

# **GACETA**

## **MUNICIPAL**

### **AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN**

Volumen XII No. 7 Segunda Época  
Fecha de publicación: 10 de marzo de 2005

*Gaceta Municipal Ayuntamiento de Zapopan*, es una publicación oficial editada por el Ayuntamiento de Zapopan, Jal., Hidalgo No. 151 Cabecera Municipal, C.P. 45100.

Editor Responsable:

Alberto Mora Martín del Campo  
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 240 ejemplares.

Cuidado y corrección de la edición

a cargo de María Elena Zambrano.

## **Sumario**

## **PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN**

**"Parque Empresarial Tesistán",  
Municipio de Zapopan, Jalisco.**



## Plan Parcial de Urbanización Parque Empresarial Tesistán Zapopan, Jalisco.

El 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 los planes de desarrollo urbano municipales, 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 los artículos 40 fracción II y 47 fracción V de la *Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**Segundo:** Que conforme el principio establecido en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, las atribuciones del Municipio en materia de asentamientos humanos se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que se precisa en la *Ley General de Asentamientos Humanos* y la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**Tercero:** Que para preservar el equilibrio ecológico, regular en beneficio social el aprovechamiento de los recursos naturales, cuidar de su conservación y lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, es de interés público formular la zonificación urbana de Zapopan, Jalisco, determinando los aprovechamientos predominantes en las áreas que integran y delimitan el centro de población y reglamentando sus reservas, usos y destinos, como dispone el mismo precepto constitucional que se invoca y el artículo 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*, acción que corresponde al Ayuntamiento conforme a las normas de derecho urbanístico vigentes.

**Cuarto:** Que el proyecto de *Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN* se elaboró en forma conjunta y coordinada con la *Dirección de Obras Públicas Municipales de Zapopan, Jalisco*, de acuerdo a las disposiciones de este Ayuntamiento, en materia de acciones de planeación y ordenamiento del *Centro de Población*.

**Quinto:** Que observando las disposiciones de los artículos 26 y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y el procedimiento previsto en el artículo 74 de la *Ley de Desarrollo Urbano*, se verificó la consulta pública del proyecto de *Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN*, integrándose al mismo las recomendaciones recibidas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

**Sexto:** Que las Comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en las fracciones VI y VII del artículo 74 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, dictaminaron el proyecto de *Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN*.

**Séptimo:** Que el proyecto de *Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN* se elaboró en congruencia con el proyecto de *Plan de Desarrollo Urbano de Zapopan de la Zona Corredor de Desarrollo*, *Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán*.



DIRECCION DE  
PLANEACION 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*; 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 100 al 107 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* y atendiendo a las disposiciones del artículo 85 de esta última; en sesión de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del Año 2003, se expide el:

**Plan Parcial de Urbanización**  
**PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN**  
**Y su Determinación de Reservas, Usos y Destinos Específicos.**

**CAPITULO I**  
**Disposiciones Generales.**

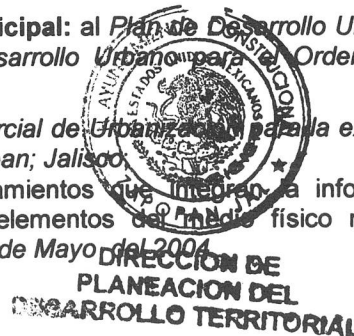
**Artículo 1.** El Plan Parcial de Urbanización **PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN**; Municipio de Zapopan, Jalisco, establece:

- I. Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan; y
- II. Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

**Artículo 2.** Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización **PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN**, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, desglosados en el artículo 3º de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y también a las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano* y del *Reglamento de Zonificación*, ambos del Estado de Jalisco.

**Artículo 3.** Para los efectos del Plan Parcial de Urbanización **PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN** se designará como:

- I. **Ley General:** a la *Ley General de Asentamientos Humanos*;
  - II. **Ley Estatal o Ley de Desarrollo Urbano:** a la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*;
  - III. **Ley de Salud:** a la Ley Estatal de Salud en materia de Cementerios, Crematorios y Funerarias.
  - IV. **Reglamento o Reglamento de Zonificación:** a el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*.
  - V. **Municipio:** el *Municipio de Zapopan, Jalisco*.
  - VI. **Ayuntamiento:** al *H. Ayuntamiento de Zapopan*;
  - VII. **Centro de Población:** Zapopan, Jalisco. Territorio dentro del límite de centro de población del Distrito Urbano ZPN-9 "Valle de Tesistán".
  - VIII. **Plan de Desarrollo Urbano o Plan de Desarrollo Urbano Municipal:** al *Plan de Desarrollo Urbano de Zapopan de la Zona Conurbada de Guadalajara*, *Plan de Desarrollo Urbano Municipal para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán*.
  - IX. **Plan, Plan Parcial o Plan Parcial de Urbanización:** al *Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN; Municipio de Zapopan; Jalisco*.
- Documento Técnico:** el conjunto de estudios, análisis y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativos a los elementos del medio físico natural y transformado e incluidos en el expediente DICT/04/844. Emisión: 2 de Mayo del 2004.



de la autoridad municipal, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del *Plan Parcial*;

- X. **Documento básico o Versión Abreviada:** el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del *Plan Parcial*, las normas de zonificación urbana, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo;
- XI. **Anexo Gráfico:** el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados, que forman parte de este *Plan Parcial de Urbanización*;
- XII. **Secretaría:** la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la *Secretaría de Desarrollo Urbano*; y
- XIII. **SIAPA:** El sistema intermunicipal de agua potable y alcantarillado, organismo operador de los servicios de abasto y desecho.
- XIV. **CFE:** La Comisión Federal de Electricidad.
- XV. **Dependencia Municipal:** la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la *Dirección General de Obras Públicas de este Ayuntamiento*, como se precisa en el artículo 27 del presente ordenamiento.

**Artículo 4.** El *Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN* del que forman parte integral los anexos gráficos y archivos de datos, contienen la expresión de los resultados de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo urbanístico de su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo.

## CAPITULO II

### *Del Enunciado del Plan y Datos generales de Proyecto*

**Artículo 5.** El presente estudio denominado "*Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN*" se elaboró conforme a los lineamientos establecidos por la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* y su *Reglamento de Zonificación*.

**ACCION URBANISTICA:** En los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, corresponde a una acción urbanística para la expansión urbana, de tipo privada, y será la urbanización del predio para su utilización.

**UBICACIÓN:** El predio se ubica al Sureste del poblado de Tesistán en La Carretera a Tesistán (Juan Gil Preciado) S/N, a 1,470.00 ml de la Carretera a Colotlan.

**SUPERFICIE:** El terreno tiene una superficie aproximada de **15,445.57 M2** conforme a escrituras. Se tiene programada la urbanización de un lote con **7 (siete) Unidades Privativas bodegas y 4 (cuatro) Lotes para Comercios y Servicios Distritales**.

**PROPIEDAD:** Sr. Jesús Manuel Ramírez Sánchez y Condueños.

**PERITO:** Arq. Primo Francisco Lara Blanquel, responsable de este Plan Parcial de Urbanización. **REGISTRO:** PU-018.



**FUNDAMENTACION JURIDICA:** Dictamen Técnico **PROCEDENTE** al uso de la Industria. Expediente: *DICT/04/844*. Emisión: 2 de Mayo del 2004..

El Dictamen de Factibilidad de los Servicios de Abasto y Desecho

**DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL**

Dictamen **FACTIBLE** emitido por El Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado SIAPA con No. 860/2003 Emisión: 30 de Octubre del 2003.

### Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Emitido por la **COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD DIVISIÓN JALISCO**, por la subgerencia sec. Hidalgo, Expediente: HRS 152/04, Numero: PSH-290/04. Favorable al suministro de Servicio.

**USO Y GIRO ESPECIFICO:** Bodegas para Almacenamiento, Abasto, talleres especializados y giros seleccionados del tipo Industrial de Bajo Impacto, así como Locales Comerciales.

## CAPITULO III

### *De la Referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población*

- XVI. Artículo 6.** El Plan Parcial de Urbanización "PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN", guarda congruencia con las disposiciones del al *Plan de Desarrollo Urbano de Zapopan de la Zona Conurbada de Guadalajara, Plan de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Valle de Tesisán.*

## CAPITULO IV

### *Del Área de Aplicación*

**Artículo 7.** El área de aplicación del *Plan Parcial* constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios. Para los efectos enunciados por los artículos: 84, fracción IV; 86; 93, fracciones III y VI; y del artículo 93, fracción VII de la *Ley Estatal*, en relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 131 de la misma.

ARIA DEL

**Artículo 8** El área de aplicación del plan constituye su ámbito territorial; para regular el aprovechamiento de las áreas y los predios, para los efectos de la ley en su fracción III de los artículos 134 y 221 respectivamente, y en relación con lo dispuesto en el artículo 16 del reglamento comprende a una unidad vecinal, que es la célula elemental de la estructura urbana, conteniendo la totalidad del área a urbanizar en un predio con una superficie total **15,445.57 M2.**

**Al norte:** Colinda con calle Ignacio Ramírez (Ejido de Tesisán).  
**Al este:** Con Propiedad Privada (Industria)  
**Al sur:** Con la Carretera Tesisán-Guadalajara (Calzada Juan Gil Preciado)  
**Al oeste:** Con Propiedad Privada

Las coordenadas de localización del polígono de acuerdo al sistema UTM del Área de Aplicación, son las siguientes:

A partir del Vértice numero 1, localizado entre las coordenadas ME= 658,788.72, MN= 2'299,731.36, se inicia el recorrido hacia el Sureste, a una distancia de 127.57 ml, hasta llegar al Vértice numero 2, localizado entre las coordenadas ME= 658,987.37, MN= 2'299,731.36, de éste punto continúa hacia el Sur, a una distancia de 113.57 ml, para llegar al Vértice numero 3, localizado entre las coordenadas ME= 658,879.67, MN= 2'299,640.18, de éste punto continúa hacia el Noroeste a una distancia de 128.01 ml. Para llegar al vértice numero 4, localizado entre las coordenadas ME= 658,717.22, MN= 2'299,716.95, girando al Norte, a una distancia de 119.13 ml, finalizando en el vértice numero 1.



El Area de Aplicación se ilustra en el Anexo Gráfico (Gráfico D-01).

## **CAPITULO V**

### **De los Objetivos del Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN.**

**Artículo 9.** Son objetivos Generales del *Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN*:

- Establecer las políticas bajo las cuales se pretende desarrollar la acción urbanística que se promueve.
- Integrar espacialmente la acción urbanística a desarrollar con el entorno inmediato.
- Procurar que en la zona se mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar.
- Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento de la zona.
- Determinar las acciones de conservación y mejoramiento de los elementos componentes del medio físico natural.
- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;

**Artículo 10.** Son objetivos Particulares o Específicos del *Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN*:

- Determinar la Zonificación Específica, precisando su clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas para el Área de Aplicación;
- Lograr una adecuada integración de la acción urbanística propuesta con la estructura urbana existente.
- Implementar las políticas de desarrollo, a fin de controlar la producción urbano-arquitectónica de los predios comprendidos en el esquema de zonificación propuesto.
- Definir los criterios básicos para la introducción de infraestructura en la zona que garanticen la viabilidad del proyecto propuesto.
- Establecer la estructura vial que soportará la acción urbanística para su integración urbana.
- Determinar las áreas de cesión para destinos e instrumentar y precisar la *sustitución y/o Permuta* dichas áreas en los términos del artículo 251 de La Ley de Desarrollo Urbano.
- Consolidar a través de la acción urbanística "formal" del centro de población.
- Precisar la permisibilidad Utilización del Suelo del Plan de Desarrollo de referencia, con el fin de definir la compatibilidad los usos de Servicios a la Industria y al Comercio con las actividades y giros definidos en los usos Comercial y de Servicios Distritales. Determinar la Zonificación Específica, precisando su clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas para el Área de Aplicación, asimismo su control de edificación.
- Lograr una adecuada integración de la acción urbanística propuesta con la estructura urbana existente;
- Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, en lo concerniente a la introducción de infraestructura, respecto a los derechos derivados de la Incorporación del mismo.
- Precisar en base a las recomendaciones emanadas del Dictamen favorable emitido por el SIAPA el conjunto de normas y estudios técnicos para la integración de la presente acción urbanística a la infraestructura existente.
- Prever una zona de amortiguamiento para las zonas de Servicios a la Industria y al Comercio, en los términos del art. 136, fracción VIII del Reglamento Estatal de Zonificación.



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

## CAPITULO VI

### De la zonificación

**Artículo 11.** Todas las obras y construcciones que se realicen en el Area de Aplicación del presente *Plan Parcial de Urbanización*, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 193, 195, 199 y 200 de la *Ley Estatal*. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

**Artículo 12.** La utilización del suelo comprendido en el Area de Aplicación se sujetará a las normas de zonificación del *Plan Parcial* que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

- I. La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- II. El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;
- III. Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
- IV. Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;
- V. Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- VI. Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;
- VII. Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- VIII. 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 urbanas; y
- IX. Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

**Artículo 13.** Conforme lo dispuesto en los artículos 4º, fracción IV, y 35 de la *Ley General*, disposiciones aplicables en la *Ley Estatal* y el *Reglamento*, se aprueban como elementos de la zonificación urbana los ilustrados en los gráficos E-01, E-02 y E-03 del Anexo Gráfico y descritos en el capítulo VII de este ordenamiento, en congruencia con lo establecido por el artículo 85 de la *Ley Estatal*.

**Artículo 14.** La zonificación definida por el *Plan Parcial* y que se ilustra en el *Anexo Gráfico*, es de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

- I. La demarcación de las zonas, subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;
- II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, sub-claves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, de conformidad con las normas de zonificación; y
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.

## CAPITULO VII

### De la Determinación de Reservas, Usos y Destinos Específicos De la Zonificación Específica del Area de Aplicación

**Artículo 15.** La determinación de zonas y la utilización específica del suelo señalada en los gráficos E-01, E-02 y E-03 del *Anexo gráfico*, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, de conformidad con zonificación prevista por el artículo 18 del *Reglamento*, mismas que a continuación se identifican describiéndose en forma precisa e incluyendo su clasificación de áreas, en los términos de lo dispuesto por la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, artículo 93, fracción III.



## 1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS:

(Plano E-01)

**Área de reserva Urbana:** las correspondientes 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 autorizara modalidad alguna de acción urbanística, siendo identificadas con la clave (RU)

### 1.1 Áreas de Reservas Urbanas a Corto Plazo (RU-CP):

Son las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población perteneciente a la reserva urbana que cuentan con las obras de urbanización básica a las que se refiere el artículo 146 y 147 de la Ley, donde es factible realizarlas de inmediato, siendo identificadas con la subclave (CP) y el número que las especifica., indicadas en el Gráfico E-01.

RU-CP 01.

**Al norte:** Con la calle Ignacio Ramírez. (Ejido de Tesistán).  
**Al este:** Con propiedad Privada.  
**Al sur:** Con Carretera a Tesistán.  
**Al oeste:** Con Propiedad Privada  
**Superficie:** 15,445.57 M2.

### 1.2 Áreas de Restricción por paso de redes e instalaciones Electricidad (RI-EL):

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación.

Las señaladas en el plano de zonificación E-1, con la clave: RI-EL

RI-EL 01.( fuera del área de aplicación).

### 1.3 Áreas de Restricción para la vialidad (RI-VL):

Son las superficies que deberán de quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Indicadas en el Gráfico E-1

RI-VL 01.( fuera del área de aplicación).



DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

## 2. ZONIFICACION SECUNDARIA (específica).

(Gráfico E-02)

### 2.1 Zonas de Uso Servicio a la Industria y al Comercio (SI): (Gráfico E-2)

Comprenden zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

**SI 01. - Zona de Uso Servicios a la Industria y al Comercio. Límites:**

**Al norte:** Con EV-V 01.

**Al este:** Con propiedad privada.

**Al sur:** Con SI 01/SI 02, Carretera a Tesistán

**Al oeste:** Con propiedad privada.

**Superficie:** 10,501.96 M2

Definiendo su Permisibilidad de la siguiente manera:

<b>I.1.1.1.1.SERVICIOS</b>				
<b>CLAVE</b>	<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	<b>I.1.1.1.1.1.ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE</b>	<b>CATEGORI A</b>	<b>USOS Y DESTINOS PERMITIDOS</b>
<b>SI</b>	<b>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO</b>	<p><u><b>Se excluyen los giros de servicios vecinales y barriales y se incluyen los giros que pueden coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto más los siguientes:</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ ♦ Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales.</li> <li>♦ ♦ Almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo.</li> <li>♦ ♦ Almacenes de madera.</li> <li>♦ ♦ Bodega de granos y silos.</li> <li>♦ ♦ Distribuidor de insumos agropecuarios.</li> </ul> <p><u><b>Industria Seleccionada de bajo impacto:</b></u></p> <p><u><b>Fabricación de:</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ ♦ Alfombras y tapetes.</li> <li>♦ ♦ Almohadas, colchones, colchas, edredones.</li> <li>♦ ♦ Aparatos eléctricos.</li> <li>♦ Armado de lámparas y ventiladores, persianas, toldos, juguetes, circuitos eléctricos, Aparatos Electrónicos, computadoras, paraguas..</li> <li>♦ ♦ Artículos deportivos.</li> <li>♦ ♦ Bicicletas, carriolas y similares.</li> <li>♦ ♦ Calcetería y ropa interior.</li> <li>♦ ♦ Cintas para calzado y similares.</li> <li>♦ ♦ Concentrados de sabores (excepto la manufactura de los componentes básicos).</li> <li>♦ ♦ Cosméticos</li> <li>♦ Artículos para cuidado personal</li> <li>♦ ♦ Dulces y chocolates.</li> <li>♦ ♦ Elaboración de suajes.</li> <li>♦ ♦ Empacadoras de carnes frías, jabón y detergente.</li> <li>♦ ♦ Ensamblaje de productos de acero.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> </ul>	<p>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO.</p> <p>SERVICIOS REGIONALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y INDUSTRIA SELECCIONADA DE BAJO IMPACTO</p>



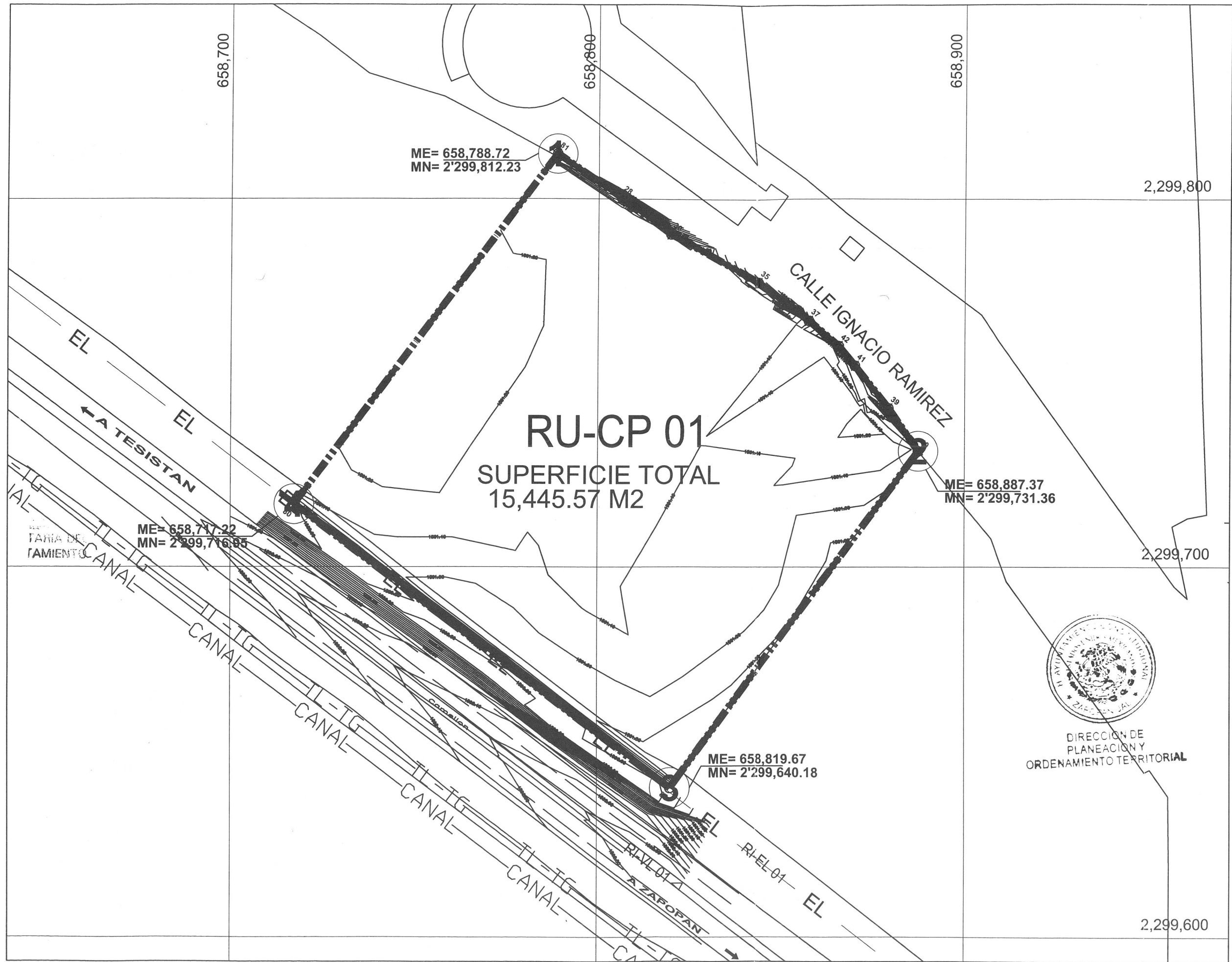
**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

---

# **PLANOS**

## **PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN**

**"Parque Empresarial Tesistán",  
Municipio de Zapopan, Jalisco.**



# PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN



## PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN

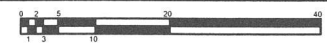
### SIMBOLOGIA

- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN
- LIMITE DE ÁREA.
- CLAVE DE ÁREAS
- RU-CP RESERVA URBANA A CORTO PLAZO.
- RI-EL RESTRICCIÓN POR PASO DE INSTALACION DE ELECTRICIDAD.
- RI-VL RESTRICCIÓN POR PASO DE VIALIDAD.

PARQUE EMPRESARIAL  
SUPERFICIE TOTAL 15,445.57 m2.

PLANO:  
CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

NUM:  
**E-01**



ESCALA GRAFICA



SEPTIEMBRE, 2004.



H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

A detailed map of the area around Parque Empresarial Tesistan. The map shows a network of roads, including 'LA ESTRADA' at the top. A large area is labeled 'PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN'. To the right, another area is labeled '"PARQUES DE TESISTAN II SECTOR"'. The map also shows various building footprints and a curved road on the left side.

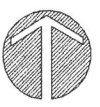
	LIMITE MUNICIPAL		FERROCARRIL
	LIMITE ESTATAL		RIOS Y ARROYOS
	LIMITE PARCELAS		ESCURRIMIENTOS
	CARRETERAS		CUERPOS DE AGUA
	TERRACERIAS		CURVAS DE NIVEL
	BRECHAS Y CAMINOS		



**DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL**

## LOCALIZACIÓN

**D-00**



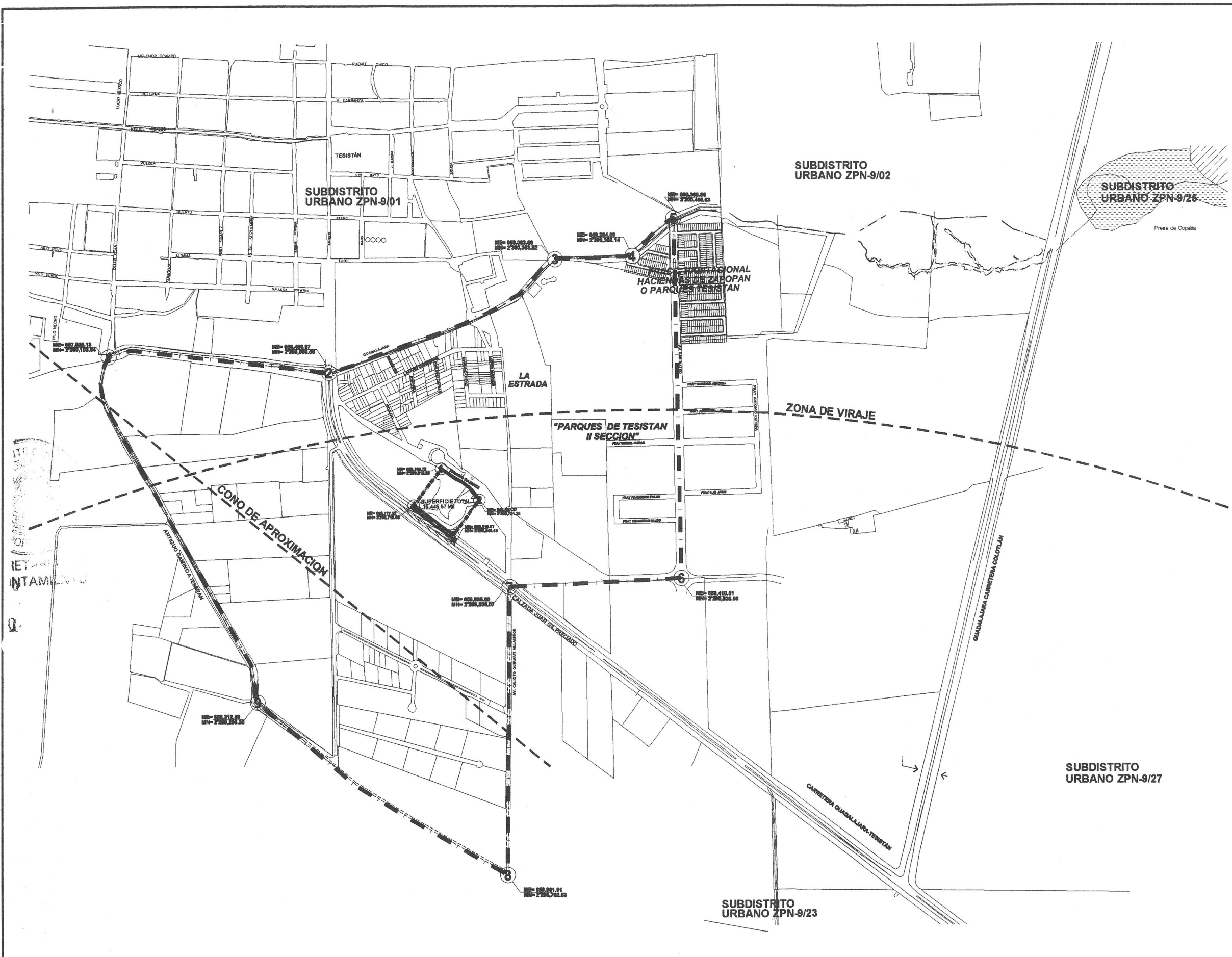
**SIN ESCALA**

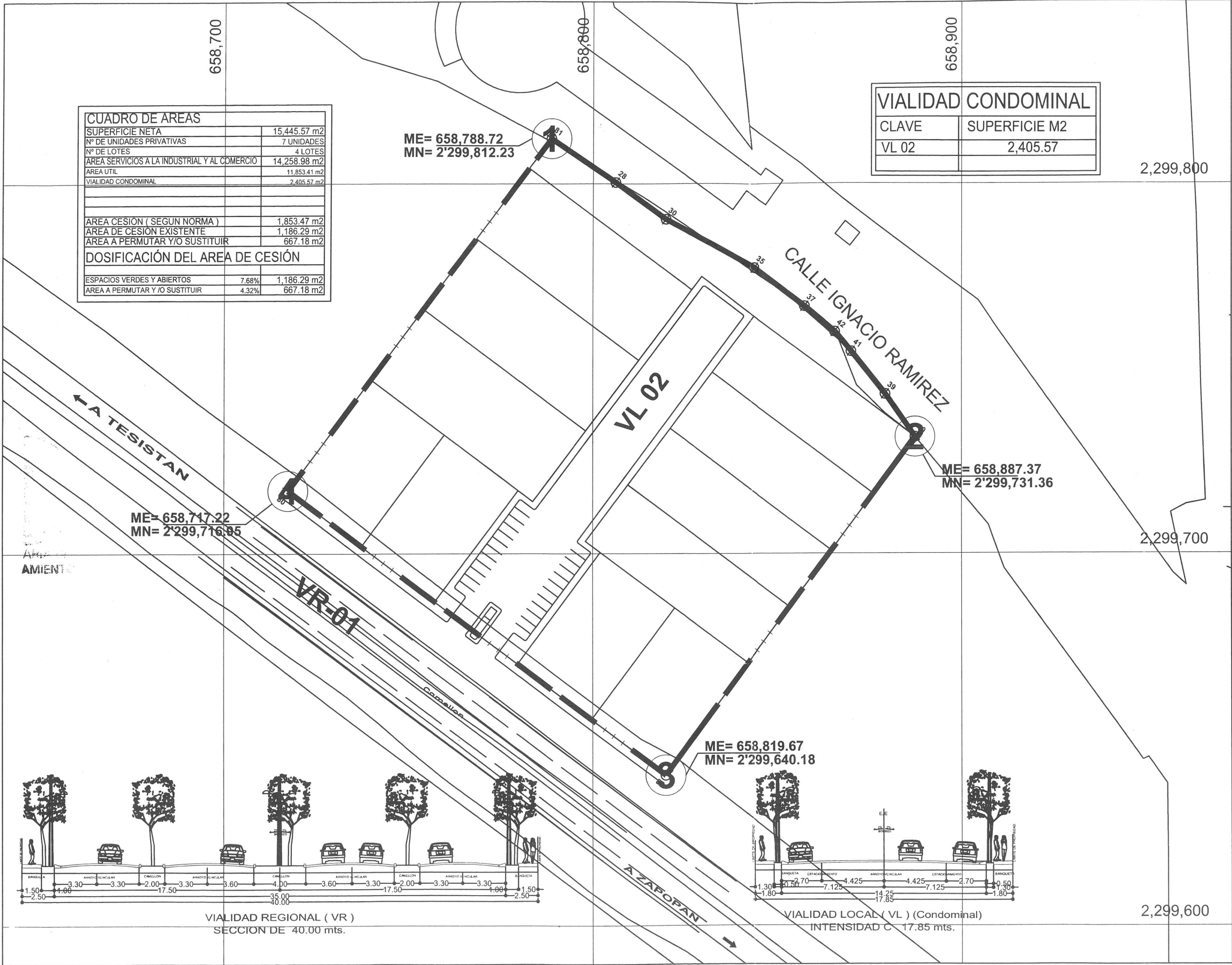
**JUNIO, 2004.**



URBANIA  
CONSULTORES

**H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN**

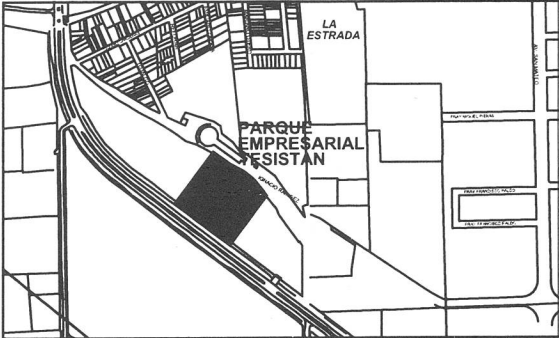




CUADRO DE AREAS		
SUPERFICIE NETA	15,445.57 m2	
Nº DE UNIDADES PRIVATIVAS	7 UNIDADES	
Nº DE LOTES	4 LOTES	
AREA SERVICIOS A LA INDUSTRIAL Y AL COMERCIO	14,258.98 m2	
AREA UTIL	11,853.41 m2	
VIALIDAD CONDOMINAL	2,405.57 m2	
AREA CESIÓN ( SEGUN NORMA )	1,853.47 m2	
AREA DE CESIÓN EXISTENTE	1,186.29 m2	
AREA A PERMUTAR Y/O SUSTITUIR	667.18 m2	
DOSIFICACIÓN DEL AREA DE CESIÓN		
ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	7.68%	1,186.29 m2
AREA A PERMUTAR Y/O SUSTITUIR	4.32%	667.18 m2

VIALIDAD CONDOMINAL	
CLAVE	SUPERFICIE M2
VL 02	2,405.57

# PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN



## PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN

### SIMBOLOGIA

- SIMBOLOGIA**
- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN
  - JERARQUIA VIAL:**
    - VIALIDAD REGIONAL
    - VIALIDAD LOCAL. (Condominal)



DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARQUE EMPRESARIAL SUPERFICIE TOTAL 15,445.57 m2.

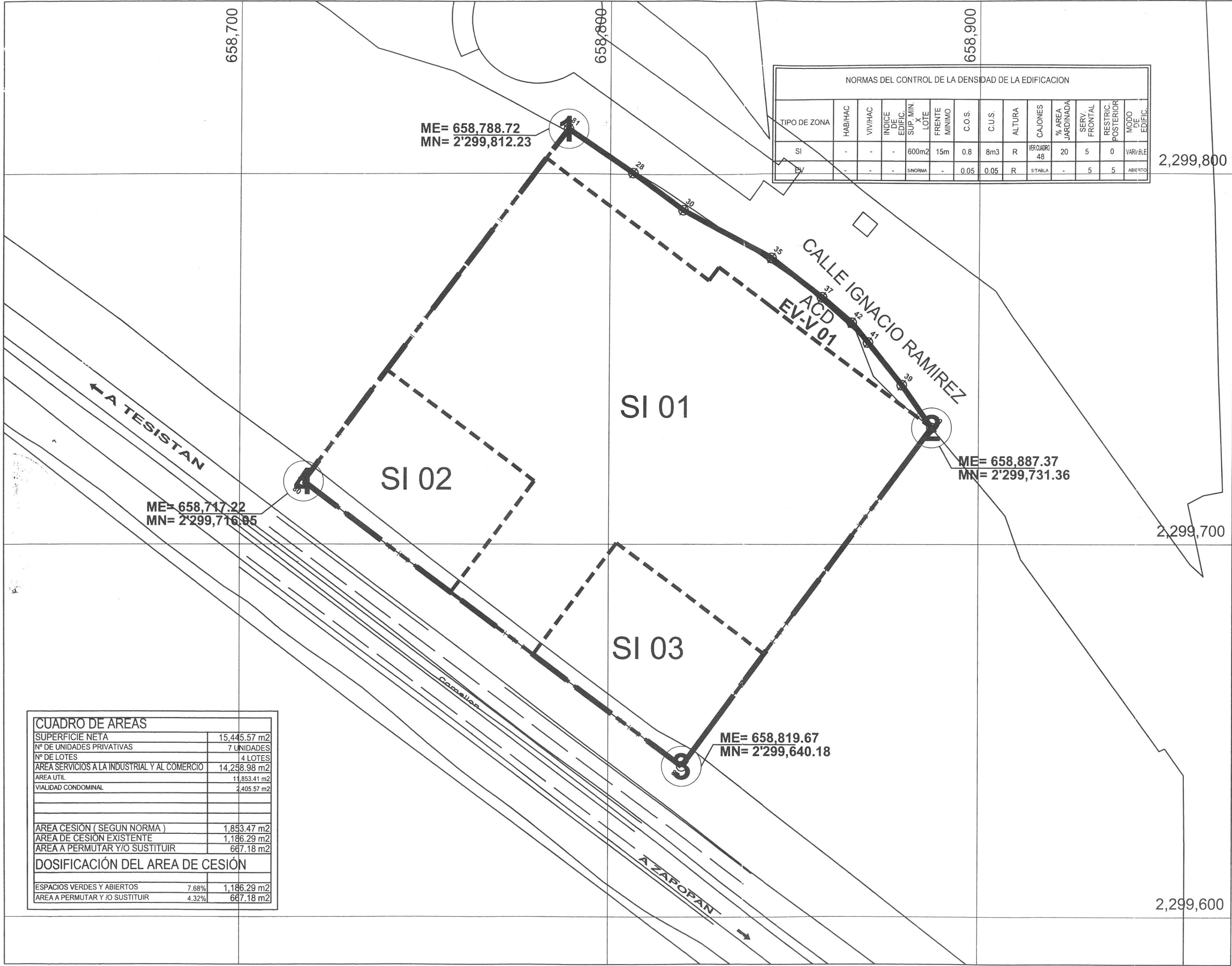
PLANO: ESTRUCTURA URBANA.

NUM: E-03



SEPTIEMBRE 2004.

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN



NORMAS DEL CONTROL DE LA DENSIDAD DE LA EDIFICACION												
TIPO DE ZONA	HAB/HAC	VIV/HAC	INDICE DE EDIFIC.	SUP. MIN. X LOTE	FRENTE MINIMO	C.O.S.	C.U.S.	ALTURA	CAJONES	% AREA JARDINADA	SERV. FRONTAL	RESTRIC. POSTERIOR
SI	-	-	-	600m2	15m	0.8	8m3	R	VEREDADO 48	20	5	0
EV	-	-	-	SINORMA	-	0.05	0.05	R	STABLA	-	5	5

CUADRO DE AREAS		
SUPERFICIE NETA	15,445.57 m2	
Nº DE UNIDADES PRIVATIVAS	7 UNIDADES	
Nº DE LOTES	4 LOTES	
AREA SERVICIOS A LA INDUSTRIAL Y AL COMERCIO	14,258.98 m2	
AREA UTIL	11,853.41 m2	
VIALIDAD CONDOMINAL	2,405.57 m2	
AREA CESIÓN (SEGUN NORMA)	1,853.47 m2	
AREA DE CESIÓN EXISTENTE	1,186.29 m2	
AREA A PERMUTAR Y/O SUSTITUIR	667.18 m2	
DOSIFICACIÓN DEL AREA DE CESIÓN		
ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	7.68%	1,186.29 m2
AREA A PERMUTAR Y/O SUSTITUIR	4.32%	667.18 m2

# PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN



## PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN

**SIMBOLOGIA**

**DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

PARQUE EMPRESARIAL  
SUPERFICIE TOTAL 15,445.57 m2.

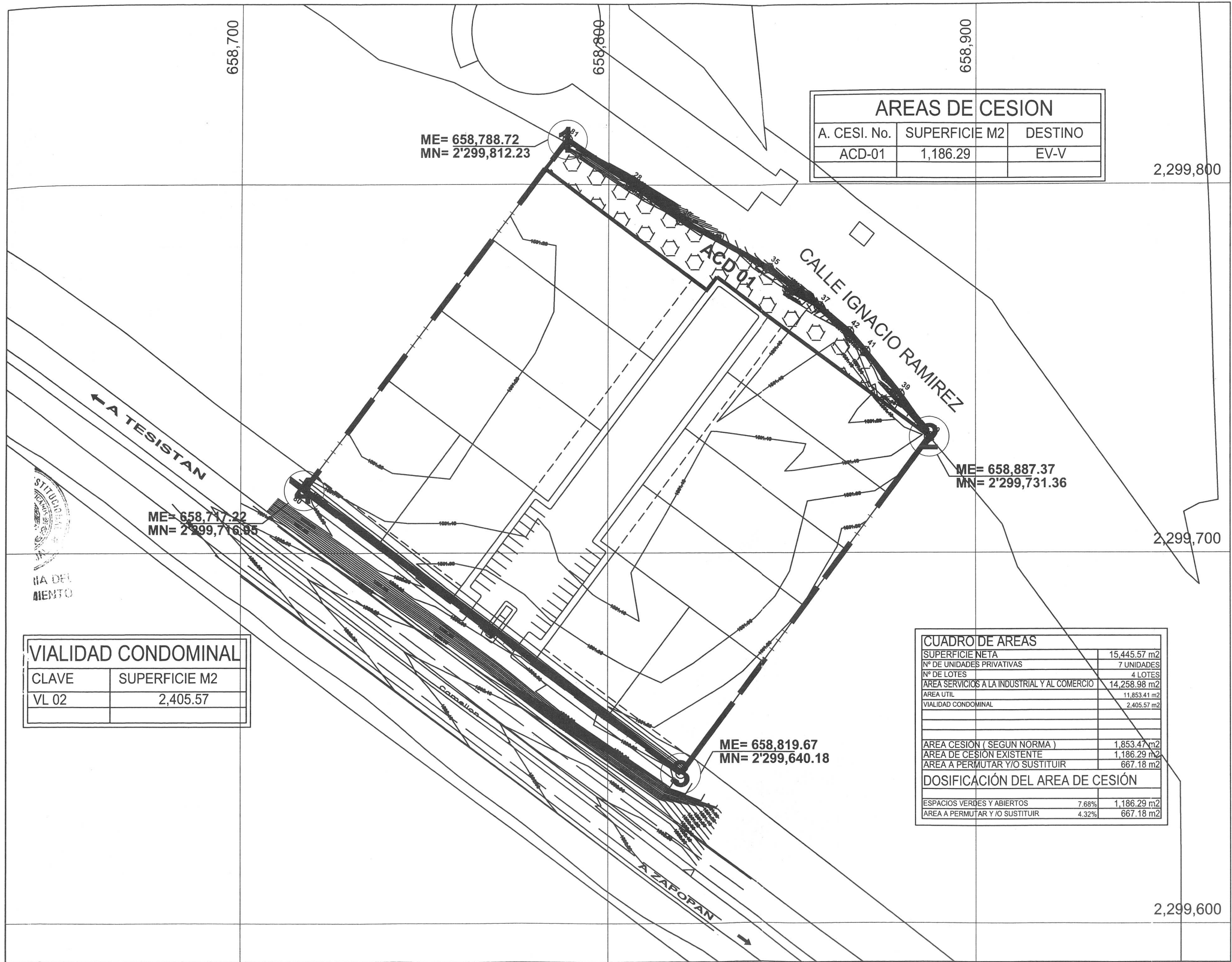
PLAN: UTILIZACIÓN DEL SUELO.

NUM. **E-02**

SEPTIEMBRE, 2004

URBANIA

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

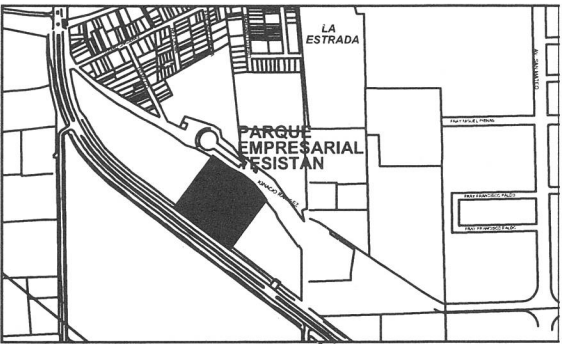


AREAS DE CESION		
A. CESI. No.	SUPERFICIE M2	DESTINO
ACD-01	1,186.29	EV-V

VIALIDAD CONDOMINAL	
CLAVE	SUPERFICIE M2
VL 02	2,405.57

CUADRO DE AREAS	
SUPERFICIE NETA	15,445.57 m2
Nº DE UNIDADES PRIVATIVAS	7 UNIDADES
Nº DE LOTES	4 LOTES
AREA SERVICIOS A LA INDUSTRIAL Y AL COMERCIO	14,258.98 m2
AREA UTIL	11,853.41 m2
VIALIDAD CONDOMINAL	2,405.57 m2
AREA CESION ( SEGUN NORMA )	1,853.47 m2
AREA DE CESION EXISTENTE	1,186.29 m2
AREA A PERMUTAR Y/O SUSTITUIR	667.18 m2
DOSIFICACIÓN DEL AREA DE CESIÓN	
ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	7.68% 1,186.29 m2
AREA A PERMUTAR Y/O SUSTITUIR	4.32% 667.18 m2

# PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN



## PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN

### SIMBOLOGIA

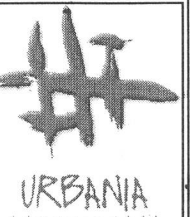
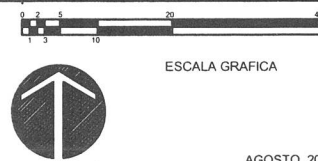


DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARQUE EMPRESARIAL SUPERFICIE TOTAL 15,445.57 m2.

PLANO:  
ÁREAS DE CESIÓN

NUM.  
**E-05**



AGOSTO, 2004.

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

## SIMBOLOGIA

DELIMITACIÓN DEL  
ÁREA DE APLICACIÓN

 ZONA DE POZOS  
DE ABASTECIMIENTO  
POR BOMBEO.



PLANTA DE TRATAMIENTO  
DE AGUAS NEGRAS

LINEA DE ABASTO DE AGUA POTABLE

LINEA DE ALEJAMIENTO DRENAJE

LINEA DE ENERGIA ELECTRICA EXISTENTE BAJA TENSION

LINEA DE TELEFONOS DE MEXICO EXISTENTE

CANAL PLUVIAL EXISTENTE

CANAL PLUVIAL EXISTENTE

PIANO:	NUM:
--------	------

UM:  
**E-04**

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN



EL C. LICENCIADO JOSÉ DE JESÚS REYNOSO LOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN, JALISCO, CON LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL ARTÍCULO 63 DE LA LEY DEL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO Y 110, FRACCIÓN V DEL REGLAMENTO INTERNO DEL AYUNTAMIENTO Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE ZAPOPAN, JALISCO, HACE CONSTAR Y -----

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

Que el presente documento corresponde fielmente a la Versión Definitiva del Plan Parcial de Urbanización denominado "Parque Empresarial Tesistán", el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 18 (dieciocho) de febrero de 2005 (dos mil cinco), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 25 (veinticinco) fojas útiles por su anverso, de las cuales las últimas 6 (seis) fojas comprenden su anexo gráfico. Se expide la presente para remitirse a la Dirección del Archivo Municipal, como constancia y para los efectos a que haya lugar, en la ciudad de Zapopan, Jalisco, a 1º (primero) de marzo de 2005 (dos mil cinco). -----

LIC. JOSÉ DE JESÚS REYNOSO LOZA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



### **I.1.1.1.1.1.1.SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS**

● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE    △ CONDICIONADO

**Al norte:** Con SI 01.  
**Al este:** Con Vialidad Local 02.  
**Al sur:** Con Carretera a Tesistán.  
**Al oeste:** Con propiedad privada.  
**Superficie:** **1,878.50 M2.**



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

**Definiendo su Permisibilidad de la siguiente manera:**

**I.1.1.1.2.SERVICIOS**

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	I.1.1.1.2.1.ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORI A	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
SI	SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO	<p><u>Se excluyen los giros de servicios vecinales y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ ♦ Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales.</li> <li>♦ ♦ Almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo.</li> <li>♦ ♦ Almacenes de madera.</li> <li>♦ ♦ Bodega de granos y silos.</li> <li>♦ Distribuidor de insumos agropecuarios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> </ul>	<p>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO.</p> <p>COMERCIOS Y SERVICIOS DISTRITALES</p> <p>COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES</p> <p>SERVICIOS REGIONALES. EQUIPAMIENTO CENTRAL. EQUIPAMIENTO REGIONAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</p>

**I.1.1.1.2.1.1.1.SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS**

- PREDOMINANTE    O COMPATIBLE    Δ CONDICIONADO

**SI 03. - Zona de Uso Servicios a la Industria y al Comercio. Límites:**

Al norte: Con SI 01.  
 Al este: Con propiedad privada.  
 Al sur: Con Carretera a Tesistán.  
 Al oeste: Con Vialidad Local 02.  
 Superficie: **1,878.52 M2.**  
 Definiendo su Permisibilidad de la siguiente manera:



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

<b>I.1.1.1.3.SERVICIOS</b>				
<b>CLAVE</b>	<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	<b>I.1.1.1.3.1.ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE</b>	<b>CATEGORI A</b>	<b>USOS Y DESTINOS PERMITIDOS</b>
<b>S I</b>	<b>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO</b>	<p><u>Se excluyen los giros de servicios vecinales y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ ♦ Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales.</li> <li>♦ ♦ Almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo.</li> <li>♦ ♦ Almacenes de madera.</li> <li>♦ ♦ Bodega de granos y silos.</li> <li>♦ Distribuidor de insumos agropecuarios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>O</li> </ul>	<p>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO.</p> <p>COMERCIOS Y SERVICIOS DISTRIALES</p> <p>COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES</p> <p>SERVICIOS REGIONALES.</p> <p>EQUIPAMIENTO CENTRAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO REGIONAL.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</p>
<b>I.1.1.1.3.1.1.1.SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PREDOMINANTE    O COMPATIBLE    Δ CONDICIONADO</li> </ul>				

## 2.4 Espacios Verdes y Abiertos Vecinales (EV-V):

Son las superficies destinadas para actividades recreativas y de esparcimiento, pudiendo realizarse dentro de esas mismas, prácticas cívicas y deportivas. Indicadas en el Gráfico 2.

**EV-V 01. - Zona de espacios verdes y abiertos. Límites:**

Al norte: Con Calle Ignacio Ramírez.  
 Al sur: Con SI 01.  
 Al oeste: Con Propiedad privada.  
 Superficie: 1,186.29 m2.



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

### 3. ESTRUCTURACIÓN URBANA

La Acción de Urbanización en su totalidad por ser un área de aplicación pequeña y su uso propuesto no constituye una unidad Vecinal conforme a las normas establecidas para las unidades territoriales del Reglamento Estatal de Zonificación, por lo cual se carece de este centro.

#### 3.1.1 ESTRUCTURACIÓN VIAL:

##### SISTEMA VIAL PRIMARIO:

##### Vialidad Regional (VR)

Este tipo, conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano. son las que comunican a dos o más centros de población.

Indicado en el Gráfico E-3.

**VR 01** Sección 40.00 ml. ( fuera del área de aplicación).

##### SISTEMA VIAL SECUNDARIO:

##### Vialidades Locales (VL):

Son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben de soportar mas tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. Indicado en el Gráfico E-3.

##### Vialidades Locales de Intensidad C (VL) (Condominal):

**VL 02** Sección 17.85 ml.

## CAPITULO VIII

### REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO RELATIVAS A LA INGENIERIA DE TRANSITO Y A LA INGENIERIA URBANA.

**Artículo 16.** Con el objeto de que todas la instalaciones y servicios sean accesibles a las personas con problemas de discapacidad, se deberán observar los lineamientos señalados en el capítulo I del Reglamento del R.Z.E.J. en el proyecto definitivo de edificación correspondiente.

**Artículo 17.** De acuerdo a la estructura vial planteada para la acción urbanística denominada "PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN", se proponen las siguientes secciones y pavimentos de la vialidad conforme a los criterios establecidos en el capítulo correspondiente del Reglamento Estatal De Zonificación. En el entendido que las características geométricas y de diseño se establecerán en detalle en el proyecto definitivo de urbanización.



DIRECCIÓN DE  
PLANEACIÓN DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

**Vialidad Regional (VR):**

**Vialidad Pública:**

**VR 01** Sección 40.00 ml. (fuera del área de aplicación).

Tipo de pavimento: Asfalto, con guarnición y banquetta de concreto armado.

**Vialidades Locales (VL):**

**Vialidad Condominal:**

**Vialidades Locales intensidad C**

**VL 01** Sección 17.85 ml

Tipo de pavimento: Asfalto, con guarnición y banquetta de concreto armado.

**CRITERIOS DE DISEÑO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 18.** Con el objeto de que todas las instalaciones y servicios sean accesibles a las personas con problemas de discapacidad, se deberán observar los lineamientos señalados en el capítulo I del Título Tercero del Reglamento Estatal de Zonificación (Facilidades para personas con problemas de discapacidad).

**Artículo 19.** Los criterios de infraestructura urbana son aquellos que han sido marcados por las dependencias e instancias involucradas en los servicios públicos, que son solamente lineamientos que deberán definirse conjuntamente con estas para la elaboración de los proyectos definitivos respectivos, que corresponden a los siguientes rubros señalados en el Plano E-4 del anexo gráfico:

**Agua Potable:** Será a través de una línea de abasto, que realizara el promotor para entroncarse a la red existente de 10" Ø, ubicada al norte del predio en la calle Hidalgo en su cruce con Ignacio Ramírez, conforme a lo emitido por el organismo operador, asimismo, la distribución será con tubería de PVC RD-26, hacia tomas individuales ubicado dentro de cada unidad privativa y lote del área de aplicación, de acuerdo a la factibilidad: **Dictamen FACTIBLE emitido por El Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado SIAPA con No. 860/2003 Emisión: 30 de Octubre del 2003.**

**Alcantarillado:** Se construirá una línea de alejamiento por parte del promotor, del límite del predio hasta entroncarse con el colector Guadalajara existente al norte del predio, de acuerdo a la factibilidad: **Dictamen FACTIBLE emitido por El Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado SIAPA con No. 860/2003 Emisión: 30 de Octubre del 2003.**

**Drenaje Pluvial para vialidad:** Será por superficie y encauzado a pozos de absorción, de acuerdo a la factibilidad: **Dictamen FACTIBLE emitido por El Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado SIAPA con No. 860/2003 Emisión: 30 de Octubre del 2003.**

**Electricidad:** En frente del predio pasa una línea de alta tensión por lo cual el servicio será proporcionado por la Comisión federal de electricidad, de acuerdo a la factibilidad: Emitido por la **COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD DIVISIÓN JALISCO**, por la subgerencia sec. Hidalgo, **Expediente: HRS 152/04 Número PSH-290/04. Favorable** al suministro de Servicio.

I.



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

**Artículo 20.** De conformidad con lo establecido en el artículo 270 del Reglamento Estatal de Zonificación se establecen las siguientes obras mínimas de urbanización para las zonas servicios a la industria y el comercio, tipo SI, se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de alta y baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimento de asfalto;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

De conformidad con lo establecido en el artículo 273 del Reglamento Estatal de Zonificación se establecen las siguientes obras mínimas de urbanización para la zonas de **Espacios verdes y abiertos (EV)**:

- Red de abastecimiento de agua potable;
- Sistema de drenaje pluvial;
- Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
- Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
- Arbolado y jardinería.

**Artículo 21.** Se definen como normas de control a la urbanización y la edificación, en concordancia con las disposiciones señaladas del Reglamento:

Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del plan, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme a las normas de urbanización y de control de la edificación establecidas en el presente documento, sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas, además de las que señalen las autoridades municipales, debiendo acatar en todo momento los siguientes lineamientos:

- A). Lineamientos para predios y edificaciones construidas para las zonas, Servicios a la Industria y al Comercio, Tipo SI;

- I. **Uso Permitido:** Servicios a la Industria y al Comercio.
- II. **Superficie Mínima de Lote:** 600.00m<sup>2</sup>.
- III. **Frente Mínimo de Lote:** 15.00 ml.
- IV. **El coeficiente de ocupación del suelo (c.o.s.):** 0.8
- V. **El coeficiente de utilización del suelo (c.u.s.):** 8.00 m<sup>3</sup>.
- VI. **La altura Máxima será:** la resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
- VII. **Para calcular los cajones de estacionamiento** de deberán consultar en cuadro 48 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- VIII. **Restricción frontal:** Será de cinco metros, en esta superficie se deberá de respetar el 20% como área jardinada.
- IX. **Restricción posterior:** Sin restricción.



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

X. **Modo de edificación será:** variable.

## CAPITULO IX

### *De las Areas de Cesión para Destinos*

**Artículo 22 .-** La presente determinación tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos previstos especialmente en el artículo 19 fracción I, II y III de esta determinación. Indicado en el Gráfico E-5

**Artículo 23.** Conforme a lo establecido en el artículo 127 del reglamento las áreas públicas se clasifican:

I.- Cesiones para Equipamiento: Corresponden a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente. De acuerdo a lo establecido en el artículo 136 fracción VIII del reglamento estatal de zonificación, para las zonas de Servicios a la industria y al Comercio ( SI ), la superficie relativa a la cesión para destinos comprenderá el doce por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar.

12% de la Superficie Bruta que es **15,445.57 M2 = 1,853.47 m2**

Por lo cual la cesión para equipamientos del fraccionamiento **"PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN"** requerida en el predio que lo conforma es de:

**1,853.47 M2**

Sin embargo, la cesión para equipamientos del fraccionamiento **"PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN"** existente en el predio que lo conforma es de:

- **1,186.29 m2 ( 7.68% )**, por lo que existe un faltante de **667.18 ( 4.32 % )** el cual se permutará o sustituirá en los términos del artículo 251 de La Ley de Desarrollo Urbano.

**Artículo 23.** La superficie de cesión para destinos conforme a lo dispuesto en el artículo 136 fracción IV del reglamento, se destinará de la siguiente proporción:

I.- **1,186.29 m2, EV** Para espacios verdes y abiertos, representando el 7.68 % del total. Mismo que se destinará como zona de amortiguamiento como lo define el artículo 136, fracción VIII del Reglamento Estatal de Zonificación.

Las áreas de cesión para destinos que corresponden al fraccionamiento comercial, servicios e industrial denominado **"PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN"**, Indicadas en el Gráfico E- 5, son las siguientes:



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

**I.- Cesiones Para Equipamiento**

ÁREAS DE CESIÓN		
Clave	Superficie	Destino
ACD 01	1,186.29	EV-V
<b>Total</b>	<b>1,186.29</b>	

**II. Área de cesión para vialidades:**

Las áreas de cesión destinadas para vialidad publica; en el desarrollo Parque Empresarial Tesistán no existe vialidad de tipo publica, la vialidad principal no afecta al predio, y la vialidad local del proyecto es de carácter condominal cuyo mantenimiento estará a cargo de la asociación de colonos correspondiente, acuerdo que se establecerá formalmente en el acta de recepción de las obras de urbanización

**CAPITULO IX***De las Acciones, los Plazos y Responsabilidades*

**Artículo 24.** Las obras mínimas de urbanización a implementar en la acción urbanística objeto de este *Plan* serán responsabilidad del urbanizador y de aquellas personalidades con las que este último celebre convenios y/o contratos, mismas que se sujetarán a las normas enunciadas por el Capítulo XVI del *Reglamento* de acuerdo con el tipo específico de cada zona como se refiere en el *Documento Técnico* de este *Plan Parcial*.

**Artículo 25.** Los criterios para la introducción de la infraestructura básica para el desarrollo *PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN*, de conformidad con lo estipulado por la *Ley* y el *Reglamento*, serán determinados en el *Proyecto Definitivo de Urbanización*. En relación con las factibilidades de servicios, estas fueron presentadas por el promotor del *Plan Parcial* a la *Dependencia Técnica*, misma que integró al expediente correspondiente y de la cual hace referencia el *Documento Técnico* del presente *Plan Parcial*.

**Artículo 26.** La urbanización en la acción urbanística serán desarrolladas por etapas, a determinar en los *Proyectos definitivos de Urbanización y edificación*.

**Artículo 27.** Las áreas de cesión para vialidad y para servicios de infraestructura quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por parte del H. Ayuntamiento en el acto de incorporación municipal, acto que perfeccionará la transmisión de estas a título gratuito de las mismas, en los términos previstos por el artículo 211 de la *Ley Estatal*.

**Artículo 28.** EL *Proyecto Definitivo de Urbanización* para el desarrollo *PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN* corresponderá en esencia con la zonificación establecida por este documento, sin embargo, esta sujeta a precisiones generadas a partir de los proyectos de ingenierías resultado de los estudios específicos del *Proyecto Definitivo de Urbanización*.



**DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL**

## CAPITULO X

### *Del Control de 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 *Plan Parcial*, se someterán a las disposiciones del mismo, respetando las jurisdicciones establecidas en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

**Artículo 25.** En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente *Plan Parcial*, como condición necesaria para aprobar sus 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 Estatal*.

**Artículo 26.** La *Dependencia Municipal* es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del presente *Plan Parcial*, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbana municipal.

## CAPITULO XI

### *De los Derechos y Obligaciones Derivados del Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN.*

**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*.

**Artículo 28.** Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del *Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN*, estarán afectadas por la nulidad que establece la *Ley Estatal*.

**Artículo 29.** Conforme a lo dispuesto por 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*.

## CAPITULO XII

### *De las Medidas de Seguridad, Sanciones y Recursos*

**Artículo 31.** Para la vigilancia y cumplimiento de esta determinación y los reglamentos que se emitan son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones y recursos enunciadas por la *Ley Estatal*, en sus artículos Séptimo, Capítulos III, IV y V.



DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL

## TRANSITORIOS

**Primero.** Las disposiciones del *Plan Parcial de Urbanización PARQUE EMPRESARIAL TESISTAN*, del Municipio de Zapopan, Jalisco, entrarán en vigor partir de su publicación ya sea en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" o en el medio de publicación oficial de este Ayuntamiento "Gaceta Municipal".

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

**Tercero.** 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 y a sus normas de zonificación.

Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco,

a de

del 2005



DIRECCION DE  
PLANEACION DEL  
DESARROLLO TERRITORIAL