Gaceta Municipal Ayuntamiento de Guadalajara

SUPLEMENTO. Tomo II. Ejemplar 6 Volúmen I Año 92. 31 de marzo de 2009

DECRETO QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA DENOMINADA "TORRES INFINITI" EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA



DIRECTORIO



Alfonso Petersen Farah Presidente Municipal de Guadalajara

Licenciado Ignacio Alfonso Rejón Cervantes Secretario General

Licenciado Arturo Coronado Haro Director del Archivo Municipal

Comisión Editorial

Mónica Ruvalcaba Osthoff María Irma González Medina Samira Juanita Peralta Pérez Karla Alejandrina Serratos Ríos Lucina Yolanda Cárdenas del Toro

Registro Nacional de Archivos Código

MX14039AMG

Archivo Municipal de Guadalajara

Esmeralda No. 2486 Col. Verde Valle C.P. 44560 Tel /Fax 3122 6581

Edición, diseño e impresión

Olga Martínez Castro Calle Olmo No. 1583 Col. del Fresno C.P. 44900 Tel /Fax 3827 4076

La Gaceta Municipal es el órgano oficial del Ayuntamiento de Guadalajara

GacetaMunicipal

Fecha de publicación: 31 de marzo de 2009

SUMARIO

included for some

GOOD STATE OF THE PARTY OF THE

OFE STREET



April manual make.

The state of the s

The second second second

Annual Control

Market printered manual and adversory and reside and allow belong a reside and another manual and a red market manual and a

Artist Aleman paper galab

Palitation in Emphasia suppose, while yet paleston, when along your title (Co.) with the delay in h

كالتوابير والجناب والمزدانات

THE STATE OF THE S

in the second case of the second

DECRETO QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA DENOMINADA "TORRES INFINITI" EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

ALFONSO PETERSEN FARAH, Presidente Municipal y el licenciado Ignacio Alfonso Rejón Cervantes, Secretario General del Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, 21 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara y 6 y 9 del Reglamento de la Gaceta Municipal de Guadalajara, hacemos constar que en la sesión ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 12 de marzo de 2009, se aprobó el decreto municipal número D 79/05/09, correspondiente al oficio 051/01/2009/121 que suscribe el arquitecto Juan Palomar Verea, Vocal Ejecutivo de la Comisión de Planeación Urbana, mediante el cual remite copia del expediente del Plan Parcial de Urbanización bajo la figura de transferencia de derechos de desarrollo de la acción urbanística denominada "Torres Infiniti", que concluyó en los siguientes puntos de

DECRETO MUNICIPAL:

Primero. Se aprueba el Plan Parcial de Urbanización para la acción urbanística privada denominada "Torres Infiniti" en el Municipio de Guadalajara, de conformidad a lo dispuesto en el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para la realización de obras de edificación del desarrollo Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, uso Mixto Central Intensidad Media, en el predio localizado en la Avenida Américas número 1972, con una superficie de 11,073.61 metros cuadrados, documento que se anexa como parte integral del presente decreto y se tiene por reproducido como si a la letra se insertara.

Segundo. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la acción urbanística privada denominada "Torres Infiniti" en el Municipio de Guadalajara, de conformidad a lo dispuesto en el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara.

Tercero. Una vez publicado el Plan Parcial de Urbanización para la acción urbanística privada denominada "Torres Infiniti" en el Municipio de Guadalajara, deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Cuarto. El predio se declara formalmente incorporado al Subprograma de Redensificación de Inmuebles establecido en el Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara, por lo que el propietario cuenta con un plazo de 30 (treinta) días para ingresar a la Tesorería Municipal por concepto de aportación por el aumento de la potencialidad autorizada del 36.75% o su equivalente a 4,069.55 metros cuadrados de acuerdo al precio por metro cuadrado de conformidad con el valor señalado por las tablas catastrales afectado por el factor de prioridad, mismo que deberá ser avalado por la Dirección de Catastro de Guadalajara.

Quinto. Se instruye a la Dirección General de Coordinación y Planeación Municipal, para que a través de la Comisión de Planeación Urbana, COPLAUR, escuche las inquietudes de los vecinos de la zona y busque alternativas a las mismas de manera conjunta con la empresa promotora.

Sexto. Se instruye a la Dirección General de Coordinación y Planeación Municipal, para que a través de la Comisión de Planeación Urbana, COPLAUR, adjunte al presente el documento correspondiente que expida el Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado SIAPA, en donde se manifieste que la acción urbanística privada denominada "Torres Infiniti" en el Municipio de Guadalajara, no afectará el suministro de agua en las viviendas en su entorno.

Séptimo. Se instruye a la Dirección General de Coordinación y Planeación Municipal, para que a través de la Comisión de Planeación Urbana, COPLAUR, acuerde con la Secretaría de Vialidad y Transporte, las adecuaciones viales necesarias respecto a la acción urbanística privada denominada "Torres Infiniti" en el Municipio de Guadalajara.

Octavo. Se faculta a los ciudadanos Presidente Municipal, Secretario General y Síndico, todos de este Ayuntamiento, a signar la documentación inherente al cumplimiento del presente decreto.

En mérito de lo anterior, mando se imprima, publique, divulgue y se le dé el debido cumplimiento.

Emitido el 13 de marzo de 2009, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, México.

(Rúbrica)

ALFONSO PETERSEN FARAH PRESIDENTE MUNICIPAL DE GUADALAJARA

(Rúbrica)

LICENCIADO IGNACIO ALFONSO REJÓN CERVANTES SECRETARIO GENERAL CIUDADANOS REGIDORES INTEGRANTES DE ESTE AYUNTAMIENTO PRESENTE

A los integrantes de la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana, nos fue turnado para su estudio y dictaminación, el Oficio 051/01/2009/121 que suscribe el arquitecto Juan Palomar Verea, Vocal Ejecutivo de la Comisión de Planeación Urbana, mediante el cual remite copia del expediente correspondiente del Plan Parcial de Urbanización bajo la figura de transferencia de derechos de desarrollo, de la acción urbanística denominada "Torres Infiniti", para lo cual se hace la siguiente relación de

ANTECEDENTES:

- I. En sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrada el día 12 de febrero del 2009, se aprobó turnar a la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana, el oficio al que se hace mención en el proemio del presente dictamen con el turno No. 74/09.
- II. Con esa misma fecha, la Secretaría General remite a la Comisión Edilicia señalada en el punto anterior, el oficio de referencia así como los anexos correspondientes, para su debido análisis y posterior dictaminación.
- III. El oficio en cita, para constancia, describe lo siguiente:

Licenciado Ignacio Alfonso Rejón Cervantes Secretario General del Ayuntamiento PRESENTE

Por este conducto le saludo cordialmente para referirme al proceso de gestión del Plan Parcial de Urbanización bajo la figura de transferencia de derechos de desarrollo, de la acción urbanística denominada "Torres Infiniti".

A este respecto y con base en lo resuelto por el dictamen técnico 051/Z2/PPU2008/03 del cual le fue turnada una copia mediante oficio 051/11/2008/1019 el pasado 04 de diciembre de 2008, el promotor presentó de nueva cuenta el expediente del plan, integrando las adecuaciones indicadas en el punto resolutivo de dicho dictamen de acuerdo con lo siguiente:

- El promotor solventó lo indicado en los puntos 1 al 5 y 7 al 10 de la parte resolutiva del dictamen emitido por esta Comisión.
- Respeto al punto 6 el promotor presentó los argumentos que consideró pertinentes para argüir que el predio implicado se trata de un predio incorporado, de lo cual esta Comisión solicitó a la Dirección Jurídica Municipal su opinión al respecto. Como respuesta, la Dirección Jurídica mediante oficio DJM/DJCS/175/2009, indicó que con motivo de la promoción del Plan Parcial que

nos ocupa, no es el momento oportuno para exigir al promotor que aporte áreas de cesión para destinos. Por lo anterior esta COPLAUR considera que como parte del decreto aprobatorio que en su caso proceda, deberá indicarse como requisito para obtener su licencia de edificación, que el promotor compruebe que no se trata de un predio rústico intraurbano que deba estar sujeto a la aportación de áreas de cesión para destinos.

Por lo anterior y de conformidad a lo indicado por el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como por los artículos 227 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, turno a usted copia del expediente del plan parcial antes citado, con el objeto de solicitarle que sea presentado al Ayuntamiento para que considere su aprobación.

Se anexan al presente, copias de los siguientes documentos que integran el expediente:

- Solicitud de promoción del plan parcial de urbanización;
- · Copia de la boleta de pago por el derecho de tramitación del plan parcial;
- Dictamen de trazo usos y destinos específicos 039/Z2/E-2007/3496:
- · Carta de aceptación del perito responsable;
- Copia de escritura 997, de las pólizas 84 y 180 y del contrato 14,927, presentadas para acreditar la propiedad del predio;
- Certificación de hechos 1,926 ante notario público para acreditar la posesión legal del predio, así como las dimensiones del predio;
- · Documento técnico y versión abreviada del Plan Parcial;
- Oficios girados con motivo de la consulta pública del plan a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Consejo de Colaboración Municipal de Guadalajara, Dirección General de Promoción Social, Secretaría General del Ayuntamiento, Dirección General de Medio Ambiente y Ecología y a la Dirección General de Obras Públicas.
- Publicación de la convocatoria en los diarios Mural e Informador, el 08 de octubre de 2008.
- Escritos presentados por Secretaría de Desarrollo Urbano, Asociación de Vecinos del Country Club y Dirección General de Medio Ambiente y Ecología, con motivo de la consulta pública;
- Dictamen técnico 051/Z2/PPU2008/03 que contiene las respuestas a los planteamientos de la consulta y modificaciones del proyecto.
- Copia de oficio DJM/DJCS/175/2009 de la Dirección Jurídica Municipal.
- Oficio del promotor en que una vez realizadas las modificaciones del proyecto solicita se continúe con el proceso de aprobación.

IV. Derivado del estudio de lo dispuesto por las leyes y reglamentos que rigen el desarrollo de la Administración Pública Municipal y el vínculo derivado de las leyes en la materia, los integrantes de la Comisión Edilicia que suscribimos el presente dictamen, hacemos la siguiente relación de

CONSIDERANDOS:

I. Que conforme a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su numeral 115, el municipio es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados; que se encuentra investido de personalidad jurídica y cuenta con la facultad de manejar su patrimonio conforme a la ley, y de aprobar los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organice la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal, facultándolo particularmente a formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en su jurisdicción territorial.

II. En concordancia con la Carta Magna, la Constitución Política del Estado en sus artículos 37, 77, 80, 85 y 86 párrafo segundo, dispone que los ayuntamientos tendrán entre otras facultades la de aprobar, de conformidad con las leyes en materia municipal que expida el Honorable Congreso del Estado de Jalisco, los bandos de policía y gobierno y los ordenamientos y disposiciones que tiendan a regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, así como difundir, cumplir y hacer cumplir, en su ámbito de competencia, las leyes que expidan el Honorable Congreso de la Unión y el Congreso del Estado de Jalisco y establecer las directrices de la política municipal, determinando en cuanto a la materia en estudio, la facultad de los ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

III. En acatamiento a la norma constitucional referida con anterioridad, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, de conformidad a lo dispuesto por su artículo 37 y 38, establece las bases generales de la Administración Pública Municipal, imponiendo como obligación de los ayuntamientos, observar las disposiciones de las leyes federales y estatales en el desempeño de sus funciones o en la prestación de los servicios a su cargo, así como dar cumplimiento a todas las obligaciones que le establezcan la Constitución Federal, Estatal y demás leyes y reglamentos.

IV. En cuanto a la materia en estudio, la Ley de Desarrollo Urbano, norma vigente al momento de iniciar el procedimiento de autorización de lo que hoy se estudia, definía las normas que permitían dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, a efecto de ejecutar obra pública y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorgando a los ayuntamientos atribuciones como la de 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, asegurar la congruencia de estos programas y planes, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, haciendo las proposiciones que estime pertinentes; formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, entre otras.

- V. El mismo ordenamiento en su numeral 93 define al Plan Parcial de Urbanización, como el instrumento ejecutivo para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración es necesaria para autorizar tanto obra pública como la obra privada en los casos previstos por la propia ley.
- VI. Por lo que se refiere a la autorización de un Plan Parcial de Urbanización, la Ley en cita en sus artículos 212, 213, 214, 216, 217 y 221 señala lo siguiente:

"Artículo 212. Las autorizaciones, permisos o licencias para la realización de obras de urbanización, de subdivisiones y relotificaciones sólo deberán otorgarse a:

I. La persona física o jurídica que sea titular de los predios en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos, quien asumirá a partir de este momento el carácter jurídico de urbanizador; o

II. Al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien el titular de los predios contrate el desarrollo de la urbanización.

Artículo 213. Sólo se dará trámite a la solicitud de licencia para autorizar obras de urbanización que se acompañe de los títulos de propiedad inscritos en el registro público al que corresponda y de los documentos que acrediten la posesión de los predios.

Artículo 214. La prueba que acredite la posesión de los terrenos podrá consistir en:

 Las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas ante las autoridades judiciales;

II. El testimonio notarial; u

III. Otros medios idóneos, según determine el Ayuntamiento.

Artículo 216. Toda solicitud para autorizar el Plan Parcial de Urbanización o el Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá ir acompañada de la carta de aceptación de los peritos responsables. Sólo se autorizarán como peritos para intervenir en obras de urbanización los profesionistas con título de arquitecto, ingeniero civil o cualquier otra profesión que tenga por objeto el diseño y construcción de obra de infraestructura, servicios y equipamiento.

Artículo 217. Para realizar obras de urbanización es indispensable que se hayan:

I. Expedido el Plan Parcial de Urbanización, en los casos previstos en el artículo 93 de esta ley; y

II. Se haya autorizado su proyecto definitivo de urbanización.

Artículo 221. La autorización del Plan Parcial de Urbanización requerirá del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, referidos al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y en su

caso al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, donde se precisarán y certificarán las normas y lineamientos para su elaboración.
Con fundamento en este dictamen, el urbanizador elaborará el proyecto de Plan Parcial de Urbanización."

- VII. Que el Código Urbano para el Estado de Jalisco manifiesta en su artículo noveno transitorio que "Los proyectos de urbanización, los fraccionamientos, condominios y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor este decreto se encuentren en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes vigentes al momento de iniciar su procedimiento de autorización o ejecución".
- VIII. Que el Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara en su artículo 4, menciona que el Programa de Redensificación y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara, es el mecanismo para ejercer la transferencia de derechos de desarrollo en el municipio de Guadalajara. Asimismo, en su artículo 7 menciona que el Subprograma de Redensificación tiene como objetivo principal, revertir los efectos del agotamiento de la reserva territorial del municipio, mediante el incremento en la intensidad de aprovechamiento en las áreas identificadas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano como Receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo.
- IX. Como se desprende de los artículos 37, 38 numeral 1 fracción XXIII, 40, 44, 45, 48, 71, 101, 102, 103, 104, 105 y 106 la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana se encuentra constituida en los términos del Reglamento del Ayuntamiento, y tiene competencia para hacerse del conocimiento y dictaminar respecto del asunto que se le encomienda.
- X. Una vez que los integrantes de la comisión dictaminadora estudiamos las constancias referidas en el cuerpo del presente dictamen, así como las disposiciones legales aplicables al caso, estimamos necesario manifestar los siguientes planteamientos:
- a) El Municipio de Guadalajara, a través de su Ayuntamiento, cuenta con las facultades necesarias para entrar al estudio y dictaminación correspondiente al Plan Parcial de Urbanización bajo la figura de transferencia de derechos de desarrollo, de la acción urbanística denominada "Torres Infiniti".
- b) Como se desprende de la documentación presentada, se trata de una acción urbanística privada, de conformidad a lo dispuesto en el Título Sexto de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Jalisco, norma vigente al momento de iniciar el procedimiento de autorización de lo que hoy se estudia.
- c) El Plan Parcial de Urbanización que se pretende aprobar busca ser el instrumento para la realización de obras de edificación del desarrollo de tipo Habitacional Plurifamiliar vertical densidad baja denominado "Torres Infiniti".

- d) El proyecto para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubica, tomó en consideración los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 04 "Country Club", del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva" de este Municipio de Guadalajara, al estar el predio localizado en la Av. Américas número 1972 a 200 metros aproximadamente al sur de la Avenida Patria y en las inmediaciones del lindero norte del campo de golf "Country Club" de este municipio, con una superficie de 11,073.61m².
- e) Hasta el momento se encuentran cumplidas las disposiciones señaladas por la ley en su artículo 222, el cual manifiesta que para promover ante el Ayuntamiento la autorización del proyecto de Plan Parcial de Urbanización, se requerirá presentar la documentación siguiente:

I. Copias del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos. En el caso que nos ocupa el 039/Z2/E-2007/3496.

II. Copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios o, en su caso, de los convenios celebrados con los propietarios para realizar las obras de urbanización. En el caso que nos ocupa es la escritura pública 997 novecientos noventa y siete, Tomo V, Libro Cuarto, ante la Fe del Notario Público 128 de Guadalajara, licenciado Mario Humberto Torres Verdin. Pólizas 84 ochenta y cuatro así como 180 ciento ochenta del libro primero de registro de sociedades mercantiles ante el Corredor Público número 46 cuarenta y seis de la plaza de Jalisco, licenciado Jorge Robles Madrigal. Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria y Fideicomiso Irrevocable de Garantía número 14,927 catorce mil novecientos veintisiete del Tomo Cuadragésimo Segundo de fecha 18 de septiembre del 2008, pasada ante la Fe del Notario Público 80 de Guadalajara, Licenciado Guillermo Ramos Ruiz.

III. Los documentos donde se acredite la posesión legal de los terrenos. En el caso que nos ocupa Certificación de Hechos, bajo el número 1,926 mil novecientos veintiséis, ante Notario Público número 128, licenciado Mario Humberto Torres Verdín, de fecha 22 veintidós de octubre del 2007, acompañada de las dimensiones del predio.

IV. El proyecto de Plan Parcial de Urbanización.

V. La versión abreviada del proyecto de Plan Parcial de Urbanización, y

VI. La boleta que acredite el pago del derecho por este trámite que determine la Ley de Ingresos Municipal y el costo de las publicaciones previstas en la fracción II del artículo 225 y el artículo 232 de la Ley. En el caso que nos ocupa recibo oficial de la Dirección de Ingresos número 669840 de fecha 22 de agosto del 2007.

f) El artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, manifestaba que recibida la solicitud de autorización de un Plan Parcial, en el término de una semana la dependencia municipal dispondría su publicación y sometería el proyecto a consulta, lo que consta que con fecha 03 tres de octubre del 2008 la Comisión de Planeación Urbana de este Ayuntamiento remite diversos oficios, con la finalidad de cumplimentar lo antes mencionado, siendo estos los siguientes: oficio 051/10/2008/0788 al Consejo de Colaboración Municipal, Oficio 051/10/2008/0790 a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, Oficio 051/10/2008/0792 Dirección General de Medio Ambiente y Ecología de este Ayuntamiento, oficio

051/10/2008/0794 a la Secretaría General de este Ayuntamiento, oficio 051/10/2008/0796 a la Dirección General de Promoción Social de este Ayuntamiento, así como el oficio 051/10/2008/0800 a la Dirección General de Obras Públicas. Asimismo con fecha 08 de octubre del año 2008 se publicó en los dos periódicos de mayor circulación de la localidad la convocatoria de la consulta pública.

g) Quienes tuvieron a bien presentar sus observaciones por escrito, en un plazo máximo de dos semanas posteriores a la misma convocatoria, como bien lo contempla la propia Ley, se encuentra el doctor Eduardo Catalán Domínguez, Director de Medio Ambiente y Ecología mediante oficio DPCA/834/2008 con fecha 13 de octubre del 2008; ingeniero José Sergio Carmona Ruvalcaba, Secretario de Desarrollo Urbano, mediante oficio SEDEUR/4652/2008 de fecha 28 de octubre del 2008; ciudadano José María Cantarero Menchaca, de la Asociación de Vecinos "Country Club". Cumplidas las consultas, se procedió a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas; y con ello, otorgar el Dictamen Técnico de respuestas y consulta de los planteamientos de la consulta pública, que dio como resultado lo siguiente:

Dictamen Técnico

Que emite el Municipio de Guadalajara a través de la Comisión de Planeación Urbana, con relación a los planteamientos, observaciones y propuestas presentados como parte de la consulta pública inscrita en el proceso de promoción y tomando en cuenta el expediente del

Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti"

Fundamento

El presente dictamen técnico se emite con fundamento en la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en sus artículos 27 párrafo tercero y 115 fracciones II y V, en los cuales se faculta a la Nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y para aplicar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y para preservar y restaurar el equilibrio ecológico tomando como base el interés público y beneficio social; asimismo se faculta a los ayuntamientos para aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal, los bandos de policía y buen gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal; y a su vez para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal en los términos de las leyes federales y estatales específicas.

Asimismo el presente dictamen se fundamenta en la **Constitución Política del Estado de Jalisco** en su artículo 80 que señala que los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales, autorizar, controlar y vigilar la

utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios, participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, y organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

A su vez, el presente dictamen se fundamenta en la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículo 37 fracción II, que señala como obligación de los ayuntamientos, aprobar y aplicar su presupuesto de egresos, bandos de policia y buen gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servícios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

De la misma forma, el presente dictamen se fundamenta en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en el artículo 12 fracción I, que establece como atribución del municipio 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; en el artículo 84 que define que los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización son los instrumentos para precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población; regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano; determinar, en su caso, los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas; precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación; regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística; y determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; en el artículo 85 que señala que los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización pueden expedirse en forma simultánea o sucesiva con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población; en el artículo 86 que estipula que en la zona de aplicación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano o de Urbanización, sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos autorizados en el mismo; artículo 93 el cual define que el Plan Parcial de Urbanización es el instrumento ejecutivo para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración es necesaria para autorizar tanto obra pública como obra privada en los casos previstos por la Ley; en el artículo 222 que señala que para promover ante el Ayuntamiento la autorización del proyecto de un Plan Parcial de Urbanización, se requerirá presentar copias del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios o, en su caso, de los convenios celebrados con los propietarios para realizar las obras de urbanización, los documentos donde se acredite la posesión legal de los terrenos, el proyecto de Plan Parcial de Urbanización integrado conforme las disposiciones del artículo 94 de la ley, la versión abreviada del proyecto de Plan Parcial de Urbanización integrada conforme el artículo 49 de la ley, para los efectos de su publicación, y la boleta que acredite el pago del derecho por este trámite que determine la Ley de Ingresos Municipal y el costo de las publicaciones previstas en la fracción II del artículo 225 y el artículo 232 de la Ley.

Además, el presente dictamen toma como fundamento lo expresado por el Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara, en cual en su artículo 7 indica que el Subprograma de Redensificación tiene como objetivo principal, revertir los efectos del agotamiento de la reserva territorial del municipio, mediante el incremento en la intensidad de aprovechamiento en las áreas

identificadas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano como Receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo. Por su parte, la fracción II del artículo 8 señala que podrán ser sujetos del subprograma de redensificación los particulares propietarios de los predios que no se encuentren dentro de las áreas clasificadas como receptoras de transferencia de derechos de desarrollo y que deseen redensificar estarán sujetos a la elaboración de un Plan Parcial de Urbanización con apego al procedimiento que para tal efecto marca la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Jalisco en vigencia y el Reglamento de Gestión Urbana de este Municipio, así como lo establecido en los artículos 9, 10, 11 y 12 de este reglamento.

Antecedentes

I. La Institución de Banca Múltiple denominada BANSI "Sociedad Anónima" se presentó como propietaria en calidad de fiduciaria del predio objeto del Plan Parcial de Urbanización que se promueve a través del ciudadano Héctor Cárdenas Curiel, quien otorgó carta poder simple al ciudadano Carlos Aguirre Paczka para que en su nombre realizara la promoción del Plan Parcial de Urbanización; por lo cual este último con fecha 08 de septiembre de 2008, presentó ante la Comisión de Planeación Urbana solicitud de autorización del Plan Parcial de Urbanización denominado "Torres Infiniti", toda vez que por Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos Expediente No. 039/Z7/E-2007/3496 emitido con fecha 23 de julio de 2007 por la Comisión de Dictaminación de Ventanilla Única, le fue indicado que con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, el propietario deberá elaborar el Plan Parcial de Urbanización, que es el instrumento que sirve para realizar las acciones conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población, que sirve para determinar los usos, destinos y reservas de un centro de población, así como el regular la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación, asimismo y con fundamento en el presente dictamen deberá elaborar dicho plan parcial el cual deberá contener como mínimo los requisitos establecidos en los artículos 94, 221, 222 y 223 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

II. Los documentos presentados para acreditar la propiedad y la posesión legal del predio, que constan en el expediente del Plan Parcial de Urbanización son: copia certificada de la escritura pública 997 novecientos noventa y siete.- Libro Cuarto.- Tomo: V expedida por el Notario Público número 128 ciento veintiocho de la Municipalidad de Guadalajara Jalisco; Certificación de Hechos número 1,926 mil novecientos veintiséis.- Libro Tercero.- Tomo: IX, expedida por el Notario Público número 128 ciento veintiocho de la Municipalidad de Guadalajara Jalisco; Carta Poder simple mediante la cual el ciudadano ingeniero Héctor Cárdenas Curiel otorga al ciudadano ingeniero Carlos Aguirre Paczka, poder para realizar trámites y cualquier otro acto relacionado con la solicitud de promoción del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti".

III. Una vez recibido el expediente y en los términos del artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano, se realizó la consulta pública a partir del día miércoles 08 octubre de 2008 y durante las dos semanas consecutivas siguientes. Para este efecto se publicó la versión abreviada del plan en los Estrados de Presidencia Municipal, se envió copia de la misma al Consejo de Colaboración Municipal y la Secretaría de Desarrollo Urbano; se dio aviso a las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y reconocidas por el Ayuntamiento cuyo ámbito territorial de gestión corresponde al área de estudio del plan y se publicó la convocatoria en dos diarios de mayor circulación local.

IV. De acuerdo a las particularidades de la acción urbanística promovida, se convocó también a participar en la consulta las direcciones generales de Obras Públicas y de Medio Ambiente y Ecología de Guadalajara, solicitándoles la revisión del proyecto de plan parcial y en su caso, la emisión de las observaciones conducentes.

V. En el marco de la Consulta Pública comparecieron a manifestar opiniones el C. José María Cantarero Menchaca, en carácter de Presidente del Consejo de Administración de la Asociación de Vecinos del Country Club, así como también la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección General del Medio Ambiente y Ecología, sin que hayan manifestado su opinión el Consejo de Colaboración Municipal, ni la Dirección General de Obras Públicas.

VI. Las observaciones contenidas en la propuesta del C. José María Cantarero Menchaca son las siguientes:

Aspectos jurídicos

- 1. El proyecto de Plan Parcial incluye un capítulo de Fundamentación Jurídica en el que los artículos de la Ley de Desarrollo Urbano se utilizan sin interpretación armónica para lograr un beneficio concreto al particular. La Ley de Desarrollo Urbano en su artículo 199 señala: Artículo 199. Toda obra de urbanización y edificación regulada por esta Ley, deberá respetar y responder a los lineamientos de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes y aplicables en las áreas donde se localicen las zonas y predios, para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique. Y en el Plan Parcial de Urbanización se intenta justificar una modificación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Country Club, específicamente, subrayan la fracción Il del artículo 119 de la Ley de Desarrollo Urbano que señala como uno de los procedimientos para modificar planes de desarrollo urbano de centros de población, la entrada en vigor de otro plan de desarrollo urbano. Pero en este caso, estamos hablando de un Plan Parcial de Urbanización que deriva de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que está vigente. Si permitimos que a través de un Plan Parcial de Urbanización los particulares se excluyan de la observancia obligatoria de un Plan Parcial, se pierde el sentido de la Ley de Desarrollo Urbano.
- 2. Contiene también un capítulo de referencia al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del cual se deriva, y señala que por no adecuarse al Plan Parcial vigente se propuso modificación al uso de suelo, y" ... el Plan Parcial se elaboró sobre la base de las disposiciones del título segundo Capítulo IX de la Ley de Desarrollo Urbano en los que se establecen los procedimientos para la modificación de los planes de desarrollo urbano..." sin embargo, como ya lo señalamos, no hacen una correcta interpretación y aplicación de la ley, porque en el artículo 120 de la ley, señala: Artículo 120. Si se detectan omisiones, errores o falta de congruencia en los elementos de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, su modificación o cancelación se tramitará conforme a las siguientes disposiciones: I. El procedimiento se iniciará por solicitud de cualesquiera de las personas que se indica en el artículo 118 de esta ley; II. Si la omisión, error o falta de congruencia se refiere únicamente a la integración de los documentos del programa o plan, la dependencia municipal procederá a comprobarla y en su caso, propondrá al Ayuntamiento el proyecto de acuerdo donde se apruebe su corrección; y III. Si para autorizar las modificaciones solicitadas es necesario analizar otros elementos probatorios, se resolverá aplicando las disposiciones que se indican en el Titulo Séptimo de esta ley. Es decir, en el Plan Parcial de Urbanización señalan que siguieron los procedimientos previstos por la ley para modificar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y citan los fundamentos jurídicos que soportarían esa modificación, pero del Plan no se desprende que hayan observado el título de la Ley de Desarrollo Urbano a que ellos

mismos hacen referencia. Por tanto, ¿iniciaron o no un procedimiento para modificar o cancelar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano? y, en su caso, ¿cuál fue el resultado? o ¿con fundamento en qué se limitaron a hacer un Plan Parcial de Urbanización? Si existió como se afirma en el Plan Parcial de Urbanización, un procedimiento para modificar o cancelar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, por ley tuvo que iniciarse la revisión inmediata del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, y como Asociación no hemos recibido ninguna notificación al respecto. De aquí que no queda claro cómo y cuándo se modificó o canceló el Plan Parcial de Desarrollo Urbano según los fundamentos que se invocan en el Plan Parcial de Urbanización.

3. Por lo que ve a la redensificación, si bien es cierto que el programa y reglamento municipal le dan posibilidad a predios que no son áreas receptoras de derechos de desarrollo siempre que hagan un Plan Parcial de Urbanización, la autoridad municipal no puede con un reglamento contradecir las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano y a través de un plan de urbanización hacer cambios a un Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente, además de que la misma ley prevé que la redensificación "racional", dándole criterio a la autoridad, y para un predio en esta colonia que ya permite 185 viviendas, se cuestiona que tan racional es redensificarlo con los problemas que ya presenta la zona tanto en vialidad como de servicios. En cuanto a las áreas de cesión para destinos, si es un área de renovación urbana pretenden 260 viviendas, quién determinó que no estamos en el supuesto del artículo 209 de la Ley de Desarrollo Urbano. Porque del Plan Parcial de Urbanización simplemente se desprende que ya cumplieron según el Reglamento para la Administración de la Zonificación Urbana del Municipio de Guadalajara Artículo 209. Tratándose de zonas urbanizadas que sean sujetas a obras de renovación urbana, donde se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes, estarán sujetas a otorgar una nueva cesión de áreas para destinos, de acuerdo a las disposiciones de los reglamentos de zonificación. Como Asociación de Vecinos pedimos la exhibición de los documentos en los que el municipio recibió en su momento las áreas de cesión para destinos y la determinación por parte de la autoridad municipal de que aún con ese número de viviendas no se requiere una nueva cesión de áreas para destinos. Por lo anterior, los fundamentos jurídicos que se utilizan en el Plan Parcial de Urbanización al que nos oponemos, no pueden sostener la redensificación del predio en el que se pretenden construir las Torres, y la Ley de Desarrollo Urbano en su artículo 109 prevé la "nulidad de pleno derecho" de cualquier acto que se expida en contravención de un Plan Parcial Vigente si no está justificada su modificación por las vías que la misma ley establece.

Aspectos técnicos

- 1. El proyecto de los vecinos de la colonia Country Club nos oponemos a la autorización del Plan Parcial de Urbanización de las Torres Infiniti, ya que nuestra colonia es una colonia con muchos años de vida, que no cuenta con la infraestructura necesaria para soportar el número de viviendas que se proponen construir. En el caso concreto de agua y drenaje, que no es desconocido por las autoridades municipales porque en múltiples ocasiones hemos acudido a solicitar su ayuda, nuestra colonia presenta ya para las construcciones actuales, un drenaje insuficiente y escasez de agua para abastecer a la colonia, lo cual se ha hecho del conocimiento del Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua y Alcantarillado, SIAPA como se puede ver en el último escrito y el oficio en que dicho organismo nos responde y que adjuntamos al presente.
- Aunado a lo anterior, el problema vial que le originará a la colonia la redensificación del predio, pues al ubicarse en nuestra colonia, los habitantes de dichas torres se verán

obligados a transitar por nuestras calles, las que ya no pueden hacerse más grandes y se hacen intransitables por el número de viviendas y estacionamientos que requiere cada uno de los edificios de departamentos que aprueban las autoridades municipales al margen de la ley. Preguntamos ¿dónde van a estacionar sus visitas si por cada 5 departamentos solo están dejando un cajón de estacionamiento argumentando que será de acceso restringido? Cuando en uso habitacional plurifamiliar vertical densidad baja pide un cajón para visitas por cada vivienda. Esto es lo que ha ocasionado que la colonia se ha vuelto un estacionamiento público y la gente no respeta las líneas amarillas porque los edificios de departamentos no han dejado cajones para visitas. Sin contar que la Avenida Américas es una de las únicas salidas de la colonia, y ya presenta actualmente problemas de tránsito a cualquier hora del día. Antes de aprobar el Plan Parcial, como Asociación de Vecinos exigimos revisar los estudios de impacto ambiental y los estudios de impacto vial.

Conclusiones

- 1. Como en repetidas ocasiones lo hemos manifestado ante las autoridades municipales competentes, no estamos de acuerdo con las licencias que han saturado la colonia con edificios de departamentos y viviendas unifamiliares, cuyas licencias que se han expedido al margen de la ley y en contravención al Plan Parcial vigente y que nos han orillado a iniciar procedimientos administrativos y acciones jurisdiccionales.
- 2. Por todo lo anterior, solicitamos la no aprobación del Plan Parcial de Urbanización en los términos propuestos y, en su caso, si el Ayuntamiento pretende otorgar alguna licencia en dicho predio, deberá hacerlo apegándose al plan parcial vigente. Lo contrario obligará a los vecinos de la colonia a utilizar los medios jurisdiccionales que las leyes estatales y federales nos otorgan, solicitando la nulidad de pleno derecho ante el Tribunal de lo Administrativo y juzgados y tribunales federales en materia administrativa.
 - VII.- Las observaciones contenidas en la propuesta de la **Secretaría de Desarrollo Urbano** son las siguientes:
- Los usos y densidades habitacional plurifamiliar vertical de densidad media (H-3V) y mixto central intensidad media (MC-3) propuestos, no mantienen congruencia con el nivel superior de planeación.
- De acuerdo con lo anterior, deberá hacer la fundamentación jurídica y técnica a fin de que proceda su aprobación.
 - VIII. Las observaciones contenidas en la propuesta de la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología son las siguientes:
- 1. En el Capítulo VII, VII.1. Medio físico natural, se hace la descripción de los elementos más significativos del medio natural como son la topografía, vegetación y uso de suelo, sistema hidráulico natural, edafológico, geológico, clima, flora y fauna así como paisaje natural. En específico en el apartado VII.1.6 Vegetación y uso potencial del suelo, se menciona que la remoción parcial de la cubierta vegetal de esta zona, no representa algún riesgo o peligro, aunque no menciona qué tipo de especies vegetales, como pueden ser arbustos y/o arbolado. Es importante previo al despalme o retiro de arbolado, que se realice un listado detallado de las especies que existen a fin de presentar un dictamen forestal avalado por la Dirección de Parques y Jardines de las especies de árboles que tendrán que ser removidas con motivos del proyecto y del plan de manejo de área verde a incluir en el proyecto de edificación nueva y de las que van a permanecer en el sitio, el cual se sugiere que contemple los siguientes puntos: Especificar las especies existentes, estado fitosanitario de las especies existentes, afectación de las especies en el desarrollo del proyecto, indicar la

superficie de las áreas verdes del proyecto, infraestructura requerida en el proyecto, y especies a incluir.

- 2. En el apartado VII.1. 7. Aspectos ambientales. Describe que esta zona está considera como de recarga acuífera y que requiere un adecuado control de zona de infiltración y mencionan algunas acciones reguladas que incrementarán e inducirán a elevar los niveles freáticos del acuífero. Sólo que en este punto no menciona específicamente qué acciones son las que van a realizar ya que en el punto VII.2. 7.3 Drenaje pluvial sólo mencionan que se implementarán sistemas separados de descarga de drenaje pluvial a través de línea independiente con descarga al arroyo "Atemajac" y nunca hablan de los realizar, inducir o encausar agua a los mantos freáticos por medio de algún sistema de los ya conocidos. Por lo que en, este punto deberán de describir con mayor exactitud en el proyecto de drenaje pluvial que porcentaje será conducido por los canales o colectores ya existentes en la zona de influencia y de los proyectos en específico a implementar para controlar e incrementar los niveles de los acuíferos. Además de identificar si existen o existieron en el predio de aplicación causes de arroyos o áreas utilizadas como recarga de acuíferos.
- 3. Otro punto es que deberán realizar un Estudio de Impacto Ambiental que dará como resultado los puntos de mitigación que se aplicarán en el predio antes, durante y posterior al desarrollo del proyecto de las Torres Infiniti en el cual deberán considerar el plan de manejo del suelo, agua, aire, áreas verdes y en especial los residuos.

IX. Cumplido el término de la Consulta Pública y una vez ejecutada por la Comisión de Planeación Urbana la revisión técnica del Plan Parcial de Urbanización, atendiendo a las opiniones de quienes presentaron observaciones, se procedió al análisis y resolución de cada una de ellas, en los términos de la fracción VI del artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Respuesta a los planteamientos de la Consulta Pública

Como resultado de la implementación de la Consulta Pública del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti", las observaciones, opiniones y propuestas planteadas por los participantes fueron consideradas de lo cual, la Comisión de Planeación llegó a las siguientes conclusiones mismas que se establecen como **respuesta a los planteamientos de la Consulta Pública**, en los términos de la fracción VII del artículo 225, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Para evaluar la procedencia o improcedencia de lo planteado en los puntos 1. y 2. del apartado Aspectos Jurídicos, de la propuesta presentada por el C. José María Cantarero Menchaca, así como lo observado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, y derivado del análisis del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti", la Comisión de Planeación Urbana parte de los siguientes motivos y fundamentos:

- I. La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco en su artículo 43 señala que el ordenamiento y regulación de los centros de población en el Estado se efectuará a través de un sistema de planes y programas los cuales por sus objetivos, contenido, elementos informativos, acciones, área de aplicación y efectos jurídicos, se clasifican en: planes y programas básicos, planes y programas derivados, y planes y programas de coordinación.
- II. De acuerdo con la fracción I el artículo 43 citado, el grupo de los planes y programas básicos se compone por: el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Centro de Población y

- los Planes de Ordenamiento Ecológico Local previstos en el ordenamiento legal correspondiente.
- III. La fracción II del mismo artículo 43 señala que los planes y programas derivados, corresponden al grupo que se integra por los planes parciales de desarrollo urbano y los planes parciales de urbanización.
- IV. El artículo 90 de la misma ley, indica por su parte que los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población. De manera particular la fracción II del artículo 90 señala que las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano corresponderán con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y por lo tanto, deben guardar congruencia entre sí.
- V. De igual forma, la fracción II del artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano señala que como parte de los elementos que integran un Plan Parcial de Urbanización, se encuentra la referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se deriva.
- VI. De lo señalado por los artículos 43 fracciones I y II, 90 fracción II y 94 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano, se concluye que los planes parciales de urbanización son instrumentos que al igual que los planes parciales de desarrollo urbano, son derivados de los planes de desarrollo urbano de centro de población y por lo tanto deben guardar congruencia con estos últimos.
- VII. De acuerdo con el razonamiento anterior en el caso particular se concluye que el Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" debe guardar congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva".
- VIII. Por otra parte en lo que a los alcances de los planes parciales de desarrollo urbano y de urbanización se refiere, la Ley de Desarrollo Urbano en su artículo 84 estipula que los planes parciales de desarrollo urbano y los de urbanización son instrumentos para: I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población; II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano; III. Determinar, en su caso, los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas; IV. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación; V. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística; y VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.
- IX. De acuerdo con el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano, el Plan Parcial de Urbanización es el instrumento ejecutivo para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración es necesaria para autorizar tanto obra pública como la obra privada en los casos previstos por esta Ley.
- X. Por su parte según el artículo 90 fracción VIII de la Ley, los planes parciales de desarrollo urbano son instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población sin que ello implique la autorización de las mismas.
- XI. El artículo 93 de la ley, señala a su vez en su fracción I inciso d) que será obligatorio formular un Plan Parcial de Urbanización cuando se proponga para su autorización una acción urbanística, que implique la determinación de obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

- XII. Que las acciones de transferencia de derechos de desarrollo que se promueven, implican la determinación de obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas involucrados, lo cual en los términos del artículo 93 de la ley, requiere la promoción de un plan parcial de urbanización.
- XIII. Por otra parte, en los casos de predios no clasificados como receptores de transferencia de desarrollo en que se pretenda desarrollar acciones de redensificación como es el caso particular, el Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara indica en su artículo 10, que cuando los planes parciales de desarrollo urbano no contemplen el predio como receptor de transferencias de derechos, el particular deberá formular el Plan Parcial de Urbanización con base en el dictamen que se emita y deberá elaborar los estudios técnicos que le sean solicitados por la Dirección de Obras Públicas y la Comisión de Planeación Urbana del Municipio.
- XIV. En consecuencia, dado que en el caso particular se trata de una acción urbanística que requiere la autorización de obra privada, y a su vez, de una acción para la transferencia de derechos de desarrollo que implica la determinación de obligaciones específicas a cargo de propietarios de predios y fincas involucrados, por tanto, la acción urbanística que se promueve se ubica en los supuestos que determina la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara, para hacer necesaria la elaboración de un plan parcial de urbanización.

De lo anterior y como respuesta a lo planteado por los puntos 1. y 2. del apartado Aspectos Jurídicos, de la propuesta presentada por el C. José María Cantarero Menchaca, se concluye lo siguiente:

- a. El Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" no es un instrumento que se derive del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 4 "Country Club", del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", sino del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población "Zona 2 Minerva".
- b. La propuesta del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" no debe contemplar la modificación de uso de suelo vigente en su área de aplicación, consignada en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano "Zona 2 Minerya".
- c. La propuesta del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" deberá ser congruente con las determinaciones del plan de desarrollo urbano de centro de población del cual se deriva y en función de ello, plantear las determinaciones específicas para la zonificación secundaria en que se particularice la clasificación de áreas, usos, destinos y reservas, así como las disposiciones para normar y controlar la urbanización y la edificación y en general la utilización de predios en su área de aplicación.
- d. La promoción del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" no implica que hasta el momento se haya concluido proceso alguno de modificación al plan parcial de desarrollo urbano Subdistrito Urbano 4 "Country Club", del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", desde su publicación en la Gaceta Municipal el 20 de abril de 2004.

Por otra parte, como respuesta a lo observado por la **Secretaría de Desarrollo Urbano**, se concluye que siendo que tanto los planes parciales de urbanización como los planes parciales de desarrollo urbano deben guardar congruencia con los planes de desarrollo urbano de centro de población, en el caso particular, el Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" debe guardar congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva".

Para evaluar la procedencia o improcedencia de lo planteado en el punto 3. del apartado Aspectos Jurídicos, de la propuesta presentada por el C. José María Cantarero Menchaca, y derivado del análisis del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti", la Comisión de Planeación Urbana parte de los siguientes motivos y fundamentos:

- I. Referente al tema de la modificación de un plan parcial de desarrollo urbano a partir de un plan parcial de urbanización, ha quedado precisado en las conclusiones del punto 1 y 2 que anteceden, que tanto los planes parciales de urbanización como los planes parciales de desarrollo urbano se derivan de planes de desarrollo urbano de centro de población y por tanto, deben guardar congruencia con estos últimos, entonces en el caso particular se concluye que el Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" deberá guardar congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva".
- II. Respecto al cuestionamiento sobre el razonamiento técnico que permite concluir la factibilidad para acciones de redensificación en el predio motivo de la acción urbanística, la Comisión de Planeación Urbana considera que el subdistrito urbano 4 "Country Club" y en general el Distrito Urbano "Zona 2 Minerva" conforman un territorio con la densidad poblacional más baja del Municipio de Guadalajara, con rangos de ocupación de densidad media, baja y mínima, por lo que la redensificación de este predio es adecuada.
- III. Sobre la problemática que se ha venido acentuando con el crecimiento disperso y horizontal de la ciudad, se ha determinado que se requieren acciones inmediatas para reorientar dicho crecimiento con criterios de sustentabilidad a partir de un uso más racional del suelo mediante la consolidación y densificación ordenada de sus zonas urbanizadas, aprovechando así la centralidad de sus áreas con mayor disposición de infraestructura, equipamiento y principalmente de espacios verdes. Particularmente el subdistrito urbano 4 "Country Club" es uno de los que menor densidad de población tienen en el municipio, según lo muestran los estudios complementarios del Plan Parcial de Urbanización, citando datos del Censo de Población y Vivienda de 2000, los cuales arrojan que la densidad bruta de dicho subdistrito fue aproximadamente de 17 habitantes por hectárea, mientras que de acuerdo a lo dictado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, la densidad de población permitida es de hasta 140 habitantes por hectárea, lo cual incluso sigue siendo una densidad que se ubica por debajo de los estándares recomendados para un aprovechamiento racional del suelo.
- IV. Referente al tema de los servicios y la movilidad en la zona, desde el punto de vista técnico se encuentra plenamente aceptado que en la actualidad, el problema de la movilidad e infraestructura urbana, es un padecimiento que aqueja principalmente a las zonas metropolitanas cuyo crecimiento urbano se da de manera dispersa y con bajos niveles de densidad de sus asentamientos, como es el caso de Guadalajara. Desde esta perspectiva técnica, la solución de los aspectos de movilidad, infraestructura, equipamientos y servicios públicos de mayor calidad, apuntan a la necesidad de revertir esta tendencia de expansión urbana dispersa y a la consolidación y densificación racional de las zonas ya urbanizadas, así como a la diversificación en cuanto a la intensidad y la utilización del suelo.
- V. En lo que se refiere al tema de la aportación de Áreas de Cesión para Destinos, el área de aplicación del plan parcial de urbanización "Torres Infiniti" se encuentra clasificada por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano "Zona 2 Minerva" con la clave AU. De acuerdo con lo dispuesto con el Reglamento Estatal de Zonificación en su artículo 17 fracción II inciso a), esta clasificación corresponde a las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su

incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o que están en proceso de acordarla.

- VI. Como parte de las Áreas Urbanizadas a que se refieren el artículo 17 antes citado, se encuentran las Áreas Incorporadas que son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana siendo identificadas únicamente con la clave (AU) de las áreas urbanizadas.
- VII. Aunado a lo anterior, aunque en el caso particular no se trata de una acción de renovación urbana al no apegarse a lo dictado por el artículo 6 fracción XVI, no obstante como parte de los estudios complementarios presentados se incluyó el documento titulado "Estudio de Equipamiento Urbano en el Distrito Urbano Zona 2 Minerva" avalado por perito en materia de proyecto de urbanización con registro G-2432/97. Dicho estudio concluye que el área de análisis, que comprende los subdistritos 1 al 8 del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva", se encuentra servida de los servicios y equipamiento en los rubros de educación, abasto, salud, espacios verdes abiertos y recreativos y deportivos, lo cual es reflejo de los datos de la población servida y los radios de operación de cada tipo de equipamiento.

De lo expresado en los puntos que anteceden y como respuesta a lo planteado en el punto 3. del apartado Aspectos Jurídicos, de la propuesta presentada por el C. José María Cantarero Menchaca, se concluye lo siguiente:

- a. La redensificación en el predio motivo de la acción urbanística que se promueve mediante el Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" cumple con los criterios de racionalidad a que se refiere en su propuesta.
- b. Que para efectos de dar cumplimiento a las disposiciones legales en materia de la aportación de áreas de cesión para equipamiento, el promotor deberá demostrar que anteriormente se otorgaron dichas áreas a favor del municipio o en su defecto presentar los documentos o argumentos legales que estime conducentes para en su caso, exentarse de esta obligación. En caso de no acreditar lo anterior deberá realizar la aportación de áreas de donación correspondiente.
- c. Por su parte, con respeto a la aportación de áreas de cesión para equipamiento en función de la clasificación del predio como área de renovación urbana. Se concluye que la acción urbanística que se promueve no cumple los requisitos para ser considera como acción urbanística para la renovación urbana según lo dispuesto por la fracción XVI del artículo 6 de la Ley de Desarrollo Urbano, al no implicar la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana.

Para evaluar la procedencia o improcedencia de lo planteado en el punto 1. del apartado Aspectos Técnicos, de la propuesta presentada por el C. José María Cantarero Menchaca, y derivado del análisis del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti", la Comisión de Planeación Urbana parte de los siguientes motivos y fundamentos:

I. Sobre el tema de la infraestructura al que se refiere en el documento técnico del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" se concluye que debido a la baja densidad de la población en la zona, el gasto y descarga generados por hectárea servida, ésta se encuentra sensiblemente por debajo del estándar de servicio registrado en la zona metropolitana. Asimismo se menciona que el proyecto propuesto cuenta con la factibilidad por parte del Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, SIAPA, para su

conexión a las correspondientes redes de agua potable y alcantarillado.

- II. De conformidad con el artículo 4 del Reglamento Orgánico del Sistema Intermunicipal para los Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado de la Zona Metropolitana de Guadalajara, es dicho organismo el facultado para planear, estudiar, proyectar, aprobar, construir, conservar, mantener, ampliar, rehabilitar, administrar y operar las obras y sistemas de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, así como su reuso.
- III. Que derivado de tal factibilidad y dictamen técnico que se mencionan, en el texto del documento técnico del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" el propietario se obliga a cumplir y ejecutar las obras que determine el Sistema Intermunicipal para los Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado SIAPA y que sean necesarias para el correcto funcionamiento de la acción urbanística.

De lo expresado anteriormente y como respuesta a lo planteado en el punto 1. del apartado Aspectos Técnicos, de la propuesta presentada por el C. José María Cantarero Menchaca, se concluye lo siguiente:

a. Para efecto de garantizar una adecuada integración de la acción urbanística que se promueve, en lo que al tema de la infraestructura de agua potable y alcantarillado se refiere, el documento final del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" deberá expresar dentro de las disposiciones del Capítulo VIII "Determinación de los usos y destinos del área de aplicación" la condicionante para que la emisión de la licencia de edificación que se emita en su momento por la Dirección General de Obras Públicas, se encuentre apegada al cumplimiento de las obras y recomendaciones que emita el organismo competente en materia de agua potable y alcantarillado.

Para evaluar la procedencia o improcedencia de lo planteado en el punto 2. del apartado Aspectos Técnicos, de la propuesta presentada por el C. José María Cantarero Menchaca, y derivado del análisis del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti", la Comisión de Planeación Urbana parte de las siguientes consideraciones y fundamentos:

- I. Desde el punto de vista técnico, se observa que el problema de saturación vial en la ciudad se relaciona directamente con el modelo de movilidad urbana que prevalece en la misma basado en el uso indiscriminado del automóvil, aparejado al crecimiento disperso de la Zona Metropolitana de Guadalajara el cual dificulta y agrava los problemas de traslado de la población por medios alternativos de trasporte privado o a través del sistema de transporte público en sus condiciones actuales.
- II. De continuar el crecimiento disperso de la ciudad se dificultará aún más la implementación de medidas tendientes a mejorar las condiciones actuales en que opera el transporte público o para replantear la posibilidad de sistemas alternativos de transporte.
- III. Que no obstante que técnicamente la apuesta debe ser por la utilización más sustentable del territorio disponible, así como por el replanteamiento del modelo de movilidad urbana que prevalece, la predominancia del automóvil como medio de transporte requiere en la actualidad el cumplimiento de las normas vigentes para la dotación de cajones de estacionamiento en todas las acciones urbanísticas que se promuevan.
- IV. Por lo que, tanto el estudio de impacto en el tránsito que forma parte de los estudios complementarios del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti", así como el estudio de impacto ambiental que se elabore en cumplimiento del marco legal en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente, deberán ambos contar con el dictamen actualizado por parte de las instancias correspondientes.

Con base en los considerado en los puntos que anteceden y como respuesta a lo planteado en el punto 2. del apartado **Aspectos Técnicos**, de la propuesta presentada por el **C. José María Cantarero Menchaca**, se concluye lo siguiente:

- a. El incremento reciente y predecible en los problemas de saturación vial en la zona no se relaciona única y directamente con la operación de la acción urbanística que se promueve, sino que se trata de un fenómeno metropolitano derivado del modelo de movilidad y de crecimiento urbano disperso.
- Se concluye también que la acción urbanística deberá cubrir los requerimientos en materia de cajones de estacionamiento de acuerdo con las disposiciones del Reglamento para la Administración de la Zonificación Urbana de Guadalajara.
- c. Que los estudios de impacto en el tránsito e impacto ambiental deberán ser objeto de dictamen actualizado por parte de las instancias competentes y que el documento del plan parcial de urbanización deberá especificar que las recomendaciones y obligaciones que se deriven de dichos dictámenes serán condicionantes para la aprobación de los proyectos que se presenten para la autorización de la licencia de edificación correspondiente.

Para evaluar la procedencia o improcedencia de lo observado por la **Dirección General del Medio Ambiente y Ecología**, la Comisión de Planeación Urbana parte de los siguientes motivos y fundamentos:

- I. El artículo 98 del Reglamento de la Administración Pública Municipal señala que a la Dirección de Medio Ambiente y Ecología le corresponde la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental en el municipio, a fin de lograr la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal.
- II. En función de lo anterior las observaciones y requerimientos emitidos por la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología, son procedentes debiéndose realizar el estudio de impacto ambiental y forestal correspondientes y demás estudios y datos solicitados.

De lo anterior y como respuesta a lo planteado por la **Dirección General de Medio Ambiente y Ecología**, se concluye lo siguiente:

- a. Las observaciones y requerimientos emitidos por la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología, son procedentes debiéndose solventar en su totalidad y además realizar el estudio de impacto ambiental correspondiente en los términos que establece el Capítulo II del Reglamento de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
- El Plan Parcial de Urbanización deberá incluir en los documentos del plan parcial de urbanización, la información y precisiones a que se refieren los puntos 1 y 2 de la propuesta presentada por la Dirección General del Medio Ambiente y Ecología.
- c. Asimismo los documentos del Plan Parcial de Urbanización deberán indicar la aclaración de que la emisión del dictamen de trazo, usos y destinos específicos que se derive de la aprobación del plan, así como las licencias de edificación y demás autorizaciones que en su caso se emitan, estarán condicionadas a que el proyecto definitivo y el procedimiento de ejecución de la obra, se ajusten a las recomendaciones contenidas en el dictamen de impacto ambiental y el dictamen forestal que se emitan.

Una vez planteadas las consideraciones que se desprenden del análisis de lo aportado en la Consulta Pública del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" se procede a la resolución que se emite mediante el presente dictamen en los términos del artículo 226 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Resolución

El proyecto de Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" es improcedente en los términos en que es presentado. Por lo que, de acuerdo con el artículo 227 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, se requiere que el promotor realice las siguientes modificaciones al plan parcial e integre nuevamente el expediente:

- Modificar la redacción del apartado Capítulo IV "Fundamentación Jurídica" del Plan Parcial de Urbanización eliminando cualquier referencia a los artículos 117 al 121 de la Ley de Desarrollo Urbano y por consiguiente revisar todo el documento para efectos de verificar la congruencia entre sus apartados.
- Incorporar como parte de la fundamentación jurídica del plan, lo dispuesto por los artículos 7, 8, 9 y 10 del Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara.
- En el Capítulo V del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" deberá hacer referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva" en lugar de hacerla al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 4 "Country Club", del Distrito Urbano "Zona 2 Minerva".
- 4. En el Capítulo V del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" deberán indicarse las disposiciones que el plan de desarrollo urbano de centro de población señala para el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización y deberá eliminarse cualquier argumento relativo a la fundamentación jurídica del plan.
- 5. Verificar que la propuesta del plan parcial de urbanización sea congruente con las determinaciones del plan de desarrollo urbano de centro de población del cual se deriva y en función de ello, plantear las determinaciones específicas para la zonificación secundaria en que se especifiquen la clasificación de áreas, usos, destinos y reservas, así como las disposiciones para normar y controlar la urbanización y la edificación y en general la utilización de predios en su área de aplicación.
- 6. Demostrar que anteriormente se otorgaron las áreas de cesión para equipamiento a favor del municipio o en su defecto presentar los documentos o argumentos legales que estime conducentes para en su caso, exentarse de esta obligación. Asimismo, en caso de no acreditar lo anterior, incorporar en el documento del Plan Parcial de Urbanización la propuesta para la aportación correspondiente.
- 7. Expresar en los cuadros que contienen las normas de control de la urbanización y edificación, la norma de cajones de estacionamiento de acuerdo con las disposiciones del Reglamento para la Administración de la Zonificación Urbana de Guadalajara.
- Incluir en los documentos del plan parcial de urbanización, la información y precisiones a que se refieren los puntos 1 y 2 de la propuesta presentada por la Dirección General del Medio Ambiente y Ecología.
- 9. Someter los estudios de impacto en el tránsito, impacto ambiental y forestal a dictamen por parte de las instancias competentes y expresar en el documento del plan parcial de urbanización que la emisión del dictamen de trazo, usos y destinos específicos que se derive de la aprobación del plan, así como las licencias de edificación y demás autorizaciones que en su caso se emitan, estarán condicionadas a que el proyecto definitivo y el procedimiento de ejecución de la obra, se ajusten a las recomendaciones contenidas en los dictámenes de impacto ambiental, de impacto en el tránsito y forestal que se emitan.
- 10. Incluir en el expediente los documentos que permitan acreditar el interés jurídico del

promotor, con relación al propietario del predio.

En razón de lo manifestado, debidamente fundado y motivado y de acuerdo con lo dispuesto por la fracción VII del artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, se somete el presente dictamen a consulta de los interesados por el término de cinco días en los estrados de la Presidencia Municipal y las oficinas de la Comisión de Planeación Urbana en su carácter de dependencia municipal, con la debida certificación que se sirva realizar por parte del C. Secretario General del Ayuntamiento.

Así lo resolvió el Ayuntamiento de Guadalajara por conducto de la Comisión de Planeación Urbana, de conformidad a lo establecido por los artículos 6 fracción XXXIX, 7 fracción IV, 12 fracciones I, II, y XLVI, así como por los artículos 225, 226, 227 y 228 todos los anteriores de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; y por el artículo 94 numerales 1 y 2 fracción I, III y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara.

- h) La Comisión de Planeación Urbana en su resolución de fecha 24 de noviembre del 2008, transcrita en el inciso que antecede, requiere al promotor de una serie de modificaciones al Plan Parcial de Urbanización que hoy se estudia con la finalidad de que se reintegre de nuevo con dichas manifestaciones, y así estar en posibilidad de someterlo al Pleno del Ayuntamiento. Así las cosas, con fecha 04 cuatro de febrero del año en curso, se hace llegar a dicha dependencia municipal oficio firmado por el perito responsable de la Acción Urbanística "Torres Infiniti" en el cual remite el documento básico del Plan Parcial de Urbanización "Torres Infiniti" con las modificaciones antes referidas.
- i) Nos encontramos en estos momentos en lo establecido por el artículo 226 de la ley en comento, en donde con base en el expediente y considerando que las observaciones realizadas fueron solventadas, se debe someter a consideración del Ayuntamiento para su aprobación. Teniendo en consideración que el artículo 228 comenta que el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de seis semanas para emitir la resolución correspondiente al respecto, la cual deberá ser notificado al urbanizador, es que esta Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana consciente de que se cumplió con todas las disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso, determina como viable el Plan Parcial de Urbanización para la acción urbanística privada denominada "Torres Infiniti".
- j) Por lo tanto, juzgamos pertinente se continúe con el procedimiento establecido en el articulo 231 y 232 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, que a la letra dicen:

Artículo 231. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Plan Parcial de Urbanización, deberá publicar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad, en los términos de lo previsto en los artículos 45 fracción III, 46 y 47 de la presente Ley.

Artículo 232. El acuerdo del Ayuntamiento donde se ordene la publicación del Plan Parcial de Urbanización y su registro, será comunicado por la Dependencia Municipal a la Secretaría y al

urbanizador para que se realice su inserción en los diarios de mayor circulación, de conformidad con el último párrafo del artículo 45 de esta Ley.

- k) Cabe mencionar por último, que dicha acción urbanística se realiza de acuerdo a lo establecido en el Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara, al ser este el ordenamiento aplicable para ejercer la transferencia de derechos de desarrollo en el Municipio de Guadalajara. Una vez aprobado el presente Plan Parcial de Urbanización, se considera el predio formalmente incorporado al Subprograma de Redensificación de Inmuebles, debiéndose con ello realizar la aportación a través de la Tesorería Municipal por parte del propietario en un plazo de 30 días.
- I) Por último, y con el afán de vigilar el fiel cumplimiento de lo manifestado en el plan, es que se debe dejar en claro que para la emisión del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos específicos que derive de la aprobación del presente plan parcial de urbanización, así como las licencias de edificación y demás autorizaciones que en su caso se emitan, estarán condicionadas a que el proyecto definitivo y el procedimiento de ejecución de la obra se ajusten a las recomendaciones contenidas en los dictámenes de impacto ambiental, de impacto en el tránsito y forestal que se emitan.
- XI. En mérito de lo anteriormente expuesto y por encontrarse debidamente fundado y motivado, proponemos a ustedes ciudadanos regidores los términos del siguiente

DECRETO:

Primero. Se aprueba el Plan Parcial de Urbanización para la acción urbanística privada denominada "Torres Infiniti" en el Municipio de Guadalajara, de conformidad a lo dispuesto en el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para la realización de obras de edificación del desarrollo Habitacional Plurifamiliar vertical densidad media, uso mixto central intensidad media, en el predio localizado en la Avenida Américas número 1972, con una superficie de 11,073.61 m², documento que se anexa como parte integral del presente decreto y se tiene por reproducido como si a la letra se insertara.

Segundo. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la acción urbanística privada denominada "Torres Infiniti" en el Municipio de Guadalajara, de conformidad a lo dispuesto en el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

Tercero. Una vez publicado el Plan Parcial de Urbanización para la acción urbanística privada denominada "Torres Infiniti" en el Municipio de Guadalajara,

deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Cuarto. El predio se declara formalmente incorporado al Subprograma de Redensificación de Inmuebles establecido en el Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara, por lo que el propietario cuenta con un plazo de 30 (treinta) días para ingresar a la Tesorería Municipal por concepto de aportación por el aumento de la potencialidad autorizada del 36.75% o su equivalente a 4,069.55 m². de acuerdo al precio por metro cuadrado de conformidad con el valor señalado por las tablas catastrales afectado por el factor de prioridad, mismo que deberá ser avalado por la Dirección de Catastro de este Ayuntamiento de Guadalajara.

Quinto. Se faculta a los ciudadanos Presidente Municipal, Secretario General y Síndico, todos de este Ayuntamiento, a signar la documentación inherente al cumplimiento del presente decreto.

ATENTAMENTE

Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Guadalajara Guadalajara, Jalisco a 12 de marzo del año 2009. La Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana

Regidor Álvaro Córdoba Pérez. Regidor José María Martínez Martínez. Regidor Luis Alberto Reyes Murguía. Regidor Leobardo Alcalá Padilla. Regidor Mauricio Navarro Gárate.

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

"TORRES INFINITI"

SUBDISTRITO URBANO 04
"COUNTRY CLUB"

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN ZONA 2 "MINERVA"

GUADALAJARA, JALISCO

DOCUMENTO BÁSICO



MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO.

04 FEBRERO 2009. 28

CONTENIDO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

CAPÍTULO III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

CAPÍTULO IV. REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA.

CAPÍTULO V. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

V.1. OBJETIVOS GENERALES.

V.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS.

CAPÍTULO VI. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

VI.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

VI.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

CAPÍTULO VII. PROPUESTA DE INCORPORACIÓN AL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA.

CAPÍTULO VIII. DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

VIII.1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

VIII.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

VIII.3. ESTRUCTURA URBANA.

CAPÍTULO IX. REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

IX.1. CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD.

IX.2. CRITERIOS DE DISEÑO DE FACILIDADES PARA PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD FÍSICA.

IX.3. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

IX.4. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

IX.5. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN.

IX.6. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL.

CAPÍTULO X. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO XI. PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA LEY

DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO.

CAPÍTULO XII. MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

TRANSITORIOS.

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA EL PROYECTO DE TIPO PRIVADO DENOMINADO "TORRES INFINITI", DETERMINA:

- I. LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.
- II. LA PROPUESTA DE INCORPORACIÓN AL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA.
- III. LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA, PRECISANDO LOS USOS Y DESTINOS.
- IV. LAS NORMAS APLICABLES A FIN DE REGULAR Y CONTROLAR LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN Y EN GENERAL, EL APROVECHAMIENTO DE LOS PREDIOS Y FINCAS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN.

LAS NORMAS DE ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN QUE SE INTEGRAN EN EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL, SE EXPIDEN PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 143, 217, 218, 219, 220 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY.

PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL SE DESIGNARÁ COMO:

- AYUNTAMIENTO: AL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALAJARA;
- II. MUNICIPIO: EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO;
- III. SECRETARÍA: LA DEPENDENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO COMPETENTE EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL. EN ESTE CASO LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO:
- IV. DEPENDENCIA MUNICIPAL: LA DEPENDENCIA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA COMPETENTE PARA EXPEDIR LOS DICTÁMENES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS EN MATERIA DE URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO, EN ESTE CASO LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES ASÍ COMO LA OFICIALÍA MAYOR DE PADRÓN Y LICENCIAS DE ESTE AYUNTAMIENTO:
- V. COPLAUR: COMISIÓN DE PLANEACIÓN URBANA, DEPENDENCIA MUNICIPAL COMPETENTE PARA ELABORAR, COORDINAR, PROMOVER, EVALUAR, REVISAR Y DIFUNDIR EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO Y LOS CORRESPONDIENTES DERIVADOS DE LOS ANTERIORES COMO SON LOS PLANES PARCIALES DE URBANIZACIÓN;
- VI. LEY GENERAL: LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS;
 - VII. LEY O LEY ESTATAL: LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO;
 - VIII. LEY DE GOBIERNO: LA LEY DEL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO;
 - IX. REGLAMENTO ESTATAL: AL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN;

- X. REGLAMENTO MUNICIPAL: AL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA;
 - XI. PROGRAMA: PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO:
- XII. PLAN DE DESARROLLO URBANO: EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA";
 - XIII. CENTRO DE POBLACIÓN: LAS ÁREAS CONSTITUIDAS POR LAS ZONAS URBANIZADAS, LAS QUE SE RESERVEN PARA SU EXPANSIÓN Y LAS QUE SE CONSIDEREN NO URBANIZABLES POR CAUSAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA, PREVENCIÓN DE RIESGOS Y MANTENIMIENTO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE DICHOS CENTROS:
 - XIV. ZONA O DISTRITO URBANO: LA UNIDAD TERRITORIAL DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA" COMPRENDIDA EN EL ÁREA DEL MUNICIPIO;
 - XV. PLAN PARCIAL: AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 04 "COUNTRY CLUB", DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA" QUE ES EL INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN QUE ESTABLECE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA, A TRAVÉS DE LA DETERMINACIÓN DE RESERVAS, USOS Y DESTINOS, Y POR MEDIO DE LAS DISPOSICIONES Y NORMAS TÉCNICAS, ASÍ COMO SUS DOCUMENTOS MISMO QUE SE INTEGRA POR EL DOCUMENTO TÉCNICO Y SU VERSIÓN ABREVIADA;
 - XVI. SUBDISTRITO URBANO: SUBDIVISIÓN TERRITORIAL DE UNA ZONA O DISTRITO URBANO, PARA EFECTOS DE PLAN PARCIAL, SUJETA A UNA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA O ESPECÍFICA:
 - XVII. DOCUMENTO TÉCNICO: EL CONJUNTO DE DOCUMENTOS Y LINEAMIENTOS QUE INTEGRAN LA INFORMACIÓN, CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS, RELATIVAS A LOS ELEMENTOS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL Y TRANSFORMADO, ASÍ COMO LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS Y JURÍDICOS, QUE CONSTITUYEN LAS BASES REALES DE LA PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN, ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN PARA EL DESARROLLO ECOLÓGICO Y URBANÍSTICO DEL ÁREA DE ESTUDIO, OBJETO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL;
 - XVIII. DOCUMENTO BÁSICO: EL CONJUNTO DE DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS QUE PRECISAN EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA, LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, RENOVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO, ASÍ COMO LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LAS AUTORIDADES Y DE LOS PARTICULARES DERIVADAS DEL MISMO:
- XIX. ANEXO GRÁFICO: EL CONJUNTO DE PLANOS IMPRESOS Y/O EN ARCHIVOS DIGITALIZADOS, QUE FORMAN PARTE DE ESTE PLAN PARCIAL;
- XX. PLANO DE ZONIFICACIÓN Z-01: PLANO IMPRESO QUE INTEGRA EL ANEXO GRÁFICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 04 "COUNTRY CLUB", DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA";

DOCUMENTO BÁSICO

- XXI. DESARROLLO URBANO: ES EL CONJUNTO ARMÓNICO DE ACCIONES QUE SE REALICEN PARA ORDENAR, REGULAR Y ADECUAR LOS ELEMENTOS FÍSICOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES DEL SUBDISTRITO URBANO Y SUS RELACIONES CON EL MEDIO AMBIENTE NATURAL Y SUS RECURSOS;
- XXII. URBANIZACIÓN: ES EL PROCESO TÉCNICO PARA LOGRAR A TRAVÉS DE LA ACCIÓN MATERIAL Y DE MANERA ORDENADA, LA ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE EL SER HUMANO Y SU COMUNIDAD REQUIEREN PARA SU ASENTAMIENTO;
- XXIII. CONSERVACIÓN: LA PLANEACIÓN, REGULACIÓN Y ACCIONES ESPECÍFICAS TENDIENTES A MANTENER EL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PRESERVAR EL BUEN ESTADO DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO, VIVIENDA Y SERVICIOS URBANOS DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, INCLUYENDO SUS VALORES HISTÓRICOS Y CULTURALES;
- XXIV. MEJORAMIENTO: LA ACCIÓN DIRIGIDA A REORDENAR Y RENOVAR LAS ZONAS DETERIORADAS FÍSICA O FUNCIONALMENTE O DE INCIPIENTE DESARROLLO, DEL SUBDISTRITO URBANO;
- XXV. CRECIMIENTO: LA PLANEACIÓN, REGULACIÓN O ACCIONES ESPECÍFICAS, TENDIENTES A ORDENAR LA EXPANSIÓN FÍSICA DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN;
- XXVI. RENOVACIÓN URBANA: A LA TRANSFORMACIÓN O MEJORAMIENTO DEL SUELO EN ÁREAS DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS MATERIALES PARA EL MEJORAMIENTO, SANEAMIENTO Y REPOSICIÓN DE SUS ELEMENTOS DE DOMINIO PÚBLICO, COMO LA VIALIDAD, REDES DE SERVICIO O DE LA IMAGEN URBANA, PUDIENDO IMPLICAR UN CAMBIO EN LAS RELACIONES DE PROPIEDAD Y TENENCIA DEL SUELO, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS DE PREDIOS O FINCAS. ESTAS OBRAS MATERIALES SE CLASIFICAN EN OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA;
- XXVII. REUTILIZACIÓN DE ESPACIOS: ES EL CAMBIO O MODIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE USOS, ASÍ COMO EN LAS MATRICES DE UTILIZACIÓN DE SUELO EN LOS ESPACIOS YA EDIFICADOS, CUYA CONDICIONALIDAD DE FUNCIONAMIENTO ESTÁ NORMADO POR UNA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL;
- XXVIII. DESTINOS: LOS FINES PÚBLICOS A QUE SE PREVEA DEDICAR DETERMINADAS ZONAS O PREDIOS DE UN CENTRO DE POBLACIÓN;
- XXIX. USOS: LOS FINES PARTICULARES A QUE PODRÁN DEDICARSE DETERMINADAS ZONAS, ÁREAS Y PREDIOS DE UN CENTRO DE POBLACIÓN;
- XXX. RESERVAS: LAS ÁREAS CONSTITUIDAS CON PREDIOS RÚSTICOS DE UN CENTRO DE POBLACIÓN, QUE SERÁN UTILIZADAS PARA SU CRECIMIENTO;
- XXXI. DETERMINACIONES: LAS DETERMINACIONES DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS, QUE SON ACTOS DE DERECHO PÚBLICO EN LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO, A FIN DE CLASIFICAR LAS ÁREAS Y PREDIOS DE UN CENTRO DE POBLACIÓN Y ESTABLECER LAS ZONAS DONDE SE PRECISEN LOS USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS Y CONDICIONADOS Y SUS NORMAS DE UTILIZACIÓN, A LAS CUALES SE SUJETARÁN EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO, PRIVADO Y SOCIAL DE LOS MISMOS;

- XXXII. ACCIÓN URBANÍSTICA: LA URBANIZACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN EL MISMO; COMPRENDIENDO TAMBIÉN LA TRANSFORMACIÓN DE SUELO RURAL A URBANO; LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE ÁREAS Y PREDIOS; LOS CAMBIOS EN LA UTILIZACIÓN Y EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE PREDIOS Y FINCAS; LA REHABILITACIÓN DE FINCAS Y ZONAS URBANAS; ASÍ COMO LA INTRODUCCIÓN O MEJORAMIENTO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA; EN ÉSTE CASO, LA ACCIÓN URBANÍSTICA DENOMINADA "TORRES INFINITI":
- XXXIII. SUELO URBANIZABLE: AQUEL CUYAS CARACTERÍSTICAS LO HACEN SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO EN EL CRECIMIENTO O REUTILIZACIÓN DEL SUELO DEL SUBDISTRITO, SIN DETRIMENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO, POR LO QUE SE SEÑALARÁ PARA ESTABLECER LAS CORRESPONDIENTES RESERVAS URBANAS O ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA:
- XXXIV. SUELO URBANIZADO: AQUEL DONDE HABIÉNDOSE EJECUTADO LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN CUENTA CON SU INCORPORACIÓN O REINCORPORACIÓN MUNICIPAL;
- XXXV. EQUIPAMIENTO URBANO: SON LOS ESPACIOS CONDICIONADOS Y EDIFICIOS DE UTILIZACIÓN PÚBLICA, GENERAL O RESTRINGIDA, EN LOS QUE SE PROPORCIONA A LA POBLACIÓN SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL. CONSIDERANDO SU COBERTURA SE CLASIFICARÁN EN REGIONAL, CENTRAL, DISTRITAL, BARRIAL Y VECINAL;
- XXXVI. INFRAESTRUCTURA BÁSICA: LAS REDES GENERALES QUE PERMITEN SUMINISTRAR EN LAS DISTINTAS UNIDADES TERRITORIALES QUE INTEGRAN AL SUBDISTRITO URBANO LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE VIALIDAD, AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO;
- XXXVII.SUBDIVISIÓN: LA PARTICIÓN DE UN PREDIO EN DOS O MÁS FRACCIONES PARA SU UTILIZACIÓN INDEPENDIENTE.
- XXXVIII. RELOTIFICACIÓN: EL CAMBIO EN LA DISTRIBUCIÓN O DIMENSIONES DE LOS LOTES EN UN PREDIO, CUYAS CARACTERÍSTICAS HAYAN SIDO AUTORIZADAS CON ANTERIORIDAD;
- XXXIX. ZONIFICACIÓN: LA DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS QUE INTEGRAN Y DELIMITAN UN CENTRO DE POBLACIÓN, SUS APROVECHAMIENTOS PREDOMINANTES Y LAS RESERVAS, USOS Y DESTINOS, ASÍ COMO LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DEL MISMO;
- XL. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA: ES LA DETERMINACIÓN O UTILIZACIÓN PARTICULAR DEL SUELO Y SUS APROVECHAMIENTOS DE ÁREAS Y PREDIOS COMPRENDIDOS EN EL SUBDISTRITO URBANO OBJETO DE ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL. COMPLEMENTÁNDOSE CON SUS RESPECTIVAS NORMAS DE CONTROL ESPECIFICADAS EN LAS MATRICES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:
- XLI. ZONA MIXTA: MEZCLA DE LOS DIFERENTES USOS Y ACTIVIDADES QUE PUEDEN COEXISTIR DESARROLLANDO FUNCIONES COMPLEMENTARIAS O COMPATIBLES Y SE GENERAN A TRAVÉS DE LA ZONIFICACIÓN;
- XLII. ZONA CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES: SON TODAS LAS ZONAS QUE POR SUS DISPOSICIONES GENERALES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO O POR SU REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA, DIFIERE DE LAS QUE SE ESTABLECEN EN EL REGLAMENTO MUNICIPAL:

DOCUMENTO BÁSICO

- XLIII. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA: ES LA REGLAMENTACIÓN QUE SE ESTABLECE PARA UNA ZONA CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES, ESTO EN FUNCIÓN DE LAS PARTICULARIDADES DE LA ZONA SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS;
- XLIV. USO O DESTINO PREDOMINANTE: EL O LOS USOS O DESTINOS QUE CARACTERIZAN DE UNA MANERA PRINCIPAL UNA ZONA, SIENDO PLENAMENTE PERMITIDA SU UBICACIÓN EN LA ZONA SEÑALADA;
- XLV. USO O DESTINO COMPATIBLE: EL O LOS USOS QUE DESARROLLAN FUNCIONES QUE PUEDEN COEXISTIR CON LOS USOS PREDOMINANTES DE LA ZONA, SIENDO TAMBIÉN PLENAMENTE PERMITIDA SU UBICACIÓN EN LA ZONA SEÑALADA.
- XLVI. USO O DESTINO CONDICIONADO: EL O LOS USOS QUE DESARROLLAN FUNCIONES COMPLEMENTARIAS DENTRO DE UNA ZONA ESTANDO SUJETOS PARA SU APROBACIÓN O PERMANENCIA, AL CUMPLIMIENTO DE DETERMINADAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PREVIAMENTE O BIEN A LA PRESENTACIÓN DE UN ESTUDIO DETALLADO QUE DEMUESTRE QUE NO CAUSAN IMPACTOS NEGATIVOS AL ENTORNO;
- XLVII. DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN: EL CONJUNTO DE CARACTERÍSTICAS FÍSICAS REFERENTES AL VOLUMEN, TAMAÑO Y CONFORMACIÓN EXTERIOR, QUE DEBE REUNIR LA EDIFICACIÓN EN UN LOTE DETERMINADO, PARA UN USO PERMITIDO. LA REGLAMENTACIÓN DE LA DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN, DETERMINA EL MÁXIMO APROVECHAMIENTO QUE SE PUEDE DAR EN UN LOTE SIN AFECTAR LAS CONDICIONES DE LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA UBICADO:
- XLVIII. SUPERFICIE EDIFICABLE: EL ÁREA DE UN LOTE O PREDIO QUE PUEDE SER OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN Y CORRESPONDE A LA PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA MISMA, EXCLUYENDO LOS SALIENTES DE LOS TECHOS, CUANDO SON PERMITIDOS. POR LO GENERAL, LA SUPERFICIE EDIFICABLE COINCIDE CON EL ÁREA DE DESPLANTE;
- XLIX. ÁREAS URBANIZADAS: SON LAS ÁREAS OCUPADAS POR INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA VIDA NORMAL DEL MUNICIPIO, QUE CUENTAN COÑ SU INCORPORACIÓN MUNICIPAL O CON LA ACEPTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO O QUE ESTÁN EN PROCESO DE ACORDARLA, EN LA CUAL ESTÁ ASIGNADO EL USO DEL SUELO;
- L. ÁREAS DE RESERVA URBANA: LAS QUE CORRESPONDEN A LOS TERRENOS DONDE SE DISPONGA EL CRECIMIENTO DEL CENTRO DE POBLACIÓN. EN ÉSTAS ÁREAS CORRESPONDERÁ A LAS AUTORIDADES MUNICIPALES PROMOVER EL DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN BÁSICA, SIN LAS CUALES NO SE AUTORIZARÁ LA MODALIDAD DE ALGUNA ACCIÓN URBANÍSTICA.
- LI. MATRIZ DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: ES EL RESUMEN DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA EL ORDENAMIENTO Y DISEÑO DE LA CIUDAD, ESTABLECIDAS EN LOS PLANES PARCIALES, DETERMINANDO EL APROVECHAMIENTO DE FINCAS Y PREDIOS URBANOS, Y QUE APARECEN EN PLANO DE ZONIFICACIÓN Z-01, Y QUE CONTIENE EN EL ORDEN SIGUIENTE, DE IZQUIERDA A DERECHA Y DE ARRIBA A ABAJO LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

- 1. DENSIDAD MÁXIMA DE HABITANTES: EL TÉRMINO UTILIZADO PARA DETERMINAR LA CONCENTRACIÓN MÁXIMA DE HABITANTES PERMISIBLE EN UNA SUPERFICIE DETERMINADA DEL CENTRO DE POBLACIÓN; EN ESTE PLAN PARCIAL SE APLICA SOBRE HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.
 - DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: EL TÉRMINO UTILIZADO PARA DETERMINAR LA CONCENTRACIÓN MÁXIMA DE VIVIENDAS PERMISIBLE EN UNA SUPERFICIE DETERMINADA DEL CENTRO DE POBLACIÓN; EN ESTE PLAN PARCIAL SE APLICA SOBRE HECTÁREA BRUTA DE TERRENO, PREDIO RÚSTICO O ÁREA DE RESERVA URBANA.
 - SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE: LAS MÍNIMAS DIMENSIONES EN METROS CUADRADOS TOTALES DE UN PREDIO.
 - FRENTE MÍNIMO DE LOTE: LOS METROS INDISPENSABLES DEL LÍMITE ANTERIOR QUE REQUIERE UN PREDIO.
 - ÍNDICE DE EDIFICACIÓN: LA UNIDAD DE MEDIDA QUE SIRVE PARA CONOCER LA SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS POR VIVIENDA EN UN PREDIO O LOTE.
 - COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): EL FACTOR QUE MULTIPLICADO POR EL ÁREA TOTAL DE UN LOTE O PREDIO, DETERMINA LA MÁXIMA SUPERFICIE EDIFICABLE DEL MISMO, EXCLUYENDO DE SU CUANTIFICACIÓN LAS ÁREA OCUPADAS POR SÓTANO.
 - COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): EL FACTOR QUE MULTIPLICADO POR EL ÁREA TOTAL DE UN LOTE O PREDIO, DETERMINA LA MÁXIMA SUPERFICIE CONSTRUIDA QUE PUEDE TENER UNA EDIFICACIÓN, EN UN LOTE DETERMINADO, EXCLUYENDO DE SU CUANTIFICACIÓN LAS ÁREA OCUPADAS POR SÓTANO.
- 8. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR Mº O UNIDAD: ES EL NÚMERO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR M² O UNIDAD SEGÚN EL USO ASIGNADO, DE ACUERDO AL CUADRO NÚMERO 48 DEL ARTÍCULO 151 DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.
- 9. NÚMERO DE NIVELES COMPLETOS: EL RESULTADO DE APLICACIÓN DE COS Y CUS EN EL PREDIO, O EN SU CASO, LA QUE SEÑALE UNA ALTURA DETERMINADA EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.
- FRENTE JARDINADO: PORCENTAJE JARDINADO QUE DEBE TENER LA RESTRICCIÓN FRONTAL DEL LOTE. 10.
 - MODO O FORMA DE EDIFICACIÓN: CARACTERIZA LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LOS VOLÚMENES QUE CONFORMAN LA EDIFICACIÓN PARA EFECTOS DE CONFIGURACIÓN URBANA.
 - SERVIDUMBRES O RESTRICCIONES:
 - F= FRONTAL; LA SUPERFICIE QUE DEBE DEJARSE LIBRE DE CONSTRUCCIÓN DENTRO DE UN LOTE, MEDIDA DESDE LA LÍNEA DEL LÍMITE DEL LOTE CON LA VÍA PÚBLICA, HASTA SU ALINEAMIENTO POR TODO EL FRENTE DEL MISMO LOTE. ENTENDIENDO COMO ALINEAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN, LA DELIMITACIÓN SOBRE UN PREDIO EN EL FRENTE A LA VÍA PÚBLICA, QUE DEFINE LA POSICIÓN PERMISIBLE DEL INICIO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE.

35

- b. P= POSTERIOR; LA SUPERFICIE EN LA CUAL SE RESTRINGE LA ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE UN LOTE, CON OBJETO DE NO AFECTAR LA PRIVACÍA Y EL ASOLEAMIENTO DE LAS PROPIEDADES VECINAS, MEDIDA DESDE LA LÍNEA DE PROPIEDAD DE LA COLINDANCIA POSTERIOR.
- c. L = LATERAL; LA SUPERFICIE QUE DEBE DEJARSE LIBRE DE CONSTRUCCIÓN DENTRO DE UN LOTE, MEDIDA
 DESDE LA LÍNEA DE LA COLINDANCIA LATERAL HASTA EL INICIO PERMISIBLE DE LA EDIFICACIÓN POR TODA LA
 LONGITUD DE DICHO LINDERO O POR UNA PROFUNDIDAD VARIABLE SEGÚN SE SEÑALE EN EL PLAN PARCIAL.

EL PROPIETARIO: CONFORME A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 14,927, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO LICENCIADO GUILLERMO RAMOS RUIZ, DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 80, DE FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008; SE ESTABLECE LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE A TÍTULO FIDUCIARIO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE; COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR, LA EMPRESA "C&C CAPITAL", REPRESENTADA POR EL ADMINISTRADOR ÚNICO INGENIERO HÉCTOR CARDENAS CURIEL Y POR OTRA; "BANSI, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, FIDUCIARIO.

EL PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN: INGENIERO CARLOS AGUIRRE PACZKA, COMO SE ACREDITA A TRAVÉS DEL PODER QUE SE LE OTORGA PARA LOS EFECTOS DE LA PROMOCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN QUE EMITEN LOS COMISIONADOS NOMBRADOS POR EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO; BANSI, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN Y SUS ANEXOS GRÁFICOS, CONTIENEN LOS RESULTADOS DEL DIAGNÓSTICO Y ESTUDIOS TÉCNICOS QUE INTEGRAN LOS INSTRUMENTOS PARA FORMULAR LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO.

EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN GUARDA CONGRUENCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO, Y SUS DISPOSICIONES ATIENDEN Y GUARDAN CONGRUENCIA CON EL MISMO, RETOMANDO SUS DISPOSICIONES A FIN DE PRECISARLAS Y DETALLARLAS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN, BUSCANDO CONGRUENCIA SOBRE LA BASE DE LAS CONDICIONES OBSERVADAS: APTITUD TERRITORIAL, RECURSOS LEGALES, TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS APLICABLES Y DEMÁS FACTORES QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN ARAS DEL INTERÉS PÚBLICO Y BENEFICIO SOCIAL.

EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN DETERMINA LOS USOS Y DESTINOS Y LA REGLAMENTACIÓN DE LOS MISMOS PARA REGULAR Y CONTROLAR LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN CONFORME A LA LEY.

Página

CAPÍTULO II.

ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

I. ENUNCIADO DEL PLAN.

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI".

II. DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

II.1. TIPO DE ACCION URBANÍSTICA.

LA ACCIÓN URBANÍSTICA ES DE TIPO PRIVADA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL TÍTULO SEXTO "DE LOS SISTEMAS DE ACCIÓN URBANÍSTICA", CAPÍTULO I "DE LAS MODALIDADES DE ACCIÓN URBANÍSTICA", DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, DECRETO 19151 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2001.

II.2. USO PROPUESTO.

EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN ES EL INSTRUMENTO EJECUTIVO PARA LA REALIZACIÓN DE LAS ACCIONES RELATIVAS A LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DEL DESARROLLO DE TIPO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DE DENSIDAD MEDIA (H3-V), DENOMINADO: "TORRES INFINITI".

EL USO PROPUESTO QUE SE PRETENDE EMPLAZAR ATIENDE NO SÓLO A LA NECESIDAD DEL USO DEL SUELO REQUERIDO, SINO CON EL OBJETIVO DE QUE SE MANTENGA Y GUARDE CONGRUENCIA CON LOS USOS PREDOMINANTES EN LA ZONA, DE CONFORMIDAD CON EL DIAGNÓSTICO PRESENTADO EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL.

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO CONSTA DE DOS TORRES, UNA DE 45 NIVELES Y LA SEGUNDA DE 34 NIVELES QUE SE VINCULAN A TRAVÉS DE LA PLANTA BAJA DONDE SE DESARROLLA EL LOBBY-RECEPCIÓN Y MOTOR LOBBY, DE SUS SÓTANOS Y DEL PUENTE QUE SE PROYECTA EN EL PISO 27.

LAS VIVIENDAS SON DEL TIPO PLURIFAMILIAR VERTICAL, MISMAS QUE CONSISTEN EN DEPARTAMENTOS TIPO DE DOS Y TRES RECÁMARAS, DEPARTAMENTOS ESPECIALES CON TERRAZAS ESCALONADAS Y PENT HOUSES QUE SE DESARROLLAN EN DOS NIVELES, LA VINCULACIÓN VERTICAL SE DA A TRAVÉS DE 4 ELEVADORES POR TORRE; ESTANDO DISPUESTOS 147 DEPARTAMENTOS EN LA PRIMERA TORRE Y 106 EN LA SEGUNDA, PROPONIÉNDOSE UN TOTAL DE 253 UNIDADES.

LAS AMENIDADES Y SERVICIOS AL EXTERIOR QUE OFERTA EL CONJUNTO SON DIVERSAS: TERRAZAS EXTERIORES, ALBERCA, ASOLEADERO; Y LAS CUBIERTAS SON: SPA, GIMNASIO PROVISTO DE SAUNA E HIDROMASAJE, ESTÉTICA, SALÓN DE EVENTOS PARA 250 PERSONAS, FOOD SERVICES, CINE, CIBERCAFE, MENSAJERÍA, LAVANDERÍA, SERVICIO SECRETARIAL, BOUTIQUES, AGENCIA DE VIAJES, BOLERÍA DE CALZADO, SERVICIO DE MUCAMAS, LAVADO DE AUTOS Y ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO. LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD PREVISTOS SON: CIRCUITO CERRADO DE TV Y CONTROL DE ACCESO A NIVEL PEATONAL Y VEHICULAR.

II.3. LOCALIZACIÓN.

LA ACCIÓN URBANÍSTICA, MOTIVO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, SE DESARROLLARÁ EN UN PREDIO URBANO QUE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN LA AVENIDA AMÉRICAS NÚMERO 1972, A 200.00 METROS APROXIMADAMENTE AL SUR DE LA AV. PATRIA Y EN LAS INMEDIACIONES DEL LINDERO NORTE DEL CAMPO DE GOLF "COUNTRY CLUB", EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO.

CONFORME A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 997 (NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE), DEL LIBRO CUARTO, TOMO V, DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO; PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO LICENCIADO MARIO HUMBERTO TORRES VERDIN, DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 128, DE FECHA 03 DE JUNIO DE 2005; AL PREDIO LO CONFORMAN LAS SIGUIENTES FRACCIONES:

FRACCION "1" DEL LOTE "C"; CON UNA SUPERFICIE DE 4,220.00 M2

LOTE "D"; CON UNA SUPERFICIE DE 6,585.00 M2.

AMBAS SUPERFICIES SUMAN UN POLÍGONO TOTAL DE 10,805.00 M². DE ACUERDO AL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO EL PREDIO CUENTA CON 11,073.61 M².

LO ANTERIOR QUEDA SUSTENTADO A TRAVÉS DEL ACTA DE CERTIFICACIÓN DE HECHOS NÚMERO 1,926, DEL LIBRO TERCERO, TOMO IX, LEVANTADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO LICENCIADO MARIO HUMBERTO TORRES VERDÍN, DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 128, DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO, EL 22 DE OCTUBRE DE 2007.

II.4. SUPERFICIE DEL PREDIO.

EL PREDIO NO PRESENTA AFECTACIONES Y/O RESTRICCIONES DE NINGÚN TIPO, POR LO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL Y NETA DE 11,073.61 M².

LA PROPIEDAD DEL PREDIO SE ACREDITA A TRAVÉS DE LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 997 (NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE), DEL LIBRO CUARTO, TOMO V, DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO; PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO LICENCIADO MARIO HUMBERTO TORRES VERDÍN, DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 128, DE FECHA 03 DE JUNIO DE 2005; EN LA QUE SE ESTABLECE QUE AL PREDIO LO CONFORMAN LAS FRACCIONES 1 "C" Y LOTE "D", TAL COMO SE COMPRUEBA EN LA BOLETA REGISTRAL DEL LIBRO NÚMERO 3,945 DE LA SECCIÓN INMOBILIARIA, DE FECHA 06 DE OCTUBRE DE 2005 PARA LA FRACCIÓN 1 DEL LOTE "C" Y LA BOLETA REGISTRAL DEL LIBRO NÚMERO 4,634 DE LA SECCIÓN INMOBILIARIA, DE FECHA 06 DE OCTUBRE DE 2005 PARA EL LOTE "D".

LA SUPERFICIE DEL PREDIO SE ACREDITA A TRAVÉS DEL ACTA DE CERTIFICACIÓN DE HECHOS NÚMERO 1,926, DEL LIBRO TERCERO, TOMO IX, LEVANTADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO LICENCIADO MARIO HUMBERTO TORRES VERDÍN, DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 128, DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO, EL 22 DE OCTUBRE DE 2007.

II.5. NOMBRE DEL PROPIETARIO.

CONFORME A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 14,927, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO LICENCIADO. GUILLERMO RAMOS RUIZ, DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 80, DE FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008; SE ESTABLECE LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE A TÍTULO FIDUCIARIO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE; COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR, LA EMPRESA "C&C CAPITAL", REPRESENTADA POR EL ADMINISTRADOR UNICO INGENIERO HÉCTOR CÁRDENAS CURIEL Y POR OTRA; "BANSI, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO.

II.6. EL PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACION.

INGENIERO CARLOS AGUIRRE PACZKA, COMO SE ACREDITA A TRAVÉS DEL PODER QUE SE LE OTORGA PARA LOS EFECTOS DE LA PROMOCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN QUE EMITEN LOS COMISIONADOS NOMBRADOS POR EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO; BANSI, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

II.7. RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, ASÍ COMO SU DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS, ESTÁN FUNDAMENTADOS EN LAS DISPOSICIONES QUE ESTABLECEN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO Y EL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA Y LA RESPONSABILIDAD PERICIAL DEL MISMO CORRESPONDE A LA EMPRESA DPI, DISEÑO Y PLANEACIÓN INTEGRAL, S.A. DE C.V., A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL, LA MTRA. ARQ. CELIA ISABEL GAUNA RUIZ DE LEÓN, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 132, FRACCIÓN XIII Y 198 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO.



DPI, DISEÑO Y PLANEACIÓN INTEGRAL, S.A. DE C.V.

CAPÍTULO III.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

III.1. EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA DENOMINADA "TORRES INFINITI", PARTE DE LOS PRECEPTOS CONSTITUCIONALES ESTABLECIDOS EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN SUS ARTÍCULOS: 27, PÁRRAFO TERCERO; ARTÍCULO 73 FRACCIÓN XXXIX-C Y EN EL ARTÍCULO 115, FRACCIONES II, III, V Y VI, REFORMADOS EL 3 DE FEBRERO DE 1983, EN LOS QUE ESTABLECE LA PARTICIPACION DE LA NACIÓN EN LA REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, ASÍ COMO LA CONCURRENCIA DE LOS TRES NIVELES DE GOBIERNO EN LA MATERIA, LA FACULTAD DE LOS ESTADOS DE EXPEDIR LAS LEYES RELATIVAS AL DESARROLLO URBANO Y DE LOS MUNICIPIOS PARA EXPEDIR LOS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE OBSERVANCIA GENERAL QUE SE REQUIERAN.

III.2. LO ANTERIOR SE RATIFICA Y REITERA EN EL ARTÍCULO 80 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO: "ES ATRIBUCIÓN Y RESPONSABILIDAD DE LOS AYUNTAMIENTOS FORMULAR Y APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN Y LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL".

III.3. EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES SEÑALADOS EN EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL DE LA REPÚBLICA; FACULTADES QUE SE REGLAMENTAN EN LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 9 Y 35 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; EN LOS ARTÍCULOS 39, FRACCIÓN I, INCISO 27, Y EN LOS ARTÍCULOS 109, 110 Y 115 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO.

DE CONFORMIDAD CON ESTOS MANDATOS, LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS APROBADA EL 9 DE JULIO DE 1993, Y PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN CON FECHA DEL 21 DE JULIO DE 1993, ASÍ COMO SUS ADICIONES PUBLICADAS EL 5 DE AGOSTO DE 1994, FIJAN LAS NORMAS BÁSICAS PARA PLANEAR LOS CENTROS DE POBLACIÓN Y DEFINEN LOS PRINCIPIOS PARA DETERMINAR LAS ÁREAS Y PREDIOS URBANOS Y SUS CORRESPONDIENTES USOS Y DESTINOS, ASÍ COMO LAS RESERVAS PARA EL FUTURO CRECIMIENTO, QUE INTEGRAN SU ZONIFICACIÓN.

III.4. EL PRESENTE PLAN PARCIAL PARTE DE LOS PRECEPTOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, DECRETO 19151 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2001, EN SU ARTÍCULO 12, FRACCIÓN I; LA CUAL 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. DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 93 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO; EL PLAN PARCIAL ES EL INSTRUMENTO EJECUTIVO PARA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN, CUYA ELABORACIÓN ES NECESARIA PARA AUTORIZAR TANTO LA OBRA PÚBLICA COMO LA PRIVADA, EN LOS CASOS PREVISTOS EN EL TÍTULO QUINTO DE LA LEY.

EN EL TÍTULO SEGUNDO, CAPÍTULO VI: "DE LOS PLANES PARCIALES", ARTÍCULOS 84, AL 96; DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, SE ESTABLECEN LAS BASES Y LINEAMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTE TIPO DE PLANES.

III.5. CON FUNDAMENTO EN EL TÍTULO QUINTO, CAPÍTULO I: "DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA", ARTÍCULO 199; DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, SE ESTABLECE QUE TODA OBRA DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN REGULADA POR ESTA LEY, DEBERA RESPETAR Y RESPONDER A LOS LINEAMIENTOS DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO VIGENTES Y APLICABLES EN LAS ÁREAS DONDE SE LOCALICEN LAS ZONAS Y PREDIOS, PARA GARANTIZAR SU INTEGRACIÓN EN EL CONTEXTO URBANO DONDE SE UBIQUE.

III.6. CONFORME AL ARTÍCULO 6, FRACCIÓN XV DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, CON EL OBJETO DE REGULAR EL CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, EN ÉSTE CASO EL DE GUADALAJARA, JALISCO; LA TRANSFORMACIÓN DE SUELO RURAL A URBANO; EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE ÁREAS Y PREDIOS; LA INTRODUCCIÓN DE REDES DE INFRAESTRUCTURA Y CONFORME A LAS FRACCIONES XIX, XX Y XXI DEL MISMO ARTÍCULO, ESPECIFICAR LOS FINES PARTICULARES Y PÚBLICOS POR MEDIO DE LA DESIGNACIÓN DE USOS Y DESTINOS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN, HACEN NECESARIO EXPEDIR EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL DESARROLLO DE TIPO MIXTO CENTRAL INTENSIDAD MEDIA (MC-3), DENOMINADO "TORRES INFINITI", PROMOVIDO BAJO EL SISTEMA DE ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA, EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO.

III.7. CONFORME AL ARTÍCULO 132, FRACCIÓN XIII, PÁRRAFO TERCERO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, LOS MUNICIPIOS, EN ÉSTE CASO EL DE GUADALAJARA, JALISCO, ESTÁN FACULTADOS PARA ESTABLECER NORMAS ESPECÍFICAS CUANDO ASÍ SE REQUIERAN CONFORME A LAS CONDICIONES DE SU TERRITORIO Y EL DESARROLLO DEL ASENTAMIENTO HUMANO, OBSERVANDO LAS DISPOSICIONES DE LA LEY Y LOS CONVENIOS DE COORDINACIÓN CELEBRADOS CONFORME LOS PROGRAMAS NACIONAL, ESTATAL Y REGIONAL DE DESARROLLO URBANO.

III.8. CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO, EN SU REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA, EN SU ARTÍCULO 6, QUE ESTABLECE LO SIGUIENTE:

"TRATÁNDOSE DE SOLICITUDES PARA LA REDENSIFICACIÓN TANTO EN EDIFICACIONES EXISTENTES COMO EN PREDIOS BALDÍOS:

- 1. PARA EFECTOS DEL PRESENTE PROGRAMA MUNICIPAL, SE ENTENDERÁ COMO "REDENSIFICACIÓN", EL AUMENTO PARA CUALQUIER ÁREA O ZONA ESPECÍFICA DEL MUNICIPIO, DE LA DENSIDAD DE HABITANTES PERMITIDA Y SEÑALADA PARA ÉSTA, EN SU CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, PUDIENDO IMPLICAR TAMBIÉN UN CAMBIO EN LAS RELACIONES DE PROPIEDAD DE LOS PREDIOS, FINCAS O ZONAS INVOLUCRADAS.
- 2. SE DETERMINA COMO ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, EL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", EN EL CUAL SÓLO SE PERMITIRÁN LA REDENSIFICACIÓN PARA ACCIONES DE VIVIENDA EN LOS PREDIOS BALDÍOS EXISTENTES A LA INTENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR A LA MARCADA EN EL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE CON EL LÍMITE MÁXIMO DE H-3, SIEMPRE Y CUANDO LA SOLICITUD RESPECTIVA A LA DEPENDENCIA TÉCNICA MUNICIPAL COMPETENTE SE ACOMPAÑE DEL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO (ACCESOS, ESTACIONAMIENTO, ASOLEAMIENTO, VENTILACIÓN HACIA LAS FINCAS CONTIGUAS, FORESTACIÓN E IMAGEN URBANA).

DOCUMENTO BÁSICO

ASIMISMO, SE RESPETEN LOS LINEAMIENTOS DE COS, CUS Y COMPLEMENTARIOS A LOS USOS DEL SUELO SOLICITADO Y QUE SEA CONFORME A LAS RESPECTIVAS MATRICES DEL PLAN, ESTE INCENTIVO A LA REDENSIFICACIÓN SÓLO SE HARÁ APLICABLE A PREDIOS CUYA SUPERFICIE SEA IGUAL O MAYOR A 400 M², ESTE INCENTIVO NO APLICARÁ AL SUBDISTRITO URBANO 02 "COLINAS DE SAN JAVIER", DEL DISTRITO URBANO 2 "MINERVA".

III.9. CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA, ASI COMO EL REGLAMENTO DEL CITADO ORDENAMIENTO, MISMO QUE SE APROBÓ A TRAVÉS DEL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA EL 14 DE NOVIEMBRE DE 2002, QUE ESTABLECE LO SIGUIENTE:

ARTICULO 7: "EL SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN TIENE COMO OBJETIVO PRINCIPAL REVERTIR LOS EFECTOS DEL AGOTAMIENTO DE LA RESERVA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO MEDIANTE EL INCREMENTO EN LA INTENSIDAD DE APROVECHAMIENTO EN LAS ÁREAS IDENTIFICADAS EN LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO COMO RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO".

ARTÍCULO 8: "PODRÁN SER SUJETOS DEL SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN:

I. LOS PROPIETAROS DE INMUEBLES ENCLAVADOS EN EL MUNICIPIO, SIEMPRE QUE ESTOS SE ENCUENTREN DENTRO DE ÁREAS CLASIFICADAS COMO RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO EN LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANOS APLICABLES.

ESTOS PREDIOS NO PODRAN INCREMENTAR SU POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO AUTORIZADO EN MÁS DEL 80%.

EN LA SITUACIÓN EN LA QUE LOS PROPIETARIOS DE ESTOS PREDIOS QUISIERAN REDENSIFICAR EN MÁS DEL 80% PERMITIDO, DEBERÁN REALIZAR EL MISMO PROCEDIMIENTO QUE ESTÁ CONTEMPLADO EN LA SIGUIENTE FRACCIÓN DE ESTE MISMO ARTÍCULO Y;

II. LOS PARTICULARES PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS QUE NO SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS ÁREAS CLASIFICADAS COMO RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO Y QUE DESEEN REDENSIFICAR ESTARÁN SUJETOS A LA ELABORACIÓN DE UN PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN CON APEGO AL PROCEDIMIENTO QUE PARA TAL EFECTO MARCA LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO EN VIGENCIA Y EL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANA DE ESTE MUNICIPIO, ASÍ COMO LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 9, 10, 11 Y 12 DE ESTE REGLAMENTO. (ESTA REFORMA FUE APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL 09 DE FEBRERO DE 2006 Y PUBLICADA EN EL SUPLEMENTO DE DE LA GACETA MUNICIPAL EL 08 DE MARZO DE 2006).

ARTÍCULO 9: "PARA INCORPORARSE AL SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN, SERÁ INDISPENSABLE OBTENER PREVIAMENTE EL DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS PARA LA REDENSIFICACIÓN QUE AL EFECTO EMITA LA VENTANILLA ÚNICA DE DICTAMINACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS.

LA SOLICITUD DEL DICTAMEN SE REALIZARA MEDIANTE EL LLENADO DE LA FORMA QUE PARA TAL EFECTO DISPONGA DICHA DIRECCIÓN, DEBIENDO ACOMPAÑAR A ÉSTA:

- I. COPIA DE UNA IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE;
- II. COPIA CERTIFICADA DE LAS ESCRITURAS.

DICHO DICTAMEN DEBERÁ SER EMITIDO EN UN PLAZO DE UNA SEMANA Y CONTENDRÁ LOS SIGUIENTES DATOS: (ESTA REFORMA FUE APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 09 DE FEBRERO DE 2006 Y PUBLICADA EN EL SUPLEMENTO DE LA GACETA MUNICIPAL EL 08 DE MARZO DE 2006).

- I. INCREMENTO MÁXIMO PERMISIBLE A LA INTENSIDAD DE APROVECHAMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE.
- II. PRECIO POR METRO CUADRADO DE CONFORMIDAD CON EL VALOR SEÑALADO POR LAS TABLAS CATASTRALES AFECTADO POR EL FACTOR DE PRIORIDAD QUE AL EFECTO ESTABLEZCA LA LEY DE INGRESOS CORRESPONDIENTE.
- III. USO DE SUELO PERMISIBLE.
- IV. LOS ESTUDIOS TÉCNICOS QUE LA COMISIÓN DE PLANEACIÓN URBANA LE REQUIERA PARA SU ANÁLISIS, COMPARACIÓN Y CONGRUENCIA CON EL PROYECTO EJECUTIVO, LOS CUALES SERÁN REQUISITO INDISPENSABLE PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS O PERMISOS CORRESPONDIENTES, MISMOS QUE DEBERÁ ELABORAR EL SOLICITANTE.

PARA LOS PREDIOS DEL SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 8 DEL PRESENTE REGLAMENTO, EL PRECIO POR METRO CUADRADO CALCULADO, SE HARÁ CONFORME A LOS TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN II DEL PÁRRAFO SEGUNDO DEL PRESENTE ARTICULO Y SE AJUSTARÁ A LAS TABLAS CATASTRALES AL MOMENTO DE INGRESAR SU PAGO A LA TESORERÍA MUNICIPAL. UNA VEZ CUBIERTO ESTE REQUISITO DEBERÁ CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 11 Y 12 DE ESTE REGLAMENTO.

EL PRECIO POR METRO CUADRADO SERÁ CALCULADO EN LOS TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN II DEL PÁRRAFO SEGUNDO DEL PRESENTE ARTICULO, TENDRÁ UNA VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN DEL DICTAMEN, CUYO COMPUTO SE VERÁ INTERRUMPIDO UNA VEZ INICIADO EL TRÁMITE DE AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE, EN EL CUAL SE ACTUALIZARÁ EL MISMO. (ESTA REFORMA FUE APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 9 DE FEBRERO DE 2006 Y PUBLICADA EN EL SUPLEMENTO DE LA GACETA MUNICIPAL EL 08 DE MARZO DE 2006).

ARTÍCULO 10: "CUANDO EL PREDIO SE ENCUENTRE CONSIDERADO COMO RECEPTOR DE DERECHOS DE TRANSFERENCIA EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE, EL PARTICULAR DEBERÁ PRESENTAR LOS ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO QUE LE SEAN SOLICITADOS POR LA COMISIÓN DE PLANEACIÓN URBANA.

EN EL CASO EN EL QUE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO NO CONTEMPLEN AL PREDIO COMO RECEPTOR DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS, CON APEGO A LOS TÉRMINOS DISPUESTOS POR EL ARTICULO 99 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, EL PARTICULAR DEBERÁ FORMULAR EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN CON BASE EN EL DICTAMEN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR Y DEBERÁ ELABORAR LOS ESTUDIOS TÉCNICOS QUE LE SEAN SOLICITADOS POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS Y LA COMISIÓN DE PLANEACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO.

LA ELABORACIÓN, AUTORIZACIÓN, PUBLICACIÓN Y REGISTRO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, SE REALIZARÁ EN APEGO AL PROCEDIMIENTO QUE PARA TAL EFECTO MARCA LA LEY DE DESARROLLO URBANA DEL ESTADO DE JALISCO". (ESTA REFORMA FUE APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 9 DE FEBRERO DE 2006 Y PUBLICADA EN EL SUPLEMENTO DE LA GACETA MUNICIPAL EL 08 DE MARZO DE 2006).

III.10. EL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL DESARROLLO DE TIPO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DE DENSIDAD MEDIA (H3-V); DENOMINADO "TORRES INFINITI", SE ELABORÓ DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL TÍTULO QUINTO "DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA", CAPÍTULO II "DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA AUTORIZAR OBRAS DE URBANIZACIÓN", ASÍ COMO EN EL TÍTULO SEXTO "DE LOS SISTEMAS DE ACCIÓN URBANÍSTICA", CAPÍTULO II "DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA" DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO Y EN FUNCIÓN AL DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS EMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO, A TRAVÉS DE SU DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES, CON NÚMERO DE EXPEDIENTE: 039/Z2/E-2007/3496. EL CUAL DICTAMINA CON CARÁCTER INFORMATIVO LO SIGUIENTE:

"DEBIDO A QUE LA UBICACIÓN DEL PREDIO EN QUE SOLICITA VIVIENDA SE ENCUENTRA DENTRO DEL TERRITORIO EN QUE SON APLICABLES TANTO EL PLAN DE DESARROLLO DE CENTRO DE POBLACIÓN DISTRITO URBANO "2 MINERVA" ASÍ COMO EL PLAN DE DESARROLLO URBANO "4 COUNTRY CLUB" DEL DISTRITO URBANO "20NA 2 MINERVA" AMBOS APROBADOS EN SESIÓN DEL AYUNTAMIENTO EL 13 DE NOVIEMBRE, 11 DE DICIEMBRE Y 18 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003 Y PUBLICADOS EL DÍA 20 DE ABRIL Y 24 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004 EN LA GACETA MUNICIPAL DE GUADALAJARA Y QUE DICHA UBICACIÓN ESTÁ DENTRO DEL ÁREA AU-03, CLASIFICADA COMO ÁREA URBANIZADA DE RENOVACIÓN URBANA (AU-RN), CON EL USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA (H2-V), EN UNA JERARQUÍA VIAL PRINCIPAL. DONDE SOLO SE PERMITE LA INSTALACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS UBICADOS EN EL CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DEL ÁREA URBANA AU-03, CON BASE EN EL CAPITULO II, "ZONIFICACIÓN POR ÁREAS URBANAS", ARTÍCULOS 14 Y 15 DEL PLAN PARCIAL APLICABLE:

CON FUNDAMENTO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, EL PROPIETARIO DEBERÁ ELABORAR EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN QUE ES EL INSTRUMENTO QUE SIRVE PARA REALIZAR LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO PREVISTAS EN LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO APLICABLES AL CENTRO DE POBLACIÓN, QUE SIRVE PARA DETERMINAR LOS USOS DESTINOS Y RESERVAS DE UN CENTRO DE POBLACIÓN ASÍ COMO REGULAR Y CONTROLAR LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN Y EN GENERAL EL APROVECHAMIENTO DE LOS PREDIOS Y FINCAS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN. ASI MISMO Y CON FUNDAMENTO EN EL PRESENTE DICTAMEN DEBERÁ ELABORAR DICHO PLAN PARCIAL, EL CUAL DEBERÁ CONTENER COMO MÍNIMO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS ARTÍCULOS 94, 221, 222, Y 223 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO.

DE ACUERDO A SU SOLICITUD DE APEGARSE AL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA, SE LE INFORMA QUE CON BASE EN DICHO REGLAMENTO, EN SU ARTÍCULO 8, QUE SEÑALA LO SIGUIENTE:

"PODRÁN SER SUJETOS DEL SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN:

II. LOS PARTICULARES PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS QUE NO SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS ÁREAS DESCRITAS COMO RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO Y QUE DESEEN REDENSIFICAR, ESTARÁN SUJETOS A LA ELABORACIÓN DE UN PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN CON APEGO A LOS PROCEDIMIENTOS QUE PARA TAL EFECTO MARCA LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO EN VIGENCIA, EL REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO DE ESTE MUNICIPIO Y LOS ARTÍCULOS 9, 10, 11 Y 12 DEL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA.

ASIMISMO SE HACE DE SU CONOCIMIENTO QUE EL PRESENTE DICTAMEN TENDRÁ VIGENCIA INDEFINIDA Y VALIDEZ LEGAL EN TANTO NO SE MODIFIQUEN O CANCELEN LOS PLANES DE LOS CUALES SE DERIVEN EN BASE AL ARTÍCULO 177 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO".

SIGNADO EL DÍA 23 DE JULIO DEL 2008 POR LOS REPRESENTANTES DE LAS DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN EN LA COMISIÓN.

III.11. 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 75 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO; Y EN PARTICULAR, EN MATERIA DE ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES DEFINIDAS EN LOS ARTÍCULOS 9 Y 35 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EN LOS ARTÍCULOS 12 Y 13 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO; EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO, DE FECHA ______ DE _____ DEL AÑO ______, SE EXPIDE EL:

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL DESARROLLO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DE DENSIDAD MEDIA (H3-V), DENOMINADO "TORRES INFINITI", PROMOVIDO BAJO EL SISTEMA DE ACCIÓN URBANÍSTICA PRIVADA, EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO.

CAPÍTULO IV.

REFERENCIA AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA.

IV.1. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA".

EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, AUTORIZADO MEDIANTE ACUERDO DE CABILDO EL 13 DE NOVIEMBRE DE 2003 Y PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE GUADALAJARA EL 20 DE ABRIL DE 2004, ASÍ COMO EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", APROBADO EN SESIÓN DEL AYUNTAMIENTO EL 13 DE NOVIEMBRE, 11 DE DICIEMBRE Y 18 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003 Y PUBLICADO EL DÍA 20 DE ABRIL Y 24 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004 EN LA GACETA MUNICIPAL DE GUADALAJARA, JALISCO, DETERMINA PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN LO SIGUIENTE:

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS:

ÁREA URBANIZADA (AU-H2 17).

UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO:

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD BAJA (H2-H).

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DE DENSIDAD BAJA (H2-V).

- EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN SE REALIZÓ EN CONGRUENCIA CON EL TÍTULO VIII "ACCIONES DE CRECIMIENTO" DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", QUE ESTABLECE, EN CUANTO A LAS ACCIONES DE CRECIMIENTO, LAS SIGUIENTES:
- 1.1. DESARROLLAR POLÍTICAS DE REDENSIFICACIÓN POBLACIONAL PARA REVERTIR LAS TENDENCIAS DE DESPOBLAMIENTO DEL DISTRITO URBANO.
- 1.2. IMPULSAR LA REDENSIFICACIÓN EN EL ÁREA URBANA, PROMOVIENDO EL APROVECHAMIENTO DE BALDÍOS E INCENTIVAR LA OCUPACIÓN DE FINCAS SUBUTILIZADAS PARA DESALENTAR LA ESPECULACIÓN.

ASÍ TAMBIÉN, EL PRESENTE INSTRUMENTO SE REALIZÓ EN CONGRUENCIA CON EL TÍTULO X "CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS" DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", QUE ESTABLECE, ENTRE OTRAS, LAS SIGUIENTES ACCIONES:

- 1.1. DESARROLLAR NUEVAS MODALIDADES DE VIVIENDA QUE PERMITAN INCENTIVAR UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.
- 1.2. IMPULSAR LA REUTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS EXISTENTES Y FINCAS SUBUTILIZADAS PARA PROPICIAR LA REDENSIFICACIÓN DEL DISTRITO URBANO.
- 1.3. CONSOLIDAR LOS USOS DEL SUELO HABITACIONALES.

1.4. GENERAR UNA REGLAMENTACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA, QUE RECONOZCA LAS ESTRUCTURAS ECONÓMICAS Y SOCIALES DE LA CIUDAD. ASÍ COMO LAS NECESIDADES DE DESARROLLO DE LA CIUDAD.

EL GRÁFICO D-0 DENOMINADO "DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN" SEÑALA CON PRECISIÓN LA UBICACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN EN EL ÁREA DE ESTUDIO EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA".

ES ASÍ, QUE EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN SE DETERMINARÁN Y NORMARAN LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN, DE CONFORMIDAD A LAS DISPOSICIONES MENCIONADAS ANTERIORMENTE.

CAPÍTULO V.

OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

ESTE APARTADO TIENE COMO FINALIDAD EL DESCRIBIR CUALES SON LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS QUE SE PERSIGUEN CON LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PROPUESTO Y QUEDAN COMPRENDIDOS EN LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

V.1. OBJETIVOS GENERALES.

CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 93 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO; SON OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN LOS SIGUIENTES:

- DETERMINAR LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA, ESPECIFICANDO LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS, LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS;
- II. REGULAR Y CONTROLAR LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN Y, EN GENERAL LA UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS Y FINCAS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN;
- III. DETERMINAR EN FORMA ESPECÍFICA LAS ÁREAS DE RESTRICCIÓN; REGULAR Y CONTROLAR LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN Y; EN GENERAL DETERMINAR LA UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS Y FINCAS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN;
- IV. INTEGRAR LA ACCIÓN URBANÍSTICA CON LA ESTRUCTURA URBANA DEL CENTRO DE POBLACIÓN;
- V. 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:
- VI. ESTABLECER CONGRUENCIA CON LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE NIVEL SUPERIOR DE PLANEACIÓN.

V.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

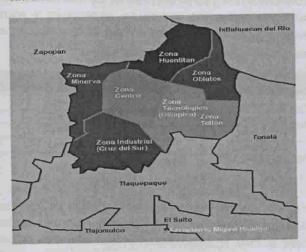
SON OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN LOS SIGUIENTES:

- I. FUNDAMENTAR LA PROPUESTA DE LA DETERMINACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO PARA EL USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V), DETERMINADA EN EL PLANO E-2 EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, PREVIENDO SU INTEGRACIÓN AL ENTORNO URBANO Y DANDO CUMPLIMIENTO A LOS CRITERIOS DETERMINADOS EN EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y SU REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA;
- II. FUNDAMENTAR, CONFORME AL ARTÍCULO 185 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO, LA INTRODUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA FALTANTE PARA GARANTIZAR EL ABASTO Y EL DESECHO, CUIDANDO MANTENER EL EQUILIBRIO ECOLÓGICO, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL QUE SE INDIQUEN POR PARTE DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL;
- III. ESTABLECER LAS BASES JURÍDICAS Y TÉCNICAS QUE DEN SUSTENTO AL EMPLAZAMIENTO DEL USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V) DE 253 UNIDADES DE VIVIENDA;
- IV. REALIZAR LA ACTUALIZACIÓN DE LOS USOS, DENSIDADES E INTENSIDADES ESTABLECIDOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA SU ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ASÍ COMO LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS Y FÍSICO-NATURALES IMPERANTES EN LA ACTUALIDAD; ESTE ANÁLISIS QUEDA INCLUIDO EN EL APARTADO DE DIAGNOSTICO CON SU CORRESPONDIENTE GRÁFICO, EN LOS QUE ESPECÍFICAMENTE SE HARÁ MENCIÓN DE LA SITUACIÓN QUE GUARDA EL ÁREA DE ESTUDIO;
- V. REALIZAR EL ANÁLISIS Y DETERMINACIÓN DE LAS NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN QUE SE ESTABLECEN EN EL APARTADO DE ESTRATEGIAS PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, MEDIANTE LAS MATRICES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO INDICADAS EN EL PLANO Z-01, EN EL CUAL SE DETERMINA LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA:
- VI. ANALIZAR EL MEDIO FÍSICO NATURAL Y TRANSFORMADO DE LA ZONA EN QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EL PREDIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, ASÍ COMO SU DESARROLLO URBANO, CON LA FINALIDAD DE DEFINIR SU PROBLEMÁTICA ACTUAL EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO;
- VII. ESTABLECER MEDIANTE EL DIAGNÓSTICO, TANTO LA PROBLEMÁTICA, COMO LAS APTITUDES DEL TERRITORIO QUE HARÁN SUSCEPTIBLE AL PREDIO DEL EMPLAZAMIENTO DEL USO DE TIPO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V);
- VIII. DEFINIR, ESPECÍFICAMENTE PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN SUS APTITUDES Y FACTIBILIDADES, ASÍ COMO LA PROPUESTA PARA LA ZONIFICACIÓN ESPACIAL QUE LO HARÁN INTEGRARSE AL ÁREA URBANA ACTUAL;

- IX. ESTABLECER QUE LA DINÁMICA SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA HA CONVERTIDO A ESTA ZONA EN UN MOTOR REGIONAL DE DESARROLLO DE NEGOCIOS QUE REQUIERE DE FUNCIONES COMPLEMENTARIAS DE HABITACIÓN QUE TIENEN QUE VER CON LAS ACTIVIDADES QUE AHÍ SE REALIZAN;
- X. PRESENTAR EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO;
- XI. PRESENTAR LA PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN Y LAS ACCIONES MATERIALES A REALIZARSE EN ÉSTA AL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA, ESPECÍFICAMENTE; AL SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES;
- XII. CUMPLIR CON LAS DISPOSICIONES SEÑALADAS EN EL DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS EMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO, A TRAVÉS DE SU DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES, CON NÚMERO DE EXPEDIENTE: 039/Z2/E-2007/3496.

CAPÍTULO VI. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

VI.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.



EL ÁREA DE ESTUDIO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN ESTÁ INSCRITA EN EL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", EL CUAL ESTÁ UBICADO AL NORPONIENTE DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO; CON COORDENADAS 200 42' 16" LATITUD NORTE Y 1030 22' 17" LONGITUD OESTE, Y A UNA ALTURA DE 1,550 M. ¹ SOBRE EL NIVEL DEL MAR. CONTIENE EN SU INTERIOR A LOS SUBDISTRITOS URBANOS 2-01, 2-02, 2-03, 2-04, 2-05, 2-06, 2-07, 2-08, 2-09, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14 Y 2-15. ²

EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO "ZONA 2 MINERVA", ESTÁ UBICADO AL PONIENTE DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA EN LAS COORDENADAS 20° 42' 30" LATITUD NORTE Y 103° 22' 57" LONGITUD OESTE, Y A UNA ALTURA DE 1,550 M SOBRE EL NIVEL DEL MAR. 3





EL ÁREA DE ESTUDIO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN SE ENCUENTRA INSERTA EN EL ÁREA DE APLICACION DEL SUBDISTRITO URBANO 04, "COUNTRY CLUB", DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA" Y TIENE COMO LÍMITES LA DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO QUE SE REALIZÓ CON TODA PRECISIÓN, UTILIZANDO COMO REFERENCIA LOS ELEMENTOS NATURALES, ARTIFICIALES Y POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS QUE LO CIRCUNDAN. 4

¹ SEGÚN ALTIMETRÍA ELABORADA POR EL INSTITUTO DE INFORMACIÓN TERRITORIAL IIT.

² PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GUADALAJARA, JALISCO.

³ SISTEMA GEOGRÁFICO NACIONAL INEGI-UTM.

⁴ SISTEMA GEOGRÁFICO NACIONAL INEGI-UTM.

SOBRE LA BASE DEL ARTÍCULO 18, FRACCIÓN I, DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA; EL ÁREA DE ESTUDIO CORRESPONDE A LA ZONA GEOGRÁFICA DE INFLUENCIA QUE TIENE EL PREDIO EN EL QUE SE PRETENDE LLEVAR A CABO LA ACCIÓN URBANÍSTICA, ESTA ÁREA DEBERÁ QUEDAR COMPRENDIDA EN LOS PLANOS DE DIAGNÓSTICO QUE SE PRESENTEN COMO PARTE DEL ANEXO GRAFICO DEL PLAN PARCIAL PROPUESTO. LA DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO DEL ÁREA DE ESTUDIO SE REALIZÓ CON TODA PRECISIÓN, UTILIZANDO COMO REFERENCIA LOS ELEMENTOS NATURALES, ARTIFICIALES Y POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS QUE LO CIRCUNDAN Y UTILIZANDO LAS COORDENADAS DEL SISTEMA GEOGRÁFICO NACIONAL INEGI-UTM, DETERMINÁNDOSE CON UNA SUPERFICIE DE: 145-81-64 HAS. DE LA SIGUIENTE MANERA: 5

Luisson Halling	COORDENADAS EN "X"	COORDENADAS EN "Y"
VÉRTICE		2°291,044.8625
1	668,650.0050	2 291,158.6694
2	669,206.6224	2*290,385.4544
3	670,387.3752	2*289,380.6632
	669,437.9107	2 200,000

VI.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

SOBRE LA BASE DEL ARTÍCULO 18, FRACCIÓN II, DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, EL ÁREA DE APLICACIÓN CORRESPONDE AL POLÍGONO EN QUE SE LLEVARA A CABO LA ACCIÓN URBANÍSTICA Y SOBRE EL CUAL SE ESTABLECERÁ LA DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS Y NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA REGULAR EL APROVECHAMIENTO DE ÁREAS Y PREDIOS. ESTA ÁREA DEBERÁ QUEDAR COMPRENDIDA EN LOS PLANOS DE ESTRATEGIA.

LA DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO DEL ÁREA DE APLICACIÓN SE HIZO UTILIZANDO COMO REFERENCIA LAS COORDENADAS DEL SISTEMA GEOGRÁFICO NACIONAL INEGI-UTM.

EL POLÍGONO DEL ÁREA DE APLICACIÓN CORRESPONDE A LOS LÍMITES DE PROPIEDAD DEL PREDIO, ACTUALIZÁNDOSE LA SUPERFICIE SOBRE LOS RESULTADOS DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, DONDE SE PRETENDE DESARROLLAR LA ACCIÓN URBANÍSTICA; TIENE UNA SUPERFICIE DE 11,073.61 M² Y SE ESTRUCTURA A PARTIR DE LOS SIGUIENTES ELEMENTOS O LÍMITES: 6

LAS COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN SON LAS SIGUIENTES:

	COORDENADAS EN "X"	COORDENADAS EN "Y
VERTICE		2'290,866.7835
1 (1)	668,826.6702	2*290,923.0495
2	668,971.6390	2'290,842.7057
2	669,007.4628	
3	668,875.0357	2'290,812.7316

CÁLCULO CON APLICACIONES CAD.

CÁLCULO CON APLICACIONES CAD.

CAPÍTULO VII.

PROPUESTA DE INCORPORACIÓN AL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA.

EL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA, ASÍ COMO EL REGLAMENTO DEL CITADO ORDENAMIENTO, MISMO QUE SE APROBÓ A TRAVÉS DEL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA EL 14 DE NOVIEMBRE DE 2002, TIENE COMO FINES:

- I. ESTABLECER LAS REGLAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA;
- II. FIJAR LAS COMPETENCIAS DE LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES, TANTO CENTRALIZADAS COMO DESCENTRALIZADAS QUE INTERVENDRÁN EN LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA;
- III. ESTIMULAR LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y UTILIZACIÓN PRODUCTIVA DE BIENES INMUEBLES AFECTOS A PROTECCIÓN PATRIMONIAL Y;
- IV. PROMOVER LA REDENSIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE LA CIUDAD QUE, DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DE ESTAS, PERMITAN EL INCREMENTO EN LA INTENSIDAD DEL APROVECHAMIENTO.

DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 4 DEL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA, EL ORDENAMIENTO ENUNCIADO ES EL MECANISMO PARA EJERCER LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

CONFORME AL ARTÍCULO 5 DEL MISMO REGLAMENTO, EL PROGRAMA SE COMPONE DE DOS SUBPROGRAMAS:

- I. SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y;
- II. SUBPROGRAMA DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA.

EL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO ESTABLECE QUE EL SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN TIENE COMO OBJETIVO PRINCIPAL REVERTIR LOS EFECTOS DEL AGOTAMIENTO DE LA RESERVA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO MEDIANTE EL INCREMENTO EN LA INTENSIDAD DE APROVECHAMIENTO EN LAS ÁREAS IDENTIFICADAS EN LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO COMO RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO.

ASIMISMO, EL ARTÍCULO 8 DEL CITADO REGLAMENTO ESTABLECE QUE PODRÁN SER SUJETOS DEL SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN: I. LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES ENCLAVADOS EN EL MUNICIPIO, SIEMPRE QUE ESTOS SE ENCUENTREN DENTRO DE ÁREAS CLASIFICADAS COMO RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO EN LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANOS APLICABLES.

ESTOS PREDIOS NO PODRÁN INCREMENTAR SU POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO AUTORIZADO EN MÁS DEL 80%.

EN LA SITUACIÓN EN LA QUE LOS PROPIETARIOS DE ESTOS PREDIOS QUISIERAN REDENSIFICAR EN MÁS DEL 80% PERMITIDO, DEBERÁN REALIZAR EL MISMO PROCEDIMIENTO QUE ESTA CONTEMPLADO EN LA SIGUIENTE FRACCIÓN DE ESTE MISMO ARTÍCULO; Y

II. LOS PARTICULARES PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS QUE NO SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS ÁREAS CLASIFICADAS COMO RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO Y QUE DESEEN REDENSIFICAR ESTARÁN SUJETOS A LA ELABORACIÓN DE UN PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN CON APEGO AL PROCEDIMIENTO QUE PARA TAL EFECTO MARCA LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO EN VIGENCIA Y EL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANA DE ESTE MUNICIPIO, ASÍ COMO LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 9, 10, 11 Y 12 DE ESTE REGLAMENTO (ESTA REFORMA FUE APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL 09 DE FEBRERO DE 2006 Y PUBLICADA EN EL SUPLEMENTO D ELA GACETA MUNICIPAL EL 08 DE MARZO DE 2006).

CON BASE EN LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES LEGALES Y EN VIRTUD DE QUE SE PRETENDE REDENSIFICAR AL PREDIO Y DE QUE, EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 04 "COUNTRY CLUB" NO CLASIFICA AL MISMO COMO ÁREA RECEPTORA DE DERECHOS DE DESARROLLO (RTD); SE ELABORÓ EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE, LO CUAL PERMITIRÁ LA INCORPORACIÓN AL SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN Y JUSTIFICAR EL NUMERO DE VIVIENDAS Y LOS NIVELES QUE SE PROPONEN EN EL PROYECTO.

EL REGLAMENTO DEL SUBPROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES ESTABLECE QUE LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO PARA LOS PREDIOS QUE PRETENDAN SU REDENSIFICACIÓN, UNA VEZ APROBADO EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, SE LLEVARA A CABO MEDIANTE LA APORTACIÓN AL SUBPROGRAMA A TRAVÉS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DE LA CANTIDAD QUE RESULTE DE MULTIPLICAR LOS M² A ADQUIRIR POR EL COSTO UNITARIO DE ÉSTOS, EL CUAL EQUIVALE AL VALOR SEÑALADO POR LAS TABLAS CATASTRALES VIGENTES AFECTADO POR EL FACTOR DE PRIORIDAD (50%) QUE AL EFECTO SE ESTABLECE EN LA LEY DE INGRESOS MUNICIPAL.

EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 04 "COUNTRY CLUB" DE LA ZONA 2 "MINERVA" ESTABLECE PARA LA ZONA EN QUE SE ENCUENTRA EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN UN ÍNDICE DE EDIFICACIÓN DE 60.00 M², LO CUAL ARROJA UNA CANTIDAD DE 185 VIVIENDAS POSIBLES DE EMPLAZAR CON ESTA NORMA, Y CONSIDERANDO QUE EL PROYECTO PROPONE LA CANTIDAD DE 253 VIVIENDAS EN TOTAL; SE ESTABLECE QUE SE EXCEDE EN UN TOTAL DE 68 VIVIENDAS, ES DECIR; UN 36.75 %.

ÉSTE ES EL FACTOR QUE AFECTARÍA A LA SUPERFICIE DEL PREDIO PARA OBTENER LA SUPERFICIE VIRTUAL QUE SE NECESITARÍA PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO Y LA DENSIDAD PROPUESTA, LO CUAL SE EXPRESA EN LA SIGUIENTE TABLA:

11.073.61 M ²		APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:	
--------------------------	--	-----------------------------	--

ESTA SE CONSTITUYE COMO LA PROPUESTA DE INCORPORACIÓN AL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR; CON BASE EN ESTOS VALORES DE APROVECHAMIENTO DEL PREDIO SE PROPONEN EN EL SIGUIENTE CAPÍTULO LAS NORMAS A QUE DEBERÁN SUJETARSE LOS USOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

DE LA MISMA MANERA, SE CONSIGNA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO QUE EL PROPIETARIO DEBERÁ APEGARSE A LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA PROPUESTA DE INCORPORACIÓN AL PROGRAMA, ASÍ COMO LA CONCLUSIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO ESTABLECIDOS EN EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN DE INMUEBLES Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUADALAJARA, EN LOS ARTÍCULOS 9, 10, 11 Y 12.

CAPÍTULO VIII.

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

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 6, FRACCIÓN XXIV DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO Y ARTÍCULO 12, FRACCIÓN XXXVI DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA Y EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO; LA DETERMINACIÓN DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS, SON ACTOS DE DERECHO PÚBLICO QUE CORRESPONDE AUTORIZAR A LOS AYUNTAMIENTOS EN LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO A FIN DE CLASIFICAR LAS ÁREAS Y PREDIOS DE UN CENTRO DE POBLACIÓN Y ESTABLECER LAS ZONAS DONDE SE PRECISEN LOS USOS PERMITIDOS, CONDICIONADOS O PROHIBIDOS Y, SUS NORMAS DE UTILIZACIÓN, A LAS CUALES SE SUJETARAN EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO, PRIVADO Y SOCIAL DE LOS MISMOS, Y SE REPRESENTAN GRÁFICAMENTE EN LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS (E-1), ZONIFICACIÓN SECUNDARIA O UTILIZACIÓN DEL SUELO (E-2) Y ESTRUCTURA URBANA (E-3), LOS CUALES CONTIENEN LOS LINEAMIENTOS Y NORMAS A QUE SE SUJETARÁN LAS DETERMINACIONES DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

TODAS LAS OBRAS Y CONSTRUCCIONES QUE SE REALICEN EN LOS PREDIOS COMPRENDIDOS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, SEAN PÚBLICOS O PRIVADOS, DEBERÁN SUJETARSE A LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN, CONFORME LO ORDENAN LOS ARTÍCULOS 193, 194, 195, 196 Y 199 DE LA LEY ESTATAL, SIN ESTE REQUISITO NO SE OTORGARÁ AUTORIZACIÓN O LICENCIA PARA EFECTUARLAS.

LA UTILIZACIÓN DEL SUELO COMPRENDIDO EN EL ÁREA DE APLICACIÓN SE SUJETARÁ A LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN QUE SE APRUEBA Y A LAS DISPOSICIONES QUE ESTABLECEN:

- LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS;
- b. LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO;
- c. EL REGLAMENTO DE PARQUES, JARDINES Y RECURSOS FORESTALES PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA;
- EL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA;
- e. LAS LEYES, REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES FEDERALES Y ESTATALES APLICABLES EN MATERIA DE AGUAS;
- f. LAS LEYES, REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES EN MATERIA DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y MEJORAMIENTO DEL AMBIENTE;
- LOS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN;
- h. LOS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES DE OBSERVANCIA GENERAL QUE EXPIDA ESTE AYUNTAMIENTO, PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO; Y
- i. LOS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES ESTATALES Y MUNICIPALES QUE REGULEN LA VIALIDAD, IMAGEN URBANA Y OTROS ORDENAMIENTOS APLICABLES.

PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2 FRACCIÓN XXI Y LOS ARTÍCULOS 4 Y 35 DE LA LEY GENERAL, Y LAS DISPOSICIONES APLICABLES EN LA LEY ESTATAL Y EL REGLAMENTO MUNICIPAL, SE APRUEBAN COMO ELEMENTOS DE LA ZONIFICACIÓN URBANA: LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS CONTENIDA EN EL PLANO E-1 DEL ANEXO GRÁFICO; LA DETERMINACIÓN DE ZONAS, ZONIFICACIÓN SECUNDARIA, UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLANO E-2 Y LA ESTRUCTURA URBANA ESTABLECIDA EN EL PLANO E-3 DEL ANEXO GRÁFICO.

VIII.1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

SOBRE LA BASE DE LOS ARTÍCULOS 16 Y 17 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN Y EL ARTÍCULO 24 DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO; ES EL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE CONSISTE EN LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y PREDIOS EN FUNCIÓN DE LAS CONDICIONANTES QUE RESULTEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL Y TRANSFORMADO, LAS QUE, SEGÚN SU ÍNDOLE REQUIERAN DE DIVERSO GRADO DE CONTROL O PARTICIPACIÓN INSTITUCIONAL, PARA OBTENER O CONSERVAR LA ADECUADA RELACIÓN AMBIENTAL, ASÍ COMO PARA NORMAR LA ACCIÓN URBANÍSTICA QUE EN DICHAS ÁREAS SE PRETENDA REALIZAR, EN CASO DE SER FACTIBLE.

LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS QUE DETERMINA EL PRESENTE PLAN PARCIAL, ES LA QUE SE DESCRIBE EN EL TITULO III, CAPÍTULO III, DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO Y SE IDENTIFICAN EN EL PLANO E-1, EL CUAL LA REPRESENTA CON CLAVES Y SUBCLAVES, SEGÚN CORRESPONDA Y EL NÚMERO QUE LAS ESPECIFICA, INDICADAS EN EL ARTÍCULO 25 DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ADECUANDO LOS SÍMBOLOS GRÁFICOS QUE COMPLEMENTAN ESTA IDENTIFICACIÓN CON OBJETO DE OBTENER UNA MAYOR CLARIDAD, MISMAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

VIII.1.1. ÁREAS URBANIZADAS (AU).

SON LAS ÁREAS OCUPADAS POR LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA VIDA NORMAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN, QUE CUENTAN CON SU INCORPORACIÓN MUNICIPAL O CON LA ACEPTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO O QUE ESTÁN EN PROCESO DE ACORDARLA. ESTAS ÁREAS PODRÁN SER OBJETO DE MEJORAMIENTO Y DE RENOVACIÓN URBANA. SE IDENTIFICARÁN CON LA CLAVE (AU), EL NÚMERO QUE LAS ESPECIFICA Y CON EL NOMBRE COMO SE LES CONOCE. LAS QUE SE DETERMINAN EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL SON LAS SIGUIENTES:

VIII.1.1.1. ÁREAS INCORPORADAS (AU).

SON LAS ÁREAS URBANIZADAS PERTENECIENTES AL CENTRO DE POBLACIÓN QUE HAN SIDO DEBIDAMENTE INCORPORADAS AL MUNICIPIO, ES DECIR, QUE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES YA RECIBIERON LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN O LAS MISMAS FORMAN PARTE DEL SISTEMA MUNICIPAL Y HAN APORTADO LAS ÁREAS DE CESIÓN EN CASO DE HABER PERTENECIDO A LA RESERVA URBANA, SEGÚN LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 207, 208, 210, 211, 249 Y 250 DE LA LEY; SIENDO IDENTIFICADAS ÚNICAMENTE CON LA CLAVE (AU) DE LAS ÁREAS URBANIZADAS.

AU 01: CORRESPONDE AL POLÍGONO DE PROPIEDAD DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL Y SE DELIMITA DE LA SIGUIENTE MANERA:

AREAS URBANIZADAS (AU)		
AL NORTE:	CON VIALIDAD CONDOMINAL.	
AL SUR:	CON LÍMITE SUR DEL ÁREA DE APLICACIÓN.	
AL ORIENTE:	CON LÍMITE ORIENTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN.	
AL PONIENTE:	CON LÍMITE ORIENTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN, EN COLINDANCIA CON LA VP 01 AV. AMÉRICAS.	

A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA EL PROYECTO DENOMINADO "TORRES INFINITI", ÉSTE MODIFICA LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DE LOS PREDIOS QUE SON AFECTADOS POR EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL CITADO PLAN ESTABLECIDA EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 04 "COUNTRY CLUB", DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", AMBOS APROBADOS EN SESIÓN DE AYUNTAMIENTO EL 13 DE NOVIEMBRE, EL 11 DE DICIEMBRE Y EL 18 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003 Y PUBLICADOS EL DÍA 20 DE ABRIL Y 24 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004 EN LA GACETA MUNICIPAL DE GUADALAJARA.

VIII.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 84, FRACCIONES III Y IV DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO, EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "TORRES INFINITI", DETERMINA LOS USOS Y DESTINOS QUE SE GENEREN POR EFECTO DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS Y PRECISA LAS NORMAS DE UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS Y FINCAS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN Y SE PRECISARÁ LA GARANTÍA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.

ES EL INSTRUMENTO MEDULAR DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, QUE CONSISTE EN LA SUBDIVISIÓN DE UN ÁREA EN DISTINTOS TIPOS DE ZONAS QUE IDENTIFICAN Y DETERMINAN LOS APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS PREDOMINANTES QUE SE PERMITEN EN LAS MISMAS, DE CONFORMIDAD CON LOS OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA ESPECIFICARÁ LOS APROVECHAMIENTOS ESPECÍFICOS O UTILIZACIÓN PARTICULAR DEL SUELO, EN LAS DISTINTAS ZONAS DEL ÁREA DE APLICACIÓN, ACOMPAÑADAS DE SUS RESPECTIVAS NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN, DE CONFORMIDAD CON LOS CAPÍTULOS III Y IV DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO Y EL TÍTULO II, CAPÍTULO XVI DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO. ESTAS NORMAS SE INCLUYEN MEDIANTE TABLAS CONTENIDAS EN EL PLANO E-02, INTERPRETÁNDOSE DE LA SIGUIENTE FORMA:

ZONAS HABITACIONALES SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y **COMERCIOS Y SERVICIOS** COMERCIO / INDUSTRIA ZONA ZONA ZONA HAB /HA VIV/HA FRENTE SUP/MIN DE LA SUP/MIN FRENTE MÍNIMO FRENTE MÍNIMO C.O.S C.U.S COS C.U.S. C.O.S. C.U.S. M3 CAJONES AUTOS ALTURA CAJONES AUTOS ALTURA ALTURA CAJONES AUTOS DE LA EDIFICACION F= FRONTAL L= LATERAL F= FRONTAL L= LATERAL P= POSTERIO DE LA EDIFICACION POSTERIOR

EDIFICACIÓN

A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA EL PROYECTO DENOMINADO "TORRES INFINITI", ÉSTE MODIFICA LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DE LOS PREDIOS QUE SON AFECTADOS POR EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL CITADO PLAN ESTABLECIDA EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 04 "COUNTRY CLUB", DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", AMBOS APROBADOS EN SESIÓN DE AYUNTAMIENTO EL 13 DE NOVIEMBRE, EL 11 DE DICIEMBRE Y EL 18 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003 Y PUBLICADOS EL DÍA 20 DE ABRIL Y 24 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004 EN LA GACETA MUNICIPAL DE GUADALAJARA.

LAS ZONAS DESCRITAS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR QUE A CONTINUACIÓN SE ESTABLECEN, SON LAS CORRESPONDIENTES PARA EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI", MISMAS QUE SE REPRESENTARÁN GRÁFICAMENTE EN EL PLANO E-02.

LA EMISIÓN DEL DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS QUE SE DERIVE DE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, ASÍ COMO LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y DEMÁS AUTORIZACIONES QUE EN SU CASO SE EMITAN, ESTARÁN CONDICIONADAS A QUE EL PROYECTO DEFINITIVO Y EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA SE AJUSTEN A LAS RECOMENDACIONES CONTENIDAS EN LOS DICTÁMENES DE IMPACTO AMBIENTAL, DE IMPACTO EN EL TRÁNSITO Y FORESTAL QUE SE EMITAN.

DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN SE LOCALIZAN LAS ZONAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

VIII.2.1. DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS.

VIII.2.1.1. ZONAS DE USO HABITACIONAL (H).

DE CONFORMIDAD AL CAPÍTULO V "CLASIFICACIÓN GENÉRICA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO", ARTÍCULO 35, FRACCIÓN III, DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, COMPRENDE TODO TIPO DE EDIFICACIONES PARA EL USO HABITACIONAL, SE INTEGRA POR LOS SIGUIENTES USOS:

- a. HABITACIONAL JARDÍN:
- b. HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA;
- c. HABITACIONAL DENSIDAD BAJA;
- d. HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA;
- e. HABITACIONAL DENSIDAD ALTA.

EN EL ARTÍCULO 55 DEL MISMO REGLAMENTO; SE ESTABLECE QUE EL USO HABITACIONAL POR SUS RELACIONES DE PROPIEDAD Y FORMA DE EDIFICAR SE DEFINE EN LAS SIGUIENTES MODALIDADES:

- HABITACIONAL JARDÍN: EL USO HABITACIONAL QUE PUEDE DESARROLLARSE, EN FUNCIÓN DE NECESIDADES ECOLÓGICAS, RESULTANTES DE ASPECTOS NATURALES PROPIOS DEL LUGAR.
- II. HABITACIONAL UNIFAMILIAR: UNA CASA HABITACIÓN POR FAMILIA EN UN LOTE INDIVIDUAL;
- III. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA DOS O MÁS FAMILIAS DENTRO DE UN MISMO LOTE INDEPENDIENTEMENTE DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD QUE SE CONSTITUYA, CON LA CARACTERÍSTICA QUE PUEDEN SER AISLADAS, ADOSADAS O SUPERPUESTAS, ESTAS ÚLTIMAS EN UN NÚMERO NO MAYOR A DOS UNIDADES: Y
- IV. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL: VIVIENDAS O DEPARTAMENTOS AGRUPADOS EN EDIFICIOS CUYAS UNIDADES ESTÁN SUPERPUESTAS, EN UN NÚMERO MAYOR A DOS UNIDADES.

LAS MODALIDADES SEÑALADAS EN LAS FRACCIONES II, III Y IV A SU VEZ ESTÁN CLASIFICADAS EN DENSIDAD MÍNIMA, BAJA. MEDIA Y ALTA

POR SU MODALIDAD Y DENSIDAD DE VIVIENDA LAS ZONAS HABITACIONALES DETERMINADAS EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACION SE CLASIFICAN EN:

VIII.2.1.1.A. ZONAS DE USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V).

DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 55 DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA; ES EL USO HABITACIONAL QUE CORRESPONDE A VIVIENDAS O DEPARTAMENTOS AGRUPADOS EN EDIFICIOS CUYAS UNIDADES ESTÁN SUPERPUESTAS, EN UN NÚMERO MAYOR A DOS UNIDADES.

LAS QUE SE DETERMINAN EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL SON LAS SIGUIENTES:

H3-V 01: SUPERFICIE 11,073.61 M2

SE DESCRIBE DE LA SIGUIENTE MANERA:

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V)		
AL NORTE:	CON VIALIDAD LOCAL.	
AL SUR:	CON LÍMITE SUR DEL AREA DE APLICACIÓN.	
AL ORIENTE:	CON LÍMITE ORIENTE DEL AREA DE APLICACIÓN.	
AL PONIENTE:	CON LÍMITE PONIENTE DEL AREA DE APLICACIÓN, EN COLINDANCIA CON LA VP-01 AV. AMERICAS.	

VIII.2.2. NORMAS DE CONTROL DE LAS ZONAS.

LAS NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN A QUE SE SUJETARÁ LA ACCIÓN URBANÍSTICA QUE SE PROMUEVE SON LAS SIGUIENTES:

VIII.2.2.1. ZONAS DE USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V).

DE CONFORMIDAD AL CAPÍTULO IX "REGLAMENTACIÓN DE ZONAS HABITACIONALES", ARTÍCULO 53 DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, LA REGLAMENTACIÓN DE LAS ZONAS HABITACIONALES TIENE LA FINALIDAD DE MEJORAR LA CALIDAD AMBIENTAL Y EL BIENESTAR DE LA COMUNIDAD, A TRAVÉS DE LAS SIGUIENTES ACCIONES:

I. PROTEGER LAS ÁREAS CONTRA LA EXCESIVA CONCENTRACIÓN DE HABITANTES, REGULANDO LA DENSIDAD DE POBLACIÓN Y LA DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN EN CADA ZONA ESPECÍFICA, SEÑALANDO LA MÍNIMA DOTACIÓN DE ESPACIOS ABIERTOS DENTRO DE ESTAS ZONAS CON OBJETO DE ASEGURAR ESPACIOS PARA EL DESCANSO, LA CONVIVENCIA Y LA RECREACIÓN, PERMITIENDO ASÍ MISMO AQUELLOS USOS QUE COMPLEMENTAN LA ACTIVIDAD HABITACIONAL Y QUE SE CLASIFICAN EN LA CATEGORÍA DE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS DE LA ZONA, CON EL OBJETO DE GARANTIZAR LA AUTOSUFICIENCIA DE ÉSTAS Y EVITAR EL DESPLAZAMIENTO DE LOS HABITANTES A OTRAS ZONAS PARA EL SUMINISTRO DE ABASTO DIARIO;

- II. ASEGURAR UN ACCESO ADECUADO DE SOL, LUZ Y AIRE A LOS ESPACIOS INTERIORES HABITACIONALES QUE PERMITAN UN MEDIO AMBIENTE HIGIÉNICO Y SALUDABLE, ASÍ COMO SALVAGUARDAR LA PRIVACIDAD A TRAVÉS DEL CONTROL DE LA SEPARACIÓN Y ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES;
- III. PROTEGER LAS ZONAS HABITACIONALES CONTRA EXPLOSIONES, EMANACIONES TÓXICAS Y OTROS RIESGOS, PRODUCIDOS POR USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES, ASÍ COMO CONTRA RUIDOS OFENSIVOS, VIBRACIONES, HUMOS, MALOS OLORES Y OTRAS INFLUENCIAS NOCIVAS A LA COMUNIDAD Y A SUS HABITANTES;
- IV. PROTEGER LAS ZONAS CONTRA EL TRÁFICO PESADO OCASIONADO POR USOS INCOMPATIBLES Y CONTRA EL CONGESTIONAMIENTO VIAL PRODUCIDO POR EXCESO DE AUTOMÓVILES ESTACIONADOS EN LAS CALLES, QUE GENERAN ESTOS USOS INCOMPATIBLES;
- V. PROTEGER EL CARÁCTER DE CIERTAS ÁREAS IDENTIFICADAS Y CARACTERIZADAS POR SU VALOR FISONÓMICO TRADICIONAL E HISTÓRICO, EN LAS CUALES LA ESCALA Y CONFIGURACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DEBE SER CONTROLADA DE UNA MANERA ACORDE CON SU CONTEXTO; Y
- VI. PERMITIR LIBERTAD EN EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO INDIVIDUAL, QUE PRODUZCA UNA DESEABLE DIVERSIDAD DE FORMAS DE LA EDIFICACIÓN SIN AFECTAR LAS EDIFICACIONES CIRCUNDANTES Y EN ALGUNOS CASOS DEBERÁ INTEGRARSE A LA ZONA DE SU UBICACIÓN, Y EN EL CASO DEL CENTRO HISTÓRICO, BARRIOS Y ZONAS TRADICIONALES, A SUS PERÍMETROS A Y B.

LA ZONA DE USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V) ESTABLECIDA EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL ESTARÁ SUJETA AL CUMPLIMIENTO DE LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS:

LAS PERMISIBILIDADES DE LA ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA H3-V 01, ESTABLECIDA EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL; SON LAS QUE SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

- a. PREDOMINANTE EL USO: HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL;
- CONDICIONADOS LOS USOS: SERVICIOS DISTRITALES; COMERCIOS DISTRITALES; SERVICIOS CENTRALES Y
 COMERCIOS CENTRALES.

LO ANTES DESCRITO SE RESUME EN EL SIGUIENTE CUADRO:

		CUADF	RO DE USOS DEL SUELO PERMISIBI	LES TO THE TOTAL PROPERTY OF THE PROPERTY OF T
CLAVE	ZONA/USO	PERMISIBILIDAD	USOS Y DESTINOS	ACTIVIDAD/GIRO
	PREDOMINANTE		HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL	VIVIENDA
		٥	COMERCIO DISTRITAL	AGENCIA DE AUTOS; AUTOSERVICIOS; ALQUILER DE ROPA; ARTÍCULOS DE PIEL; BOUTIQUE, VENTA DE ROPA Y ACCESORIOS; LIBRERÍAS; RELOJERÍA; TABAQUERÍA; TELEFONÍA E IMPLEMENTOS CELULARES.
		0	COMERCIO CENTRAL	CANTINAS Y BARES; GALERIA DE ARTE; TIENDA DE ARTICULOS ESPECIALIZADOS; VIDEO BARES.
H3-V 01	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA	•	SERVICIOS DISTRITALES	AGENCIAS DE VIAJE; BANCO (SUCURSAL) CON O SIN CAJERO; BOLERIA DE CALZADO; CAFETERÍA, INTERNET, CIBER-CAFÉ; ESTÉTICA (CORTE DE PELO, PEINADOS, TINTES, UÑAS, FACIALES); CAFÉ CON MÚSICA EN VIVO, BAR ANEXO; CAFÉ CON MÚSICA EN VIVO, VENTA DE VINOS GENEROSOS Y CERVEZA EN BOTELLA ABIERTA; LAVADO DE AUTOMOVILES; LAVANDERIA; MENSAJERIA Y PAQUETERIA; OFICINAS PRIVADAS CON SERVICIO SECRETARIAL; OFICINAS PRIVADAS CON SERVICIO SECRETARIAL; OFICINAS CORPORATIVAS; RESTAURANTE CON VENTA DE VINOS GENEROSOS Y CERVEZA; RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; SALONES DE EVENTOS Y CONVENCIONES; SPA Y GIMNASIO.
		. 5	SERVICIOS CENTRALES	CENTROS FINANCIEROS; CENTROS NOCTURNOS; CINES.
	CONTRACTOR OF THE		CARACTERÍSTICA DE PERMISIBILIDAD	
	PREDOMINANTE		O COMPATIBLE	▲ CONDICIONADO

EL USO PREDOMINANTE QUE SE IDENTIFICA COMO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA H3-V, QUEDA SUJETO A LAS SIGUIENTES NORMAS BÁSICAS:

NORMAS BÁSICAS USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V):		
DENSIDAD MÁXIMA DE HABITANTES/ HA.		_
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS/ HA.		_
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE	900.00 M ²	
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	20.00 M.L.	
NDICE DE EDIFICACIÓN	43,00 M ² *	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C. O. S.)	0.5	
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C. U. S.)	4.5	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	48 NIVELES **	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA	2 CAJONES POR VIVIENDA	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES	1 CAJON POR CADA 3 VIVIENDAS	
RESTRICCIÓN FRONTAL	5.00 M.L. ***	
% JARDINADO EN LA RESTRICCIÓN FRONTAL.	40 %	

NORMAS BASICAS USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V): RESTRICCION LATERAL CONDICIONADO A UN ESTUDIO DE INCIDENCIA SOLAR. RESTRICCIÓN POSTERIOR CONDICIONADO A UN ESTUDIO DE INCIDENCIA SOLAR. MODO DE EDIFICACIÓN ABIERTO, SEMIABIERTO.

LOS USOS Y DESTINOS CONDICIONADOS QUE SE IDENTIFICAN COMO SERVICIOS DISTRITALES; COMERCIOS DISTRITALES; SERVICIOS CENTRALES Y COMERCIOS CENTRALES, MISMOS QUE ENCLAVAN EN EL USO MIXTO CENTRAL DE INTENSIDAD MEDIA MC-3 QUEDAN SUJETOS A LAS SIGUIENTES NORMAS BÁSICAS;

NORMAS BASICAS USO MIXTO CENTRAL INTENSIDAD MEDIA (MC-3):		
DENSIDAD MÁXIMA DE HABITANTES/ HA.		
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE	480.00 M ²	
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	16.00 M.L.	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C. O. S.)	0.5	
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C. U. S.)	4.5	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	48 NIVELES *	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO TIPO DE USO ESPECÍFICO	DE ACUERDO AL PROGRAMA MUNICIPAL.	
RESTRICCIÓN FRONTAL	5.00 M.L. **	
% JARDINADO EN LA RESTRICCIÓN FRONTAL.	40%	
RESTRICCION LATERAL	AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF	
RESTRICCIÓN POSTERIOR	3.00 M.L.	
MODO DE EDIFICACIÓN	VARIABLE.	

* DEBERA PRESENTAR ESTUDIO DE IMPACTO URBANO (ACCESOS, ESTACIONAMIENTOS, ASOLEAMIENTO, VENTILACION HACIA LAS FINCAS CONTIGUAS FORESTACION E IMAGEN URBANA), ESTUDIO DE IMPACTO AL TRANSITO Y ESTUDIO DE CAPACIDADES DE INFRAESTRUCTURAS (AGUA POTABLE Y DRENAJE).

VIII.3. ESTRUCTURA URBANA.

LA ESTRUCTURA URBANA DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, TIENE COMO FIN ESTABLECER LA ADECUADA JERARQUÍA DE LOS DIFERENTES ELEMENTOS QUE COMPONEN EL ESPACIO URBANO Y QUE SE INTERRELACIONAN ENTRE SÍ, SE INTEGRA POR DOS SISTEMAS:

A. EL SISTEMA DE UNIDADES URBANAS;

B. EL SISTEMA VIAL.

CONFORME A LA PROPUESTA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO.

^{**} DEBERA PRESENTAR ESTUDIO DE IMPACTO URBANO (ACCESOS, ESTACIONAMIENTOS, ASOLEAMIENTO, VENTILACION HACIA LAS FINCAS CONTIGUAS, FORESTACION E IMAGEN URBANA), ESTUDIO DE IMPACTO AL TRANSITO Y ESTUDIO DE CAPACIDADES DE INFRAESTRUCTURAS (AGUA POTABLE Y DRENAJE).

^{***} LA RESTRICCIÓN FRONTAL SE APLICA A CALLE LOCAL.

^{**} LA RESTRICCIÓN FRONTAL SE APLICA A CALLE LOCAL

VIII.3.1. SISTEMA DE UNIDADES URBANAS.

DE CONFORMIDAD CON EL TÍTULO SEGUNDO, CAPÍTULO II, DE LA ESTRUCTURA URBANA, ARTICULO 20, FRACCIÓN I, DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO, EL ORDENAMIENTO DE ESPACIO URBANO EN EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI" NO CORRESPONDE POR SU NATURALEZA A NINGUNA DE LAS CATEGORÍAS URBANAS.

LO ANTERIOR; TODA VEZ QUE LA POBLACIÓN ESTIMADA PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN NO LLEGA A CONFORMARSE COMO LA CÉLULA PRIMARIA DE LA ESTRUCTURA URBANA, ES DECIR, LA UNIDAD VECINAL, PARA LA CUAL SE ESTABLECE UNA POBLACIÓN APROXIMADA DE 2,500 A 5,000 HABITANTES.

VIII.3.2. ESTRUCTURA VIAL.

A CONTINUACIÓN, SE DESCRIBE LA JERARQUIZACIÓN DE LOS DIFERENTES TIPOS DE VÍAS PREVISTAS EN EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI", DE CONFORMIDAD CON EL ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA REALIZADO EN EL DIAGNOSTICO Y SE ESTABLECE EN SU PLANO DE ESTRUCTURA URBANA E-3 Y CON LAS CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS SEÑALADAS EN EL TITULO QUINTO, CAPÍTULO II DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN.

VIII.3.2.1. VIALIDAD PRINCIPAL (VP).

ESTE TIPO DE VIALIDADES, CONJUNTAMENTE CON LAS VIALIDADES DE ACCESO CONTROLADO DEBERÁN SERVIR COMO RED PRIMARIA PARA EL MOVIMIENTO DE TRÁNSITO DE PASO DE UNA ÁREA A OTRA DENTRO DEL ÁMBITO URBANO. PERMITE UN ENLACE DIRECTO ENTRE LOS ESPACIOS GENERADORES DE TRÁNSITO PRINCIPALES, LA ZONA CENTRAL COMERCIAL Y DE NEGOCIOS, CENTROS DE EMPLEO IMPORTANTES, CENTROS DE DISTRIBUCIÓN Y TRANSFERENCIA DE BIENES Y TERMINALES DE TRANSPORTE EN TODA EL ÁREA URBANA. ESTAS VIALIDADES PERMITEN TAMBIÉN ENLAZAR LAS VIALIDADES REGIONALES CON LA VIALIDAD URBANA Y SIRVEN PARA PROPORCIONAR LA FLUIDEZ AL TRÁNSITO DE PASO Y DE LIGA CON LAS VIALIDADES COLECTORAS, COLECTORAS MENORES, SUBCOLECTORAS Y LOCALES.

PARA EL CASO ESPECÍFICO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE LOCALIZA LA SIGUIENTE VIALIDAD PRINCIPAL, AVENIDA. AMÉRICAS, LA CUAL PERMITE EL ACCESO AL PREDIO MOTIVO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, LO QUE NO IMPLICA QUE EL PREDIO EN CUESTIÓN SE ENCUENTRE AFECTADO POR LA SECCIÓN DE LA MENCIONADA VIALIDAD:

TIPO DE VIALIDAD:	NOMENCLATURA:	DERECHO DE VIA:

VIII.3.2.2. PROPUESTAS DE SOLUCION VIAL.

BASADOS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AL TRÁNSITO DESARROLLADO POR LA EMPRESA "EPS, ESTUDIOS, PROYECTOS Y SEÑALIZACIÓN VIAL, S.A. DE C.V., SE PRESENTA EL PROYECTO ESPECIFICO PARA EL INGRESO DEL DESARROLLO DENOMINADO "TORRES INFINITI, MISMO QUE SE INTEGRA EN EL PLANO DENOMINADO E-4.

CABE HACER MENCIÓN QUE EN EL ESTUDIO DE IMPACTO VIAL CITADO, SE REALIZÓ EL ANÁLISIS CORRESPONDIENTE PARA CONOCER COMO LA UTILIZACIÓN DEL SUELO PUEDE AFECTAR EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE, ASÍ COMO IDENTIFICAR LOS ELEMENTOS QUE DEBEN APLICARSE PARA MANTENER O MEJORAR EL NIVEL DE SERVICIO Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD VIAL EN SU ZONA DE INFLUENCIA. EL OBJETIVO GENERAL DEL ESTUDIO ES EL DE ANALIZAR LAS REPERCUSIONES OPERATIVAS VIALES Y DE TRANSPORTE QUE OCASIONARÁ EL PROYECTO DE LAS "TORRES INFINITI" LOCALIZADO EN LA VIALIDAD PRINCIPAL AVENIDA AMÉRICAS EN SU TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA AVENIDA PATRIA Y AVENIDA MONTEVIDEO; DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DETERMINADA.

A ESTE RESPECTO; EN EL CITADO ESTUDIO DE IMPACTO VIAL SE PROCEDIÓ A LEVANTAR LAS CONDICIONES ACTUALES DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL EN LA ZONA DE ESTUDIO PARA DETERMINAR EL ESTADO EXISTENTE POR TIPO DE VIALIDAD.

LO ANTERIOR PERMITIÓ SEÑALAR LA MOVILIDAD VIAL Y RUTAS OPTIMAS DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL DESARROLLO PROPUESTO, MEDIANTE EL ANÁLISIS ESPACIAL DE LA RED VIAL ACTUAL; ASÍ COMO IDENTIFICAR LAS POSIBLES PROPUESTAS DE ACCESO PARA EL DESARROLLO EN CUESTIÓN.

EL ESTUDIO DE IMPACTO VIAL PRESENTADO LLEVÓ A CABO LA SIMULACIÓN DE LOS INGRESOS AL PROYECTO "TORRES INFINITI", TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL DIAGNÓSTICO DE LAS VIALIDADES INCLUIDAS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA PARA PRESENTAR LAS PROPUESTAS DE MITIGACIÓN MANERA PUNTUAL EN REFERENCIA AL NIVEL DE SERVICIO ACTUAL DEL SISTEMA.

CON BASE EN EL DIAGNÓSTICO SEÑALADO POR EL ESTUDIO DE IMPACTO VIAL, SE PROPUSIERON Y ACEPTARON POR LA AUTORIDAD COMPETENTE, LAS ACCIONES Y OBRAS A REALIZAR PARA MITIGAR EL SISTEMA DE SERVICIO ACTUAL PARA CONVERTIRLO A UN NIVEL DE SERVICIO "C"; (CONDICIONES ESTABLES).

EN EL CAPÍTULO DE SEÑALIZACIÓN VIAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO VIAL PARA EL EMPLAZAMIENTO DE LAS "TORRES INFINITI" SE REVISAN ASPECTOS DE SEÑALIZACIÓN PARA LA SEGURIDAD VIAL DE LAS INTERSECCIONES DIRECTAMENTE RELACIONADAS CON EL DESARROLLO HABITACIONAL, CON EL FIN DE QUE ÉSTAS PUEDAN BRINDAR SEGURIDAD EN BENEFICIOS DE LOS USUARIOS.

ES IMPORTANTE PUNTUALIZAR QUE EL ESTUDIO DE IMPACTO VIAL REFLEJÓ QUE EN LA AVENIDA AMÉRICAS, ESPECÍFICAMENTE EN EL MOVIMIENTO VEHICULAR QUE SE GENERA POR EL INGRESO Y SALIDA A LAS TORRES AMÉRICAS ACTUALMENTE NO REPRESENTA CONFLICTO VIAL DE ACUERDO AL ANÁLISIS DEL ESTUDIO. SIN EMBARGO SE REALIZÓ, SE PRESENTÓ Y RECABÓ LA CORRESPONDIENTE APROBACIÓN DE LAS MODIFICACIONES Y ACCIONES EN MATERIA VIAL AVALADOS POR LA INSTANCIA CORRESPONDIENTE.

CAPÍTULO IX.

REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

IX.1. CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD.

EN EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "TORRES INFINITI", SE DEBERÁN TOMAR EN CUENTA LOS CRITERIOS DE DISEÑO A QUE SE SUJETARÁN LAS VIALIDADES PROPUESTAS, TANTO EN EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GUADALAJARA, JALISCO, COMO EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL QUE SE DERIVA, ASÍ COMO AQUELLOS QUE SE ESTABLECEN EN EL TÍTULO QUINTO, CAPÍTULOS II Y III DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN, ADEMÁS DE CONSIDERAR A DETALLE LAS CONDICIONANTES DEL CONTEXTO Y LAS NECESIDADES ESPECÍFICAS DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN EN CUESTIÓN. CON FUNDAMENTO EN LO SEÑALADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, ASÍ COMO EN EL ARTÍCULO 132, ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA LEY ESTATAL, SE ESTABLECERÁN LOS CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LAS SECCIONES DE LAS VIALIDADES INTERNAS DEL PROYECTO UNA VEZ QUE SE PRESENTE EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN, POR TRATARSE DE VIALIDADES DE CARÁCTER PRIVADO Y, POR TANTO; NO SERÁN DE CARÁCTER PÚBLICO.

DE ACUERDO CON LAS CONCLUSIONES ARROJADAS POR EL ESTUDIO DE IMPACTO AL TRÁNSITO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA "TORRES INFINITI"; SE DETERMINÓ APEGARSE AL DICTAMEN VERTIDO POR LA SECRETARÍA DE VIALIDAD MEDIANTE OF. PVO/2732 BIS/2007 Y DE ACUERDO AL PROYECTO APROBADO. LA PROPUESTA DE SOLUCIÓN VIAL SE BASA EN LAS PROPUESTAS QUE REALIZÓ EL ESTUDIO DE IMPACTO VIAL AVALADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIAL DE LA SECRETARÍA DE VIALIDAD Y TRANSPORTE, MISMO EN EL QUE SE ESTABLECEN LAS ACCIONES A REALIZAR EL EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO PROPUESTO.

ASIMISMO, ESTAS ACCIONES SON IMPUTABLES AL PROPIETARIO CONFORME AL ARTÍCULO 185 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO, POR LO QUE SE CONSIGNA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO EL COMPROMISO DEL PROPIETARIO A REALIZAR LAS OBRAS DE INTEGRACIÓN VIAL QUE SEAN NECESARIAS, COMO SIGUE:

- a. ES NECESARIO REALIZAR UN ACUERDO CON EL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA FILA QUE SE GENERA EN EL CARRIL DE SUR A NORTE DE LA AVENIDA AMÉRICAS CON LA AVENIDA PATRIA PARA QUE SE GARANTICE EL DESAHOGO DE LA FILA HACIA EL DESARROLLO (VUELTA DERECHA CONTINUA A LA AVENIDA PATRIA);
- RESPETAR LA SECCIÓN Y DISEÑO GEOMÉTRICO EXISTENTE EN LA BANQUETA DE LA AVENIDA AMÉRICAS, EN SU ACERA NORTE;
- c. CONSTRUCCIÓN DE LA BANQUETA EN LA VIALIDAD DE ACCESO A DESARROLLO;
- d. CONSTRUCCIÓN DE CARRIL DE DESACELERACIÓN PARA EL INGRESO AL DESARROLLO EN EL SENTIDO PONIENTE-NORTE Y RECORTAR EL CAMELLÓN PARA INGRESAR EN EL SENTIDO PONIENTE-NORTE;
- e. CONSTRUCCIÓN DEL DISEÑO DE INGRESOS Y SALIDAS COMO SE INDICA EN EL PLANO APROBADO POR LA SECRETARÍA DE VIALIDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO INDICADO EN EL ANEXO GRÁFICO E-4;

- f. CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA DE INGRESO EN DOS CARRILES DE INGRESO Y SALIDA CON UN REMATE EN RETORNO;
- INSTALACIÓN DE LUCES ADICIONALES PARA VUELTA IZQUIERDA PARA INGRESO AL DESARROLLO;
- h. IMPLEMENTACIÓN DE SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL APEGADO AL NORMATIVIDAD DE LA S.C.T. EN EL CRUCERO DE ACCESO A LAS TORRES EN LA AVENIDA AMÉRICAS.

EN EL CRUCERO SEMAFORIZADO EN DONDE SE PRETENDE DESARROLLAR EL ACCESO A LAS TORRES SE ENCUENTRA EN UN NIVEL DE SERVICIO ESTABLE "A"; POR LO TANTO LA AFECTACIÓN DE VIAJES AL DÍA DE ESTE MISMO SERÁ DE MANERA ESTABLE. SIN EMBARGO, SERÁ NECESARIO IMPLEMENTAR LAS SIGUIENTES ACCIONES ESPECÍFICAS PARA MEJORAR EL NIVEL DE SERVICIO:

- a. IMPLEMENTACIÓN DE VUELTA IZQUIERDA COMO FASE Y TIEMPO;
- b. REALIZACIÓN DE BAYONETA PARA INGRESO DE AVENIDA AMÉRICAS DE NORTE A SUR.
- c. ENTRADA Y SALIDA A DOS CARRILES POR SENTIDO:
- d. PROYECTO GEOMÉTRICO DE ACCESO Y;
- e. SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL.

MISMAS ACCIONES QUE SE SEÑALAN CON DETALLES DE TRAZOS GEOMÉTRICOS, SECCIONES DE ARROYOS, BANQUETAS, LONGITUDES DE CARRILES, RADIOS DE GIRO, ENTRE OTROS, EN EL ANEXO GRÁFICO, PLANO E-4.

IX.2. CRITERIOS DE DISEÑO DE FACILIDADES PARA PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD FÍSICA.

CON OBJETO DE QUE TODAS LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS DE ÁMBITO URBANO COMPRENDIDOS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL SEAN ACCESIBLES A PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD FÍSICA, EN LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE EDIFICACIÓN, SE DEBERÁN OBSERVAR LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS:

EL PROYECTO CONTEMPLA RAMPAS DE ACCESO QUE DAN FACILIDADES A LAS PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD. PARA ELLO SE DEBERÁ CONTAR EN LOS PUNTOS DE CRUCE DE LA VÍA PÚBLICA CON LOS ARROYOS VEHICULARES, CON RAMPAS ESPECIALES PARA SILLAS DE RUEDAS, MISMAS QUE DEBERÁN OBSERVAR LAS SIGUIENTES DIMENSIONES MÍNIMAS:

- I. ANTES DE INICIAR LA RAMPA, LA BANQUETA DEBERÁ TENER UNA DIMENSIÓN MÍNIMA DE 1.60 METROS DE ANCHO, PARA GARANTIZAR EL DESARROLLO DE LA RAMPA Y EL LIBRE ACCESO Y MANIOBRABILIDAD DE PERSONAS CON SILLAS DE RUEDAS;
- II. EL ANCHO MÍNIMO DE LAS RAMPAS SERÁ DE 1 METRO;
- III. LA PENDIENTE DE LA RAMPA SERÁ DEL 10% COMO MÁXIMO, PARA SALVAR EL DESNIVEL DE LA GUARNICIÓN DE UNA ALTURA MÁXIMA DE 0.15 METROS;
- IV. EL ACABADO DEL PAVIMENTO EN LA RAMPA DEBERÁ SER TERSO PERO NO RESBALADIZO, SIN NINGÚN ELEMENTO EN BAJO O ALTO RELIEVE;

- V. DEBERÁN ALINEARSE LAS RAMPAS DE LAS ACERAS DEL ARROYO VEHICULAR PARA EVITAR DESPLAZAMIENTOS EN DIAGONAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD VISUAL; Y
- VI. DEBERÁN CONSTRUIRSE DE LA MEJOR CALIDAD POSIBLE Y DE MATERIALES DURADEROS.

LA CONSTRUCCIÓN DE RAMPAS CON DISTINTAS ESPECIFICACIONES A LAS ANTES MENCIONADAS, SERÁ POSIBLE PARA ADAPTARSE A LAS DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PÚBLICA, SIEMPRE Y CUANDO SE CUENTE CON LA APROBACIÓN DE LA DEPENDENCIA MUNICIPAL COMPETENTE QUE AVALE EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO Y CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE LAS MISMAS.

LOS ANDADORES, BANQUETAS O SENDEROS PEATONALES DEBERÁN OBSERVAR LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- EN LOS ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS SE DEBERÁ PREVER QUE EXISTAN ÁREAS DE DESCANSO PARA SILLAS DE RUEDAS AL MENOS A CADA 50 METROS DE DISTANCIA, QUE NO INTERFIERAN CON LA CIRCULACIÓN PEATONAL;
- II. SE DEBERÁ OBSERVAR CON ESPECIAL ATENCIÓN QUE LA VEGETACIÓN Y ARBOLADO A LOS LADOS DE LOS ANDADORES PEATONALES TENGA UNA ALTURA MÍNIMA DE 2.10 METROS Y QUE NO OBSTRUYA EL ANDADOR EN LOS COSTADOS;
- III. DEBERÁN SER DE UN TERMINADO RUGOSO Y ANTIDERRAPANTE;
- IV. TODAS LAS BANQUETAS DEBEN TENER SUPERFICIES FIRMES, PAREJAS Y NO RESBALADIZAS. DE SER POSIBLE, EN LAS ACERAS SE DEBEN UTILIZAR DIFERENTES MATERIALES, O COLORES PARA FACILITAR LA IDENTIFICACIÓN Y ORIENTACIÓN A PERSONAS CON DEFICIENCIAS VISUALES;
- V. EN LOS CRUCES CON EL ARROYO VEHICULAR SE DEBERÁN CONSTRUIR RAMPAS CON LAS ESPECIFICACIONES ANTES DESCRITAS; Y
- VI. POR NINGÚN MOTIVO SE PERMITIRÁ CAMBIOS BRUSCOS DE NIVEL EN LAS BANQUETAS POR PASO DE INGRESOS VEHICULARES O PEATONALES QUE INGRESEN A PROPIEDAD PRIVADA O PÚBLICA. LOS DESARROLLOS DE ESTOS CAMBIOS DE NIVEL SE REALIZARÁN POR DENTRO DE LA PROPIEDAD.

IX.3. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE DESARRQLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO, EL PROYECTO DEFINITIVO DE EDIFICACIÓN DEBERÁ INCLUIR TANTO EL PROYECTO DE AGUA POTABLE COMO EL PROYECTO DE LA RED O DEL SISTEMA DE DESALOJO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES; POR LO QUE EN ESTE APARTADO Y A MANERA DE CRITERIOS, SE EXPONEN LAS CARACTERÍSTICAS QUE PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DE LA PRESENTE PROMOCIÓN DEBERÁN TENER LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA QUE SE REALICEN.

CABE SEÑALAR QUE ESTOS CRITERIOS PODRÁN MODIFICARSE UNA VEZ QUE SE REALICE EL PROYECTO DEFINITIVO, MISMO QUE DEBERÁ SER AUTORIZADO POR LA DEPENDENCIA MUNICIPAL Y/O LOS ORGANISMOS OPERADORES DE SERVICIOS PÚBLICOS.

CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN Y CON LO SEÑALADO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO; EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN DEBERÁ INCLUIR LOS PROYECTOS DE REDES DE AGUA POTABLE, RED O SISTEMA DE DESALOJO DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES; Y, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 280 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN, ESTOS PROYECTOS DEBERÁN REALIZARSE SEGÚN LO INDICADO EN LAS SIGUIENTES NORMAS:

I. "NORMAS TÉCNICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES DE LA OBRA PÚBLICA", DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO;

II. "NORMAS DE CONSTRUCCIÓN", DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA;

III. LAS ESPECIFICACIONES PARTICULARES DEL ORGANISMO RESPONSABLE DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL CENTRO DE POBLACIÓN;

IV. LA NORMA OFICIAL MEXICANA (NOM).

LA BAJA DENSIDAD DE EDIFICACIÓN QUE PRESENTA EL ÁREA DE ESTUDIO HA SIDO CONSIDERADA PARA RECONOCER EN LA ZONA UN POTENCIAL TENDIENTE A LA REDENSIFICACIÓN YA QUE EL GASTO Y DESCARGA GENERADO POR HECTÁREA SERVIDA ESTÁ MUY POR DEBAJO DE EL ESTÁNDAR DE SERVICIO EN EL ÁREA METROPOLITANA.

RESPECTO A LAS CONDICIONES ANTES DEFINIDAS, ES IMPORTANTE ESTABLECER QUE EL IMPACTO A LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE NO SE CONSIDERA COMO SIGNIFICATIVO NO SIENDO CONDICIONANTE PARA PROMOVER EL DESARROLLO DEL PRESENTE PROYECTO DEBIDO A LA ESTRATEGIA Y PROGRAMA DE ACCIONES DE APLICACIÓN PAULATINA DEFINIDAS PARA MEJORAR EL SERVICIO DE ESTOS DOS TÓPICOS A NIVEL METROPOLITANO.

IX.3.1. CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE AGUA POTABLE.

PARA EL TENDIDO DE LA RED HIDRÁULICA DE DISTRIBUCIÓN SE DEBERÁN CONSIDERAR LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

A. LOS OBJETIVOS PRINCIPALES PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE A CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO URBANO SON: PROPORCIONAR AGUA POTABLE EN CANTIDAD Y CALIDAD SUFICIENTE, LAS 24 HORAS DEL DÍA Y CON LAS PRESIONES ADECUADAS, SIENDO ÉSTAS DE 1.5 A 5.0 KG/CM² Y EN CASOS EXCEPCIONALES, UNA PRESIÓN MÍNIMA DE 1.0 KG/CM², TODAS LAS PRESIONES SE CONSIDERARAN PARA CONDICIONES DE SATURACIÓN OCUPACIONAL Y EN LA HORA DE MÁXIMA DEMANDA;

B. SÓLO SE PERMITIRÁ LA REALIZACIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS EN TERRENOS DONDE SU TOPOGRAFÍA SE LOCALICE A MENOS DE 15 M. DE NIVEL, CON RESPECTO A LA LÍNEA PIEZOMÉTRICA, PARA CONDICIONES DE MÁXIMA DEMANDA, EN EL SITIO DE ALIMENTACIÓN AL DESARROLLO;

C. EN EL CASO CONTRARIO, SE EVALUARA ENTRE LAS SIGUIENTES ALTERNATIVAS:

- a. ENTREGAR EL AGUA EN BLOQUE HASTA UN TANQUE QUE PERMITA REBOMBEAR HASTA GARANTIZAR PRESIONES ADECUADAS AL USUARIO;
- b. DISPONER EL DESARROLLO DE UN SISTEMA PROPIO DE AGUA POTABLE;
- C. TODA TUBERÍA DE AGUA POTABLE SE ALOJARÁ EN UNA ZANJA, SÓLO EN CASOS EXCEPCIONALES, SE USARÁ TUBERÍA DE ACERO CON INSTALACIÓN SUPERFICIAL.

- d. EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO SE DIVIDIRÁ EN CIRCUITOS PARA EL MEJOR CONTROL, CUYA EXTENSIÓN DEPENDERÁ DE LAS CONDICIONES ESPECIALES DE LAS FUENTES DE ABASTECIMIENTO Y DE LAS LOCALIDADES A SERVIR, DEBIÉNDOSE PRESENTAR LOS PLANOS QUE CONSIGNEN LOS DATOS QUE CONTENGAN LAS MEMORIAS TÉCNICAS Y DESCRIPTIVAS CORRESPONDIENTES PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN POR LA AUTORIDAD COMPETENTE;
- e. LAS TUBERÍAS DE DISTRIBUCIÓN DEBERÁN SER DE CUANDO MENOS 10 CMS. DE DIÁMETRO, TANTO LAS TUBERÍAS MAESTRAS COMO LAS DISTRIBUIDORAS PODRÁN SER DE FIBRO-CEMENTO, PVC O POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD Y SATISFARÁN LA CALIDAD Y ESPECIFICACIONES QUE AL EFECTO SEÑALE LA AUTORIDAD COMPETENTE Y QUE CUMPLAN CON LAS NORMAS OFICIALES VIGENTES.

TAL COMO SE ESTABLECIÓ ANTERIORMENTE, POR LA INFORMACIÓN RECABADA EN EL ORGANISMO OPERADOR SIAPA, PARA EL PROYECTO PROPUESTO SE CUENTA CON LA FACTIBILIDAD INMEDIATA DE CONEXIÓN A LAS CORRESPONDIENTES REDES DE AGUA POTABLE, POR LO QUE ÉSTE RUBRO NO SE CONSTITUYE COMO UNA CONDICIONANTE O RESTRICCIÓN PARA EL EMPLAZAMIENTO DE LAS "TORRES INFINITI". POR LO QUE UNA VEZ RECABADA LA FACTIBILIDAD Y DICTAMEN TÉCNICO ANTE EL SIAPA, EL PROPIETARIO ASUME LA RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIÓN DE EJECUTAR LAS OBRAS QUE SE DETERMINEN POR EL ORGANISMO OPERADOR Y QUE SEAN NECESARIAS PARA EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO PROPUESTO.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR; SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES ACCIONES DE INGENIERÍA DE AGUA POTABLE PARA SOLVENTAR Y GARANTIZAR EL EMPLAZAMIENTO DEL DESARROLLO PROPUESTO:

PARA LLEVAR A CABO EL PROYECTO "TORRES INFINITI", SE RECABARÁ ANTE EL ORGANISMO OPERADOR SIAPA LA FACTIBILIDAD PARA LA INTRODUCCIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, MISMA QUE REFERIRÁ LAS ACCIONES PARA EL MENCIONADO SUMINISTRO EN EL DICTAMEN TÉCNICO RESPECTIVO.

DE CONFORMIDAD A LA INFORMACIÓN RECABADA EN EL ORGANISMO OPERADOR EN LA ZONA, EL SIAPA; LA FACTIBILIDAD DE ABASTO PARA LA ACCIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA CONSISTE EN LA LÍNEA DE ABASTECIMIENTO DE 12° EXISTENTE EN LA AVENIDA AMÉRICAS.

CABE MENCIONAR QUE EL PROYECTO PROPUESTO SE APEGARÁ AL DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD DEL ORGANISMO OPERADOR SIAPA, MISMO QUE TENDRÁ EFECTO PREVIA EJECUCIÓN DE LAS REDES DE AGUA POTABLE Y DEMÁS OBRAS COMPLEMENTARIAS QUE ESTABLEZCA EL DICTAMEN TÉCNICO QUE EMITA EN SU MOMENTO DICHO ORGANISMO OPERADOR.

LA RED DE AGUA POTABLE SERÁ DE TUBERÍA DE PVC RD 32.5 EN DIFERENTES DIÁMETROS, DE ACUERDO AL CÁLCULO DEL PROYECTO, LA TUBERÍA SERÁ ALOJADA EN ZANJAS DE ANCHO VARIABLE DEPENDIENDO DEL DIÁMETRO DE LA TUBERÍA Y DE ACUERDO A ESPECIFICACIONES Y SOBRE UNA CAMA APISONADA DE ARENA DE 10 CMS; CON ATRAQUES DE CONCRETO DE BAJA RESISTENCIA.

EL PUNTO DE CONEXIÓN PARA LA ALIMENTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SERÁ EL QUE INDIQUE EL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD PARA LA INTRODUCCIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE EMITIDO POR EL ORGANISMO OPERADO, DE CONFORMIDAD A LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

- a. NÚMERO DE VIVIENDAS: 253 UNIDADES.
- b. POBLACIÓN POR VIVIENDA: 5 HABITANTES POR VIVIENDA.
- c. POBLACIÓN DE PROYECTO: 253 X 5= 1,265 HABITANTES.

TOMANDO EN CUENTA LAS NORMAS DE LA CNA Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LA PRESENTE PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA SE TOMÓ COMO CONSUMO DOMÉSTICO PER CÁPITA EL VALOR DE 300 LTS. /HAB./DÍA.

GASTO MEDIO:

QMED=P*D/86,400 = (1,265) (300) / 86,400= 4.39 L/S.

GASTO MÁXIMO DIARIO:

QMD=CV D* QMED = (1.4) (4.39 L/S) = 6.14 L/S.

GASTO MÁXIMO HORARIO:

QMH=CV H* QMD = (1.55) (6.14 L/S) = 9.51 L/S.

CONSIDERANDO EL CÁLCULO ANTERIOR, LA CANTIDAD DEL SUMINISTRO DE AGUA QUE REQUIERE LA PRESENTE PROMOCIÓN PARA SU ADECUADO FUNCIONAMIENTO SERÁ DE POR LO MENOS 9.51 L/S.

IX.3.2. CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE DRENAJE SANITARIO.

PARA EL TENDIDO DE LA RED SANITARIA SE DEBERÁN CONSIDERAR LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- a. LA DISTANCIA MÍNIMA DE SEPARACIÓN ENTRE LA TUBERÍA HIDRÁULICA PRINCIPAL Y LA SANITARIA, TELEFÓNICA O ELÉCTRICA, DEBERÁ SER DE 2.50 M.;
- b. TODA TUBERÍA HIDRÁULICA SE TENDERÁ POR ENCIMA DE LA SANITARIA, A UNA DISTANCIA MÍNIMA DE 0.50 M.;
- C. LAS DESCARGAS DOMICILIARIAS O ALBAÑALES TENDRÁN UN DIÁMETRO MÍNIMO DE 15 CMS., EMPLEÁNDOSE CODO Y SLANT O SU EQUIVALENTE, PARA LA CONEXIÓN DE REGISTROS TERMINALES DEL DRENAJE DOMICILIARIO EN LA VÍA PÚBLICA;
- d. LAS DESCARGAS DOMICILIARIAS SE DEBERÁN COLOCAR UNA POR CADA PREDIO HACIA LA RED DE ATARJEAS DE LA CALLE, PREVIENDO PENDIENTES MÍNIMAS DEL 2%, ADEMÁS DE UN REGISTRO EN EL INTERIOR DEL PREDIO, EN SU LINDERO FRONTAL Y CON MEDIDAS DE 0.40X0.60 M., POR 0.90 M. DE PROFUNDIDAD;
- e. PARA EVITAR RUPTURAS OCASIONADAS POR CARGAS VIVAS Y MUERTAS, LAS TUBERÍAS CON DIÁMETRO DE HASTA 0.45 M. DEBERÁN TENER UN COLCHÓN MÍNIMO DE 0.90 M., ENTRE EL NIVEL DE RASANTE Y EL LOMO SUPERIOR DE LA TUBERÍA;
- f. EN LAS CALLES DE MENOS DE 20.00 M. DE ANCHO, LOS COLECTORES SE INSTALARÁN BAJO LA LÍNEA DEL EJE DE LA CALLE Y EN LAS VÍAS PÚBLICAS DE MAYOR ANCHURA QUE LA ANTES INDICADA, SE CONSTRUIRÁ DOBLE LÍNEA DE COLECTORES UBICADA CADA UNA A 2.50 M. HACIA EL INTERIOR DEL ARROYO A PARTIR DE LAS GUARNICIONES;

- g. SERÁ OBLIGATORIA LA CONSTRUCCIÓN DE POZOS DE VISITA EN CAÍDAS DE AGUA EN TODOS AQUELLOS PUNTOS EN DONDE LAS LÍNEAS CAMBIEN DE DIRECCIÓN, DIÁMETRO, PENDIENTE O EXISTAN ENTRONQUES Y, EN TRAMOS RECTOS. AUN SIN DARSE ESTAS CIRCUNSTANCIAS, ESTOS POZOS DE VISITA O REGISTROS NO SE ESPACIARÁN ENTRE SI A DISTANCIAS MAYORES A LOS LINEAMIENTOS DEL ORGANISMO OPERADOR; Y
- h. TODA TUBERÍA DE ALCANTARILLADO SANITARIO DEBERÁ TENER JUNTAS HERMÉTICAS EN SU UNIÓN, PARA EVITAR CUALQUIER FUGA EN LAS JUNTAS.

PARA EL CÁLCULO DEL GASTO MEDIO DE AGUAS RESIDUALES SE DEBERÁ CONSIDERAR EL GASTO MÁXIMO HORARIO DE LA TOTALIDAD DE LA DOTACIÓN DE AGUA POTABLE QUE REQUIERE EL PROYECTO PROPUESTO, ES DECIR 9.51 L/S.

EL DISEÑO DEL DRENAJE SANITARIO SE COMPONDRÁ DE LOS SIGUIENTES ELEMENTOS: RED DE ATARJEA DE PVC SANITARIO EN DIFERENTES DIÁMETROS DE ACUERDO A CÁLCULO PREVIAMENTE AUTORIZADO POR LA DEPENDENCIA CORRESPONDIENTE; POZOS DE VISITA DEL TIPO HUACALEADO HECHOS EN OBRA. LOS PUNTOS DE DESCARGA Y PUNTOS DE CONEXIÓN SERÁN INDICADOS POR LA DEPENDENCIA CORRESPONDIENTE Y DE ACUERDO A LAS CUENCAS TRIBUTARIAS.

PARA EL PREDIO MOTIVO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL SE DEBERÁN IMPLEMENTAR Y EJECUTAR LAS REDES DE DRENAJE SANITARIO INTERNAS QUE SE REQUIERAN EN SU MOMENTO, SEGÚN EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN.

TAL COMO SE ESTABLECIÓ ANTERIORMENTE, POR LA INFORMACIÓN RECABADA EN EL ORGANISMO OPERADOR SIAPA, PARA EL PROYECTO PROPUESTO SE CUENTA CON LA FACTIBILIDAD INMEDIATA DE CONEXIÓN A LAS CORRESPONDIENTES REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO, POR LO QUE ESTE RUBRO NO SE CONSTITUYE COMO UNA CONDICIONANTE O RESTRICCIÓN PARA EL EMPLAZAMIENTO DE LAS "TORRES INFINITI". POR LO QUE UNA VEZ RECABADA LA FACTIBILIDAD Y DICTAMEN TÉCNICO ANTE EL SIAPA, EL PROPIETARIO ASUME LA RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIÓN DE EJECUTAR LAS OBRAS QUE SE DETERMINEN POR EL ORGANISMO OPERADOR Y QUE SEAN NECESARIAS PARA EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO PROPUESTO.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR; SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES ACCIONES DE INGENIERÍA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA SOLVENTAR Y GARANTIZAR EL EMPLAZAMIENTO DEL DESARROLLO PROPUESTO:

PARA EL PREDIO MOTIVO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL SE DEBERÁN IMPLEMENTAR Y EJECUTAR LAS REDES DE DRENAJE SANITARIO INTERNAS QUE SE REQUIERAN EN SU MOMENTO, SEGÚN EL PROYECTO DEFINITIVO. ASIMISMO, DE CONFORMIDAD A LA INFORMACIÓN RECABADA EN EL ORGANISMO OPERADOR SIAPA, PARA EL PROYECTO PROPUESTO SE PRESENTAN DOS OPCIONES DE DESCARGA, LA PRIMERA CONSISTE EN LA RED DE DRENAJE SANITARIO DENOMINADO "COLECTOR PATRIA" Y LA SEGUNDA ES EL COLECTOR LOCALIZADO EN LA AVENIDA MONTEVIDEO, AMBOS SON DEL TIPO "HERRADURA" CON UNA ALTURA DE 3.20 MTS., ASIMISMO PARALELO AL COLECTOR "MONTEVIDEO" SE LOCALIZA TAMBIEN OTRA LÍNEA DE DRENAJE SANITARIO DE 1.50 MTS. DE DIÁMETRO, SIENDO QUE ESTE SISTEMA DE DRENAJE SANITARIO INCIDE EN EL ARROYO "ATEMAJAC".

POR LO ANTERIOR; SE CONCLUYE QUE PARA LAS DESCARGAS DE DESECHOS SANITARIOS DEL PROYECTO PROPUESTO, NO SE PRESENTA PROBLEMA ALGUNO. CABE MENCIONAR QUE SE DEBERÁ RECABAR ANTE EL ORGANISMO OPERADOR SIAPA LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE DESCARGAS DE DESECHOS SANITARIOS, ASÍ COMO EL DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD, MISMO AL QUE DEBERÁ APEGARSE EL PROYECTO PROPUESTO.

IX.3.3. CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE DRENAJE PLUVIAL.

DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR EL ORGANISMO OPERADOR, UNA VEZ DEFINIDAS LAS CONDICIONES DE INFILTRACIÓN QUE PRESENTE EL PREDIO A TRAVÉS DEL ESTUDIO HIDROLÓGICO Y DE MECÁNICA DE SUELOS CORRESPONDIENTE, SE OPTARÁ POR DAR SOLUCIÓN AL DRENAJE PLUVIAL A TRAVÉS DE POZOS DE ABSORCIÓN QUE PERMITAN LA INFILTRACIÓN AL SUBSUELO DE AGUAS PLUVIALES PREVIENDO SU MANTENIMIENTO PARA EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL MISMO.

EN SU CASO, SI EL ORGANISMO OPERADOR RECOMENDASE LA INTRODUCCIÓN DE UNA RED PLUVIAL, SE DEBERÁ AJUSTAR AL DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO Y A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS PARA EL TENDIDO DE LA RED DE DRENAJE PLUVIAL. PARA EL TENDIDO DE LA RED DE DRENAJE PLUVIAL SE DEBERÁN CONSIDERAR LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- a. SE DEBERÁ INCLUIR LA CONSTRUCCIÓN DE SISTEMAS SEPARADOS PARA LA CONDUCCIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES Y, DONDE EL SUBSUELO LO PERMITA; LA PERFORACIÓN DE POZOS DE INFILTRACIÓN CON CAPACIDAD PARA CAPTAR LOS ESCURRIMIENTOS PLUVIALES SOBRE LAS SUPERFICIES CUBIERTAS;
- b. SERÁ OBLIGACIÓN DEL RESPONSABLE DE LAS OBRAS LA EVACUACIÓN Y ALEJAMIENTO DEL AGUA PLUVIAL, SIN OCASIONAR DAÑOS A TERCEROS, DEL AGUA CAPTADA EN CALLES Y BANQUETAS, ASÍ COMO LA CORRESPONDIENTE A LOS LOTES Y SUS EDIFICACIONES:
- C. EL DISEÑO EN LA ZONA DE CAPTACIÓN DE AGUA PLUVIAL POR MEDIO DE COLADERAS O BOCAS DE TORMENTA, SERÁ DE TAL MANERA QUE SE EVITEN CAMBIOS BRUSCOS DE PENDIENTES QUE AFECTEN LA CIRCULACIÓN DE LOS VEHÍCULOS.;
- d. EN LOS SISTEMAS DE DRENAJE PLUVIAL SE PERMITIRÁ LA OPCIÓN DE DRENAJE PLUVIAL SUPERFICIAL, COMO SON ESCURRIMIENTOS NATURALES, CUNETAS Y CANALES, CUANDO SE CONSIDERE QUE SE CUMPLEN LOS CRITERIOS DE CONSERVACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN URBANA Y NO REPRESENTE PELIGRO PARA LA SALUD O LA INTEGRIDAD DE LA POBLACIÓN.

TAL COMO SE ESTABLECIÓ ANTERIORMENTE, POR LA INFORMACIÓN RECABADA EN EL ORGANISMO OPERADOR SIAPA, PARA EL PROYECTO PROPUESTO SE CUENTA CON LA FACTIBILIDAD INMEDIATA DE CONEXIÓN A LAS CORRESPONDIENTES REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL, POR LO QUE ESTE RUBRO NO SE CONSTITUYE COMO UNA CONDICIONANTE O RESTRICCIÓN PARA EL EMPLAZAMIENTO DE LAS "TORRES INFINITI". POR LO QUE UNA VEZ RECABADA LA FACTIBILIDAD Y DICTAMEN TÉCNICO ANTE EL SIAPA, EL PROPIETARIO ASUME LA RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIÓN DE EJECUTAR LAS OBRAS QUE SE DETERMINEN POR EL ORGANISMO OPERADOR Y QUE SEAN NECESARIAS PARA EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO PROPUESTO.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR; SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES ACCIONES DE INGENIERÍA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL PARA SOLVENTAR Y GARANTIZAR EL EMPLAZAMIENTO DEL DESARROLLO PROPUESTO:

PARA EL CASO ESPECÍFICO DEL PRESENTE PROYECTO, SE ESTABLECE QUE SE IMPLEMENTARÁN SISTEMAS SEPARADOS DE DESCARGAS DE DRENAJE PLUVIAL, A TRAVÉS DE LÍNEA INDEPENDIENTE CON DESCARGA AL ARROYO "ATEMAJAC". SE DEBERÁ RECABAR ANTE EL ORGANISMO OPERADOR SIAPA LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE DESCARGAS DE DRENAJE PLUVIAL, ASÍ COMO EL DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD, MISMO AL QUE DEBERÁ APEGARSE EL PROYECTO PROPUESTO.

EN ESTE RUBRO; DE CONFORMIDAD A LA INFORMACIÓN RECABADA EN EL ORGANISMO OPERADOR EN LA ZONA, EL SIAPA, PARA EL OTORGAMIENTO DE LA FACTIBILIDAD DEL ALCANTARILLADO PLUVIAL PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN; SE ESTABLECE QUE SE DEBERÁ PRESENTAR EL PROYECTO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL QUE INCLUYA LAS OBRAS MÍNIMAS DE MANEJO DE AGUAS PLUVIALES PARA SU CAPTACIÓN, CANALIZACIÓN, RETENIDA, ESCURRIMIENTO, REGULACIÓN, INFILTRACIÓN Y APROVECHAMIENTO O REUSO, BAJO LA PROPUESTA TÉCNICA, GARANTIZANDO CON ELLO EL NO CAUSAR EFECTOS HIDROLÓGICOS ADICIONALES A LOS NATURALES EXISTENTES PARA LA DISPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LAS AGUAS PLUVIALES DE MANERA QUE NO CAUSE DAÑOS A TERCEROS, DEBIENDO PRESENTAR LOS PROYECTOS EJECUTIVOS PARA SU REVISIÓN Y VALIDACIÓN.

IX.3.4. CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO.

PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "TORRES INFINITI", SE CUENTA CON LA FACTIBILIDAD PARA EL SUMINISTRO DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, A TRAVÉS DE LA FACTIBILIDAD DE SERVICIO NO. PSH-318/2007, EMITIDA POR EL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN S.H., DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2007.

IX.3.4.A. OBRAS DE ELECTRIFICACIÓN:

DE ACUERDO CON LOS LINEAMIENTOS EXPRESADOS POR LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD EN EL CONGRESO DE SISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN SUBTERRÁNEA Y DE ACUERDO AL DICTAMEN EMITIDO POR ESA COMISIÓN CORRESPONDIENTE A LAS BASES DE DISEÑO ESTABLECIDAS, SE PRESENTARÁ EL PROYECTO ELÉCTRICO EN MEDIA Y EN BAJA TENSIÓN DE LA PRESENTE PROMOCIÓN.

POR LO ANTERIOR Y PARA CUMPLIR CON LA NORMATIVIDAD ACTUAL, SE UTILIZARÁN PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO LAS SIGUIENTES NORMAS:

- NORMAS DE DISTRIBUCIÓN, CONSTRUCCIÓN, LÍNEAS AÉREAS;
- NORMAS DE DISTRIBUCIÓN, CONSTRUCCIÓN, LÍNEAS SUBTERRÁNEAS;
- c. BASES DE DISEÑO DE COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD;
- d. NOM-001-SEDE-1999 Y
- e. NORMAS DE INSTALACIÓN DE MEDICIÓN CFE.

ESTA NORMATIVIDAD SE DEBERÁ SEGUIR TAMBIÉN EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA Y SE DEBERÁ CONSULTAR LA SUPERVISIÓN DE CFE PARA CUALQUIER SITUACIÓN O MODIFICACIÓN QUE EN EL TRANSCURSO DE LA OBRA SE PRESENTE. EL SISTEMA QUE SE PROYECTA ES DEL TIPO HÍBRIDO, ESTO ES; QUE LAS INSTALACIONES DE MEDIA TENSIÓN SON AÉREAS Y LAS DE BAJA TENSIÓN SON SUBTERRÁNEAS.

IX.3.4.B. OBRAS DE ALUMBRADO:

EL PROYECTO PROPUESTO CONTARÁ CON RED DE ALUMBRADO EFICIENTE QUE NO SÓLO GARANTIZA LA SEGURIDAD EN EL TRÁFICO VEHICULAR Y PEATONAL, SINO TAMBIÉN UNA IMAGEN URBANA ADECUADA AL CONJUNTO. LOS CIRCUITOS DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO SERÁN INDEPENDIENTES DE LOS CIRCUITOS DE CFE. EL MANTENIMIENTO DE LOS TRANSFORMADORES, CIRCUITOS Y LUMINARIAS DE ALUMBRADO, SERÁ PROPORCIONADO POR EL CONTRATANTE.

LAS LUMINARIAS Y EL SISTEMA A EMPLEAR DEBEN SER DEL TIPO AHORRADORAS DE ENERGÍA, PARA LO QUE SE CONSIDERA EL SIGUIENTE TIPO DE LUMINARIAS: TIPO OV-15. ESTA LUMINARIA SE INSTALARÁ EN LOS POSTES DE CONCRETO CON BRAZO METÁLICO DE 1.80 METROS, DE 150 WATTS, 240 VOLTS, VAPOR DE SODIO ALTA PRESIÓN, AUTOBALASTRADA, DE BAJAS PÉRDIDAS, ALTO FACTOR DE POTENCIA. LA ALIMENTACIÓN ELÉCTRICA A LAS LUMINARIAS SERÁ SUBTERRÁNEA CON CABLE DE COBRE THW-LS CON CALIBRE ADECUADO, ESTE CABLE IRÁ ALOJADO EN UN TUBO POLIDUCTO NARANJA DE DIÁMETRO ACORDE AL CALIBRE DEL CONDUCTOR. LOS REGISTROS DE ALUMBRADO SE UTILIZARÁN PARA LA ALIMENTACIÓN INDIVIDUAL DE LOS POSTES, ASÍ COMO PARA LOS CAMBIOS DE DIRECCIÓN DEL CIRCUITO ALIMENTADOR, LAS DIMENSIONES DE LOS REGISTROS SON DE 0.33 X 0.33 X 0.40 METROS CON TAPA.

TODAS LAS OBRAS DE ELECTRIFICACIÓN QUE SE PRETENDEN DESARROLLAR SE AJUSTAN A LAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE LA CFE Y A LAS CORRESPONDIENTES NORMAS OFICIALES MEXICANAS NOM-001-SEMP-1994; RELATIVAS A LAS INSTALACIONES DESTINADAS AL SUMINISTRO Y USO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

IX.3.5. CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE PAVIMENTOS.

IX.3.5.A. VIALIDADES LOCALES

PARA LAS VIALIDADES LOCALES EL PAVIMENTO A UTILIZAR SERÁ DEL TIPO ASFÁLTICO, DICHO PAVIMENTO CONSTARÁ DE LA SIGUIENTE ESTRUCTURA: CARPETA ASFÁLTICA DE 5 CMS. DE ESPESOR MÁS EL SELLO CON BASE DE GRAVA-ARENA DE 1 ½ A FINOS EN PROPORCIÓN DE 60-40 CON UN ESPESOR DE 15 CMS; COMPACTADA AL 95% DE SU PESO VOLUMÉTRICO SECO MÁXIMO. LAS BANQUETAS Y LAS GUARNICIONES SERÁN DE CONCRETO CON UNA RESISTENCIA DE F'C= 150 G/CM².

IX.3.6. CRITERIOS AMBIENTALES.

AL RESPECTO DE LAS CONSIDERACIONES AMBIENTALES, TAL COMO SE HA MENCIONADO EN EL APARTADO DEL DIAGNÓSTICO, EL PROPIETARIO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA REALIZARÁ EL INFORME PREVENTIVO DE IMPACTO AMBIENTAL, MISMO QUE SE PRESENTARÁ PARA SU EVALUACIÓN ANTE LA DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO, PARA OBTENER EL DICTAMEN TÉCNICO CORRESPONDIENTE.

EN EL MENCIONADO INFORME PREVENTIVO DE IMPACTO AMBIENTAL; SE ESTABLECERÁN LAS MODIFICACIONES AL MEDIO AMBIENTE PRODUCIDAS POR LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA, LAS CUALES SE REFLEJARÁN EN UNA SERIE DE IMPACTOS POSIBLES GENERADOS SOBRE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA O COMPLEJO TERRITORIAL SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL PROYECTO, ASÍ COMO EN LAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS, SOCIALES, POLÍTICAS O DE OTRA ÍNDOLE, DE CADA UNO DE LOS IMPACTOS Y DEL SISTEMA DE IMPACTOS EN SU CONJUNTO, CONSIDERANDO POSIBLES IMPACTOS POSITIVOS O DE CARÁCTER SOCIAL.

LA IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES SE LLEVARÁ A CABO MEDIANTE UN ANÁLISIS DE LOS FACTORES DEL MEDIO AMBIENTE, CONTRASTADOS CON LAS ACCIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL DESARROLLO PROPUESTO.

UNA VEZ IDENTIFICADOS Y EVALUADOS LOS IMPACTOS AMBIENTALES, SE ESTABLECERÁ LA HIPÓTESIS EN REFERENCIA A LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS Y NO SIGNIFICATIVOS QUE OCASIONARÁ EL DESARROLLO PROPUESTO Y SE PROCEDERÁ A PROPONER LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN QUE ATENÚEN LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, QUE CORRESPONDEN A LAS MEDIDAS PERTINENTES PARA MANEJAR ADECUADAMENTE EL AMBIENTE Y CONTROLAR LOS IMPACTOS NO SIGNIFICATIVOS O MODERADAMENTE SIGNIFICATIVOS QUE SE PRESENTARÁN POR LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS Y OBRAS DEL PROYECTO.

ASIMISMO; CONFORME AL INFORME PREVENTIVO DE IMPACTO AMBIENTAL SE DESCRIBIRÁN LAS POSIBLES MEDIDAS DE MITIGACIÓN. ESTAS MEDIDAS PUEDEN CORRESPONDER O CONTENER ACCIONES PARA PREVENIR, CONTROLAR, ATENUAR, CORREGIR O COMPENSAR LOS EFECTOS ADVERSOS QUE POTENCIALMENTE PUEDEN GENERARSE DURANTE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES.

LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS CONTEMPLARÁN LAS FACTIBILIDADES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS, DE ACUERDO A LA MAGNITUD DEL PROYECTO Y REPRESENTAN UNA ALTERNATIVA VIABLE PARA DISMINUIR O COMPENSAR EFECTOS ADVERSOS. ESTE TIPO DE MEDIDAS PODRÁN SER DE LOS SIGUIENTES TIPOS, DE ACUERDO AL DESARROLLO DE LA OBRA:

- a. MEDIDAS PARA OBRAS Y TRABAJOS EN VIALIDADES: INCLUYE LOS TRABAJOS DIRIGIDOS PRINCIPALMENTE A MEJORAR LAS COMUNICACIONES Y EL TRANSPORTE, REDUCIÉNDOSE LAS AFECTACIONES SOCIOECONÓMICAS POR DETERIORO Y SOBRECARGA DE CAMINOS.
- b. MEDIDAS DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y AGUAS: SON LAS ACCIONES Y OBRAS ENCAMINADAS A PREVENIR LA EROSIÓN DEL SUELO Y LA CONTAMINACIÓN DEL AGUA. ESTAS MEDIDAS, EN CONJUNTO, REDUCEN EL ACARREO DE SÓLIDOS, DONDE ES FÁCIL EL DESGASTE DEL SUELO; TAMBIÉN REDUCEN LAS AFECTACIONES A LA CALIDAD DEL AGUA; ADICIONALMENTE, LAS REFORESTACIONES NO SIGNIFICAN SOLAMENTE EL EVITAR LA EROSIÓN, SINO TAMBIÉN LA RESTAURACIÓN DEL ECOSISTEMA Y DEL PAISAJE.
- C. MEDIDAS PARA NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: INDEPENDIENTEMENTE DE LAS LEYES Y NORMAS AMBIENTALES VIGENTES EN EL PAÍS, SE PROPONDRÁN UNA SERIE DE CRITERIOS Y ESPECIFICACIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, A FIN DE PREVENIR Y REDUCIR DETERMINADOS IMPACTOS, EN ESPECIAL POR EL MOVIMIENTO DE TIERRAS, ACTIVIDAD YA IDENTIFICADA COMO LA DE MAYOR NÚMERO DE IMPACTOS AMBIENTALES.
- d. MEDIDAS PARA PROGRAMAS ESPECIALES; INCLUYE LOS PLANES O PROGRAMAS QUE SERÁ NECESARIO APLICAR CON UN FIN ESPECÍFICO, EN REFERENCIA A CONDICIONES ESPECIALES DEL DESARROLLO PROPUESTO.

LAS CONCLUSIONES DEL INFORME PREVENTIVO DE IMPACTO AMBIENTAL, ASÍ COMO LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL MISMO A TRAVÉS DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DESCRITAS ANTERIORMENTE; SE SOMETERÁN, PREVIO A LA EMISIÓN DE LAS LICENCIAS CORRESPONDIENTES A LA DEPENDENCIA COMPETENTE PARA SU EVALUACIÓN.

CON RELACIÓN A LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN A IMPLEMENTARSE, ÉSTAS SE DEFINIRÁN DE MANERA MÁS PRECISA EN EL INFORME PREVENTIVO DE IMPACTO AMBIENTAL; SIN EMBARGO, POR SU TRASCENDENCIA, HABRÁ DE MENCIONARSE EN ÉSTE APARTADO LA PROPUESTA DE REFORESTACIÓN Y/O REVEGETACIÓN EN EL DESARROLLO, ATENDIENDO A LO ESTABLECIDO EN LAS NORMAS AMBIENTALES ESTATALES NAE-SEMADES OO 1/2003 Y NAE-SEMADES-005/2005, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2003 Y EL 8 DE DICIEMBRE DE 2005 RESPECTIVAMENTE.

LO ANTERIOR SE LLEVARÁ A CABO MEDIANTE LAS ESTRATEGIAS Y ACCIONES PARA EL PROYECTO DE ARBOLADO EN EL ÁREA DE APLICACIÓN, MISMAS QUE SE PRESENTARAN PREVIAS A LA EMISIÓN DE LAS LICENCIAS RESPECTIVAS. PARA ESTOS EFECTOS, SE ESTABLECE QUE PREVIO AL DESPALME O RETIRO DEL ARBOLADO EXISTENTE, SE REALIZARÁ UN LISTADO DETALLADO DE LAS ESPECIES QUE EXISTEN A FIN DE PRESENTAR UN DICTAMEN FORESTAL AVALADO POR LA DIRECCIÓN DE PARQUES Y JARDINES DE LAS ESPECIES Y ÁRBOLES QUE TENDRÁN QUE SER REMOVIDOS CON MOTIVOS DEL PROYECTO, PARA EL CUAL SE GENERARÁ UN PLAN DE MANEJO DE ÁREA VERDE A INCLUIR EN EL NUEVO PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

EL PLAN DE MANEJO DE ÁREAS VERDES CONTEMPLARÁ LOS SIGUIENTES ASPECTOS: ESPECIFICACIÓN DE LAS ESPECIES EXISTENTES, SU ESTADO FITOSANITARIO, AFECTACIÓN DE LAS ESPECIES EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO, ASÍ COMO LA ESPECIFICACIÓN Y PROPUESTA DE LAS AREAS VERDES Y ESPECIES EN EL ÁREA DE APLICACIÓN.

AUNADO A LO ANTERIOR; SE PROPONDRÁ TAMBIÉN EL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL DEL SUELO, AGUA Y, EN ESPECIAL, EL DE RESIDUOS.

IX.3.7. CRITERIOS PARA LAS ÁREAS VERDES Y VEGETACIÓN.

EL CLIMA TAMBIÉN ES FACTOR CONDICIONANTE EN LA POSIBILIDAD DE INTRODUCIR CIERTO TIPO DE VEGETACIÓN (CAPAZ DE ADAPTARSE A LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS DEL LUGAR) PARA CUALQUIER ZONA QUE SE ESTABLEZCA, ESTO SE TRADUCE PARA LAS ÁREAS URBANIZADAS EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL ARBOLADO Y JARDINERÍA.

DICHA VEGETACIÓN PUEDE LOGRAR LA HOMOGENEIDAD DE LA ZONA, ASÍ COMO AYUDAR A DEFINIR LOS ELEMENTOS BÁSICOS DE CONFIGURACIÓN URBANA DEL PAISAJE. POR TANTO, SE RECOMIENDA IMPLEMENTAR EN EL ÁREA DE APLICACIÓN AGRUPACIONES VEGETALES DE TIPO FRUTICULTURA U ORNAMENTAL.

EN REFERENCIA A LA VEGETACIÓN URBANA; SE PLANTEA PARA EL PRESENTE PROYECTO QUE LA ESTRATEGIA A SEGUIR SERÁ LA DE "REFORESTACIÓN" SIGUIENDO CRITERIOS QUE PERMITAN LA SOBREVIVENCIA Y PROGRESO DE LAS ESPECIES, LO QUE IMPLICA LA EVALUACIÓN DEL SITIO EN CUANTO A SU NATURALEZA DE SUELO, CLIMA, REQUERIMIENTOS DE AGUA E INSOLACIÓN, POR MENCIONAR ALGUNOS Y LA SELECCIÓN DE ESPECIES EN FUNCIÓN DE SU UBICACIÓN Y UTILIZACIÓN ESPACIAL EN EL PROYECTO, TALES COMO:

- a. AÑADIR UN CARÁCTER NATURAL AL SITIO, DÁNDOLE IDENTIDAD PROPIA SIN ROMPER CON LAS CARACTERÍSTICAS VEGETALES DEL ENTORNO INMEDIATO;
- INTEGRAR LA EDIFICACIÓN CON EL PAISAJE DE SU ENTORNO, DANDO CONTINUIDAD A ÉSTE, DEFINIENDO SUS ESPACIOS EXTERIORES: Y

C. SELECCIÓN DE LA PALETA VEGETAL, DE ACUERDO AL DIMENSIONAMIENTO DEL LUGAR DE PLANTACIÓN (BANQUETA, ARRIATES, JARDINERAS, TERRAZAS, JARDÍN EXTERIOR, ACCESO VEHICULAR O PEATONAL ETC.); Y DE LA SENSACIONES A RECREAR TALES COMO: PRIVACIDAD, RELAJAMIENTO, SEGURIDAD A TRAVÉS DE SU DIVERSIDAD DE FORMAS, TEXTURAS, TAMAÑO, COLOR, AROMAS, ETC.

POR TANTO, EL PROYECTO DE ARQUITECTURA DE PAISAJE, TOMARÁ LAS ACCIONES ADECUADAS PARA QUE EL PROYECTO SE INTEGRE A LA IMAGEN URBANA ACTUAL A TRAVÉS DE SUS PAVIMENTOS, BANQUETAS, BARDAS EXTERIORES, ILUMINACIÓN ASÍ COMO EL ARBOLADO Y JARDINERÍA.

LO ANTERIOR SE LLEVARÁ A CABO MEDIANTE LAS ESTRATEGIAS Y ACCIONES PARA EL PROYECTO DE ARBOLADO EN EL ÁREA DE APLICACIÓN, MISMAS QUE SE PRESENTARÁN PREVIAS A LA EMISIÓN DE LAS LICENCIAS RESPECTIVAS.

PARA ESTOS EFECTOS, SE ESTABLECE QUE PREVIO AL DESPALME O RETIRO DEL ARBOLADO EXISTENTE, SE REALIZARÁ UN LISTADO DETALLADO DE LAS ESPECIES QUE EXISTEN A FIN DE PRESENTAR UN DICTAMEN FORESTAL AVALADO POR LA DIRECCIÓN DE PARQUES Y JARDINES DE LAS ESPECIES Y ÁRBOLES QUE TENDRÁN QUE SER REMOVIDOS CON MOTIVOS DEL PROYECTO, PARA EL CUAL SE GENERARÁ UN PLAN DE MANEJO DE ÁREA VERDE A INCLUIR EN EL NUEVO PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

EL PLAN DE MANEJO DE ÁREAS VERDES CONTEMPLARA LOS SIGUIENTES ASPECTOS: ESPECIFICACIÓN DE LAS ESPECIES EXISTENTES, SU ESTADO FITOSANITARIO, AFECTACIÓN DE LAS ESPECIES EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO, ASÍ COMO LA ESPECIFICACIÓN Y PROPUESTA DE LAS ÁREAS VERDES Y ESPECIES EN EL ÁREA DE APLICACIÓN.

ESPECÍFICAMENTE, EN REFERENCIA A LA VEGETACIÓN EXISTENTE EN EL ÁREA DE APLICACIÓN, PARA LA RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN DE CAMPO SE ADAPTARA PARTE DE LA METODOLOGÍA UTILIZADA EN EL INVENTARIO Y MONITOREO DE RECURSOS NATURALES DEL ESTADO DE JALISCO, FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO FORESTAL DEL ESTADO DE JALISCO (FIPRODEFO) 2004, ADEMÁS SE GEOREFERENCIARÁN LOS ÁRBOLES INVENTARIADOS A FIN DE CONTAR CON UN ESQUEMA QUE PERMITIESE ESTABLECER LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LOS MISMOS.

LAS ÁREAS VERDES URBANAS LA CONSTITUYEN TODA AQUELLA ASOCIACIÓN DE VEGETALES DE DIVERSO TIPO QUE CON MAYOR O MENOR ESPESURA CRECEN DENTRO DE LA CIUDAD, LAS RECOMENDACIONES DE MANEJO RESPONDEN A LA NECESIDAD DE: DEMARCAR LÍMITES Y ZONAS, PROPORCIONAR AISLAMIENTO Y CREAR BARRERAS VISUALES, PROTEGER DEL VIENTO, DEL SOL O DEL RUIDO, EMBELLECER O DAR SOMBRA EN ESPACIOS DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO, ES POR ELLO QUE CON LA FINALIDAD DE ARMONIZAR A LA ACCIÓN URBANÍSTICA CON EL AMBIENTE Y DOTAR DE ZONAS DE ESPARCIMIENTO Y DESCANSO A LOS HABITANTES DE LA MISMA, SE PROYECTARÁ LA PLANTACIÓN DE ÁRBOLES, ARBUSTOS Y ORNATO DE ACUERDO AL TIPO DE ÁREA Y EN APEGO A LA NAE-005-SEMADES-2005, MISMA QUE ESTABLECE LOS CRITERIOS TÉCNICOS AMBIENTALES PARA LA SELECCIÓN, PLANEACIÓN, FORESTACIÓN Y REFORESTACIÓN DE ESPECIES ARBÓREAS EN ZONAS URBANAS EN EL ESTADO DE JALISCO.

CABE HACER MENCIÓN DE QUE LA PROPUESTA DE ARBOLADO Y VEGETACIÓN, ASÍ COMO EL TIPO DE ESPECIES Y SU DISTRIBUCIÓN SERÁN EVALUADAS POR LA DEPENDENCIA RESPONSABLE A ESTE RESPECTO, AL PRESENTAR EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN.

IX.4. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

EN LOS TÉRMINOS DEL TÍTULO CUARTO, CAPÍTULO I DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN, SE DESCRIBEN EN FORMA GENÉRICA LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN DE CARÁCTER CONDOMINAL DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN ESPECIFICA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI".

IX.4.1. ZONAS DE USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V).

EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 266 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN, SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN:

- a. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE CON TOMA DOMICILIARIA;
- b. RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO CON DESCARGA DOMICILIARIA;
- SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL;
- d. RED DE ELECTRIFICACIÓN CON SERVICIO DE BAJA TENSIÓN, INSTALACIÓN AÉREA, CON ACOMETIDA DOMICILIARIA;
- e. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO SOBRE POSTES DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD (C.F.E.), INSTALACIÓN AÉREA, EN VIALIDADES VEHICULARES Y PEATONALES, ÁREAS VERDES, ÁREAS DE CESIÓN Y DE EQUIPAMIENTO URBANO:
- f. RED TELEFÓNICA CON INSTALACIÓN AÉREA;
- g. GUARNICIONES PREFABRICADAS;
 - h. BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO O SIMILAR;
 - i. PAVIMENTOS DE CONCRETO ASFÁLTICO, EMPEDRADO O SIMILAR;
 - j. SEÑALAMIENTO; Y
- k. MOBILIARIO URBANO, ARBOLADO Y JARDINERÍA EN VIALIDADES VEHICULARES Y PEATONALES, ÁREAS VERDES Y DE ESPARCIMIENTO Y ÁREAS DE CESIÓN.

IX.5. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL TÍTULO PRIMERO, CAPÍTULO XVII, ARTÍCULO 127 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN Y EN EL ARTÍCULO 132 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO, ASÍ COMO CON EL CAPÍTULO XVIII DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, SE DISPONE QUE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS RESULTANTES DE CUALQUIER TIPO DE ACCIÓN URBANÍSTICA QUE SE REALICE, SE CLASIFICAN EN:

CESIONES PARA EQUIPAMIENTO: LAS CORRESPONDIENTES 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 MUNICIPIO, AL TÉRMINO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA, LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE; QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS PODRÁN CONSIGNARSE DE DOS FORMAS:

- a. ESPACIOS LIBRES: COMPRENDEN AQUELLAS ÁREAS EN LAS QUE SOLO DEBEN EDIFICARSE LAS INSTALACIONES MÍNIMAS NECESARIAS; Y
- b. ESPACIOS CONSTRUIDOS: COMPRENDEN TODO TIPO DE EDIFICACIONES NECESARIAS PARA ALOJAR LAS ACTIVIDADES DESTINADAS A PRESTAR LOS FINES PÚBLICOS ASIGNADOS.

CESIONES PARA VIALIDAD: CORRESPONDE A LAS VÍAS PÚBLICAS QUE RESULTAN AL TÉRMINO DE TODA ACCIÓN URBANÍSTICA, POR LO QUE TODO PROPIETARIO O PROMOTOR CUANDO CONCLUYA DICHA ACCIÓN, CEDE A TÍTULO GRATUITO AL MUNICIPIO.

IX.5.1. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.

EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", APROBADO EN SESIÓN DEL AYUNTAMIENTO EL 13 DE NOVIEMBRE, 11 DE DICIEMBRE Y 18 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003 Y PUBLICADO EL DÍA 20 DE ABRIL Y 24 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004 EN LA GACETA MUNICIPAL DE GUADALAJARA, JALISCO, DETERMINA PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN LA SIGUIENTE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS: ÁREA URBANIZADA (AU-H2 17).

EL CAPÍTULO XVIII, ARTÍCULO 157 DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ESTABLECE QUE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO Y CESIONES PARA VIALIDAD (INCLUYENDO LA VIALIDAD PRIMARIA MUNICIPAL SEÑALADA EN EL ARTÍCULO 6, INCISO XXVII DE LA LEY) SERÁN DE DOMINIO PÚBLICO, POR LO QUE AL TÉRMINO DE TODA ACCIÓN URBANÍSTICA PARA LA EXPANSIÓN O RENOVACIÓN URBANA, DEBERÁ DE CONSIGNARSE EL CARÁCTER DE INALIENABLE, IMPRESCRIPTIBLE E INEMBARGABLE QUE DICHAS ÁREAS O BIENES TENDRÁN EN LO SUCESIVO.

DE LA MISMA MANERA; EL CAPÍTULO XVIII, ARTÍCULO 159 DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, DISPONE QUE TODA ACCIÓN URBANÍSTICA REALIZADA EN CUALQUIERA DE LOS TIPOS DE ZONAS DETERMINADAS EN EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, EN LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO Y EN LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO, EXCEPTUANDO LAS SIGUIENTES ZONAS: PISCÍCOLAS (P), SILVESTRES (AS), FORESTALES (F), EXTRACTIVAS NO METÁLICAS (AE-N), EXTRACTIVAS METÁLICAS (AE-M), AGROPECUARIAS (AG), DE EQUIPAMIENTO (EI), DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS (EV), PLAZAS Y SIMILARES, DE ORDEN PÚBLICO, INSTALACIONES ESPECIALES (IE) E INFRAESTRUCTURA Y SUS INSTALACIONES (IN). ASÍ TAMBIÉN, EL ARTÍCULO 25, FRACCIÓN I DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ESTABLECE QUE LAS ÁREAS URBANIZADAS (AU) SON LAS ÁREAS OCUPADAS POR LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA VIDA NORMAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN QUE CUENTAN CON SU INCORPORACIÓN MUNICIPIAL O CON LA ACEPTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO O QUE ESTÁN EN PROCESO DE ACORDARLA. ESTAS ÁREAS PODRÁN SER OBJETO DE MEJORAMIENTO Y DE RENOVACIÓN URBANA.

A ESTE RESPECTO; E INVOCANDO AL PRECEPTO ESPECÍFICO DEL ARTÍCULO 25 DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA QUE SE HA CITADO TEXTUALMENTE, ES PRECISO SEÑALAR QUE A LA ACCIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDE Y PRECEDE LO ESTABLECIDO EN EL SUPUESTO QUE SE REFIERE A QUE EL PREDIO MOTIVO DEL PRESENTE PLAN SE TRATA DE UN ÁREA URBANIZADA OCUPADA POR LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA VIDA NORMAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN QUE CUENTA CON LA ACEPTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO, LO QUE SE ESTABLECE Y REITERA EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", APROBADO EN SESIÓN DEL AYUNTAMIENTO EL 13 DE NOVIEMBRE, 11 DE DICIEMBRE Y 18 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003 Y PUBLICADO EL DÍA 20 DE ABRIL Y 24 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004 EN LA GACETA MUNICIPAL DE GUADALAJARA, JALISCO.

EL MISMO ARTÍCULO 25, FRACCIÓN I A) DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ESTABLECE QUE LAS ÁREAS URBANIZADAS INCORPORADAS (AU) SON LAS ÁREAS URBANIZADAS PERTENECIENTES AL CENTRO DE POBLACIÓN QUE HAN SIDO DEBIDAMENTE INCORPORADAS AL MUNICIPIO, ES DECIR, QUE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES YA RECIBIERON LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN O LAS MISMAS FORMAN PARTE DEL SISTEMA MUNICIPAL Y HAN APORTADO LAS ÁREAS DE CESIÓN EN CASO DE HABER PERTENECIDO A LA RESERVA URBANA, SEGÚN LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 207, 208, 210, 211, 249 Y 250 DE LA LEY; SIENDO IDENTIFICADAS ÚNICAMENTE CON LA CLAVE (AU) DE LAS ÁREAS URBANIZADAS.

CON BASE Y FUNDAMENTO EN LO ANTERIOR, A LA PRESENTE PROMOCIÓN NO LE CORRESPONDE OTORGAR AREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.

AUNADO A LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES; COMO COMPLEMENTO AL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, EL PROPIETARIO PRESENTÓ ANTE LA COPLAUR EL ESTUDIO DEL EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE EN PARTE DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", ES DECIR; EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO PRESENTADO COMPRENDE UN TOTAL DE 7 SUBDISTRITOS URBANOS.

EN EL CITADO ESTUDIO SE REALIZÓ EL ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS DE LOS SUBDISTRITOS URBANOS SOBRE LA BASE DE DATOS DEL CONTEO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2005 DEL INEGI, ASIMISMO, SE LEVANTÓ EN CAMPO LA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DIFERENTES TIPOS DE EQUIPAMIENTO POR NIVEL DE SERVICIO Y TIPO DE PROPIEDAD (PÚBLICO O PRIVADO), COTEJANDO ESTOS DATOS CON LA INFORMACIÓN RECABADA EN EL DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA JALISCO.

EL CITADO ESTUDIO PRETENDE ESTABLECER LOS CRITERIOS TÉCNICOS Y LEGALES APLICABLES A FIN DE DETERMINAR QUE EL PREDIO DONDE SE LOCALIZA LA ACCIÓN URBANÍSTICA DE TIPO PRIVADO "TORRES INFINITI" CONTIENE LOS ELEMENTOS PARA QUE SE DETERMINE COMO ÁREA URBANIZADA QUE CUENTA CON TODOS LOS ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO QUE ASÍ LO DEFINEN.

LA PRIMERA PARTE DEL DOCUMENTO ESTABLECE EL COMPORTAMIENTO DEMOGRÁFICO QUE HA TENIDO LA ZONA, APLICANDO, PARA TAL EFECTO, LAS UNIDADES DE MEDIDA AGEBS DEL INEGI, DONDE SE HACE REFERENCIA AL CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, INEGI 2000, ASÍ COMO AL CONTEO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, INEGI 2005, DONDE SE COMPRUEBA, EN EL PRIMERO, UN DECREMENTO EN LAS TASAS DE POBLACIÓN. LA SEGUNDA ETAPA PRESENTA EL DIAGNÓSTICO ESPECÍFICO DE LOS EQUIPAMIENTOS EXISTENTES, ASÍ COMO SU CAPACIDAD DE OPERACIÓN, COBERTURA Y RADIOS DE INFLUENCIA, APEGÁNDONOS A LA POLÍTICA DE PLANEACIÓN DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL QUE SE DETERMINA EN LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO, DEFINIENDO AL ÁREA DE APLICACIÓN DEL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", SUSCEPTIBLE DE REDENSIFICACIÓN CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA JALISCO. ASIMISMO, EN EL DIAGNOSTICO, SE COMPROBÓ LA SOBREUTILIZACIÓN DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS QUE PRESENTA LA ZONA.

EL MENCIONADO ESTUDIO SIENTA LAS BASES PARA ESTABLECER QUE EL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", ESPECÍFICAMENTE EN LOS SUBDISTRITOS 01 "COLOMOS"; 02 "COLINAS DE SAN JAVIER"; 03 "COLOMOS PROVIDENCIA"; 04 "COUNTRY CLUB"; 06 "PROVIDENCIA NORTE"; 07 "MONRAZ" Y 08 "PROVIDENCIA SUR", SE ENCUENTRAN SERVIDOS EN LO QUE SE REFIERE A EQUIPAMIENTO ESCOLAR, ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS, DEPORTIVOS Y DE SALUD; DETECTANDO QUE INCLUSO LA ZONA DESCRITA RECIBE POBLACIÓN EXTERNA PARA DAR SERVICIO EN LOS DISTINTOS RUBROS Y QUE ES POR ESTA RAZÓN Y POR EL DECREMENTO POBLACIONAL QUE HA PRESENTADO LA ZONA, QUE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DETERMINAN AL DISTRITO URBANO ZONA 2 "MINERVA", EN ALGUNOS CASOS, COMO ÁREAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE TRANSFERENCIA Y/O SUSCEPTIBLES DE REDENSIFICACIÓN.

LO ANTERIOR COMPROBÓ Y DETERMINÓ QUE EL ÁREA DE ESTUDIO SE ENCUENTRA SERVIDA DE LOS SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS, ESPECIALMENTE REFIRIÉNDONOS A LOS RUBROS DE EDUCACIÓN, ABASTO, SALUD, CULTO, ETC. LO CUAL SE REFLEJÓ EN LOS DATOS DE LA POBLACIÓN SERVIDA Y LOS RADIOS DE OPERACIÓN EN CUANTO A CADA TIPO DE EQUIPAMIENTO.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, SE COMPRUEBA QUE EL ÁREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI", ASÍ COMO LA DEL ESTUDIO DEL EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE REFERENCIA TIENEN LAS CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA URBANIZADA INCORPORADA (AU), MISMA QUE CONFORME AL ARTICULO 25, FRACCIÓN I A) REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA; LAS ÁREAS INCORPORADAS SON LAS ÁREAS URBANIZADAS PERTENECIENTES AL CENTRO DE POBLACIÓN QUE HAN SIDO DEBIDAMENTE INCORPORADAS AL MUNICIPIO, ES DECIR, QUE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES YA RECIBIERON LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, O LAS MISMAS FORMAN PARTE DEL SISTEMA MUNICIPAL, Y HAN APORTADO LAS ÁREAS DE CESIÓN EN CASO DE HABER PERTENECIDO A LA RESERVA URBANA, SEGÚN LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 207, 208, 210, 211, 249 Y 250 DE LA LEY.

AMPARÁNDONOS A ESTOS PRECEPTOS Y TODA VEZ QUE SE HA COMPROBADO QUE LA ZONA PRESENTA LOS ELEMENTOS QUE LA DEFINEN COMO URBANA Y QUE EL AUMENTO POBLACIONAL ES PERMITIDO DEBIDO A LAS DENSIDADES TAN BAJAS QUE EXISTEN, NO ES JUSTIFICABLE NI NECESARIO LA GENERACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE CESIÓN.

DOCUMENTO BÁSICO

IX.5.2. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD.

CONFORME AL CAPÍTULO XVIII, ARTÍCULO 156, FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA CORRESPONDE A LAS VÍAS PÚBLICAS QUE RESULTEN AL TÉRMINO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA, LAS CUALES SE CEDERÁN A TITULO GRATUITO AL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO, POR LO TANTO, NO CORRESPONDE A LA PRESENTE PROMOCIÓN EL CONSIDERAR ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDADES POR NO CONTEMPLARSE COMO VÍA PÚBLICA A LA ÚNICA GENERADA POR EL PROYECTO ESPECÍFICO.

IX.6. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL.

IX.6.1. IMAGEN VISUAL.

EN LOS TÉRMINOS DEL CAPÍTULO XII DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN, CON EL FIN DE LOGRAR UNA CONFIGURACIÓN URBANA COHERENTE, DEBERÁN OBSERVARSE CRITERIOS BÁSICOS ESTABLECIDOS EN EL CAPÍTULO MENCIONADO, APLICABLES AL PROYECTO DEFINITIVO DE EDIFICACIÓN DENOMINADO "TORRES INFINITI", ES POR ELLO QUE DEBERÁ IMPLEMENTARSE UN REGLAMENTO QUE NORME LA CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN VISUAL DEL DESARROLLO, EN CONGRUENCIA CON LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ENTORNO.

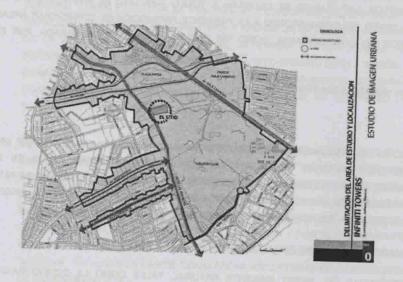
LA CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL TIENE POR OBJETO LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

- a. RESPETAR LAS CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL, TALES COMO LA CONFIGURACIÓN TOPOGRÁFICA, EL PAISAJE, LA VEGETACIÓN EXISTENTE O INDUCIDA, LOS ESCURRIMIENTOS, LOS CAUCES Y CUERPOS DE AGUA, LAS CONFORMACIONES ROCOSAS, LAS PLAYAS, Y OTRAS QUE PUEDAN SURGIR DEL ANÁLISIS DEL SITIO;
- b. RESPETAR TODAS AQUELLAS CARACTERÍSTICAS DE LAS FISONOMÍAS URBANAS EXISTENTES QUE HAN RESULTADO DE UN DESARROLLO ADECUADO, BASADO EN LA COMPRENSIÓN DE LOS FACTORES FÍSICOS Y CULTURALES DE CADA LOCALIDAD, EVITANDO LAS RUPTURAS Y CONTRASTES QUE ATENTEN CONTRA SUS VALORES HISTÓRICOS Y FISONOMÍAS DE CADA REGIÓN;
- c. EVITAR EL DESORDEN Y EL CAOS VISUAL EN EL CONTEXTO URBANO, QUE PROPICIAN LA FALTA DE IDENTIDAD, LA DISMINUCIÓN DE ARRAIGO DE LA URBANIZACIÓN Y LA ARQUITECTURA A LAS CARACTERÍSTICAS DE CADA LOCALIDAD, CON EL CONSIGUIENTE DETERIORO DE LA CALIDAD DE VIDA DE LA COMUNIDAD; Y
 - d. CREAR UN MEDIO URBANO COHERENTE Y ARMÓNICO, EN EL QUE PREVALEZCA UN SENTIDO DE UNIDAD Y ARMONÍA DENTRO DE LA DIVERSIDAD, PROPICIANDO LA CONSERVACIÓN DE CIERTAS ZONAS Y EL CORRECTO DESARROLLO DE OTRAS, CLARAMENTE DEFINIDAS Y CON CARACTERÍSTICAS PROPIAS Y ADECUADAS DENTRO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN Y EN TODOS LOS ASENTAMIENTOS EN GENERAL.

LAS EDIFICACIONES CORRESPONDIENTES A LAS VIVIENDAS QUE SE CONSTRUIRÁN EN EL ÁREA DE APLICACIÓN, RESPONDERÁN A LA NECESIDAD DE INTEGRACIÓN AL MEDIO NATURAL, LOGRANDO ASÍ UNA ADECUADA ARMONÍA CON LOS ESPACIOS ABIERTOS (VIALIDADES Y ÁREAS VERDES) QUE EN LA MISMA PROMOCIÓN SE DISPONEN.

Página 8

CONFORME AL ESTUDIO DE IMAGEN URBANA REALIZADO POR EL PROPIETARIO DEL PRESENTE PROYECTO, CUYO OBJETIVO ES EL DE PRESENTAR UNA SUCINTA DESCRIPCIÓN DEL CONTEXTO INMEDIATO DONDE SE EMPLAZARÍAN LAS "TORRES INFINITI"; SE DETERMINARON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS DE LA TIPOLOGÍA URBANA POR LOS DIFERENTES TIPOS DE ZONAS ANALIZADOS, CONFORME A LA SIGUIENTE GRÁFICA:



DELIMITACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO DEL ESTUDIO DE IMAGEN URBANA.

A. AVENIDA AMÉRICAS, EN EL TRAMO ENTRE LA AVENIDA PATRIA Y LA AVENIDA MONTEVIDEO:

LA TIPOLOGÍA DE ESTA ZONA ES HETEROGÉNEA YA QUE SE GENERAN FUERTES CONTRASTES FORMALES EN CUANTO A ESCALA, DEBIDO A LA DIFERENCIA DE ALTURAS DE LOS EDIFICIOS QUE INTEGRAN LOS CONDOMINIOS "VISTAS DEL COUNTRY", CON LAS "TORRES DEL COUNTRY"; ESTAS ÚLTIMAS GOZAN DE VISTAS PANORÁMICAS PRIVILEGIADAS DEBIDO A SU ALTURA, AL NIVEL DEL TERRENO NATURAL CON RELACIÓN AL NIVEL DE LA BANQUETA Y A SU COLINDANCIA CON EL CAMPO DE GOLF "COUNTRY CLUB", QUE POR SER UN ESPACIO ABIERTO ABRE LAS VISUALES. EN CUANTO A SUS CUBIERTAS EL PRIMERO PRESENTA TECHOS INCLINADOS Y EL SEGUNDO TECHOS PLANOS; LA RELACIÓN DE VANOS Y MACIZOS ES EN AMBOS EQUILIBRADO, SIN EMBARGO LAS FACHADAS DE LAS "TORRES DEL COUNTRY" POR LA DISPOSICIÓN DE SUS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SE ARTICULAN VERTICALMENTE.

B. AVENIDA. DE LAS AMÉRICAS, EN EL TRAMO ENTRE LA AVENIDA. MONTEVIDEO Y LA CALLE BUENOS AIRES:

LA TIPOLOGÍA DEL "CENTRO FINANCIERO", RESULTA HOMOGÉNEA EN CUANTO AL PROMEDIO DE ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES QUE LO INTEGRAN; SIN EMBARGO NO EXISTE RELACIÓN FORMAL EN CUANTO AL TIPO DE CUBIERTAS, MATERIALES Y COLORES UTILIZADOS EN LAS FACHADAS, SI BIEN EL CRISTAL O CRISTAL ESPEJO ES UN MATERIAL PREDOMINANTE, NO EXISTE UNA RELACIÓN DE VANOS Y MACIZOS EN FUNCIÓN DEL CONJUNTO.

EN EL ESTUDIO DE IMAGEN URBANA SE PRESENTAN LAS MATRICES DEL ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE LOS EDIFICIOS RELEVANTES EN LA AVENIDA AMÉRICAS.

C. AVENIDA. MONTEVIDEO:

LA TIPOLOGÍA DE LOS CONDOMINIOS RESIDENCIALES QUE ALBERGA ESTA AVENIDA, RESULTA HOMOGÉNEO EN CUANTO A LA INTEGRACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE LO COMPONEN; A TRAVÉS DEL PROMEDIO DE SUS ALTURAS, SU RELACIÓN FORMAL EN CUANTO A LAS CUBIERTAS PLANAS, Y DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS QUE LOS COMPONEN, YA QUE LOS MATERIALES Y COLORES UTILIZADOS EN LAS FACHADAS A PESAR DE SU DIVERSIDAD GUARDAN UNA ARMONÍA DEL CONJUNTO.

EN EL ESTUDIO DE IMAGEN URBANA SE PRESENTAN LAS MATRICES DEL ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE LOS EDIFICIOS RELEVANTES EN LA AVENIDA MONTEVIDEO.

D. MAR TIRRENO Y MAR CARIBE:

LA INTEGRACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE COMPONEN LOS CONDOMINIOS RESIDENCIALES CONLLEVAN A UNA TIPOLOGÍA HOMOGÉNEA EN CUANTO AL PROMEDIO DE SUS ALTURAS Y DE SUS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS, YA QUE LOS MATERIALES Y COLORES UTILIZADOS EN LAS FACHADAS A PESAR DE SU DIVERSIDAD GUARDAN UNA ARMONÍA DEL CONJUNTO.

EN EL ESTUDIO DE IMAGEN URBANA SE PRESENTAN LAS MATRICES DEL ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE LOS EDIFICIOS RELEVANTES EN LAS CALLES MAR TIRRENO Y MAR CARIBE.

ASÍ TAMBIÉN, EN EL ESTUDIO DE IMAGEN URBANA SE REALIZÓ LA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO "TORRES INFINITI" COMO SIGUE:

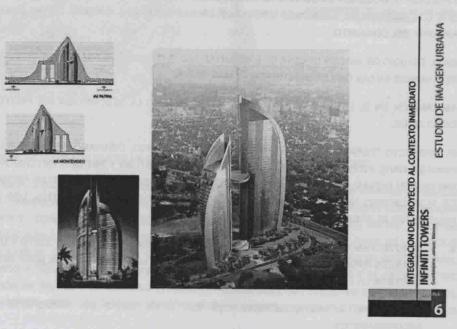
EL PROYECTO "TORRES INFINITI" ES UN PROYECTO AMBICIOSO, DERIVADO DE UNA SELECCIÓN CUIDADOSA DE FIRMAS A NIVEL INTERNACIONAL RECONOCIDAS POR SU PRESTIGIO Y PREMIOS OBTENIDOS POR SUS OBRAS; QUE PRETENDEN LLEVAR A LA VANGUARDIA A LA CIUDAD DE GUADALAJARA AL OFERTAR PRODUCTOS RESIDENCIALES DE ALTA CALIDAD URBANA Y ARQUITECTÓNICA EN BENEFICIO DE LOS TAPATÍOS; LOS CRITERIOS DE DISEÑO RELEVANTES SE PRESENTAN A CONTINUACIÓN:

- a. APROVECHAMIENTO DE LAS VISTAS PANORÁMICAS, AL ESTAR EMPLAZADO JUNTO A UN ESPACIO ABIERTO DE GRANDES PROPORCIONES Y BELLEZA NATURAL, COMO LO ES EL CAMPO DE GOLF DEL COUNTRY CLUB Y LAS VISTAS DE LA ZONA URBANA.
- b. EL RESPETO A LAS CONDICIONANTES DEL SITIO, COMO SU TOPOGRAFÍA, RELIEVE NATURAL Y ESCURRIMIENTOS.
- ADECUACIÓN A LA IMAGEN URBANA, DEL CONTEXTO INMEDIATO EN EL QUE SE INSERTA A TRAVÉS DE SUS MATERIALES, COLORES Y CALIDAD CONSTRUCTIVA.
- d. OFERTAR DIVERSOS PRODUCTOS RESIDENCIALES, EN CUANTO A SU ÁREA VENDIBLE A FIN DE DIVERSIFICAR EL SEGMENTO DEL MERCADO AL CUAL ESTÁ DIRIGIDO.
- e. PROPORCIONAR DIVERSIDAD DE SERVICIOS: EN LOS RUBROS DE ESPARCIMIENTO, ÁREAS COMUNES Y SEGURIDAD.

EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO CONSTA DE DOS TORRES, UNA DE 45 NIVELES Y LA SEGUNDA DE 34 NIVELES QUE SE VINCULAN A TRAVÉS DE LA PLANTA BAJA DONDE SE DESARROLLA EL LOBBY-RECEPCIÓN Y MOTOR LOBBY, DE SUS SÓTANOS Y DEL PUENTE QUE SE PROYECTA EN EL PISO 27. LOS PRODUCTOS A OFERTAR, SON DEPARTAMENTOS TIPO DE DOS Y TRES RECÁMARAS, DEPARTAMENTOS ESPECIALES CON TERRAZAS ESCALONADAS Y EN LOS ÚLTIMOS PISOS PENT HOUSES QUE SE DESARROLLAN EN DOS NIVELES, LA VINCULACIÓN VERTICAL SE DA A TRAVÉS DE 4 ELEVADORES POR TORRE; ESTANDO DISPUESTOS 147 DEPARTAMENTOS EN LA PRIMERA TORRE Y 106 EN LA SEGUNDA, PROPONIÉNDOSE EN TOTAL 253 UNIDADES.

LAS AMENIDADES Y SERVICIOS AL EXTERIOR QUE OFERTA EL CONJUNTO SON DIVERSAS: TERRAZAS EXTERIORES, ALBERCA, ASOLEADERO; Y LAS CUBIERTAS SON: SPA, GIMNASIO PROVISTO DE SAUNA E HIDROMASAJE, ESTÉTICA, SALÓN DE EVENTOS PARA 250 PERSONAS, FOOD SERVICES, CINE, CIBERCAFE, MENSAJERÍA, LAVANDERÍA, SERVICIO SECRETARIAL, BOUTIQUES, AGENCIA DE VIAJES, BOLERÍA DE CALZADO, SERVICIO DE MUCAMAS, LAVADO DE AUTOS Y ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO. LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD PREVISTOS SON: CIRCUITO CERRADO DE TV Y CONTROL DE ACCESO A NIVEL PEATONAL Y VEHICULAR.

CON BASE EN LAS ANTERIORES DESCRIPCIONES, SE PROPUSO EN EL ESTUDIO DE IMAGEN URBANA LA INTEGRACIÓN AL CONTEXTO URBANO, CONFORME A LA SIGUIENTE GRÁFICA CONTENIDA EN EL ESTUDIO:



A CONTINUACIÓN SE ESTABLECEN LAS CONCLUSIONES QUE SE DERIVAN DEL ESTUDIO DE IMAGEN URBANA:

a. EL PROYECTO SE INTEGRA A LA ESTRUCTURA ESPACIAL DE LA ZONA A TRAVÉS DEL MODO DE EDIFICACIÓN ABIERTO, EN EL CUAL LA CONSTRUCCIÓN SE SEPARA DE TODOS SUS LINDEROS CREANDO UN ESPACIO ABIERTO PRIVADO; MISMO QUE SE SUMA A LOS ESPACIOS ABIERTOS QUE SE PRESENTAN EN LA ZONA: COMO LO ES EL DERECHO DE VÍA DE LA AVENIDA DE LAS AMÉRICAS (ESPACIO PÚBLICO) Y EL CAMPO DE GOLF "COUNTRY CLUB" (ESPACIO PRIVADO). CREANDO UNA SECUENCIA ESPACIAL URBANA DE GRAN AMPLITUD QUE PUEDE DAR CABIDA A EDIFICACIONES DE GRAN ALTURA;

- b. AUNADO A LO ANTERIOR, LA VOLUMETRÍA DEL PROYECTO ACENTUARÁ LA SILUETA VERTICAL DEL ENTORNO INMEDIATO CON LAS YA EXISTENTES "TORRES DEL COUNTRY", RESPETANDO CON ELLO LA FISONOMÍA URBANA DE LA ZONA. DÁNDOLE UNA IDENTIDAD PROPIA A TRAVÉS DEL REMATE CURVO DE SUS CÚSPIDES Y EL ESCALONAMIENTO DE SUS NIVELES SUPERIORES, SUAVIZANDO CON ELLO SU ARTICULACIÓN CON LA SILUETA YA EXISTENTE, PREVALECIENDO DE ESTA MANERA UN SENTIDO DE UNIDAD DENTRO DE LA DIVERSIDAD DE SUS FORMAS:
- C. LAS "TORRES INFINITI", CON SU DISEÑO INNOVADOR QUE SE MANIFIESTA EN SUS MÉTODOS CONSTRUCTIVOS, MATERIALES Y DE ACABADOS SE INTEGRA AL LENGUAJE FORMAL QUE PRESENTA EL ENTORNO INMEDIATO, YA QUE ESTE ÚLTIMO NO DENOTA UNA TIPOLOGÍA DEFINIDA QUE MARQUE CRITERIOS A SEGUIR; COINCIDIENDO DE ESTA MANERA CON LA GENERALIDAD DE LOS MATERIALES CONTEMPORÁNEOS UTILIZADOS EN LAS EDIFICACIONES DE LA ZONA; Y
- d. SU DISEÑO DE VANGUARDIA LO CONVIERTE EN UN ELEMENTO SIGNIFICATIVO POR SU IMPACTO VISUAL DENTRO DE LA ESTRUCTURA ESPACIAL, HACIENDO DE ESTE EL ICONO DE LA ZONA Y POR ENDE DE LA CIUDAD.

IX.6.2. ASOLEAMIENTOS.

EN REFERENCIA AL ESTUDIO DE LOS ASOLEAMIENTOS, SE DESPRENDE QUE EL OBJETIVO DE ESTE ESTUDIO ES MEDIR LOS EFECTOS QUE EL EDIFICIO PROPUESTO GENERA EN LOS ÍNDICES DE ASOLEAMIENTO DE LAS PROPIEDADES CONTIGUAS.

PARA TAL EFECTO, SE DESCRIBEN Y EVALÚAN LOS PATRONES DE SOMBRAS GENERADOS POR DICHO EDIFICIO EN LOS PREDIOS VECINOS LOS DÍAS 21 DE LOS MESES DE OCTUBRE A FEBRERO, DE ACUERDO A LO SOLICITADO. DICHOS CÁLCULOS ESTÁN BASADOS EN LOS ÁNGULOS DE INCIDENCIA SOLAR DEL INSTITUTO DE ASTRONOMÍA Y METEOROLOGÍA DE LA UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA.

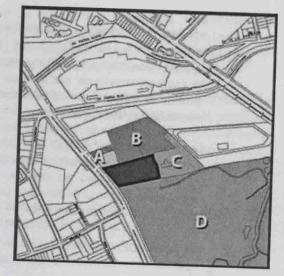
CON EL OBJETO DE REALIZAR EL MÉTODO SEÑALADO ANTERIORMENTE, SE DESCRIBEN LAS COLINDANCIAS DEL ÁREA DE APLICACIÓN, CON BASE EN EL GRÁFICO CORRESPONDIENTE, ASÍ SE HACE LA SIGUIENTE DESCRIPCIÓN DE USOS COLINDANTES Y ALTURAS DE EDIFICACIONES EXISTENTES:

HACIA EL NORTE, EL PREDIO COLINDA EN SU PORCIÓN PONIENTE CON UN LOTE BALDÍO POR APROXIMADAMENTE 68.00 M.L. Y EN SU PORCIÓN ORIENTE CON EL CONDOMINIO MULTIFAMILIAR, EDIFICACIÓN DE USO HABITACIONAL DE 4 A 5 NIVELES. HACIA EL ORIENTE, COLINDA CON LAS "TORRES DEL COUNTRY", USO HABITACIONAL DE 25 NIVELES DE ALTURA Y HACIA EL SUR CON EL CAMPO DE GOLF "COUNTRY CLUB" (ESPACIO ABIERTO PRIVADO).

ACTUALMENTE, LAS "TORRES DEL COUNTRY" PROYECTAN SU SOMBRA EN INVIERNO SOBRE EL ÁREA DE APLICACIÓN, SOBRE EL CONDOMINIO MULTIFAMILIAR UBICADO AL NORTE DEL PREDIO QUE NOS OCUPA Y SOBRE UN CONDOMINIO UNIFAMILIAR HORIZONTAL EN SU COLINDANCIA ORIENTE.

ASIMISMO, EN EL CITADO ESTUDIO SE DESCRIBEN LOS ÍNDICES DE INCIDENCIA DE SOMBRAS SOBRE LAS PROPIEDADES COLINDANTES, LOS QUE ESTÁN CALCULADOS EN PORCENTAJES DE LA SUPERFICIE TOTAL DE CADA PREDIO.

A LOS PREDIOS COLINDANTES SE LES HA DESIGNADO UNA NOMENCLATURA, LA CUAL SE DESCRIBE EN EL ESQUEMA SIGUIENTE; SIENDO EL PREDIO "A" EL LOTE BALDÍO UBICADO AL NORPONIENTE, EL PREDIO "B" EL CONDOMINIO MULTIFAMILIAR UBICADO AL NORTE, EL PREDIO "C LAS "TORRES DEL COUNTRY" HACIA EL ORIENTE Y EL PREDIO "D" EL CAMPO DE GOLF "COUNTRY CLUB" UBICADO AL SUR.



LAS CONCLUSIONES FINALES QUE ARROJA EL ESTUDIO SE REFIEREN A LO SIGUIENTE:

LAS SOMBRAS GENERADAS POR EL EDIFICIO PROPUESTO CUBREN PARCIALMENTE A LAS PROPIEDADES CONTIGUAS Y A SU CONTEXTO INMEDIATO.

EL ÁREA DE SOMBRA RESULTANTE ES SIGNIFICANTE PARA EL LOTE BALDÍO (PREDIO "A") Y EL CONDOMINIO MULTIFAMILIAR (PREDIO "B"), PREDIOS QUE RECIBEN SOMBRA PROMEDIO DE 4 HORAS EN LA MAÑANA Y AL MEDIODÍA RESPECTIVAMENTE. LA SOMBRA PROYECTADA SOBRE EL PREDIO C CUBRE UNA PORCIÓN REDUCIDA DEL PREDIO (PROMEDIO 35%) Y EN UN TIEMPO REDUCIDO (5 A 6 PM). EL PREDIO "D" QUEDA LIBRE DE SOMBRAS PRODUCIDAS POR EL EDIFICIO PROPUESTO.

POR LO ANTERIOR SE CONCLUYE, QUE LAS SOMBRAS DEL EDIFICIO PROPUESTO SOBRE LOS PREDIOS VECINOS TIENEN UN IMPACTO MENOR DEBIDO A LA CORTA DURACIÓN DE LAS SOMBRAS Y EL PORCENTAJE DE SUPERFICIE QUE RESULTA SIN MODIFICACIÓN A LA EXPOSICIÓN SOLAR. DICHOS PREDIOS RECIBIRÁN AL MENOS 6 HORAS DE EXPOSICIÓN SOLAR EN EL MES DE DICIEMBRE CONSIDERADO EL MÁS CRÍTICO PARA USO HABITACIONAL. CABE ACLARAR QUE LAS SOMBRAS DEL EDIFICIO PROPUESTO NO IMPIDEN EL FUNCIONAMIENTO DE EDIFICIO ALGUNO EXISTENTE QUE USE SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR Y TAMPOCO AFECTAN ÁREAS DE USO PÚBLICO COMO PARQUES O ESPACIOS ABIERTOS.

POR OTRO LADO, EN REFERENCIA A LA VENTILACIÓN HACIA FINCAS CONTIGUAS SE CONCLUYE QUE DEBIDO A QUE EL MODO DE EDIFICACIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO ES ABIERTO, SE GARANTIZA NO OBSTACULIZAR LA VENTILACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

EN CONSECUENCIA, LA PROPUESTA VOLUMÉTRICA DEL PROYECTO "TORRES INFINITI" PERMITE A LOS EDIFICIOS COLINDANTES UN ADECUADO ASOLEAMIENTO VARIANDO EN PORCENTAJE CONFORME A LA VARIACIÓN SOLAR EN EL TRANSCURSO DEL DÍA.

CAPÍTULO X.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS Y FINCAS COMPRENDIDOS DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI", DEBERÁN RESPETAR LA DETERMINACIÓN DE 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; LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS CON EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO, OBSERVARÁN LAS DISPOSICIONES QUE DEFINEN LOS EFECTOS JURÍDICOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

LOS DICTÁMENES, AUTORIZACIONES O LICENCIAS QUE SEAN EXPEDIDAS CONTRAVINIENDO LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI" ESTARÁN AFECTADOS POR LA NULIDAD QUE ESTABLECE LA LEY ESTATAL

LA EMISIÓN DEL DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS QUE SE DERIVE DE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI", ASÍ COMO LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y DEMÁS AUTORIZACIONES QUE EN SU CASO SE EMITAN, ESTARAN CONDICIONADAS A QUE EL PROYECTO DEFINITIVO Y EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA SE AJUSTEN A LAS RECOMENDACIONES CONTENIDAS EN LOS DICTÁMENES DE IMPACTO AMBIENTAL, DE IMPACTO EN EL TRÁNSITO Y FORESTAL QUE SE EMITAN.

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 "TORRES INFINITI" EN CUANTO A LA PLANEACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS PARA TODAS LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES Y LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS CUYAS ACCIONES INFLUYAN EN EL DESARROLLO URBANO DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

CAPÍTULO XI.

PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA LEY.

LOS PROPIETARIOS Y POSEEDORES DE PREDIOS Y FINCAS LOCALIZADAS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI", ASÍ COMO LOS HABITANTES DEL CENTRO DE POBLACIÓN DISPONDRÁN DE UN PLAZO DE VEINTE DÍAS POSTERIORES A LA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL DE GUADALAJARA, JALISCO, PARA, EN SU CASO, INTERPONER EL RECURSO DE REVISIÓN CONFORME LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 45 DE LA LEY ESTATAL.

CAPÍTULO XII.

MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

PARA LA VIGILANCIA Y CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA DETERMINACIÓN Y LOS REGLAMENTOS QUE DE ELLA EMANAN, SON APLICABLES LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y LAS SANCIONES CONTENIDAS EN LOS CAPÍTULOS III Y IV DEL TÍTULO SÉPTIMO "DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, RESPONSABILIDADES, SANCIONES Y DEFENSA DE LOS PARTICULARES", DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO.

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.

TRANSITORIOS

PRIMERO: LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI", DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO, ENTRARÁN EN VIGOR A PARTIR DE SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE JALISCO" Y/O EN LA GACETA MUNICIPAL DE GUADALAJARA, JALISCO, Y EN UNO DE LOS PERIÓDICOS DE MAYOR CIRCULACIÓN DE LA ENTIDAD.

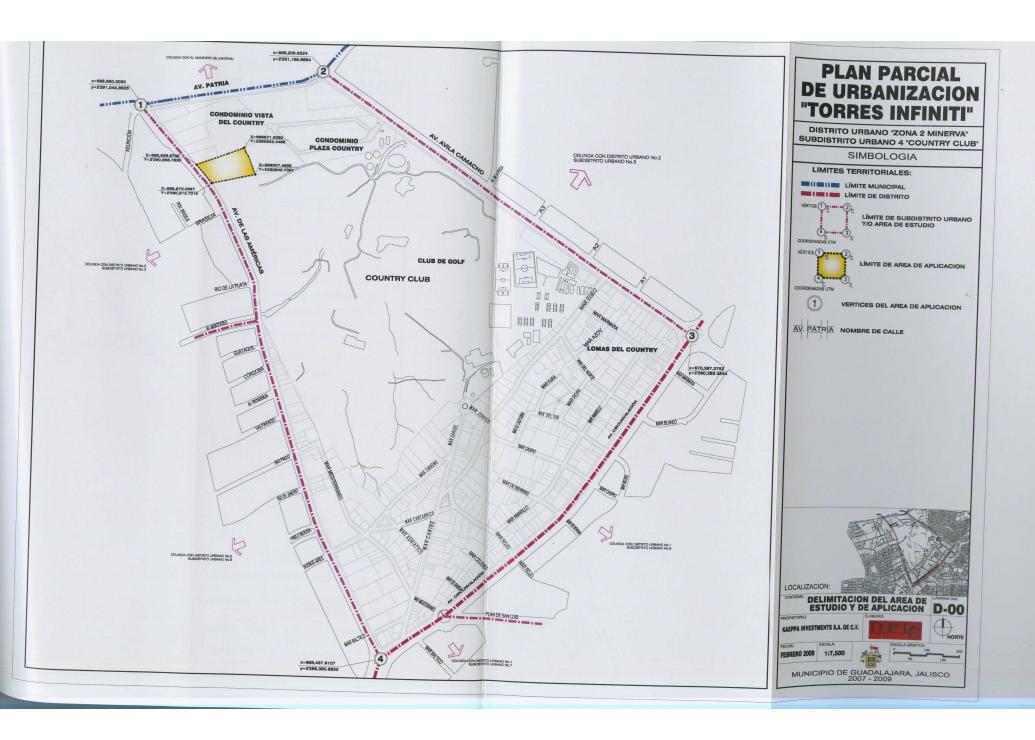
SEGUNDO: UNA VEZ PUBLICADO EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TORRES INFINITI" DEBERÁ SER INSCRITO EN LAS OFICINAS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DENTRO DE LOS VEINTE DÍAS SIGUIENTES A SU PUBLICACIÓN.

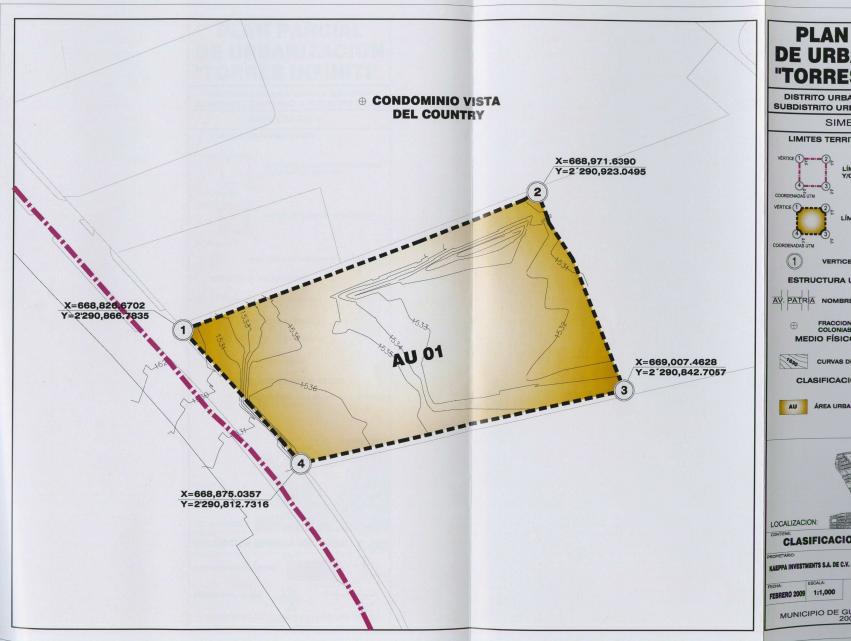
TERCERO: AL PUBLICARSE Y ENTRAR EN VIGENCIA EL PLAN PARCIAL Y LAS DETERMINACIONES DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS QUE SE APRUEBAN PARA INTEGRAR SU ZONIFICACIÓN, QUEDAN DEROGADAS LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE SE OPONGAN AL MISMO PLAN PARCIAL Y SUS NORMAS DE ZONIFICACIÓN.

ATENTAMENTE

Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco.

Guadalajara, Jalisco, a de de 2009.





PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "TORRES INFINITI"

DISTRITO URBANO "ZONA 2 MINERVA" SUBDISTRITO URBANO 4 "COUNTRY CLUB"

SIMBOLOGIA

LIMITES TERRITORIALES:



LÍMITE DE SUBDISTRITO URBANO Y/O AREA DE ESTUDIO

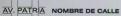


LÍMITE DE AREA DE APLICACION



VERTICES DEL AREA DE APLICACION

ESTRUCTURA URBANA.



FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS. MEDIO FÍSICO NATURAL:



CURVAS DE NIVEL.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS:



ÁREA URBANIZADA



CLASIFICACION DE AREAS





MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO 2007 - 2009

