que haya lugar, en la ciudad de Zapopan, Jalisco, a los 14 (catorce) días del mes de diciembre de 2001 (dos mil uno). -----

**LIC. SALVADOR RUIZ AYALA**

---

