

GACETA **MUNICIPAL** AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

Volumen X No. 63 Segunda Época
Fecha de publicación: 10 de octubre de 2003

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,
Registro en trámite.

Distribuido por el Archivo Municipal de Zapopan,
Dr. Luis Farah No. 1080,
Frac. Los Paraísos, Tel. 3818-2200
Ext. 1640. Impreso en
Símbolos Corporativos,
S.A. DE C.V.,
Nueva Galicia 988 S. J.,
Guadalajara, Jal. Tels. 3613-6555 y
3613-0380 Fax. 3614-7365.
Tiraje 300 ejemplares.
Cuidado y corrección de la edición
a cargo de María Elena Zambrano.

Sumario

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

**Balcones Universidad,
Municipio de Zapopan, Jalisco.**

Versión abreviada.

INDICE GENERAL

VERSION ABREVIADA:

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "BALCONES UNIVERSIDAD"

- I.- ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO
- II.- FUNDAMENTACION JURIDICA
- III.- REFERENCIA AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA
- IV.- DELIMITACION DEL AREA DE APLICACIÓN
- V.- OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS
- VI.- DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS DEL AREA DE APLICACIÓN
- VII.- REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.
- VIII.- PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA LEY DE DSEARROLLO URBANO.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

ANEXO GRAFICO:

- PLANO D-0 REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA
- PLANO D-1 AREA DE ESTUDIO – AREA DE APLICACION

- PLANO E-1 CLASIFICACION DE AREAS
- PLANO E-2 ZONIFICACION SECUNDARIA
- PLANO E-3 ESTRUCTURA URBANA

ANEXO DOCUMENTOS

- DICTAMEN ANTE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD
- DICTAMEN ANTA SISTEMA INTERMUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO (SIAPA)

Versión Abreviada

I. ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES.

I.1.- Plan Parcial de Urbanización "Balcones Universidad"

1.2.- Datos Generales del Proyecto.

El presente Plan Parcial de Urbanización responde a las disposiciones del dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos N° 120-5-03U/02-005 emitido por la dirección de Obras Publicas Municipales con fecha 10 de Enero de 2002, mismo que resulto favorable al uso habitacional de densidad media en un predio propiedad de Universidad Autónoma de Guadalajara.

Dicho predio a desarrollar tiene una superficie aproximada de 183,210.63m² de acuerdo a la certificación de hechos de fecha marzo 05 de 2002 y se localiza en la calle Eca Do Queiros entre la Universidad Autónoma de Guadalajara y el fraccionamiento Parque de la Castellana en el Municipio de Zapopan Jalisco.

La acción urbanística a desarrollar es Privada y el giro que se pretende instalar es: vivienda de densidad media.

Los servicios de agua potable y drenaje se conectaran a las redes existentes en la zona, se cuenta con factibilidad emitida por el SIAPA.

Las Áreas de Cesión para Destinos (ACD) de esta acción urbanística, corresponden a 25,810.10 m².

Las áreas de restricción por servidumbre a cauces y cuerpos d agua corresponde a 10 mts después del Nivel de Aguas Máximas Ordinarias con una superficie de 8,849.61 m².

El Perito Responsable de la elaboración de este Plan Parcial de Urbanización es:

Arq. Héctor M. Camacho Hernández

Registro: PU-30/00

II. LA FUNDAMENTACION JURIDICA.

Párrafo tercero; 73 fracción XXIX; y 115 fracciones II, III, V y VI, reformadas el 3 de febrero de 1983;

II.2. Constitución Política del Estado de Jalisco, que reitera en el artículo 80 la atribución y responsabilidad de los ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

II.3. Ley General de Asentamientos Humanos; Para cumplir con 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 9° y 35°;

II.4. Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal aprobada mediante decreto No. 18503 del Congreso del Estado con fecha 22 de Mayo de 2001;

II.5. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicada el 17 de enero de 1998, en su artículo 12 fracción I, faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el programa Municipal de Desarrollo Urbano de centros de población y los planes parciales de urbanización que de ellos se deriven. Asimismo en el Título II, Capítulo VI, de los Planes Parciales artículos 84 a 99, se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes;

III.- REFERENCIA AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA. (Plano D-0)

EL Plan Parcial de Urbanización BALCONES UNIVERSIDAD es congruente con el Plan de Distrito Urbano ZPN-5 "Vallarta - Patria", aprobado por el cabildo el 15 de Marzo de 2001, así como los sub distritos ZPN-5/03 Virreyes Residencial y ZPN-5/04 Balcones de la Patria.

IV. DELIMITACION DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El predio motivo de este estudio tiene una superficie de 183,210.63 m² y los siguientes límites y colindancias:

Vértice A.- Localizado en el extremo Noroeste del predio en las coordenadas UTM Mercator ME=663,552 MN=2,288,991; de aquí corre en dirección Noreste con una distancia de 602.00 mts con hasta el vértice B.

Vértice B.- Localizado en las coordenadas UTM Mercator ME=664,123 MN=2,289,138; de aquí corre en dirección Sur con una distancia de 14.37 mts hasta el vértice C.

Vértice C.- Localizado en las coordenadas UTM Mercator ME= 664,124 MN=2,289,124 de aquí corre en dirección Este con una distancia de 11.96 mts hasta el vértice D.

Vértice D.- Localizado en las coordenadas UTM Mercator ME=664,136 MN=2,289,126 de aquí corre en dirección Sur colindando con las instalaciones de la UAG hasta el vértice E.

Vértice E.- Localizado en las coordenadas UTM Mercator ME=664,136 MN=2,288,944 de aquí corre en dirección Sur con una distancia de 65.00 mts hasta el vértice F.

Vértice F.- Localizado en las coordenadas UTM Mercator ME=664,107 MN=2,288,887 de aquí corre en dirección Sur con una distancia de 139.00 mts hasta el vértice G.

Vértice G.- Localizado en la calle Eca Do Queiros en las coordenadas UTM Mercator ME=664,105 MN=2,288,749 de aquí corre en dirección Oeste siguiendo la trayectoria de la calle Eca Do Queiros con una distancia de 565.00 mts hasta el vértice H.

Vértice H.- Localizado en las coordenadas UTM Mercator ME=663,553 MN=2,288,781 de aquí corre en dirección Norte con una distancia de 210.00 mts hasta el vértice hasta el vértice A para cerrar el polígono.

V. LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS

Los objetivos del Plan Parcial de Urbanización "Balcones Universidad" son los siguientes:

V.I. Objetivos Generales.

- Determinar la zonificación específica, precisando la clasificación de áreas, los usos, los destinos y las reservas.
- Regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Delimitar e identificar las áreas de cesión para destinos, conforme las especificaciones del reglamento de Zonificación.
- Delimitar en forma específica las áreas de restricción, regular y controlar la urbanización y la edificación, en general determinar el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Integrar las acciones urbanísticas con la estructura urbana del centro de población y
- En su caso determinar los predios que resulten beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población, bajo las modalidades de acción urbanística establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano.

V.2.- Objetivos Específicos.

- Desarrollar el conjunto "Balcones Universidad" que consta de 407 lotes de uso habitacional de densidad media plurifamiliar horizontal H3H, y tres lotes de comercio Barrial de intensidad media CB3, apegándose a los instrumentos de control establecidos en la Ley de Desarrollo urbano y el Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco, Integrando el conjunto que se promueve a las perspectivas del desarrollo municipal en esta zona.

VI. DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS DEL AREA DE APLICACIÓN.

VI.1.- Clasificación de áreas.

(Plano E-1)

VI.1.1.- Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo.

RU-CP1.- Polígono con una superficie 175,149.13 m² con los siguientes límites y colindancias: al Norte el límite del área de aplicación colindando con el predio La Coronilla; al Este el área de restricción vial RI-VL1; al Sur la calle Eca Do Queiros y al Oeste el fraccionamiento Parque de la Castellana.

VI.1.2.- Áreas de conservación a cauces y cuerpos de agua.

CA-1.- Corresponde al área de protección al escurrimiento que cruza el predio de Este a Oeste, próximo a la calle Eca Do Queiros. tiene una superficie de 8,061.50 m².

VI.2.- Zonificación Secundaria.

(Plano E-2)

La zonificación secundaria que se propone para el área de aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización es la siguiente:

VI.2.1.-Vivienda Unifamiliar de Densidad Media.

H3H-1.- Zona localizada en el polígono Este del área de aplicación con una superficie de 6,235.41 m², alojara 17 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte el límite del área de aplicación; al Este la zona habitacional H3H-6; al Sur la vialidad local VL-1 y al Oeste la zona habitacional H3H-8.

H3H-2.- Zona localizada en el polígono Este del área de aplicación con una superficie de 8,777.94 m², alojara 37 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte, Este y Oeste la vialidad local VL-1; al sur VL-2.

H3H-3.- Zona localizada en el polígono Este del área de aplicación con una superficie de 8,634.14 m², alojara 36 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte VL-2; al Este y Oeste VL-1 y al Sur la vialidad local VL-3.

H3H-4.- Zona localizada en el polígono Este del área de aplicación con una superficie de 5,809.92 m², alojara 22 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte VL-3; al Este VL-1; al Sur la vialidad local VL-4 y al Oeste la vialidad local VL-5.

H3H-5.- Zona localizada en el polígono Este del área de aplicación con una superficie de 7,581.69 m², alojara 32 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte vialidad local VL-4; al Este Oeste y Sur la vialidad local VL-1.

H3H-6.- Zona localizada en el polígono Este del área de aplicación con una superficie de 12,676.19 m², alojara 44 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte y Este el limite del área de aplicación; al Sur la zona de espacios verdes EV-3 y al Oeste la vialidad local VL-1.

H3H-7.- Zona localizada en el polígono Este del área de aplicación con una superficie de 2,763.14 m², alojara 10 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte vialidad local VL-11; al Este VL-1; al Sur la zona comercial CB3-1 y al Oeste la vialidad principal VP-6.

H3H-8.- Zona localizada en el polígono Este del área de aplicación con una superficie de 3,564.15 m², alojara 13 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte el limite del área de aplicación; al Este la vialidad local VL-1; al Sur VL-11 y al Oeste VP-6.

H3H-9.- Zona localizada en el polígono Oeste del área de aplicación con una superficie de 4,779.44 m², alojara 17 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte el limite del área de aplicación; al Este la vialidad principal VP-6; al Sur la vialidad local VL-12 y al Oeste la vialidad local VL-6.

H3H-10.- Zona localizada en el polígono Oeste del área de aplicación con una superficie de 1,505.91 m², alojara 5 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte VL-12; al Este la vialidad principal VP-6; al Sur la zona de espacios verdes abiertos EV-4 y al Oeste la vialidad local VL-6.

H3H-11.- Zona localizada en el polígono Oeste del área de aplicación con una superficie de 1,225.60 m², alojara 4 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte y Oeste la vialidad local VL-6; al Este y Sur la zona EV-4.

H3H-12.- Zona localizada en el polígono Oeste del área de aplicación con una superficie de 4,602.75 m², alojara 20 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte la vialidad local VL-6; al Este la zona EV-4; al Sur la calle Eca Do Queiros y al Oeste el limite del área de aplicación.

H3H-13.- Zona localizada en el polígono Oeste del área de aplicación con una superficie de 7,924.24 m² para alojar 33 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte la vialidad local VL-9; al Este, Sur y Oeste la vialidad local VL-6.

H3H-14.- Zona localizada en el polígono Oeste del área de aplicación con una superficie de 7,013.95 m² para 30 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte la vialidad local VL-8; al Este VL-6; al Sur la vialidad local VL-9 y al Oeste la vialidad local VL-10.

H3H-15.- Zona localizada en el polígono Oeste del área de aplicación con una superficie de 8,040.22 m² para 32 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte y Este la vialidad local VL-6; al Sur la vialidad local VL-7 y al Oeste la vialidad local VL-10.

H3H-16.- Zona localizada en el polígono Oeste del área de aplicación con una superficie de 7,382.76 m², alojara 22 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte el limite del área de aplicación; al Este la zona habitacional H3H-9; al Sur la vialidad local VL-6 y al Oeste la zona habitacional H3H-18.

H3H-17.- Zona localizada en el polígono Oeste del área de aplicación con una superficie de 3,822.30 m² para 16 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte la vialidad local VL-6; al Este VL-10; al Sur la vialidad local VL-9 y al Oeste la vialidad local VL-6.

H3H-18.- Zona localizada en el extremo Oeste del área de aplicación con una superficie de 4,098.98 m² con 17 viviendas; sus límites y colindancias son los siguientes: al Norte y Oeste el limite del área de aplicación; al Este la vialidad local VL-6 ; al Sur la zona H3H-12.

VI.2.2.-Comercio Barrial Intensidad Media.

CB3-1.- Polígono con superficie de 1,979.32 m² y los siguientes límites y colindancias: al Norte la zona H3H-7; al Este la zona H3H-6; al Sur la zona EV-3 y al Oeste la vialidad principal VP-6.

VI.2.3.-Espacios Verdes Abiertos Vecinales.

EV-V1.- Polígono con superficie de 2,902.78 m² y los siguientes límites y colindancias: al Noroeste la vialidad local VL-7; al Este la vialidad local VL-6 y al Sur la vialidad VL-8.

EV-V2.- Polígono con superficie de 3,422.77m² y los siguientes límites y colindancias: al Norte la vialidad local VL-3; al Este VL-5; al Sur VL-4 y al oeste vialidad local VL-1.

EV-3.- Polígono localizado en la parte Sureste del área de aplicación, con superficie de 7,351.03m² y los siguientes límites y colindancias: al Norte la zona habitacional H3H-6; al Este el limite del área de aplicación; al Sur la calle Eca Do Queiros y al Oeste la vialidad principal VP-6.

EV-4.- Polígono localizado en la parte Sur del área de aplicación, con superficie de 3,222.37m² y los siguientes límites y colindancias: al Norte la zona habitacional H3H-10; al Este la vialidad Principal VP-6; al Sur la calle Eca Do Queiros y al Oeste las zonas habitacionales H3H-11 y H3H-12.

La reglamentación a la que se sujetaran los lotes, predios y fincas localizados dentro del área de aplicación es la siguiente:

Para Zonas de uso habitacional unifamiliar de densidad media H3H.

La *densidad máxima* será de 210 habitantes por hectárea, lo que representa 42 viviendas por hectárea;

La *superficie mínima del lote* será de 260 metros cuadrados;

El *frente mínimo del lote* será de 8 metros lineales;

El *índice de edificación* será de 130 metros cuadrados por vivienda;

El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;

El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.

PLANOS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Balcones Universidad,
Municipio de Zapopan, Jalisco.

2289,200

CUANTIFICACION GENERAL DE AREAS

SUPERFICIE TOTAL	183,210.63 m ²	100.00%
ZONA FEDERAL	8,849.61 m ²	4.83%
EI-B1	1,897.83 m ²	1.04%

AREA DE CESION REQUERIDA

SUPERFICIE TOTAL	172,463.19 m ²	
AREA COMERCIAL	1,979.32 m ²	12% 237.52m ²
AREA HABITACIONAL	170,483.87m ²	15% 25,572.58m ²
ACD REQUERIDA	25,810.10m ²	

AREA NETA	172,463.19 m ²	100.00%
AREA VENDIBLE HABIT.	104,578.54 m ²	60.64%
AREA COMERCIAL	1,979.32 m ²	1.15%
PARQUES INTERIORES	6,502.32 m ²	3.77%
AREA DE CESION	10,573.40m ²	6.13%

DESGLOSE DE AREAS DE CESION

CS. No.	DESCRIPCION	SUPERFICIE m ²
1	AV. JUAN PALOMAR (VIAL PPAL)	10,092.50 m ²
2	PARQUE ECA DO QUEIROS	10,573.40 m ²
TOTAL		20,665.90 m²

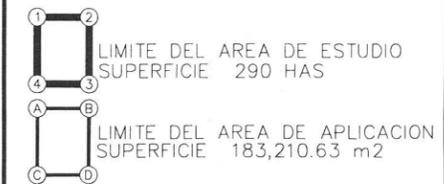
CESION REQUERIDA SEGUN R. Z. E. J.	25,810.10 m ²
AREA DE CESION FALTANTE	5,144.20 m ²

TOTAL DE LOTES 399

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

BALCONES UNIVERSIDAD ZAPOPAN. JAL

SIMBOLOGIA:



COORDENADAS MERCATOR

TRAZA URBANA

TIPOS DE ZONA

H3H HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA HORSONTAL
 CB COM. Y SERV. BARRIAL

ACD AREA DE CESION PARA DESTINOS

EV-V ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS VECALES

EI-B EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL BARRIAL

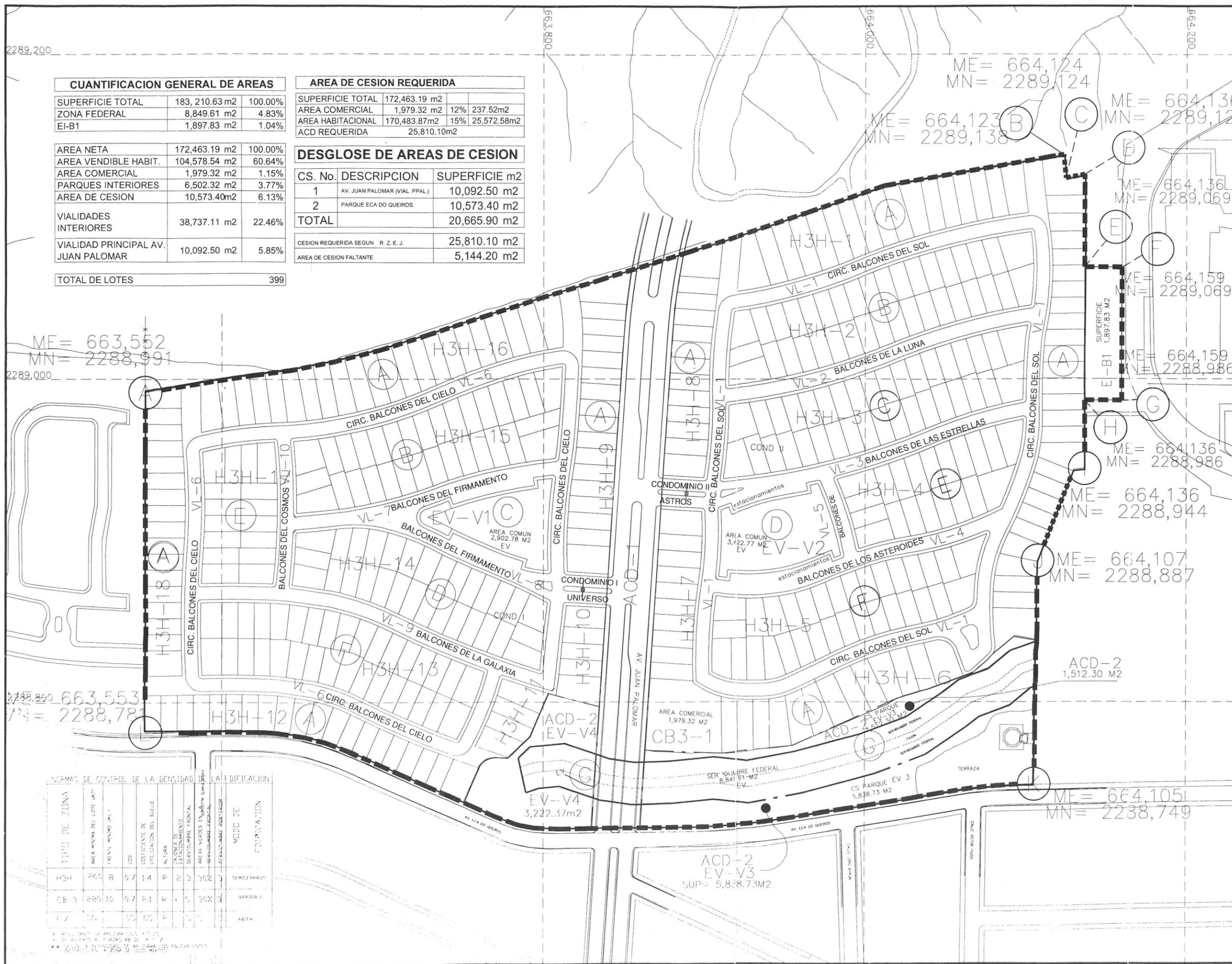
EI-V EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL VECINAL

ME= 663,552
MN= 2288,991

2289,000

ME= 663,553
MN= 2288,781

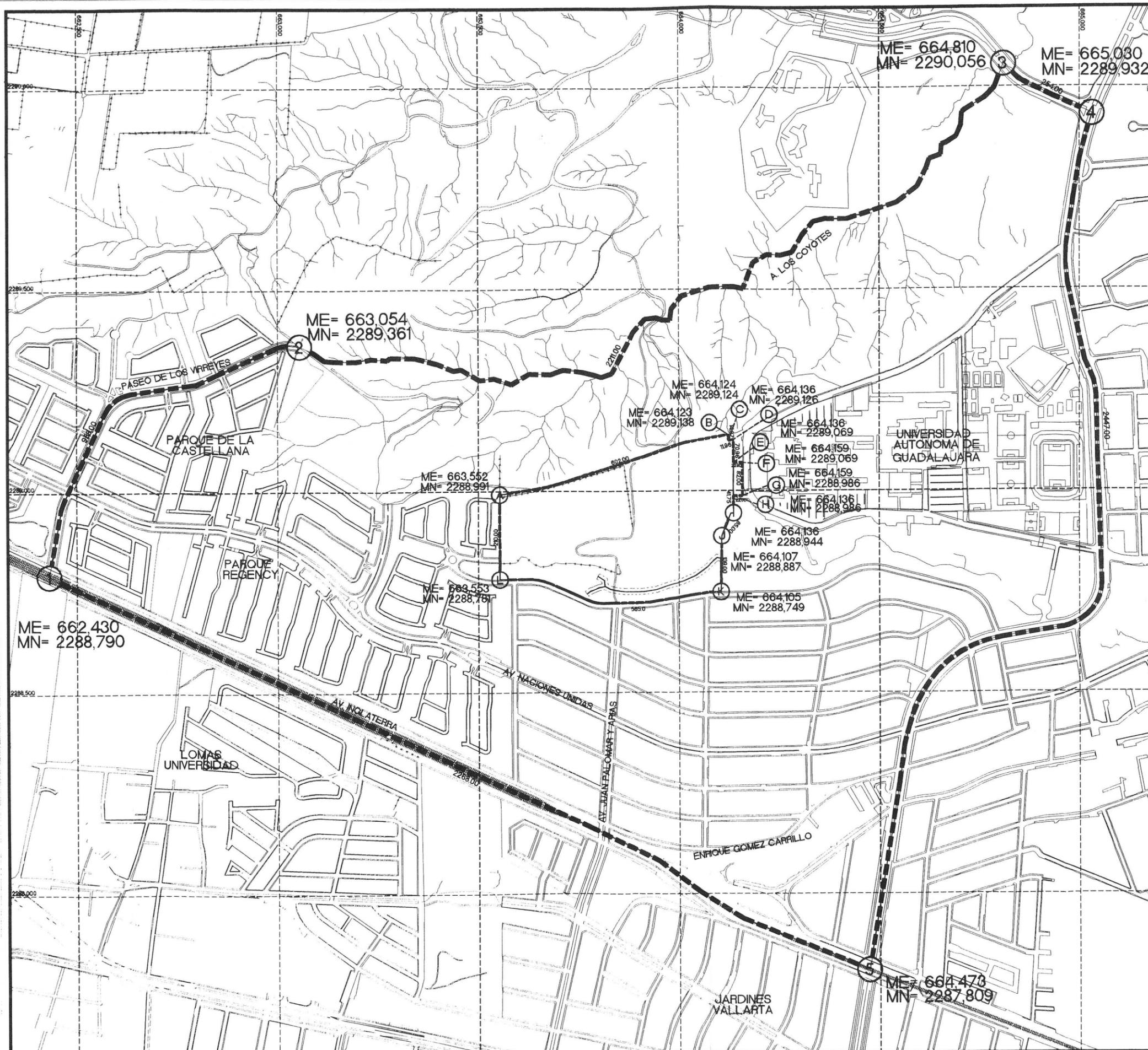
TIPO DE ZONA	AREA MINIMA DEL LOTE (M ²)	PRETE. MINIMO (M ²)	LOS	COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO	ALTURA	VALORES DE ESTACIONAMIENTO	SERVITUDINESE FRONTAL	AREAS VERDES ENGRABADAS	SERVITUDINESE FONDAZCAL	SERVITUDINESE POSTERIOR	MODOS DE EDIFICACION
H3H	260	8	0.7	1.4	7	20	30%	3	30%	3	SEMIPERMANENTE
CB-3	280	10	0.7	2.1	8	20	30%	3	30%	3	VARIABLE
EI	50	15	0.5	1.5	5	20	30%	3	30%	3	ABERTO



PLANO: ZONIFICACION SECUNDARIA E-2

DIBUJO: ARQ. JUSTO CAMACHO
 ARCHIVO: C. PLANES M-1
 PLANO: PP-DI-PB.DWG

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN
 MODELO URBANO CONSULTORES S.C.
 AMERICAS 889-103 (ZIAD) JAL. TEL 33424935 TEL/FAX 38170076



PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

BALCONES UNIVERSIDAD ZAPOPAN. JAL

SIMBOLOGIA:

- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 290 HAS
- LIMITE DEL AREA DE APLICACION SUPERFICIE 183,210.63 m2
- COORDENADAS MERCATOR
- TRAZA URBANA
- BRECHAS Y CAMINOS
- FERROCARRIL
- RIOS Y ARROYOS
- ESCURRIMIENTOS
- CURVAS DE NIVEL



DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

PLANO	No.
AREA DE ESTUDIO AREA DE APLICACION	D-1
 NORTE	 ESCALA GRAFICA EN CENTIMETROS SEPTIEMBRE 2002
	DIBUJO ARQ. JUSTO CAMACHO ARCHIVO OPLANES M-1 PLANO PP-DI-PBDWQ
	H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN MODELO URBANO CONSULTORES S.C. AMERICAS 889-103 GUAD.JAL TEL. 33424835 TEL/FAX 3870076

EL C. LICENCIADO SALVADOR RUIZ AYALA, 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 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 “Balcones Universidad”, el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el día 11 (once) de septiembre de 2003 (dos mil tres), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 22 (veintidós) fojas útiles por su anverso, de las cuales las últimas 2 (dos) 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 26 (veintiséis) días del mes de septiembre de 2003 (dos mil tres).-----

 LIC. SALVADOR RUIZ AYALA

La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para dos automóviles; ó en playas de estacionamiento común el equivalente a dos automóvil por vivienda, a una distancia máxima de 80 metros;

La *restricción frontal* será de tres metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;

Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;

La *restricción posterior* será de tres metros;

El *modo de edificación* será semi-cerrado.

Zona de Comercio Barrial de Intensidad Media CB3.

La *superficie mínima del lote* será de 280 metros cuadrados;

El *frente mínimo del lote* será de 10 metros lineales;

El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;

El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote;

La altura de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Dentro del predio se deberá contar con el número de cajones de estacionamiento que se establecen en el cuadro no. 48 del Reglamento Estatal de Zonificación según el giro.

La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada.

Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;

La *restricción frontal* será de cinco metros;

La *restricción posterior* será de tres metros; y

El *modo de edificación* será variable.

Zonas de Espacios verdes abiertos recreativos vecinales EV-V.

Cuadro34
DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS EV

NORMAS DE CONTROL			Superficie mínima de lote en M ² .	Frente mínimo de lote en ML.	Coeficiente de Ocupación del suelo C.O.S.	Coeficiente de Utilización del suelo C.U.S.	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en ML.	Restricciones laterales en ML.	Restricción posterior en ML.	Modo de edificación
Nivel de servicio		Giro										
VECINAL	Esp. Verdes y abiertos	Jardín vecinal	2500*	---	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto
		Plazoletas y rinconadas	300	---	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto
	Esp. Recre	Juegos infantiles	1250	---	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto

VI.3.- Estructura Urbana

(Plano E-3)

VI.3.1.- Estructura Territorial

Con relación a la estructura territorial, el proyecto propuesto se integrara a la estructura urbana existente, para cumplir con los objetivos del plan parcial, en el sentido de lograr la integración urbana en sus diferentes partes, en especial los centros de servicios y de trabajo, que de acuerdo a la densidad de vivienda determinada en este documento y por ende la población estimada de 2,035.00 habitantes así como a sus funciones se establece la siguiente jerarquía:

Centro Vecinal: Estos centros reúnen equipamiento escolar básico, áreas verdes y pequeño comercio para el abasto cotidiano, en el área de aplicación se localizan 2 dentro de las áreas de cesión para destinos:

CV1.- Localizado en el área verde EV-V1.

CV2.- Localizado en el área verde EV-V2.

VII.3.2.- Estructura Vial.

Vialidad Principal.

VP-6.- Vialidad propuesta correspondiente a la prolongación de la avenida Juan Palomar y Arias, contara con una sección de 30.00 mts con barrera central y tres carriles de circulación en cada sentido. Esta vialidad constituye uno de los ingresos al área de aplicación del presente Plan Parcial.

Vialidad local.

Corresponde a las vialidades que dan acceso directo a las viviendas tipo H3H, tienen una sección de 12.00 mts, 8.00 mts de arroyo y banquetas de 2.00 mts a cada lado; son las señaladas en el plano E-3 como:

VL-1, VL-2, VL-3, VL-4, VL-5, VL-6, VL-7, VL-8, VL-9, VL-10.

artículo 302

Según menciona el del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, las vialidades locales de una sección menor de 12 metros y las vialidades tranquilizadas deberán contar con estacionamientos para visitantes, previsto en playas de estacionamiento, con el numero de cajones resultantes en el siguiente indicador:

Para las zonas H3H se dejara un cajo por cada 3 viviendas. Este tipo de calles no podrán formar parte del área de cesión para destinos de vialidad, por lo que serán sujetas a la propiedad del régimen de condominio.

VII.- REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO

VII.1.- Criterios de Diseño de Vialidad.

Las áreas de circulación vehicular que se proponen para el proyecto Balcones Universidad se sujetaran a lo previsto en el Capitulo II "Características Geométricas" del Titulo Quinto "Normas de vialidad" del Reglamento Estatal de Zonificación.

VII.2.- Obras de Urbanización.

Para la facilidad de acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad se atenderá lo previsto en el Capítulos I y II del Titulo Tercero del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

VII.3.- Criterios de localización de infraestructura.

Agua Potable: La fuente de abastecimiento será a través de las redes existentes en la zona, previa construcción de las obras que requiere el organismo operador del sistema para estar en posibilidad de suministrar el servicio. En este caso es el SIAPA. De acuerdo al oficio Favorable al otorgamiento de los servicios d agua potable y alcantarillado N° 101/2002 emitido por la Dirección General Gerencia Técnica Sec. Factibilidades de fecha Febrero 14 de 2002.

Drenaje Sanitario: la descarga de la red de alcantarillado será conectada a los colectores existentes en la zona.

Alcantarillado Pluvial: contara con bocas de tormenta construidas a base de piedra braza o similar, muro de tabique, ladrillo o concreto, parrilla de acero adosadas a pozos de absorción y sus excedencias serán encausadas a la red de alcantarillado sanitario.

Electrificación: las líneas de alta tensión serán aéreas con instalación en postes de tipo unifilar.

Los transformadores serán de acuerdo a las normas de la C.F.E. e independientes de la línea de distribución. Y al oficio N° PSH-047/2002, emitido por el Departamento de Planeación Secc. Hidalgo Redes Subterráneas de la Comisión Federal de Electricidad.

El alumbrado público se proyectara a base de lámparas de vapor de mercurio o sodio alto factor de potencia.

Pavimento y banquetas: las vialidades estarán recubiertas con pavimento de concreto hidráulico.

Guarniciones de concreto hidráulico $f'c= 250 \text{ Kg/cm}^2$ sección tipo pecho de paloma, 60 x 28 x 15 cms.

Banquetas de concreto hidráulico $f'c= 150 \text{ Kg/cm}^2$ de ocho centímetros de espesor.

VII.4.- Obras Mínimas de Urbanización.

Las obras mínimas que se requieren por parte del municipio para el funcionamiento de la acción urbanística motivo de este estudio son las siguientes:

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 postes* de la CFE., instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y poste metálico en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;

Red telefónica con instalación aérea;

Guarniciones prefabricadas;

Banquetas de concreto hidráulico o similar;

Pavimentos de concreto hidráulico o similar;

Señalamiento; y

Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

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

Áreas de cesión para destinos (ACD).

Las Áreas de Cesión para Destinos de esta acción urbanística de acuerdo al artículo No. 136° fracción IV del Reglamento Estatal de Zonificación son:

Para las zonas habitacionales tipo H3-H la cesión al Ayuntamiento comprenderá el 15% de la superficie bruta a desarrollar y para las zonas comerciales, de acuerdo a la fracción VI del artículo 136° comprenderá el 12%.

De la superficie total del predio de 183,210.63 m² se resta 8,849.61 m² de servidumbre federal y 1,897.83 m² del EI-B1 equipamiento institucional barrial que corresponde a la Universidad Autónoma de Guadalajara quedando una superficie neta de 172, 463.19 m² de los cuales el área comercial comprende una superficie de 1979.32m² con una área de cesión de 237.52 m² y el área restante de 170, 483.87 m² generan una área de 25,572.58 m² sumando una cantidad de 25,810.10m² de área de cesión requerida.

El total de áreas de cesión para destinos de esta acción urbanística es de 25,810.10 m², los cuales se distribuirán como sigue:

ACD-1.- Polígono con superficie de 10,092.50 m² correspondiente a la prolongación de la vialidad principal VP-6 (avenida Juan Palomar). En base a los artículos 6° fracc. XXVII y 251 Fracc. V, los cuales establecen la descripción de los tipos básicos de obras de infraestructura así como la factibilidad de permutar predios destinados a este tipo de obras como cesión, respectivamente.

ACD-2.- Polígono con una superficie de 10,573.40 m² localizado en la parte Sur del área de aplicación, limita la Norte con las zonas habitacionales H3H-6, H3H-10, H3H-11; al este el límite del área de aplicación; al Sur la calle Eca Do Queiros y al Oeste con la zona habitacional H3H-12, corresponde a la zona del parque Eca Do Queiros.

CUADRO SÍNTESIS DE REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO BALCONES UNIVERSIDAD							
PREDIO SUP.	HIPÓTESIS DE POBLACIÓN	EQUIPAMIENTO VECINAL					
		JARDIN DE NIÑOS REQUERIDO		PRIMARIA REQUERIDO		ESPACIOS VERDES REQUERIDO	
		US AULAS	M2	US	M2	US	M2
183,210.63 M2	2000	3	400	8.4 (4.2)2t	1600	1 M2/HAB	2000

La diferencia de 5,144.20 m2 entre las áreas de cesión requeridas por el Reglamento de Zonificación son de 25,810.10m2 por lo que el faltante queda sujeta a convenio con el H. Ayuntamiento de Zapopan de acuerdo al artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano.

VIII.6.- Equipamiento Institucional.

EI-B1.- .-Polígono con superficie de 1,897.83 M2, limitando al Norte, al Este y al Sur con el Limite del área de aplicación entre los puntos y coordenadas E, F, G y H, y al Oeste con la zona habitacional H3H-1.

VIII.7.- Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual.

Los elementos de imagen urbana y control de la misma, producto de la normatividad municipal, así como los elementos predominantes en la arquitectura y espacios públicos existentes, serán aplicados al proyecto a desarrollar, con el fin de no romper con la integración al entorno.

Pavimentos.- en las áreas de circulación vehiculares serán a base de concreto hidráulico.

Banquetas.- serán de concreto con arriates para jardinería y arbolado.

Arbolado y jardinería.- se tiene previsto plantar pasto alfombra en todas las áreas destinadas a jardín y ficus benjamina, fresnos y casuarinas en las áreas de ingreso y estacionamientos.

Bardas exteriores.- serán de tabique con aplanados tipo rústico. El acabado final será de pintura vinílica con colores que se integraran al entorno existente, evitando los colores agresivos a la vista.

Cubiertas.- con el fin de establecer una imagen homogénea en la zona, las cubiertas serán predominantemente a una y dos aguas, y en menor porcentaje serán planas.

Modo de Edificación: El modo de edificación será semicerrado.

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

De acuerdo al artículo 225° de la Ley de Desarrollo Urbano, las Asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios y poseedores de predios y fincas cuyo ámbito territorial de gestión forme parte del área de estudio del Plan Parcial Balcones Universidad, dispondrán de un plazo máximo de dos semanas para presentar sus observaciones por escrito posteriores a la convocatoria de autorización del Plan. Una vez aprobado el Plan Parcial se procederá a su publicación en la Gaceta Municipal.

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

La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites del área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización "Balcones Universidad", sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, quedaran sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales o municipales, así como los particulares deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente plan, como condición necesaria para aprobar proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 201, 305, 306 y 396 de la Ley.

La dependencia municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.

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

X. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN “Balcones Universidad”

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 a las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observaran las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan Parcial de Urbanización “Balcones Universidad”.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial de Balcones Universidad”, estarán afectados por la nulidad que establece la Ley Estatal.

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

XI. MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de ésta determinación y los reglamentos que de ella emanen son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en el capítulo III y IV del título VII de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano.

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

TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de "Balcones Universidad" del Municipio de Zapopan Jalisco 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 Parcial de Urbanización "Balcones Universidad" del Municipio de Zapopan, Jalisco deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad que corresponda, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

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

Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento de Zapopan Jalisco, a ____ de _____ del año 2003.