

GACETA

MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

Volumen XI No. 24 Segunda Época
Fecha de publicación: 18 de agosto de 2004

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

Editor Responsable:
Alberto Mora Martín del Campo
Registro en trámite.

Distribuido por el Archivo Municipal de Zapopan,
Dr. Luis Parah No. 1080,
Frac. Los Paraísos, Tel. 3818-2200
Ext. 1640. Impreso en
Símbolos Corporativos,
S.A. DE C.V.,

Nueva Galicia 988 S. J.,
Guadalajara, Jal. Tels. 3613-6555 y
3613-0380 Fax. 3614-7365.

Tiraje 300 ejemplares.
Cuidado y corrección de la edición
a cargo de María Elena Zambrano.

Sumario

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

"La Cima", Municipio de Zapopan, Jalisco.

* Versión abreviada.

I. ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

I.1. ENUNCIADO DEL PLAN:

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "LA CIMA"

I.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

I.2.1. Tipo de Acción Urbanística: Privada.

I.2.2. Uso Propuesto: Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta

I.2.3. Giro Específico: Vivienda Unifamiliar Densidad Media, Vivienda Plurifamiliar Densidad Media y Comercial Central y Barrial.

Vivienda Unifamiliar	318
Vivienda Plurifamiliar	2,209
Habitacional/Comercial Barrial	24
Habitacional/Comercial Central	47
Comercial Central	4
Total de Lotes	2,602

I.2.4. Localización: El área motivo de la acción urbanística que se promueve, esta situada en el Km. 1.5 de la Carretera Tesistán entre la Av. Dr. Ángel Leño, Arco Alejandro y Arco Escocés.

I.2.5. Superficie Escrituras: 119-31-78.79 Has.

I.2.6. Superficie Protocolización Certificación de Hechos: 108-05-96.85 Has.

I.2.7. Superficie Neta a Desarrollar: 102-55-93.63 Has.

Superficie Certificación de Hechos	1'080,596.85 m2
Tanque Regulador S.I.A.P.A.	- 6,523.67 m2
Centro Educativo "Jarales"	- 34,494.78 m2
Zonas Federales	- 13,984.77 m2
Superficie Neta	1'025,593.63 m2

I.2.8. Propietario(s): Adelina, Abelardo, Carlos y Jorge Garcías

I.2.9. Perito: Arq. Sergio González Guzmán.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización "LA CIMA", parte de los preceptos constitucionales establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C; y 115, fracciones II, III, IV, y V, reformados el 3 de febrero de 1983, en los cuales se establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano y de los municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requieran. Estos preceptos se ratifican en el artículo 38 de la Constitución Política 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.

Por su parte la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" correspondiente al 11 de julio de 1993, en su artículo 12, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para "formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de urbanización que de ellos se deriven". Así mismo en el título II, Capítulo V, del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, artículos 76 a 83, se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes.

Que para proceder a elaborar el Plan Parcial de Urbanización "LA CIMA", se dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del H. Ayuntamiento de Zapopan Jalisco, conforme el artículo XII, fracción I, II y III, asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano.

De igual manera, se establece como base, el requerimiento de la realización del Plan Parcial de Urbanización, por parte del H. Ayuntamiento de Zapopan a través de su Dirección General de Obras Públicas, que emitiera la Reconsideración del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, a través del Consejo Técnico de Desarrollo Urbano con número de expediente 150512/2003/2-455-DICT; otorgado como **PROCEDENTE** la modificación de la Densidad Alta a la de Densidad Media.



Que conforme al artículo 5° del Reglamento Estatal de Zonificación, el Municipio está facultado para establecer normas específicas cuando así lo requiera, de acuerdo a las condiciones de su territorio y al desarrollo del asentamiento humano.

La propiedad esta amparada mediante la Escritura Pública número 20,190 VEINTE MIL CIENTO NOVENTA registrado en la Notaría Pública Número 28 de Guadalajara Jalisco y de la cual se desprende una superficie de 108-17-00 Has., y la Escritura Pública número 34,700 TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS registrado en la Notaría Pública Número 28 de Guadalajara Jalisco y de la cual se desprende una superficie de 11-14-78.79 Has.

NOMBRE DEL PREDIO	ESCRITURA No	SUPERFICIE
Área de la Tuzania	20,190	108-17-00.00 Has.
Fideicomiso Banamex	34,700	11-14-78.79 Has.
	SUPERFICIE TOTAL	= 119-31-78.79 Has.

De conformidad con lo establecido en la Escritura Pública numero 1,661 correspondiente a la Protocolización de la Certificación de Hechos precedida por el Licenciado Roberto Armando Orozco Alonzo, Notario Público Titular de la Número 130 de la municipalidad de Guadalajara, con fecha 04 de Mayo de 2004; se desprende la rectificación de las superficies de las escrituras antes mencionadas y quedando de la siguiente manera:

NÚMERO DE POLÍGONO	ESCRITURA DE REFERENCIA	SUPERFICIE CERTIFICACIÓN DE HECHOS
Polígono "A"	20,190	96-94-68.35 Has.
Polígono "B"	34,700	11-11-28.50 Has.
	SUPERFICIE TOTAL	= 108-05-96 85 Has.



**DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL**

III. REFERENCIA AL DICTÁMEN DEL CONSEJO TÉCNICO DE DESARROLLO URBANO.

Los integrantes del Consejo Técnico de Desarrollo Urbano, en la asamblea celebrada el 24 de noviembre del 2003, emiten el siguiente dictamen mediante el oficio número 150512/2003/2-455-DICT, determinando lo siguiente:

Habiendo revisado las particularidades que presenta el asunto se determina que es procedente autorizar la modificación de la densidad alta (H4) a la densidad media (H3), considerando la política de planeación urbana de este municipio.

Además de considerar que cuenta con la factibilidad de los servicios de infraestructura por parte del S.I.A.P.A número de oficio 553/2003 con fecha del 27 de junio de 2003; de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) número de oficio PSH-197/2003 y expediente HF-055/03 con fecha del 20 de junio de 2003 para la densidad que se autoriza, así como con el Dictamen de Opinión Técnica de la CNA con número de oficio BOO.OO.R12.07.1/154 para la Demarcación de las Zonas Federales.

El presente acuerdo surtirá efectos siempre y cuando se incluya dentro del predio y así lo manifieste el proyecto para el desarrollo del predio señalado, las áreas de cesión para destinos así como el equipamiento correspondientes al nivel de servicio vecinal, conforme a lo determinado en el Reglamento Estatal de Zonificación.

Por lo anterior el interesado podrá continuar con su trámite ante la dirección general de obras públicas, sujetándose a las normas de control para la urbanización y la edificación correspondientes y a los lineamientos que le determine la Dirección de Planeación del Desarrollo Territorial, presentando la documentación que para tal efecto se le indique.



**DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL**

IV. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El área de aplicación del Plan se encuentra conformada por un polígono de 103-95-78.40 Has. , teniendo como límites los que se describen a continuación:

Partiendo del punto **A** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'296,128.56, m.E.664,962.65 en línea quebrada con rumbo Sureste con una distancia de 730.19 metros hasta llegar al punto **B**, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'295,944.47, m.E.665,603.46 en línea recta con rumbo Sureste con una distancia de 1,093.67 metros hasta llegar al punto **C**, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N.2'294,852.75, m.E. 665,668.14, en línea recta con rumbo Sureste con una distancia de 134.43 metros hasta llegar al punto **D** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'294,817.40, m.E. 665,796.50, en línea recta con rumbo Suroeste con una distancia de 388.55 metros hasta llegar al punto **E** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'294,499.15, m.E. 665,573.61, en línea recta con rumbo Noroeste con una distancia de 447.94 metros hasta llegar al punto **F** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'294,770.45, m.E. 665,217.18, en línea quebrada con rumbo Suroeste con una distancia de 427.03 metros hasta llegar al punto **G** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'294,350.78, m.E. 665,138.27, en línea recta con rumbo Noroeste con una distancia de 220.06 metros hasta llegar al punto **H** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'294,391.21, m.E. 664,921.96, el línea recta con rumbo Noreste con una distancia de 262.11 metros hasta llegar al punto **I** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'294,651.61, m.E. 664,951.85, en línea recta con rumbo Noroeste con una distancia de 140.13 metros hasta llegar al punto **J** ubicado conforme a las coordenadas UTM. M.N. 2'294,740.48, m.E. 664,843.50, en línea quebrada con rumbo Noreste con una distancia de 1,445.08 metros hasta llegar al punto **A** cerrando así el polígono del área de aplicación del Plan.

Las coordenadas de ubicación conforme al sistema U.T.M. del área de estudio son las siguientes:

PUNTO	COORDENADA U.T.M. m.N.	COORDENADA U.T.M. m.E.	DISTANCIA MTS.
A	2'296,128.56	664,962.65	730.19 (del punto A al B)
B	2'295,944.47	665,603.46	1,093.67 (del punto B al C)
C	2'294,852.75	665,668.14	134.43 (del punto C al D)
D	2'294,817.40	665,796.50	388.55 (del punto D al E)
E	2'294,499.15	665,573.61	447.94 (del punto E al F)
F	2'294,770.45	665,217.18	427.03 (del punto F al G)
G	2'294,350.78	665,138.27	220.06 (del punto G al H)
H	2'294,391.21	664,921.96	262.11 (del punto H al I)

DIRECCIÓN DE
PLANEACIÓN DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

I	2'294,651.61	664,951.85	140.13 (del punto I al J)
J	2'294,740.48	664,843.50	1,445.08 (del punto J al A)



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

V. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

V.1. Son Objetivos Generales:

- 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.

V.2. Son Objetivos Específicos:

- I. Plantear la congruencia conforme al Dictamen del Consejo Técnico de Desarrollo Urbano mediante oficio número 150512/2003/2-455-DICT.
- II. La integración del desarrollo a la estructura vial primaria de la zona donde se ubica, así como su estructuración urbana con las instalaciones vecinas y su relación con el centro de población.
- III. Establecer, mediante las Matrices de Utilización del Suelo, las particularidades que deberán observarse para la ejecución del Desarrollo Habitacional y para la zona Comercial que se pretende llevar a cabo, sujetándose a la Normatividad que contiene tanto la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, como el Reglamento Estatal de Zonificación; coadyuvando a que los predios colindantes se sujeten a la normatividad que se desprenda del sistema de Planeación Urbana
- IV. Determinar una zonificación específica, precisando la clasificación de áreas, así como los usos, destinos y reservas para el área de aplicación.
- V. Regular y controlar la urbanización y la edificación, en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.



-
- VI. Otorgar las Áreas de Cesión para destinos producto de la redensificación en el uso del suelo para dar cumplimiento con lo que marca el Artículo 136 inciso IV del Reglamento Estatal de Zonificación.
 - VII. Garantizar el desarrollo integral del área de estudio y señalar las bases legales mediante la implementación de una declaratoria que observe las políticas y modalidades de utilización del suelo.
 - VIII. Prever y programar las obras de infraestructura básica de abasto y desecho, necesarias para satisfacer las demandas generadas, tanto por el Proyecto que se promueve como por su zona inmediata, eficientando los recursos existentes.
 - IX. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización tal como lo señala el Art. 266 del Reglamento Estatal de Zonificación.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

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

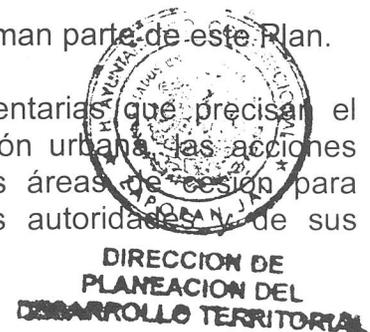
VI.1. El Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana denominado “**LA CIMA**” contiene:

- a) La clasificación de áreas.
- b) La zonificación específica, precisando los usos y destinos.
- c) 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.

VI.2. 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 93,94,195,199,221, y demás relativos a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

VI.3.- Para los efectos del presente Plan Parcial se designará como:

- I. **Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- II. **Reglamento:** El Reglamento Estatal de Zonificación.
- III. **Municipio:** El Municipio de Zapopan Jalisco.
- IV. **Centro de Población:** La Zona Conurbada de Guadalajara.
- V. **Dictamen del Consejo Técnico de Desarrollo Urbano:** Dictamen con oficio número 150512/2003/2-455-DICT con fecha 24 de noviembre del 2003.
- VI. **Plan Parcial de Urbanización:** El Plan Parcial de Urbanización “**LA CIMA**”.
- VII. **Documento Técnico:** El conjunto de análisis, estudios y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas relativos 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 Plan.
- VIII. **Anexo Gráfico:** El conjunto de planos impresos que forman parte de este Plan.
- IX. **Determinación:** El conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del plan, las normas de zonificación urbana, las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, las áreas de cesión para destinos, así como las obligaciones a cargo de las autoridades de sus particulares derivadas del mismo.



-
- X. Dependencia Municipal:** La Dependencia Técnica y Administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso, la Dirección de Obras Públicas del Municipio.
- XI. La Acción Urbanística:** El Desarrollo Habitacional de Densidad Media y Comercial y de Servicios de nivel Central **“LA CIMA”**.

VI.4. El Plan Parcial de Urbanización del que forman parte integral los anexos gráficos, contienen la exposición de los resultados de los Estudios Técnicos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del municipio de Zapopan Jalisco, así como la conservación de los objetivos que determina el mismo Plan.

VI.5. El Plan Parcial de Urbanización forma parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con el Dictamen del Consejo Técnico de Desarrollo Urbano, el cuál contiene la clasificación de áreas y determina las modalidades de utilización del suelo que correspondan al área de aplicación del Plan.

VI.6. El área de aplicación del Plan constituye su ámbito territorial, para regular el aprovechamiento del predio a desarrollar, para los efectos de la Ley en el artículo 94 fracción V, y en relación con lo dispuesto en el Artículo 24; se trata de un área clasificada como Habitacional de Densidad Media, Comercial y de Servicios de nivel Central, en base al dictamen emitido por el Consejo Técnico de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Zapopan.

VI.7. Las siguientes medidas y linderos que se describen corresponden al área de aplicación del Plan:

VI.8. La utilización del suelo se realizará considerando en todo momento la clasificación de áreas y predios que se señalan en el Dictamen del Consejo Técnico de Desarrollo Urbano, con número de oficio 150512/2003/2-455-DICT, con fecha del 24 de noviembre de 2003.

VI.9. Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las Normas de Zonificación, conforme lo ordenan los Artículos 193, 195 y 199 de la Ley las cuales quedan establecidas en el presente documento, sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

VI.10. 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:



-
- a) La Ley General de Asentamientos Humanos.
 - b) La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
 - c) El Reglamento Estatal de Zonificación.
 - d) Las Leyes, Reglamentos y Disposiciones en materia de Vías Generales de Comunicación.
 - e) Las Leyes, Reglamentos y Disposiciones Federales y Estatales en materia de Aguas.
 - f) Las Leyes Regionales y Disposiciones Federales, Estatales y Municipales, en materia de Equilibrio Ecológico y Mejoramiento del Ambiente.
 - g) Los Reglamentos y Disposiciones Municipales de Edificación; y
 - h) Los Reglamentos y Disposiciones Estatales y Municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

VI.11. Se aprueban como elementos de la Zonificación Urbana:

I. La determinación de zonas y utilización específica del suelo establecida en el Plano de Zonificación Primaria del anexo cartográfico. (Gráfico E-2)

II. La Estructura Urbana que se define en el plano del mismo nombre del anexo gráfico. (Gráfico E-3)

VI.12. La determinación de zona y utilización específica del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos particulares según se especifica en el plano del anexo gráfico.

VI.13. La clasificación de áreas y zonificación aplicables al presente plan parcial, se define a continuación:

VI.14. Clasificación de áreas. (Gráfico E-1)

La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado (art. 16 Reglamento Estatal de Zonificación) y correspondiendo a lo estipulado en el artículo 17 del ordenamiento legal de referencia, la clasificación de áreas que se determinó para el Ordenamiento Territorial del Área de Estudio del presente Plan Parcial es la siguiente:

VII.14.1. 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 acciones de mejoramiento y de renovación urbana.



**DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL**

AU (1). Polígono ubicado al centro del área de aplicación del Plan, con una superficie de 34,494.78 M2, correspondiente al Centro Educativo "Jarales" contenido en la reserva urbana a corto plazo RU-CP (3). Se excluye dicha superficie de la reserva urbana a corto plazo RU-CP (3).

VII.14.1.1. Áreas Urbanas de Reovación Urbana. (AU-RN)

Son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en la fracción XVI del artículo 6 de la Ley, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que para el Plan Parcial de Urbanización "LA CIMA" son las siguientes:

AU-RN (1). Polígono ubicado al sur del área de aplicación del Plan, con una superficie de 129,431.42 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: La vialidad existente (VL1) correspondiente a la Carretera a Tesistán;

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Oeste: el límite del área de aplicación del Plan, y

Al Noroeste: la vialidad existente (VL2) correspondiente a la Prolongación Av. Dr. Ángel Leño y el límite del área de aplicación del Plan.

VII.14.1.2. Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo. (RU-CP)

Son las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 183 y 184 de la Ley, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos quinto y sexto, respectivamente de la Ley, que para el Plan Parcial de Urbanización "LA CIMA" son las siguientes:

RU-CP(1). Polígono ubicado al norte del área de aplicación del Plan, con una superficie de 203,173.01 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: El límite del área de aplicación del Plan;

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

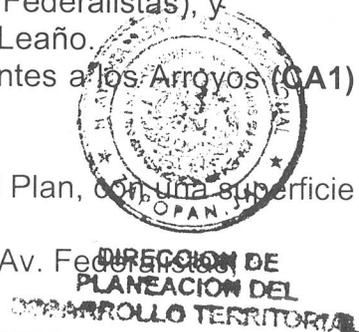
Al Sur: la vialidad (VL4) correspondiente a la prolongación Av. Federalistas), y

Al Oeste: la vialidad (VL2) correspondiente a la Av. Dr. Ángel Leño.

Se excluye de este polígono las zonas federales correspondientes a los Arroyos (CA1) y (CA2).

RU-CP(2). Polígono ubicado al oeste del área de aplicación del Plan, con una superficie de 125,273.46 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: La vialidad (VL4) correspondiente a la prolongación Av. Federalistas



Al Este: la vialidad propuesta (VL7);
Al Sur: la vialidad propuesta (VL6), y
Al Oeste: la vialidad (VL2) correspondiente a la Av. Dr. Ángel Leño.

RU-CP(3). Polígono ubicado al este del área de aplicación del Plan, con una superficie de 137,755.03 M2 y teniendo como límites:

AL Norte: La vialidad (VL4) prolongación Av. Federalistas;
Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;
Al Sur: la vialidad (VL3) correspondiente a la Prolongación Av. De la Mancha, y
Al Oeste: la vialidad propuesta (VL7).
Se excluye de este polígono la zona federal correspondiente al Arroyo (CA2).

RU-CP(4). Polígono ubicado al oeste del área de aplicación del Plan, con una superficie de 142,911.63 M2 y teniendo como límites:

AL Norte: La vialidad propuesta (VL6);
Al Sur: la vialidad (VL1) correspondiente a la Carretera a Tesistán;
Al Este: las vialidades (VL7) y (VL3) correspondientes a la vialidad propuesta y a la Prolongación Av. de la Mancha;
Al Oeste: la vialidad (VL2) correspondiente Av. Dr. Ángel Leño. Se excluye de dicha superficie la correspondiente al tanque del SIAPA.

RU-CP(5). Polígono ubicado al este del área de aplicación del Plan, con una superficie de 96,235.22 M2 y teniendo como límites:

AL Norte: La vialidad (VL3) correspondiente a la Prolongación Av. De la Mancha;
Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;
Al Sur: la vialidad (VL5) correspondiente a la prolongación calle Arco Pertinax, y
Al Oeste: la vialidad (VL3) correspondiente a la Prolongación Av. De la Mancha.

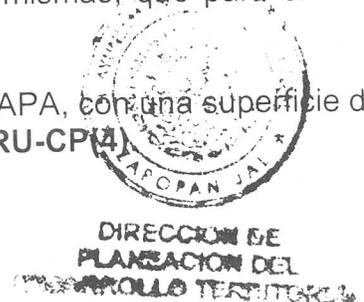
RU-CP(6). Polígono ubicado al sureste del área de aplicación del Plan, con una superficie de 54,756.27 M2 y teniendo como límites:

AL Norte: la vialidad (VL5) correspondiente a la prolongación calle Arco Pertinax;
Al Sureste: el límite del área de aplicación del Plan;
Al Sur: la vialidad (VL1) correspondiente a la Carretera a Tesistán, y
AL Noroeste: La vialidad (VL3) correspondiente a la Prolongación Av. De la Mancha.

VII.14.3. Áreas de Restricción por Paso de Infraestructuras. (RI)

Son las áreas que resultan afectadas por el paso de infraestructuras y son necesarias por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas; que para el Plan Parcial de Urbanización "LA CIMA" son las siguientes:

RI-AB1. Polígono correspondiente al tanque regulador del SIAPA, con una superficie de 6,523.67 M2. Se excluye de la reserva urbana a corto plazo **RU-CP(4)**.



VII.14.4. Áreas de Restricción por Vialidades. (RI-VL)

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades competentes en la materia.

VII.14.4.1 Otras Vialidades.

En toda acción urbanística que se pretenda realizar, deberá conservarse la continuidad de las vialidades principales existentes en la colindancia de la zona a desarrollar, y en algunos casos también de las calles colectoras o de menor jerarquía, según se establezca en el Plan Parcial. Esta continuidad deberá ser igual, en lo referente a la sección básica, a las características geométricas de las vialidades existentes conforme lo señala el Artículo 300 del Reglamento Estatal de Zonificación; que para el Plan Parcial de Urbanización “**LA CIMA**” son las siguientes:

VL1. Vialidad correspondiente a la Carretera a Tesistán con una superficie de 43,007.80 m².; y con una sección de 70 metros, 35 metros a partir de su eje.

VL2. Vialidad correspondiente a la Avenida Dr. Ángel Leaña con una superficie de 20,621.87 m².; y con una sección de 27 metros, 13.5 metros a partir de su eje.

VL3. Vialidad correspondiente a la Prolongación de la Avenida de La Mancha con una superficie de 14,109.73 m².; y con una sección de 24 metros, 12 metros a partir de su eje.

VL4. Vialidad propuesta correspondiente a la Prolongación Avenida Federalistas con una superficie 22,546.42 M².; y con una sección de 30 metros, 15 metros a partir de su eje.

VL5. Vialidad propuesta correspondiente a la Prolongación Calle Arco Pertinax con una superficie de 10,893.33 M².; y con una sección de 26 metros, 13 metros a partir de su eje.

VL6. Vialidad Propuesta con una superficie de 6,545.23 M².; y con una sección de 24 metros, 12 metros a partir de su eje.

VL7. Vialidad Propuesta con una superficie de 18,333.21 M².; y con una sección de 24 metros, 12 metros a partir de su eje.

VII.14.5. Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (CA)

Son las requeridas para la regulación y control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural como para los fines de explotación agropecuaria y suministro a los asentamientos humanos; que para el Plan Parcial de Urbanización “**LA CIMA**” son los siguientes:



CA1. Correspondiente al Arroyo ubicado al noreste del área de aplicación contenido en el polígono de reserva urbana **RU-CP(1)**, con una superficie de 5,763.98 M2.

CA2. Correspondiente al Arroyo ubicado al noreste del área de aplicación contenido en los polígonos de reserva urbana **RU-CP(1)** y **RU-CP(3)**, con una superficie de 8,220.79 M2.

AU (1)	Centro Educativo "Jarales"	34,494.78
AU-RN (1)	Área habitacional Propuesta	129,431.42
RU-CP (1)	Área habitacional Propuesta	203,173.01
RU-CP (2)	Área habitacional Propuesta	125,273.46
RU-CP (3)	Área habitacional Propuesta	137,755.03
RU-CP (4)	Área habitacional Propuesta	142,911.63
RU-CP (5)	Área habitacional Propuesta	96,235.22
RU-CP (6)	Área habitacional Propuesta	54,756.27
RI-AB1	Tanque Regulador S.I.A.P.A	6,523.67
VL1	Carretera a Tesistán	43,007.80
VL2	Avenida Dr. Ángel Leaña	20,621.87
VL3	Avenida de la Mancha	14,109.73
VL4	Prolongación Av. Federalistas	22,546.42
VL5	Prolongación calle Arco Pertinax	10,893.33
VL6	Vialidad Propuesta	6,545.23
VL7	Vialidad Propuesta	18,333.21
CA1		5,763.98
CA2		8,220.79
	TOTAL DE ÁREAS	1'080,596.85

VI.15. Utilización General del Suelo. (Gráfico E-2)

En este capítulo se precisan las actividades que podrán emplazarse en las áreas que quedaron consignadas en el capítulo anterior, siendo así que se determinan los siguientes usos y destinos para el Plan Parcial de Urbanización "LA CIMA":

VI.15.1. Zonas Habitacionales.

H3-U (1). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 3,840.84 M2, teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (1)**;

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (1)**;

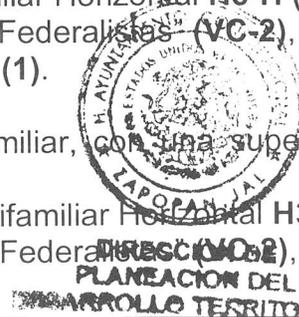
Al Sur: la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**), y

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (1)**.

H3-U (2). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 2,670.27 M2, teniendo como límites:

Al Noreste: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (2)**;

Al Sur: la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**), y



Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (1)**.

H3-U (3). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 5,043.42 M2, teniendo como límites:

Al Noreste: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (3)**;

Al Sur: la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**), y

Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (2)**.

H3-U (4). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 1,033.92 M2, teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (3)**;

Al Sureste: el área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(1) / EV(1)**, y

Al Suroeste: la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**).

H3-U (5). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 3,306.69 M2, teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**);

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**, y

Al Oeste: el área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(2)/EV(2)**.

H3-U (6). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 4,429.16 M2, teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**);

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (4)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (4)**, y

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (2)**.

H3-U (7). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 12,800.13 M2, teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**);

Al Este: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**);

Al Sur: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-1**), y

Al Oeste: las Zonas Habitacionales de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (4)** y **H3-H (5)**.

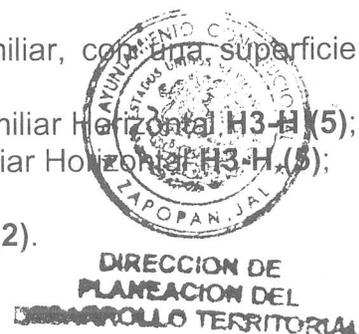
H3-U (8). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 2,938.10 M2, teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (5)**;

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (5)**;

Al Sur: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-1**), y

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (2)**.



H3-U (9). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 1,652.64 M2, teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-1**);

Al Este: el área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(3)/EV(3)**;

Al Sur: el área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(3)/EV(3)**, y

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (3)**.

H3-U (10). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 681.91 M2, teniendo como límites:

Al Noreste: La Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**);

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (8)**, y

Al Noroeste: el área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(3)/EV(3)**.

H3-U (11). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 1,259.47 M2, teniendo como límites:

Al Noreste: La Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**);

Al Sureste: la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (3)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (9)**, y

Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (8)**.

H3-U (12). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 2,462.94 M2, teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**);

Al Este: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**);

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (9)**, y

Al Noroeste: la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (3)**.

H3-U (13). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 4,611.70 M2, teniendo como límites:

Al Noreste: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (9)**;

Al Sureste: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**), y

Al Suroeste: el Área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV [15]**.

H3-U (14). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 7,250.78 M2, teniendo como límites:

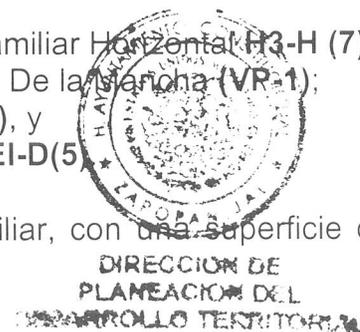
Al Noreste: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**;

Al Sureste: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**);

Al Suroeste: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**), y

Al Noroeste: el área de Equipamiento Institucional Distrital **EI-D(5)**.

H3-U (15). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 1,893.38 M2, teniendo como límites:



Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)** y el área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(4)/EV(4)**;

Al Este: el área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(4)/EV(4)**;

Al Sur: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**), y

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**.

H3-U (16). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 4,298.88 M2, teniendo como límites:

Al Norte: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**);

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (10)**, y

Al Oeste: la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (4)**.

H3-U (17). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 672.87 M2, teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (4)**;

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (10)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (10)**, y

Al Oeste: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**).

H3-U (18). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 1,795.94 M2, teniendo como límites:

Al Norte: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (10)**;

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (10)**;

Al Sur: la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (5)**, y

Al Oeste: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**).

H3-U (19). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 4,597.14 M2, teniendo como límites:

Al Noreste: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (10)**;

Al Sureste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (11)**;

Al Sur: la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación Arco Pertinax (**VC-3**), y

Al Noroeste: la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (5)**.

H3-U (20). Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar, con una superficie de 3,507.21 M2, teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (11)**;

Al Sureste: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación Arco Pertinax (**VC-3**), y

Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (11)**.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

H3-H (1). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 51,257.61 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (5)** y teniendo como límites:

Al Norte: El límite del área de aplicación del Plan;

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (2)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (2)**, la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**) y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (1)**, y

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (1)**.

H3-H (2). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 48,351.18 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (7)** correspondiente a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (**CA-1**) y teniendo como límites:

Al Norte: El límite del área de aplicación del Plan;

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (3)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (3)**, la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**) y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (2)**, y

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (1)**.

H3-H (3). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 47,204.13 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (7)** correspondiente zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (**CA-1**) y teniendo como límites:

Al Norte: El límite del área de aplicación del Plan;

Al Este: el área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(1)/EV(1)**;

Al Suroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (4)**, la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**) y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (3)**, y

Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media **H3-H (2)**.

H3-H (4). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 54,714.70 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (8)** y teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (6)**, la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**) y La Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (7)**;

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U**

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media **H3-H (5)**, y

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (2)**.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

H3-H (5). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 35,756.35 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (9)** y teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (4)**;

Al Este: las Zonas Habitacionales de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (7)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (7)**, la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-1**) y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (8)**, y

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (2)**.

H3-H (6). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 13,072.36 M2, y teniendo como límites:

Al Noreste: La Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (1)**;

Al Sureste: el Área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(2)/EV(2)** y la Zona de Equipamiento Institucional Distrital **EI-D(5)**;

Al Suroeste: la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (2)**, y

Al Oeste: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**).

H3-H (7). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 73,952.55 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (11)** y teniendo como límites:

Al Norte: La Zona de Equipamiento Institucional Distrital **EI-D(5)**; el Área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(2)/EV(2)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (5)**;

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan y el Área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(4)/EV(4)**, y

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (15)**; la Vialidad Principal Propuesta (**VP-1**) Prolongación Av. De la Mancha y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (14)**.

H3-H (8). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 34,944.64 M2, teniendo como límites:

Al Norte: El Área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(3)/EV(3)**;

Al Noreste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (10)**, la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**) y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (11)**;

Al Sureste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (9)**;

Al Sur: la Zona de Comercio Central de Intensidad Media **CC3 (1)**

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (3)**.

H3-H (9). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 48,566.41 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (12)** y teniendo como límites:



**DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL**

Al Noreste: La Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (11)**; la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (3)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (12)**;

Al Este: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**);

Al Sureste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (13)**;

Al Sur: el Área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (15)**;

Al Suroeste: la Zona de Comercio Central de Intensidad Media **CC3 (1)**, y

Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (8)**.

H3-H (10). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 52,430.10 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (13)** y teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (4)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (16)**;

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sureste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (11)**;

Al Suroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (19)** y la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (5)**, y

Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (18)**, la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**) y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (17)**.

H3-H (11). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 24,683.02 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (14)** y teniendo como límites:

Al Este: El límite del área de aplicación del Plan;

Al Suroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (20)**; la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación Arco Pertinax (**VC-3**) y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (19)**, y

Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (10)**.

H3-H (12). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 33,821.94 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (16)** y teniendo como límites:

Al Noreste: La Vialidad Regional Carretera a Tesistán (**VR-1**);

Al Sureste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (13)**;

Al Suroeste: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Oeste: la Vialidad Principal Prolongación Av. Dr Ángel Leaño (**VP-3**);

Al Noroeste: la Zona de Comercio Central de Intensidad Media **CC3 (3)**;

H3-H (13). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 41,560.83 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (17)** y teniendo como límites:

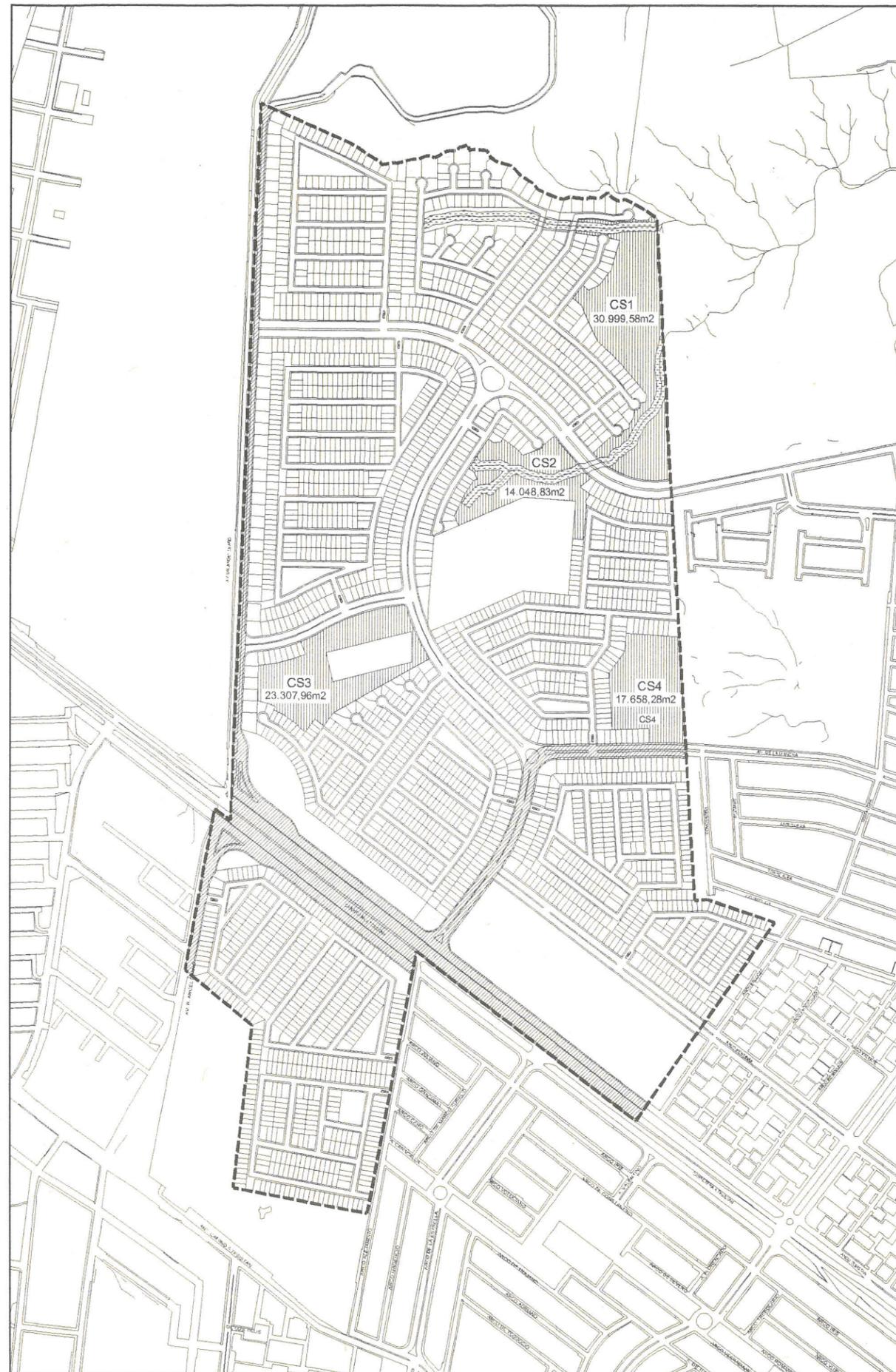


DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

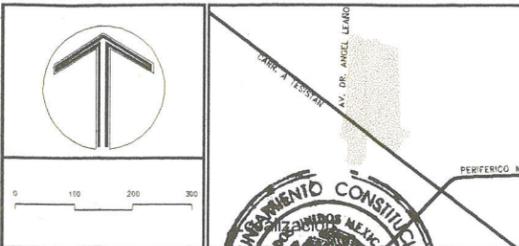
PLANOS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

"La Cima",
Municipio de Zapopan, Jalisco.



Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO LA CIMA"



SIMBOLOGIA:

A — B
D — C

**LIMITE DEL AREA DE APLICACION
DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL**

AREA DE CESION POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BASICA (CONFORME EL ARTICULO 151 FRACCION V DE LA LDU),

AREA DE CESION (CS).

SUPERFICIE AREA DE APLICACION	1.080.596,85
TANQUE S.I.A.P.A.	-6.523,67
CENTRO EDUCATIVO JARALES	-34.494,78
SUPERFICIE BRUTA	1.039.578,40
ZONAS FEDERALES	-13.984,77
SUPERFICIE NETA	1.025.593,63

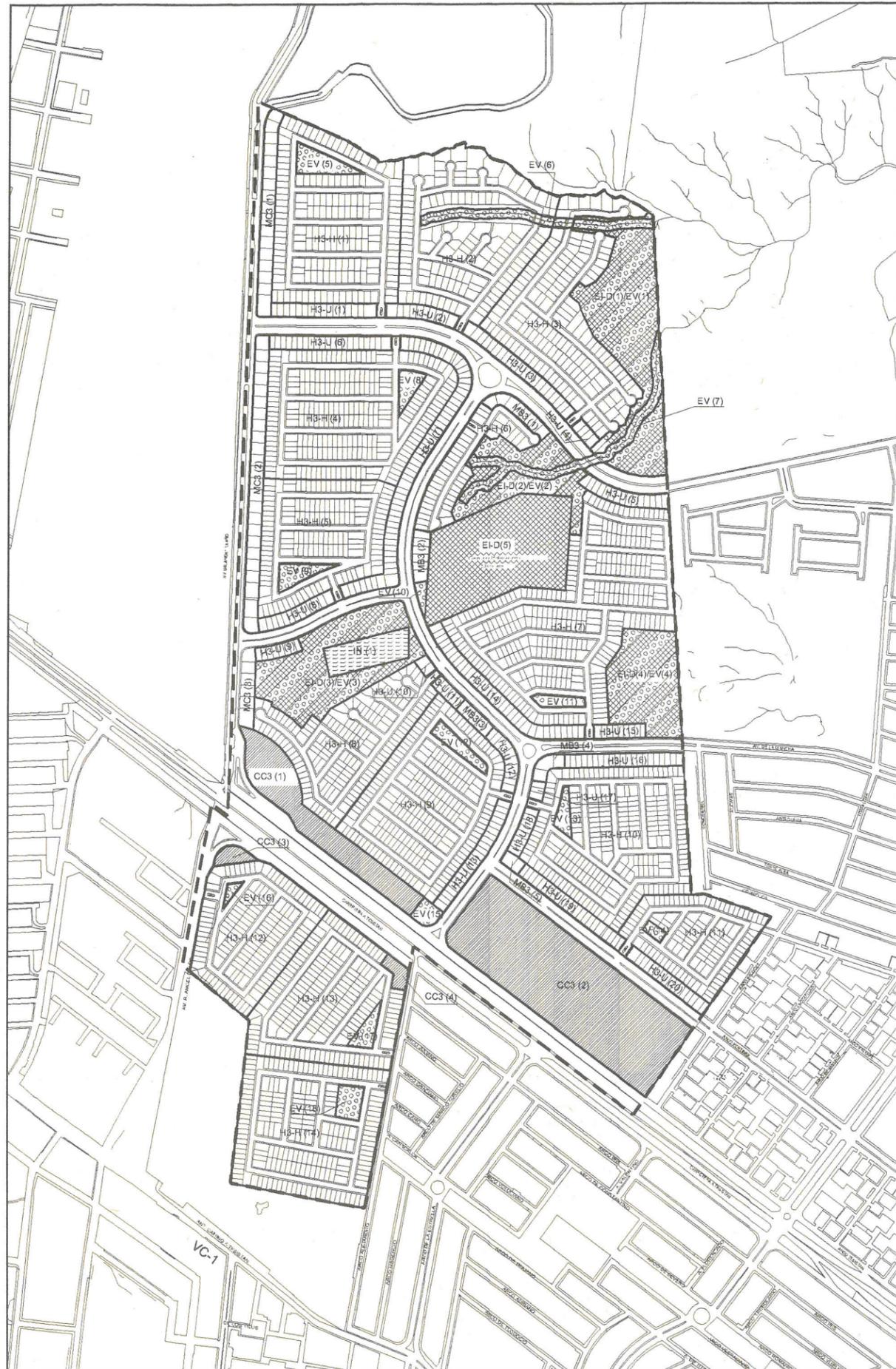
AREA HABITACIONAL	905.084,27 X 0,15=	135.762,64
AREA COMERCIAL	120.509,36 X 0,12=	14.461,12
AREA DE CESION REQUERIDA		150.223,76

CS1	30.999,58
CS2	14.048,83
CS3	23.307,96
CS4	17.658,28
	<u>86.014,65</u>

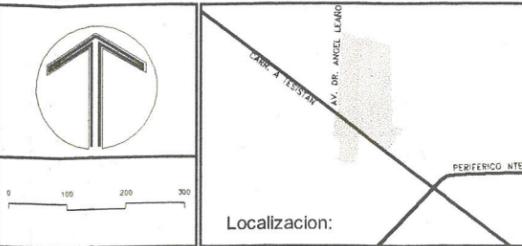
CESION POR PASO DE INFRAESTRUCTURA BASICA	77.739,40
-------------------------------------------	-----------

AREA DE CESION DEL PROYECTO	163.754,05
-----------------------------	------------

Plano de: Areas de Cesión.	Lamina: E-4
Ubicación: CARR. A TESISTAN - AV. DR. A. LEAÑO Zapopan, Jalisco.	Propietario: ADELINA, ABELARDO, CARLOS Y JORGE GARCICARCE
Perito: ARQ. SERGIO GONZALEZ GUZMAN	Escala: S / E
	Fecha: SEP 2003



Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO LA CIMA"



SIMBOLOGIA:



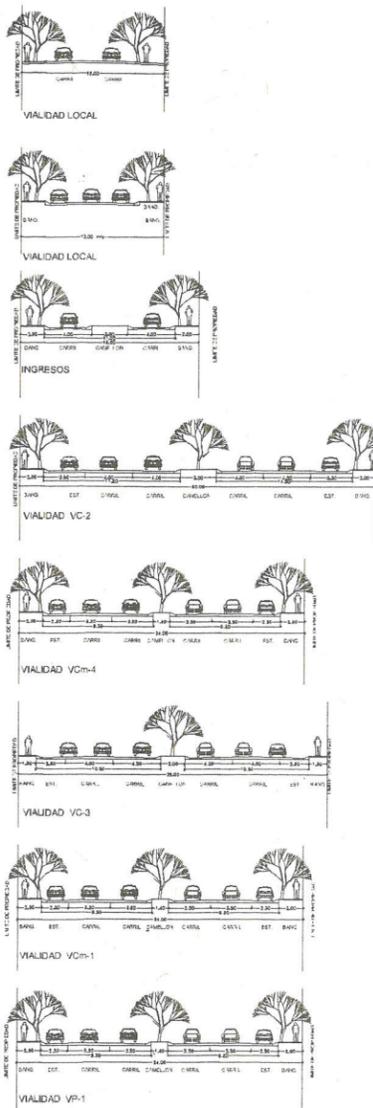
TIPOS DE ZONA

F	FORESTAL	Hx	(2) HABITACIONAL
P	PISCICOLA	CB	COM. Y SERV. BARRIAL
M	MINERO METALURGICO	CD	DISTRITAL
AE	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	CC	CENTRAL
AG	AGROPECUARIO	CR	REGIONAL
GH	GRANJAS Y HUERTOS	MB	MIXTO BARRIAL
TC	TURISTICO CAMPESTRE	MD	DISTRITAL
Tx	(1) TURISTICO	MC	CENTRAL
SI	SERVICIOS A INDUSTRIA Y COMERCIO	AS	ACTIVIDADES SILVICOLAS
I1	INDUSTRIA LIGERA	RR	RECREATIVO REGIONAL
I2	MEDIA	ER	EQUIPAMIENTO REGIONAL
I3	PESADA	ES	EQUIPAMIENTO ESPECIAL
EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	AC	RESERVADO PARA EL ESTADO



DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Plano de: Clasificación de Areas	Lamina: E-2
Ubicación: CARR. A TESISTAN - AV. DR. A. LEÑO Zapopan, Jalisco.	Escala: S / E
Propietario: ADELINA, ABELARDO, CARLOS Y JORGE GARCJARCE	Fecha: SEP 2003
Perito: ARQ. SERGIO GONZALEZ GUZMAN	



Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO LA CIMA"



SIMBOLOGIA:

LIMITE DEL AREA DE APLICACION	
VR PRIMARIA VIA REGIONAL	VR VIA REGIONAL
VP PRIMARIA VIA PRINCIPAL	VP VIA PRINCIPAL
VC SECUNDARIA ARTERIA COLECTORA	VC ARTERIA COLECTORA
VCm SECUNDARIA ARTERIA COLECTORA	VCm ARTERIA COLECTORA
VS SUB-COLECTORA ARTERIA SUBCOLECTORA	VS ARTERIA SUBCOLECTORA
	CALLE LOCAL
DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL	

Plano de: Estructura Urbana.	Lamina: E-3
Ubicacion: CARR. A TESISTAN - AV. DR. A. LEAÑO Zapopan, Jalisco.	
Propietario: ADELINA, ABELARDO, CARLOS Y JORGE GARCICARCE	Escala: S / E
Perito: ARQ. SERGIO GONZALEZ GUZMAN	Fecha: SEP 2003



Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO LA CIMA"

Localización:

LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE: 315.01 Has.

PUNTO	U.T.M. mN	U.T.M. mE	DISTANCIA
1	2'296,128.72	664,961.11	1,613.60 (DEL PUNTO 1 AL 2)
2	2'296,520.20	666,426.42	1,787.91 (DEL PUNTO 2 AL 3)
3	2'294,849.74	666,737.04	1,786.37 (DEL PUNTO 3 AL 4)
4	2'293,906.28	665,472.60	939.14 (DEL PUNTO 4 AL 5)
5	2'294,435.03	664,714.02	1,735.76 (DEL PUNTO 5 AL 1)

LIMITE DEL AREA DE APLICACION
SUPERFICIE: 1'080,596.84 Has.

LIMITE DEL ÁREA DE APLICACIÓN

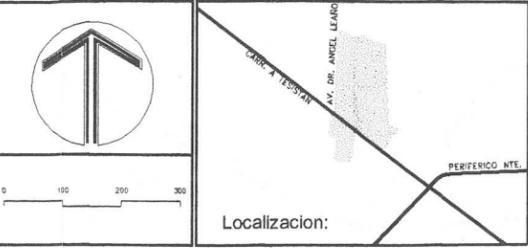
PUNTO	U.T. M. mN	U.T. M. mE	DISTANCIA
A	2296128.56	664962.65	730.19 (del punto A al punto B)
B	2295944.47	665603.46	1,093.67 (del punto B al punto C)
C	2294817.40	665796.50	134.43 (del punto C al punto D)
D	2294852.71	665796.50	388.55 (del punto D al punto E)
E	2294435.03	665796.50	447.94 (del punto E al punto F)
F	2294435.03	665796.50	27.03 (del punto F al punto G)
G	2294435.03	665796.50	20.06 (del punto G al punto H)
H	2294435.03	665796.50	2.11 (del punto H al punto I)
I	2294435.03	665796.50	1.13 (del punto I al punto J)
J	2294435.03	665796.50	1.95.08 (del punto J al punto A)



Plano de: Limite del área de Estudio y Limite del área de Aplicación	Lamina: D1
Ubicación: CARR. A TESISTAN - AV. DR. A. LEAÑO Zapopan, Jalisco.	Escala: S / E
Propietario: ADELINA, ABELARDO, CARLOS Y JORGE GARCJARCE	Fecha: SEP 2003
Perito: ARQ. SERGIO GONZALEZ GUZMAN	



Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO LA CIMA"



SIMBOLOGIA:

	LIMITE DEL AREA DE APLICACION
AREAS DE RESERVA URBANA	
	A CORTO PLAZO (RU-CP)
	A MEDIANO PLAZO (RU-MP)
	A LARGO PLAZO (RU-LP)
AREAS DE RENOVACION URBANA	
	AREA URBANA (AU)
	RENOVACION URBANA (AU-RN)
AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA	
	PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA (CA)
AREAS DE RESTRICCION POR PASO DE INFRAEST.	
	INSTALACION AGUA POTABLE (RI-AB)
	DRENAJE (RI-DR)
	ELECTRICIDAD (RI-EL)
	TELECOMUNICACIONES (RI-TL)
	VIALIDAD (RI-VL)
	NOVO VIAL (RI-NV)



DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Plano de: Clasificación de Areas	Lamina: E-1
Ubicación: CARR. A TESISTAN - AV. DR. A. LEAÑO Zapopan, Jalisco.	
Propietario: ADELINA, ABELARDO, CARLOS Y JORGE GARCIZARCE	Escala: S / E
Perito: ARQ. SERGIO GONZALEZ GUZMAN	Fecha: SEP 2003



Al Noreste: La Vialidad Regional Carretera a Tesistán (VR-1) y la Zona de Comercio Central de Intensidad Media **CC3 (4)**;

Al Sureste: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (14)**;

Al Suroeste: el límite del área de aplicación del Plan, y

Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (12)**.

H3-H (14). Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal, con una superficie de 47,074.99 M2, excluyendo el polígono correspondiente a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (18)** y teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (13)**;

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: el límite del área de aplicación del Plan, y

Al Oeste: el límite del área de aplicación del Plan.

Conforme a lo que establece el Art. 59 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en *zonas Habitacionales de Densidad Media Unifamiliar H3-U y Plurifamiliares H3-H*, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39	42	54
Superficie mínima de lote	140 m ²	260 m ²	480 m ²
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales
Índice de edificación	140 m ²	130 m ²	120 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2 *	2 *
Restricción frontal	3 metros lineales	3 metros lineales **	3 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	40%	30%	30%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semicerrado Abierto

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda, esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.
 ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.
 ***Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

VI.15.2. Zonas Mixtas

Conforme a lo que establece el Art. 62 del Reglamento Estatal de Zonificación, las *zonas Mixtas* es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales, clasificándose por su nivel de servicio en los siguientes:

Zona Mixto Barrial: Son las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales.

Para el Plan Parcial de Urbanización denominado "La Cima" Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas (**MB**) son los que se describen en el Artículo 64, cuadro 15 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco vigente.

MB3 (1). Mixto Barrial de Intensidad Media, con una superficie de 2,615.77 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**);

Al Sureste: el Área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(2)/EV(2)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (6)**, y

Al Oeste: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**).

MB3 (2). Mixto Barrial de Intensidad Media, con una superficie de 2,250.22 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (6)**;

Al Este: la Zona de Equipamiento Institucional Distrital **EI-D(5)**;

Al Sur: el Área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV [10]**, y

Al Oeste: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**).

MB3 (3). Mixto Barrial de Intensidad Media, con una superficie de 1,467.00 M2 y teniendo como límites:

Al Noreste: La Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**);

Al Sureste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (12)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (9)**, y

Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (11)**.

MB3 (4). Mixto Barrial de Intensidad Media, con una superficie de 1,432.14 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la ~~Mancha~~ (**VP-1**);

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (15)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (10)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (17)**.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

MB3 (5). Mixto Barrial de Intensidad Media, con una superficie de 811.02 M2 y teniendo como límites:

Al Noreste: La Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (18)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (10)**;

Al Sureste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (19)**;

Al Suroeste: la Vialidad Colectora Propuesta Arco Pertinax **(VC-3)**, y

Al Noroeste: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha **(VP-1)**.

Conforme a lo que establece el Art. 59, 70 y 79 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en *zonas Habitacionales de Densidad Media Unifamiliar H3-U, Plurifamiliar Horizontal H3-H, Plurifamiliar Vertical H3-V, zonas Comerciales de Densidad Media CB3; zona de Servicios de densidad Media SB3*, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39	42	54
Superficie mínima de lote	140 m ²	260 m ²	480 m ²
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales
Índice de edificación	140 m ²	130 m ²	120 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2 *	2 *
Restricción frontal	3 metros lineales	3 metros lineales **	3 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	40%	30%	30%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semiabierto Semicerrado

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

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



DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

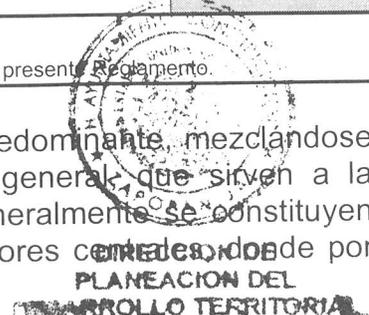
COMERCIO BARRIAL CB				
	INTENSIDAD MINIMA (CB1)	INTENSIDAD BAJA (CB2)	INTENSIDAD MEDIA (CB3)	INTENSIDAD ALTA (CB4)
Superficie mínima de lote	800 m ²	300 m ²	280 m ²	180 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	2.1	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales *	5 metros lineales *	5 metros lineales *	5 metros lineales *
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 *La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento

SERVICIOS BARRIALES SB				
	INTENSIDAD MINIMA (SB1)	INTENSIDAD BAJA (SB2)	INTENSIDAD MEDIA (SB3)	INTENSIDAD ALTA (SB4)
Superficie mínima de lote	800 m ²	300 m ²	280 m ²	180 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	2.1	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento.

Mixto Central: las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores comerciales de



razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.

Para el Plan Parcial de Urbanización denominado "La Cima" Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas **(MC)** son los que se describen en el Artículo 64, cuadro 15 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco vigente.

MC3 (1). Mixto Central de Intensidad Media correspondiente al polígono ubicado sobre el vial Av. Dr. Ángel Leaño (VP-3) con una superficie de 7,499.27 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: El límite del área de aplicación del Plan;

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (1)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (1)**;

Al Sur: la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" **(VC-2)**, y

Al Oeste: la Vialidad Principal Dr. Ángel Leaño **(VP-3)**.

MC3 (2). Mixto Central de Intensidad Media, con una superficie de 10,773.76 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" **(VC-2)**;

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (6)**; la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (4)**; la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (5)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (8)**;

Al Sur: la Vialidad Colectora Menor Propuesta **(Vcm-1)**, y

Al Oeste: la Vialidad Principal Dr. Ángel Leaño **(VP-3)**.

MC3 (3). Mixto Central de Intensidad Media, con una superficie de 2,904.19 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(Vcm-1)**;

Al Este: el Área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(3)/EV(3)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (8)**;

Al Sur: la Zona de Comercio Central de Intensidad Media **CC3 (1)**, y

Al Oeste: la Vialidad Principal Dr. Ángel Leaño **(VP-3)**.

Conforme a lo que establece el Art. 59, 72 y 81 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en zonas *Habitacionales de Densidad Media Unifamiliar H3-U, Plurifamiliar Horizontal H3-H, Plurifamiliar Vertical H3-V, zonas Comerciales Centrales de Densidad Media CC3; zona de Servicios Centrales de densidad media SC3*, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39	42	54
Superficie mínima de lote	140 m ²	260 m ²	480 m ²
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales
Índice de edificación	140 m ²	130 m ²	120 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2 *	2 *
Restricción frontal	3 metros lineales	3 metros lineales **	3 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	40%	30%	30%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semiabierto Semicerrado

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

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

COMERCIO CENTRAL CC					
	INTENSIDAD MINIMA (CC1)	INTENSIDAD BAJA (CC2)	INTENSIDAD MEDIA (CC3)	INTENSIDAD ALTA (CC4)	INTENSIDAD MAXIMA (CC5)
Superficie mínima de lote	800 m ²	600 m ²	420 m ²	270 m ²	270 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50 %	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	variable	Variable	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

SERVICIOS CENTRALES SC					
	INTENSIDAD MINIMA (SC1)	INTENSIDAD BAJA (SC2)	INTENSIDAD MEDIA (SC3)	INTENSIDAD ALTA (SC4)	INTENSIDAD MAXIMA (SC5)
Superficie mínima de lote	800 m ²	600 m ²	420 m ²	270 m ²	270 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento.

VI.15.3. Zonas Comerciales

CC3 (1). Comercio Central de Intensidad Media, con una superficie de 17,509.25 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (3)**, la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (8)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (9)**;

Al Sureste: el Área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (15)**;

Al Sur: la Vialidad Regional Carretera a Tesistán (**VR-1**), y

Al Oeste: la Vialidad Principal Dr. Ángel Leaño (**VP-3**).

CC3 (2). Comercio Central de Intensidad Media, con una superficie de 54,951.47 M2 y teniendo como límites:

Al Noreste: La Vialidad Colectora Propuesta Prolongación Arco Pertinax (**VC-3**);

Al Sureste: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Vialidad Regional Carretera a Tesistán (**VR-1**), y

Al Noroeste: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**).

CC3 (3). Comercio Central de Intensidad Media, con una superficie de 1,448.68 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Regional Carretera a Tesistán (**VR-1**);

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (12)**, y



Al Oeste: la Vialidad Principal Dr. Ángel Leño (VP-3).

CC3 (4). Comercio Central de Intensidad Media, con una superficie de 1,340.62 M2 y teniendo como límites:

Al Norte: La Vialidad Regional Carretera a Tesistán (VR-1);

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal H3-H (13), y

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal H3-H (13).

Conforme a lo que establece el Art. 72 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en *zonas Comerciales Centrales de Intensidad Media, CC3*, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

COMERCIO CENTRAL CC					
	INTENSIDAD MINIMA (CC1)	INTENSIDAD BAJA (CC2)	INTENSIDAD MEDIA (CC3)	INTENSIDAD ALTA (CC4)	INTENSIDAD MAXIMA (CC5)
Superficie mínima de lote	800 m ²	600 m ²	420 m ²	270 m ²	270 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50 %	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	variable	Variable	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

VI.15.4. Zonas de Equipamiento.

EI-D(1). Zona de Equipamiento Institucional Distrital compatible con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV(1)**, excluyendo los polígonos correspondientes a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (6) y EV (7)** correspondientes a las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (**CA-1) y (CA-2)**, y con una superficie de 30,999.58 M2 teniendo como límites:

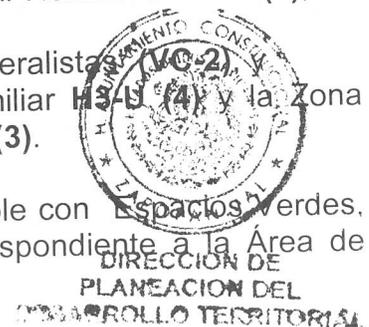
Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal H3-H (3);

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalista" (VC-2);

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar H3-U (4) y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal H3-H (3).

EI-D(2). Zona de Equipamiento Institucional Distrital compatible con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV(2)**, excluyendo el polígono correspondiente a la Área de



Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (7)** correspondiente a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (**CA-2**), y con una superficie de 14,048.83 M2 teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (6)**, la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (1)** y la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**);

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (5)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)** y la Zona de Equipamiento Institucional Distrital **EI-D(5)**, y

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (6)**.

EI-D(3). Zona de Equipamiento Institucional Distrital compatible con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV(3)**, con una superficie de 23,30.96 M2 teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (9)** y la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-1**);

Al Este: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**);

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (10)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (8)**;

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (3)**.

Se excluye de dicha superficie la Restricción por paso de Infraestructura correspondiente al Tanque regulador de SIAPA (**IN (1)**).

EI-D(4). Zona de Equipamiento Institucional Distrital compatible con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV(4)**, con una superficie de 17,658.28 M2 teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**;

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**) y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (15)**, y

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**.

EI-D(5). Zona de Equipamiento Institucional Distrital correspondiente al Centro Educativo "Jarales" (existente), con una superficie de 34,494.78 M2 teniendo como límites:

Al Noreste: el Área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(2)/EV(2)**;

Al Sureste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (14)**;

Al Suroeste: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**);

Al Oeste: el Área de Espacios Verdes y Abiertos **EV (10)** y la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (2)**, y

Al Noroeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (6)**.

Se excluye de la superficie del área de aplicación.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

VI.15.5. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos.

EV (1). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos compatible con Equipamiento Institucional Distrital **EI-D (1)**, excluyendo los polígonos correspondientes a las Áreas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (6) y EV (7)** correspondientes a las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua **(CA-1) y (CA-2)**, y con una superficie de 30,999.58 M2 teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (3)**;

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" **(VC-2)**, y

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (4)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (3)**.

EV (2). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos compatible con Equipamiento Institucional Distrital **EI-D (2)**, excluyendo el polígono correspondiente a la Área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV (7)** correspondiente a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua **(CA-2)**; y con una superficie de 14,048.83 M2 teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (6)**, la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (1)** y la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" **(VC-2)**;

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (5)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)** y la Zona de Equipamiento Institucional Distrital **EI-D(5)**, y

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (6)**.

EV (3). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos compatible con Equipamiento Institucional Distrital **EI-D (3)**, con una superficie de 23,30.96 M2 teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (9)** y la Vialidad Colectora Menor Propuesta **(Vcm-1)**;

Al Este: la Vialidad Colectora Menor Propuesta **(Vcm-4)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (10)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (8)**;

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (3)**.

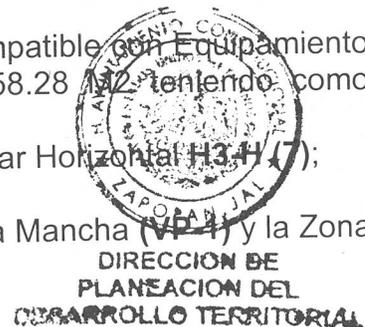
Se excluye de dicha superficie la Restricción por paso de Infraestructura correspondiente al Tanque regulador de SIAPA **(IN (1))**.

EV (4). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos compatible con Equipamiento Institucional Distrital **EI-D (4)**, con una superficie de 17,658.28 M2 teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**;

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha **(VP-1)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (15)**, y



Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**.

EV (5). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 2,914.65 M2 ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (1)**.

EV (6). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos correspondiente a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (**CA-1**), con una superficie de 5,763.98 M2 contenida en la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (2)**, **H3-H (3)** y Zona de Equipamiento Institucional Distrital compatible con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(1)/EV(1)**.

EV (7). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos correspondiente a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (**CA-2**), con una superficie de 8,220.79 M2 contenida en Zona de Equipamiento Institucional Distrital compatible con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(1)/EV(1)** y **EI-D(2)/EV(2)**.

EV (8). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 1,748.12 M2 ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (4)**.

EV (9). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 2,121.64 M2 ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (5)**.

EV (10). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 731.35 M2 teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (2)**;

Al Este: la Zona de Equipamiento Institucional Distrital **EI-D(5)**, y

Al Oeste: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**).

EV (11). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 1,349.74 M2 ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**.

EV (12). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 2,051.90 M2 ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (9)**.

EV (13). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 1,377.15 M2 ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (10)**.

EV (14). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 635.37 M2 ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (11)**.



**DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL**

EV (15). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 1,430.38 M2 teniendo como límites:

Al Noreste: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (9)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (13)**;

Al Sureste: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**);

Al Suroeste: la Vialidad Regional Carretera a Tesistán (**VR-1**), y

Al Noroeste: la Zona de Comercio Central de Intensidad Media **CC3 (1)**.

EV (16). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 486.22 M2 ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (12)**.

EV (17). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 1,651.49 M2 ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (13)**.

EV (18). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 2,047.78 M2 ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (14)**.

VI.15.6. Zonas de Instalaciones especiales e Infraestructura.

IN (1). Zona de Instalaciones especiales e Infraestructura, con una superficie de 6,523.67 M2 ubicado dentro del Área de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(3)/EV(3)**.

VI.16. Estructura Urbana. (Gráfico E-3)

La estructura urbana tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen. (anexo gráfico E-3).

VI.16.1. Estructura Territorial.

El sistema de estructura territorial tiene por objeto el ordenamiento del territorio estatal, considerándose para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman.

VI.16.2. Estructura Vial.

El área de aplicación, estará conectada con la carretera a Tesistán (**VR-1**) y la Avenida Dr. Ángel Leño (**VP-3**), a través de las siguientes vialidades: la Prolongación de la Avenida Federalistas (**VC-2**); la Prolongación de la Avenida Arco Pertinax (**VC-3**); la



**DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL**

Prolongación de la Avenida de la Mancha (VP-1) y las vialidades colectoras menores propuestas (**VCm-1** y **VCm-4**).



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

VII. LA REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

VII.1. Criterios de vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función de su jerarquía.

En lo referente a la Vialidad y los Criterios Técnicos Aplicables para el **Plan Parcial de Urbanización "LA CIMA"** especificados en el Reglamento de Zonificación, se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

VII.1.2. Calles Locales.

Son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas; por lo que en el área de aplicación de este Plan, las características de estas estarán sujetas a lo dispuesto en el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco vigente y/o conforme lo estipule la dependencia pública en materia del Ayuntamiento.

VII.2. Criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad.

Dada las características del desarrollo que se promueve, y la precisión que requieren estos criterios, se señalarán en el proyecto de especificaciones constructivas, ya que en el proyecto del conjunto no se pueden determinar.

VII.3. Criterios para la localización de infraestructura.

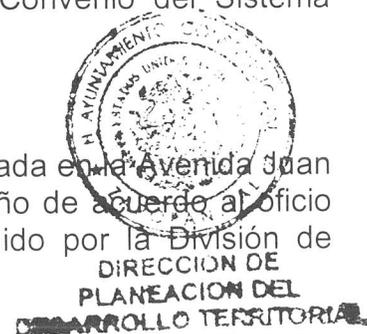
Habría que tomar en cuenta de que se trata de un predio colindante con fraccionamientos ya existentes, los cuales cuentan con todos los servicios mismos que deberán adecuarse a la redensificación.

Agua Potable.

La Dirección General del Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado otorgó mediante el oficio 553/2003 con fecha del 27 de Junio del 2003 como FAVORABLE los servicios de agua potable y alcantarillado para la construcción de viviendas, ya que dicho predio se encuentra dentro del Convenio del Sistema Federalistas.

Electricidad.

El punto de conexión eléctrica será la línea aérea existente, ubicada en la Avenida Juan Gil Preciado (Carretera a Tesistán) y la Avenida Dr. Ángel Leaño de acuerdo al oficio número PSH-197/2003, expediente número HF-055/03, expedido por la División de



Distribución Jalisco, Sector Hidalgo de la Comisión Federal de Electricidad con fecha 20 de junio del 2003.

VII.4. Las obras mínimas de urbanización.

En lo referente a las obras mínimas de urbanización requeridas, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Zonificación, Art. 266, para zonas habitacional unifamiliar de densidad media se exigirán las que se enuncian a continuación;

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- V. Red de alumbrado público sobre poste de la C.F.E. instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión y equipamiento urbano;
- VI. Red telefónica con instalación aérea;
- VII. Guarniciones prefabricadas;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- IX. Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado o similar;
- X. Señalamientos; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento y áreas de cesión.

VII.5 Determinación de Áreas de Cesión para Destinos.

La presente determinación tendrá por efecto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos previstos en el Art. 208 de la Ley. Conforme a lo establecido en el Artículo 128 del Reglamento Estatal de Zonificación, las áreas de cesión para destinos, resultantes de cualquier tipo de acción urbanística que se realice, se clasifican en:

A. Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.

Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:

- a) *Espacios libres:* comprenden aquellas áreas en las que ~~son~~ deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias.
- b) *Espacios construidos:* comprenden todo tipo de edificaciones ~~de~~ necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos ~~asignados~~.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 136 Fracción IV del Reglamento, en las Zonas Habitacionales de densidad media (H3-U), (H3-H) y **DIRECCION DE** Mixtos de

**PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL**

intensidad media (**MB3**), (**MC3**) la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie bruta del área a desarrollar dentro del área de aplicación de la acción urbanística.

Para las zonas comerciales intensidad media (**CC3**) la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento comprenderá el doce por ciento de la superficie misma a desarrollar.

Por lo anteriormente expuesto, las áreas de cesión que corresponden a las Zonas Habitacionales y de Usos Mixtos, corresponden a una superficie de 135,762.64 M2. Para las Zonas Comerciales las superficies correspondientes son de 14,461.12 M2; las cuales se describen a continuación:

CS1. Polígono con una superficie de 30,999.58 M2 correspondiente al Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(1)/EV(1)**; excluyendo los polígonos correspondientes a las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (**CA-1**) y (**CA-2**), y teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (3)**;

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**), y

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (4)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (3)**.

CS2. Polígono con una superficie de 14,048.83 M2 correspondiente al Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(2)/EV(2)**; excluyendo el polígono correspondiente a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (**CA-2**); y teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (6)**, la Zona Mixto Barrial de Intensidad Media **MB3 (1)** y la Vialidad Colectora Propuesta Prolongación "Av. Federalistas" (**VC-2**);

Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (5)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**;

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)** y la Zona de Equipamiento Institucional Distrital **EI-D(5)**, y

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (6)**.

CS3. Polígono con una superficie de 23,307.96 M2 correspondiente al Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(3)/EV(3)**; teniendo como límites:

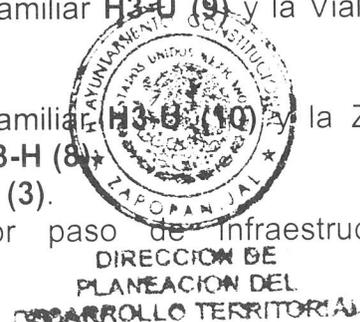
Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (9)** y la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-1**);

Al Este: la Vialidad Colectora Menor Propuesta (**Vcm-4**);

Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (10)** y la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (8)**;

Al Oeste: la Zona Mixto Central de Intensidad Media **MC3 (3)**.

Se excluye de dicha superficie la Restricción por paso de Infraestructura correspondiente al Tanque regulador de SIAPA (**IN (1)**).



CS4. Polígono con una superficie de 17,658.28 M2 correspondiente al Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-D(4)/EV(4)**; teniendo como límites:

Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**;

Al Este: el límite del área de aplicación del Plan;

Al Sur: la Vialidad Principal Propuesta Prolongación Av. De la Mancha (**VP-1**) y la Zona Habitacional de Densidad Media Unifamiliar **H3-U (15)**, y

Al Oeste: la Zona Habitacional de Densidad Media Plurifamiliar Horizontal **H3-H (7)**.

Sin embargo con base al artículo 251, fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que establece la permuta de áreas de cesión para destinos cuando el predio se ve afectado por obras de infraestructura básica generados por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto del urbanizador; y dado que el predio motivo de la presente acción urbanística, se ve afectado por las restricciones por vialidades **RI-VL** correspondientes a la vialidad regional (**VR-1**) Carretera a Tesistán, la vialidad principal (**VP-3**) avenida Dr. Ángel Leaño y la vialidad principal propuesta (**VP-1**) correspondiente a la Prolongación de la avenida de la Mancha que se ajustan a lo dispuesto en el mencionado artículo de la Ley, se establece lo siguiente:

CS-RI-VL. Polígono con una superficie de 77,739.40 M2 correspondiente a las afectaciones de la vialidad regional (**VR-1**) Carretera a Tesistán, la vialidad principal (**VP-3**) avenida Dr. Ángel Leaño y la vialidad principal propuesta (**VP-1**) correspondiente a la Prolongación de la avenida de la Mancha.

B. Permuta de las áreas de cesión: con base al artículo 251, fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que establece la permuta de áreas de cesión para destinos cuando el predio se ve afectado por obras de infraestructura básica generados por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto del urbanizador; y dado que el predio motivo de la presente acción urbanística, se ve afectado por las restricciones por vialidades **primarias** correspondientes a la vialidad regional (**VR-1**) Carretera a Tesistán, la vialidad principal (**VP-3**) avenida Dr. Ángel Leaño y la vialidad principal propuesta (**VP-1**) correspondiente a la Prolongación de la avenida de la Mancha que se ajustan a lo dispuesto en el mencionado artículo de la Ley, se establece lo siguiente:

Áreas de Cesión por Obras de Infraestructura Básica . Polígono con una superficie total de 77,739.40 M2 correspondiente a las afectaciones de la vialidad regional (**VR-1**) Carretera a Tesistán con una superficie de 43,007.80 m2.; la vialidad principal (**VP-3**) avenida Dr. Ángel Leaño con una superficie de 20,621.87 m2.; y la vialidad principal propuesta (**VP-1**) correspondiente a la Prolongación de la avenida de la Mancha con una superficie de 14,109.73 m2.

C. 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 Ayuntamiento. Para el caso de esta acción urbanística son las siguientes:

VC-2. Prolongación Avenida Federalistas con una superficie de 22,546.42 M2.

VC-3. Prolongación Calle Arco Pertinax con una superficie de 10,893.33 M2.

VCm-1. Vialidad Colectora Menor Propuesta con una superficie de 6,545.23 M2.

VCm-4. Vialidad Colectora Menor Propuesta con una superficie de 18,333.21 M2.

SUPERFICIES	TOTAL
Superficie Área de Aplicación	1'080,596.85 m2
Tanque Regulador S.I.A.P.A.	- 6,523.67 m2
Centro Educativo "Jarales"	- 34,494.78 m2
Superficie Bruta	1'039,578.40 m2
Zonas Federales	-13,984.77 m2
Superficie Neta	1'025,593.63 m2
Área Habitacional	905,084.27 m2
Área Comercial	120,509.36 m2
DESGLOSE DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	
Área Comercial 120,509.36 m2 x 12%	14,461.12 m2
Área Habitacional 905,084.27 m2 x 15%.	135,762.64 m2
Total de Áreas de Cesión para Destinos Requerida	150,223.76 m2
ÁREAS DE CESION PARA DESTINOS	
CS1	30,999.58 m2
CS2	14,048.83 m2
CS3	23,307.96 m2
CS4	17,658.28 m2
Total	86,014.65 m2
ÁREAS DE CESION POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BASICA <i>Conforme al artículo 251 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano</i>	
Carretera Tesistán. (VR-1).	43,007.80 m2
Av. Dr. Ángel Leño.(VP-3).	20,621.87 m2
Prolongación Av. De la Mancha. (VP1).	14,109.73 m2
Total	77,739.40 m2
RESUMEN	
Áreas de Cesión para Destinos	86,014.65 m2
Áreas de Cesión por Obras de Infraestructura Básica (Art. 251 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano)	77,739.40 m2
Total de Área de Cesión en Proyecto	163,754.05 m2

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

VII.6 Normas de Configuración Urbana.

Tal como lo establece el artículo 222 del Reglamento Estatal de Zonificación, en su inciso I, se deberán de respetar las características del medio ambiente natural, tales como configuración topográfica, vegetación existente o inducida, escurrimientos y cauces y cuerpos de agua. De ahí que en congruencia con el artículo 230 del mencionado Reglamento, se deberá procurar la integración a la configuración topográfica, minimizando los cortes y rellenos con el trazado vial y las plataformas para la edificación, respetando así mismo escurrimientos y arbolado existente.

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

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población, dispondrán de un plazo de dos semanas para, presentar sus observaciones de acuerdo a la convocatoria que a este efecto emita la dependencia municipal tal como lo establece el artículo 225 de la Ley.

Recibida la solicitud de autorización de un Plan Parcial, en el término de una semana la Dependencia Municipal dispondrá su publicación y someterá el proyecto a consulta, conforme las disposiciones siguientes:

- I. Se publicará en los estrados del Ayuntamiento la versión abreviada y se enviará copia de la misma al Consejo de Colaboración Municipal y a la Secretaria De Desarrollo Urbano;
- II. Se informará a las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y registradas en el Ayuntamiento, cuyo ámbito territorial de gestión forme parte del área de estudio del plan parcial;
- III. Se publicará la solicitud de autorización de plan parcial en los dos periódicos de mayor circulación en la localidad, o en su defecto, en los dos diarios de mayor circulación en la Capital del Estado; únicamente en los casos de proyectos a ejecutarse en localidades con poblaciones mayores a diez mil habitantes;
- IV. Al enviarse las copias de la versión abreviada y publicarse la solicitud de autorización del Plan Parcial de Urbanización, se precisará la fecha cuando se recibió el expediente completo para su trámite y se convocará a los interesados para que informen a la Dependencia Municipal, en un plazo máximo de una semana, si presentaran observaciones al proyecto de plan;
- V. Quienes atiendan a la convocatoria, podrán presentar sus observaciones por escrito, en un plazo máximo de dos semanas, posteriores a la misma convocatoria;
- VI. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas; y



VII. En su caso, las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, por un plazo de cinco días y con anterioridad a la resolución a que se refiere el artículo 228 de esta Ley.

VIII.1 Del control de usos y destinos en predios y fincas

La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites de aplicación del Plan, sea cuál fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las Dependencias y Organismos Federales, Estatales o Municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las Normas y Disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar Proyectos definitivos y expedir las Licencias de Urbanización y Edificación, como se ordena en los Artículos 193 al 199, 305, 306 y 396 de la Ley.

La Dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus Normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística Estatal y Federal.

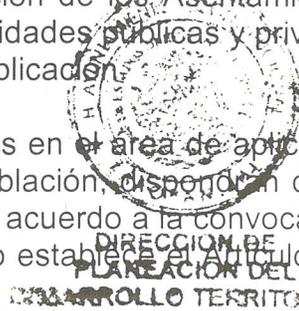
VIII.2. De los derechos y obligaciones.

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

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

Como disponen los Artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los Asentamientos Humanos, para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población, dispondrán de un plazo de dos semanas para, presentar sus observaciones de acuerdo a la convocatoria que a este efecto emita la dependencia municipal tal como lo establece el Artículo 225



de la Ley y una vez que se de seguimiento al proceso establecido en sus incisos I a III. O en su caso, interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en los Artículos 421 a 429 de la Ley.

VIII.3. Medidas de seguridad, sanciones y recursos.

Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta Declaratoria y los Reglamentos que de ella emanen, son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en el Capítulo III y IV del Título VII de la Ley.

Las resoluciones emitidas por las Autoridades encargadas de aplicar el Plan, serán recurribles a través de los medios de impugnación establecidos en el Capítulo V del Título VII de la Ley.



TRANSITORIOS

Primero.- Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la Expansión Urbana de la acción urbanística denominada "LA CIMA", entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, y en uno de los periódicos de mayor circulación en la entidad.

Segundo.- Una vez publicado el Plan, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

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

Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento.

Zapopan, Jalisco. Febrero del 2004.

