GACETA MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

Volumen XI No. 30 Segunda Época
Fecha de publicación: 23 de septiembre 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 Farah No. 1080, Frac. Los Paraísos, Tel. 3818-2200 Ext. 1640. Impreso en Símbolos Corporativos, S.A. DE C.V., Nueva Galicia 988 S. J., Guadalajara, Jal. Tels. 3613-6555 y 3613-0380 Fax. 3614-7365.
Tiraje 300 ejemplares.
Cuidado y corrección de la edición a cargo de María Elena Zambrano.

Sumario

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

"Real Valdepeñas", Municipio de Zapopan, Jalisco.

I. ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

I.1. ENUNCIADO DEL PLAN:

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
"REAL VALDEPEÑAS"

I.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

I.2.1. Tipo de Acción Urbanística: Privada.

I.2.2. Uso Propuesto: Habitacional de Densidad Alta

I.2.3. Giro Específico: Vivienda Unifamiliar de Densidad Alta y Comercial Distrital Intensidad Alta.

Vivienda Unifamiliar	1,415
Comercial Distrital	30
Total de Lotes	1,445

I.2.4. Localización: El área motivo de la acción urbanística que se promueve, esta situada a 285 metros al Norte de la Avenida Federalistas y del Fraccionamiento Rinconada de las Palmas; por la Avenida Valdepeñas y 835 metros al poniente de la Avenida Rió Blanco por la prolongación del camino No. 6.

I.2.5. Superficie Escrituras: 32-71-64.36 Has.

I.2.6. Superficie Certificación de Hechos: 32-77-05.799 Has.

I.2.7. Superficie Neta a Desarrollar: 307,439.84 Has.

Superficie Certificación de Hechos	327,705.80 m2
Zonas Federales	-20,020.58 m2
Superficie Neta	307,685.22 m2

I.2.8. Propietario(s): Bienes Raíces Jardín Real S. A. de C. V.

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

...O CONSTITUCIONAL ...OPAN., JAL.
...RETARIA DEL ...NTAMIENTO
DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización **"REAL VALDEPEÑAS"**, 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 **"REAL VALDEPEÑAS"**, 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, con numero de expediente [illegible] otorgado como **PROCEDENTE** al emplazamiento para **USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DESIDAD ALTA (H4-U), USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DESIDAD ALTA (H4-H), USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DESIDAD ALTA (H4-V); y USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS INTENSIDAD ALTA: BARRIALES (CB-4/SB-4), DISTRITALES (CD-4/SD-4) Y CENTRALES (CC-4/SC-4).**

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Que conforme al artículo 5º 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 23,811 VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS ONCE, registrada en la Notaría Pública Numero 5 cinco del Municipio de Tlaquepaque, Jalisco; correspondiente al predio rustico denominado "San Francisco", "Llano Grande" y "Los Charcos" el cual cuenta con una superficie de 32-71-64.36 Hectáreas.

De conformidad con lo establecido en la Escritura Pública numero 24,401 correspondiente a la Protocolización de la Certificación de Hechos precedida por el Licenciado Humberto Gascón Orozco, Notario Público de la Número 5 de la municipalidad de Tlaquepaque, con fecha 02 de Febrero de 2004; se desprende la rectificación de la superficie manifestando ser de 327,705.799 m2.

ARIA DEL
MIENTO

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

III. REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL SE DERIVA.

III.1. Plan De Desarrollo Urbano de Centro de Población.

El Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano ZPN-3 "Los Robles", el cual fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 26 de Diciembre de 1998contiene dentro de su área el predio motivo del presente Plan Parcial de Urbanización.

III.2. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano ZPN-3/03 "VALDEPEÑAS /RINCONADA DE LAS PALMAS.

En virtud de que el Esquema de Zonificación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano; Subdistrito Urbano ZPN-3/03 "VALDEPEÑAS/ RINCONADA DE LAS PALMAS" y ZPN- 3/06 "RINCONADA DE LAS PALMAS OTE./ MIRADOR DE SAN ISIDRO/ HACIENDAS DEL VALLE/ BOSQUES DEL CENTINELA/ BOSQUES DEL CENTINELA SUR" los cuales fueron publicados en Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 6 de Febrero de 2001 y los cuales contemplan a las zonas donde se localiza el predio, como:

ZPN-3/03 "VALDEPEÑAS/ RINCONADA DE LAS PALMAS" Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, Área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, Área de Restricción para la instalación de un Nodo Vial, Área de Restricción por paso de Instalaciones Especiales de Aeropuertos, con frente a una Vialidad Principal propuesta (VP-2), con frente a una Vialidad Colectora propuesta (VC-4) y con frente a una Vialidad Colectora Menor propuesta (VCm 6), para el establecimiento de los Usos:

- **Mixto Barrial Intensidad Alta:** Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Horizontal y Plurifamiliar Vertical Densidad Alta. Comercial y de Servicios Barriales Intensidad Alta. Equipamiento Institucional y Espacios Verdes y Abiertos, para el frente con la Vialidad Colectora Menor (VCm-6)
- **Mixto Distrital Intensidad Alta:** Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Horizontal y Plurifamiliar Vertical Densidad Alta. Comercial y de Servicios Distritales Intensidad Alta. Equipamiento Institucional y Espacios Verdes y Abiertos, para el frente con la Vialidad Colectora (VC-4)
- **Mixto Central Intensidad Alta:** Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Horizontal y Plurifamiliar Vertical Densidad Alta. Comercial y de Servicios Centrales Intensidad Alta. Equipamiento Institucional y Espacios Verdes y Abiertos, para el frente con la Vialidad Colectora (VP-2)
- **Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta:** para el resto del predio.

ETARIA DEL
TAMIENTO

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

ZPN- 3/06 "RINCONADA DE LAS PALMAS OTE./ MIRADOR DE SAN ISIDRO/ HACIENDAS DEL VALLE/ BOSQUES DEL CENTINELA/ BOSQUES DEL CENTINELA SUR" Área de Reserva Urbana a Corto Plazo, Área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, Área de Restricción por paso de Instalaciones Especiales de Aeropuertos, con frente a una Vialidad Colectora propuesta (VC-4) y con frente a una Vialidad Colectora Menor Propuesta (VCm 6), para el establecimiento de los Usos:

- **Mixto Barrial Intensidad Alta:** Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Horizontal y Plurifamiliar Vertical Densidad Alta. Comercial y de Servicios Barriales Intensidad Alta. Equipamiento Institucional y Espacios Verdes y Abiertos, para el frente con la Vialidad Colectora Menor (VCm-6)
- **Mixto Distrital Intensidad Alta:** Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Horizontal y Plurifamiliar. Vertical Densidad Alta. Comercial y de Servicios Distritales Intensidad Alta. Equipamiento Institucional y Espacios Verdes y Abiertos, para el frente con la Vialidad Colectora (VC-4)
- **Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta:** para el resto del predio.

Además de considerar que cuenta con la factibilidad de los servicios de infraestructura por parte del S.I.A.P.A número de oficio 093/2004 con fecha del 04 de Febrero de 2004; de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) número de oficio PSH-010/2004 y expediente HF-005/04 con fecha del 15 de Enero de 2004 para la densidad que se autoriza, así como con el Dictamen de Opinión Técnica de la CNA con número de oficio BOO.00.R12.07.1/89-01970 con fecha del 17 de Marzo de 2004 para la Demarcación de las Zonas Federales.

TARIA DEL
AMIENTO

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

IV. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

IV.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.

IV.2. Son Objetivos Específicos:

I. Plantear la congruencia con lo señalado por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano ZPN-3/03 "VALDEPEÑAS/ RINCONADA DE LAS PALMAS" y ZPN- 3/06 "RINCONADA DE LAS PALMAS OTE./ MIRADOR DE SAN ISIDRO/ HACIENDAS DEL VALLE/ BOSQUES DEL CENTINELA/ BOSQUES DEL CENTINELA SUR".

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.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

V. Regular y controlar la urbanización y la edificación; y 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. 267 del Reglamento Estatal de Zonificación.

IA DEL
ENTO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL ZAPOPAN

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

V. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El área de aplicación del Plan se encuentra conformada por un polígono de 32-77-05.80 Has, teniendo como límites los que se describen a continuación:

Partiendo del punto **A** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'296,189.89, m.E.665,808.68 en línea recta con rumbo Noreste con una distancia de 691.50 metros hasta llegar al punto **B**, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'296,510.78, m.E.666,421.21 en línea quebrada con rumbo Sureste con una distancia de 555.12 metros hasta llegar al punto **C**, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N.2'296,164.77, m.E. 666,738.74, en línea recta con rumbo Sureste con una distancia de 145.72 metros hasta llegar al punto **D** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N.2'296,028.13, m.E. 666,789.38, en línea quebrada con rumbo Oeste con una distancia de 979.20 metros hasta llegar al punto **E** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'295,982.21, m.E. 665,925.18, en línea recta con rumbo Noroeste con una distancia de 162.47 metros hasta llegar al punto **F** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'296,144.21, m.E. 665,912.73, en línea recta con rumbo Suroeste con una distancia de 100.04 metros hasta llegar al punto **G** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'296,136.33, m.E. 665,813.00, en línea recta con rumbo Noroeste con una distancia de 53.73 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	2'296,189.89	665,808.68	691.50 (del punto A al B)
B	2'296,510.78	666,421.21	555.12 (del punto B al C)
C	2'296,164.77	666,738.74	145.72 (del punto C al D)
D	2'296,028.13	666,789.38	979.20 (del punto D al E)
E	2'295,982.21	665,925.18	162.47 (del punto E al F)
F	2'296,144.21	665,912.73	100.04 (del punto F al G)
G	2'296,136.33	665,813.00	53.79 (del punto G al A)

DEL
TO

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 **"REAL VALDEPEÑAS"** 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. **Plan de Desarrollo Urbano**: El Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano ZPN-3 "Los Robles".

VI. **Planes Parciales de Desarrollo Urbano**: ZPN-3/03 "VALDEPEÑAS/ RINCONADA DE LAS PALMAS" y ZPN- 3/06 "RINCONADA DE LAS PALMAS OTE./ MIRADOR DE SAN ISIDRO/ HACIENDAS DEL VALLE/ BOSQUES DEL CENTINELA/ BOSQUES DEL CENTINELA SUR".

VII. **Plan Parcial de Urbanización**: El Plan Parcial de Urbanización **"REAL VALDEPEÑAS".**

VIII. **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.

IX. **Anexo Gráfico**: El conjunto de planos impresos que forman parte de este Plan.

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

X. **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 y de sus particulares derivadas del mismo.

XI. **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.

XII. **La Acción Urbanística**: El Desarrollo Habitacional de Densidad Alta y Comercial y de Servicios de nivel Central **"REAL VALDEPEÑAS".**

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 Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano ZPN-3 "Los Robles", el cuál contiene la clasificación de áreas en base a la cual se determinarán 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 articulo 94 fracción V, y en relación con lo dispuesto en el Artículo 25; se trata de un área clasificada como Habitacional de Densidad Alta y Comercial y de Servicios de nivel Central, en base a los dictámenes de trazos usos y destinos específicos emitidos por el H. Ayuntamiento de Zapopan a través de la Dirección General de Obras Públicas.

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 plano de zonificación secundaria para lo cual se recabó ante la Dirección General de Obras Públicas la reconsideración del Dictamen Procedente de Trazo Usos y Destinos, con número de expediente DIC 1703/1287, con fecha del 17 de Julio de 2003.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

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. (plano E-2)

II. La Estructura Urbana que se define en el plano del mismo nombre del anexo gráfico. (plano 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.

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: (anexo gráfico plano de clasificación de áreas E-1).

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

VI.14.1. 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 procèdimientos y modalidades que se establecen en los títulos quinto y sexto, respectivamente de la *Ley*, que para el Plan Parcial de Urbanización **"REAL VALDEPEÑAS"** son las siguientes:

RU-CP(1). Polígono con una superficie de 21,829.23 m2 y teniendo como límites:
AL Norte: la vialidad **(VL-1)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: la vialidad local propuesta **(VL-2)**;
Al Sur: la vialidad **(VL-5)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves, y
Al Oeste: con el limite del área de aplicación.

RU-CP(2). Polígono con una superficie de 32,927.20 m2 y teniendo como límites:
AL Norte: la vialidad **(VL-1)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: área de reserva urbana a corto plazo **(RU-CP3)**;
Al Sur: la vialidad local propuesta **(VL-3)**, y
Al Oeste: la vialidad local propuesta **(VL-2)**.

RU-CP(3). Polígono con una superficie de 32,927.20 m2 y teniendo como límites:
AL Norte: la vialidad **(VL-1)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: área de reserva urbana a corto plazo **(RU-CP4)**;
Al Sur: la vialidad local propuesta **(VL-3)**, y
Al Oeste: área de reserva urbana a corto plazo **(RU-CP2)**.

RU-CP(4). Polígono con una superficie de 32,927.20 m2 y teniendo como límites:
AL Norte: la vialidad **(VL-1)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: área de reserva urbana a corto plazo **(RU-CP5)**;
Al Sur: la vialidad local propuesta **(VL-3)**, y
Al Oeste: área de reserva urbana a corto plazo **(RU-CP3)**.

RU-CP(5). Polígono con una superficie de 42,173.63 m2 y teniendo como límites:
AL Norte: la vialidad **(VL-1)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: la vialidad **(VL-4)** correspondiente a la prolongación de la Av. Valdepeñas;
Al Sur: la vialidad local propuesta **(VL-3)**, y
Al Oeste: área de reserva urbana a corto plazo **(RU-CP4)**.

RU-CP(6). Polígono con una superficie de 31,608.23 m2 y teniendo como límites:
AL Norte: la vialidad local propuesta **(VL-3)**;
Al Este: la vialidad **(VL-4)** correspondiente a la prolongación de la Av. Valdepeñas; y
Al Suroeste: área de reserva urbana a corto plazo **(RU-CP7)**.

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

RU-CP(7). Polígono con una superficie de 32,182.21 m2 y teniendo como límites:
AL Noroeste: área de reserva urbana a corto plazo **(RU-CP6)** y la vialidad local propuesta **(VL-3)**;
Al Este: la vialidad **(VL-4)** correspondiente a la prolongación de la Av. Valdepeñas; y
Al Sur: la vialidad **(VL-5)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves.

RU-CP(8). Polígono con una superficie de 39,208.65 m2 y teniendo como límites:
AL Norte: Zona Federal correspondiente al área de protección a cauces y cuerpos de agua **(CA1)**;
Al Este: Con el limite del área de aplicación;
Al Sur: la vialidad **(VL-5)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves, y
Al Oeste: la vialidad **(VL-4)** correspondiente a la prolongación de la Av. Valdepeñas.

RU-CP(9). Polígono con una superficie de 1,227.40 m2 y teniendo como límites:
AL Noroeste: Con el limite del área de aplicación; y
Al Suroeste: la vialidad **(VL-4)** correspondiente a la prolongación de la Av. Valdepeñas.

VI.14.2. 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.

VI.14.2.1 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 Articulo 300 del Reglamento Estatal de Zonificación; que para el Plan Parcial de Urbanización "**Real Valdepeñas**" son las siguientes:

VL1. Vialidad correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco con una superficie de 9,739.60 m2.; y con una sección de 27.00 metros, 13.50 metros a partir de su eje.

VL2. Vialidad local propuesta con una superficie de 3,126.90 m2.; y con una sección de 12.00 metros, 6.00 metros a partir de su eje.

VL3. Vialidad local propuesta con una superficie de 6,426.18 m2.; y con una sección de 12.00 metros, 6.00 metros a partir de su eje.

VL4. Vialidad propuesta correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas con una superficie 17,285.58 m2.; y con una sección de 38.00 metros, 19.00 metros a partir de su eje.

DIRECCIÓN DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

VL5. Vialidad propuesta correspondiente a la Prolongación A. Paseo de las Aves, con una superficie de 4,096.01 M2.; y con una sección de 17.00 metros, 8.50 metros a partir de su eje.

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

Son las requeridas para la regulación y control de los causes 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 "**Real Valdepeñas**" son los siguientes:

CA1. Correspondiente a al Zona Federal del Arroyo sin Nombre ubicado al noreste del área de aplicación, con una superficie de 7,096.93 m2.

CA2. Correspondiente a al Zona Federal del Arroyo sin Nombre ubicado al Sur del área de aplicación, con una superficie de 12,923.65 m2.

RU-CP (1)	Área habitacional Propuesta	21,829.23
RU-CP (2)	Área habitacional Propuesta	32,927.20
RU-CP (3)	Área habitacional Propuesta	32,927.20
RU-CP (4)	Área habitacional Propuesta	32,927.20
RU-CP (5)	Área habitacional Propuesta	42,173.63
RU-CP (6)	Área habitacional Propuesta	31,608.23
RU-CP (7)	Área habitacional Propuesta	32,182.21
RU-CP (8)	Área habitacional Propuesta	39,208.65
RU-CP (9)	Área habitacional Propuesta	1,227.40
VL1	Prolongación calle Flamenco	9,739.60
VL2	Vialidad local propuesta	3,126.90
VL3	Vialidad local propuesta	6,426.18
VL4	Prolongación Av. Valdepeñas	17,285.58
VL5	Prolongación Av. Paseo de las Aves	4,096.01
CA1	Zona federal	7,096.93
CA2	Zona federal	12,923.65
	TOTAL DE ÁREAS	**327,705.80**

TARIA DEL AMIENTO

VI.15. Utilización General del Suelo.

En este capitulo se precisan las actividades que podrán emplazarse en las áreas que quedaron consignadas en el capitulo anterior, siendo así que se determinan los siguientes usos y destinos para el Plan Parcial de Urbanización **"REAL VALDEPEÑAS":** (gráfico E-2).

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

VI.15.1. Zonas Habitacionales.

H4-U(1). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 8,341.77 m2; se excluye de este polígono el área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **(EV-4)**, teniendo como límites:
AL Norte: La Zona de Uso Mixto Central de densidad alta **(MC-4(1))**, y la Vialidad Principal propuesta **(VP-2)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **(H4-U(2))**;
Al Sur: La Zona de espacios verdes, abiertos y recreativos y/o Equipamiento Institucional **(EI-1/EV-1)**, y
Al Oeste: con el limite del área de aplicación del Plan.

H4-U(2). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 28,498.58 m2.; se excluye de este polígono el área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **(EV-5)**, teniendo como límites:
AL Norte: La Zona de Uso Mixto Central de densidad alta **(MC-4(2))**, y la Vialidad Principal propuesta **(VP-2)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(2)**;
Al Sur: La vialidad local propuesta; La Zona de espacios verdes, abiertos y recreativos y/o Equipamiento Institucional **(EI-3/EV-3)** y
Al Oeste: la vialidad local propuesta; la Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(1)** y La Zona de espacios verdes, abiertos y recreativos y/o Equipamiento Institucional **(EI-1/EV-1).**

H4-U(3). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 28,498.58 m2.; se excluye de este polígono el área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **(EV-6)**, teniendo como límites:
AL Norte: La Zona de Uso Mixto Central de densidad alta **(MC-4(2))**, y la Vialidad Principal propuesta **(VP-2)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(4)**;
Al Sur La vialidad local propuesta; La Zona de espacios verdes, abiertos y recreativos y/o Equipamiento Institucional **(EI-3/EV-3)** y la Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(6)**; y
Al Oeste: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(2).**

H4-U(4). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 28,498.58 m2.; se excluye de este polígono el área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **(EV-7)**; teniendo como límites:
AL Norte: La Zona de Uso Mixto Central de densidad alta **(MC-4(2))**, y la Vialidad Principal propuesta **(VP-2)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(5)**;
Al Sur: La vialidad local propuesta y la Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(7)**; y
Al Oeste: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(3).**

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

H4-U(5). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 33.094.05 m2.; se excluye de este polígono el área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **(EV-8);** teniendo como límites:
AL Norte: La Zona de Uso Mixto Central de densidad alta **(MC-4(2))**, y la Vialidad Principal propuesta **(VP-2)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: La Zona de Uso Mixto Distrital de densidad alta **(MD-4(1) y MD-4(2))**, y la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la prolongación de la Av. Valdepeñas;
Al Sur: La vialidad local propuesta y la Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(7)**; y
Al Oeste: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(4).**

H4-U(6). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 25,542.44 m2.; se excluye de este polígono el área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **(EV-10);** teniendo como límites:
AL Noroeste: La Zona de espacios verdes, abiertos y recreativos y/o Equipamiento Institucional **(EI-3/EV-3);** la vialidad local propuesta y La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(7).**
Al Este: La Zona de Uso Mixto Distrital de densidad alta **(MD-4(2) y MD-4(3))**; el área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **(EV-13)** y la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la prolongación de la Av. Valdepeñas;
Al Suroeste: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves.

H4-U(7). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 26,029.19 m2.; se excluye de este polígono el área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **(EV-10);** teniendo como límites:
AL Noroeste: La vialidad local propuesta y la Zonas Habitacionales Unifamiliar de Densidad Alta **(H4-U(4) y H4-U(5))**;
Al Este: La Zona de Uso Mixto Distrital de densidad alta **(MD-4(1) y MD-4(2)),** y la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la prolongación de la Av. Valdepeñas; y
Al Sur: La Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta **H4-U(6)**..

H4-U(8). Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, con una superficie de 25,134.01 m2.; se excluye de este polígono el área de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **(EV-10)** y la Zona Federal correspondiente al área de protección a cauces y cuerpos de agua **(CA2);** teniendo como límites:
AL Norte: La Zona de espacios verdes, abiertos y recreativos y/o Equipamiento Institucional **(EI-2/EV-2)** y la Zona Federal correspondiente al área de protección a cauces y cuerpos de agua **(CA1).**
Al Este: Con el limite del área de aplicación;
Al Sur: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves; y

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Al Oeste: La Zona de Uso Mixto Distrital de densidad alta **(MD-4(1) y MD-4(2))** y la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la prolongación de la Av. Valdepeñas.

Conforme a lo que establece el Art. 60 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en *zonas Habitacionales de Densidad Alta Unifamiliar H4-U*, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ ha.	58	87	104
Superficie mínima de lote	90 m²	120 m²	200 m²
Frente mínimo del lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
Indice de edificación	90 m²	60 m²	50 m²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8	0.8	0.8
Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1 *	1 *
Restricción frontal	2 metros lineales**	2 metros lineales **	2 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	30%	20%***	20%
Restricciones laterales	****	****	****
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Cerrado Semicerrado	Variable

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 Capitulo II del Título V del presente Reglamento.

*** Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.

**** 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:

Mixto Distrital: las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos Distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente;

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 centrales, donde por 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 "Real Valdepeñas"" Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas **(MD)** y **(MC)** son los que se describen en el Articulo 64, cuadro 15 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco vigente.

MD4-1. Mixto Distrital de Intensidad Alta, con una superficie de 1,775.79 m2. y teniendo como límites:
Al Norte: La Vialidad Principal Propuesta **VP-2** correspondiente a la prolongación de la calle Flamenco y la franja de Usos mixtos Centrales **MC4-2**;
Al Este: la Vialidad Colectora Propuesta **VC-5** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;
Al Sur: La franja de usos mixtos Distritales **MD4-2**; y
Al Oeste: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **H4-U5**.

MD4-2. Mixto Distrital de Intensidad Alta, con una superficie de 1,673.47 m2. y teniendo como límites:
Al Norte: La franja de usos mixtos Distritales **MD4-1**;
Al Este: La Vialidad Colectora Propuesta **VC-5** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;
Al Suroeste: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **H4-U5**.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ ha.	58	87	104
Superficie mínima de lote	90 m²	120 m²	200 m²
Frente mínimo del lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
Indice de edificación	90 m²	60 m²	50 m²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8	0.8	0.8
Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1 *	1 *
Restricción frontal	2 metros lineales**	2 metros lineales **	2 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	30%	20%***	20%
Restricciones laterales	****	****	****
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Cerrado Semicerrado	Variable

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 Capitulo II del Título V del presente Reglamento.

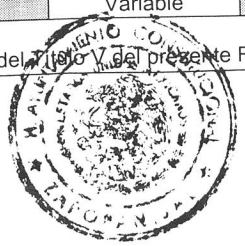
*** Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.

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

COMERCIO DISTRITAL CD					
	INTENSIDAD MINIMA (CD1)	INTENSIDAD BAJA (CD2)	INTENSIDAD MEDIA (CD3)	INTENSIDAD ALTA (CD4)	INTENSIDAD MAXIMA (CD5)
Superficie mínima de lote	800 m²	600 m²	420 m²	270 m²	270 m²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coeficiente 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 Capitulo II del Título V del presente Reglamento.



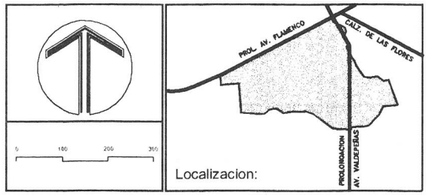
DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Planos

Plan Parcial de Urbanización

"Real Valdepeñas",
Municipio de Zapopan, Jalisco.

Plan Parcial de Urbanización "REAL VALDEPEÑAS"



LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE: 229.69 Has.

PUNTO	UTM mN	UTM mE	DISTANCIA	
1	2'296,118.31	664,961.24	1,668.59	(DEL PUNTO 1 AL 2)
2	2'296,539.00	666,474.68	1,408.82	(DEL PUNTO 2 AL 3)
3	2'295,602.19	667,423.04	902.80	(DEL PUNTO 3 AL 4)
4	2'295,484.44	665,554.79	661.52	(DEL PUNTO 4 AL 5)
5	2'295,666.59	664,944.84	452.02	(DEL PUNTO 5 AL 1)

LIMITE DEL AREA DE APLICACIÓN
SUPERFICIE: 32.77 Has.

LIMITE DEL ÁREA DE APLICACIÓN

PUNTO	UTM mN	UTM mE	DISTANCIA	
A	2'296,189.89	665,808.68	691.50	(DEL PUNTO A AL B)
B	2'296,510.78	666,421.21	555.12	(DEL PUNTO B AL C)
C	2'296,164.77	666,738.74	145.72	(DEL PUNTO C AL D)
D	2'296,028.13	666,789.38	979.20	(DEL PUNTO D AL E)
E	2'295,982.21	665,925.18	162.82	(DEL PUNTO E AL F)
F	2'296,144.21	665,912.73	100.00	(DEL PUNTO F AL G)
G	2'296,136.33	665,813.00	123.68	(DEL PUNTO G AL A)

AREAS URBANIZADAS

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ZAPOPAN, JAL.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Plano de: Delimitaciòn del Area de Estudio y de Aplicaciòn.	Lamina: D1
Ubicacion: Prolongación Av. Valdepeñas Zapopan, Jalisco.	
Propietario: BIENES RAICES JARDIN REAL SA. DE CV.	Escala: S/E
Perito: ARQ. SEGIO GONZALEZ GUZMAN	Fecha: NOVIEMBRE 2003

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

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

Que el presente documento corresponde fielmente a la Versión Definitiva del Plan Parcial de Urbanización denominado "Real Valdepeñas", el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 10 (diez) de septiembre de 2004 (dos mil cuatro), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 43 (cuarenta y tres) fojas útiles por su anverso, de las cuales las últimas 5 (cinco) fojas comprenden su anexo gráfico. Se expide la presente para remitirse a la Dirección del Archivo Municipal, como constancia y para los efectos a que haya lugar, en la ciudad de Zapopan, Jalisco, a los 17 (diecisiete) días del mes de septiembre de 2004 (dos mil cuatro).----------

LIC. JOSÉ DE JESUS REYNOSO LOZA

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ZAPOPAN JAL

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

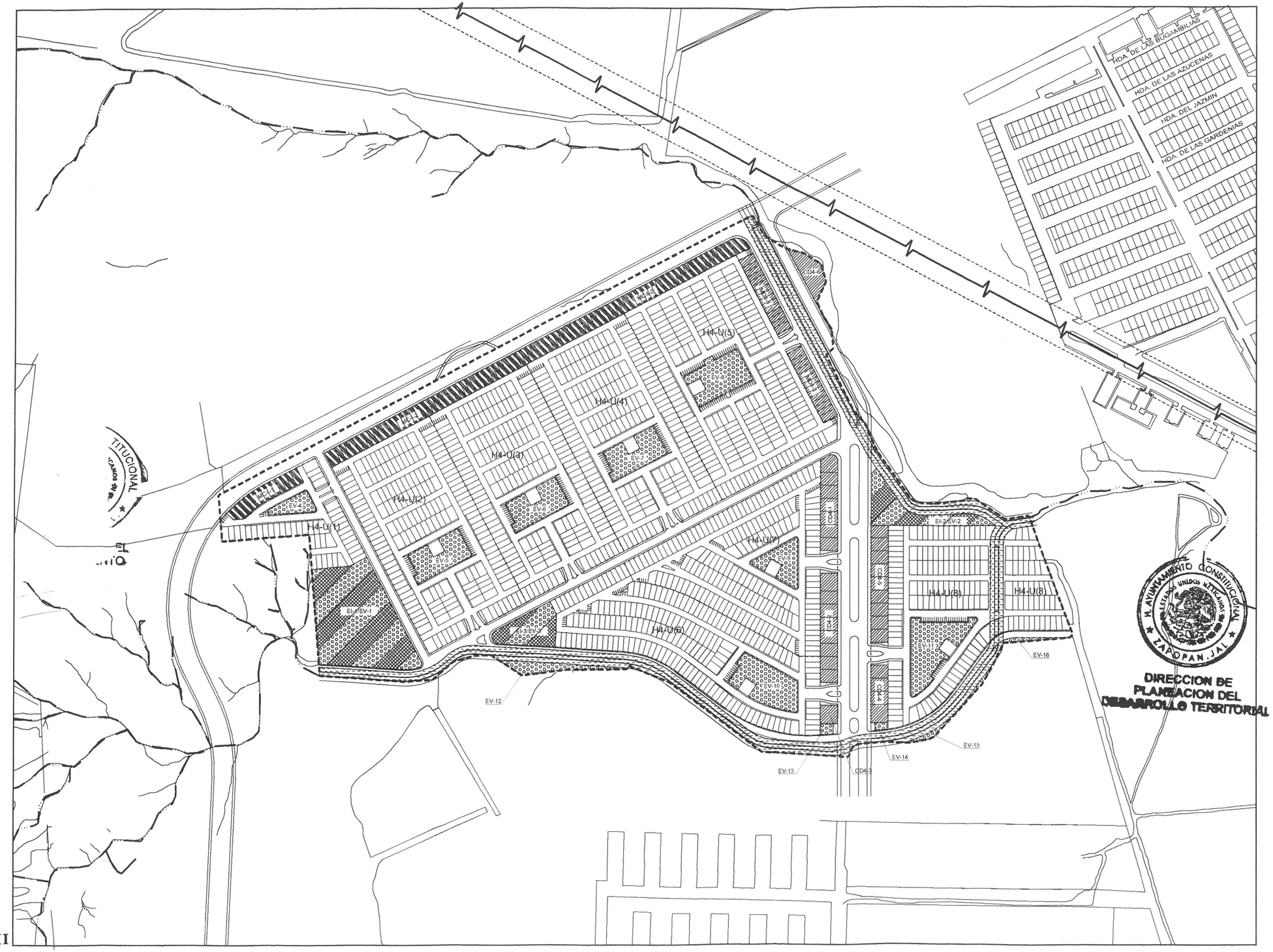
NA DEL
IENTO

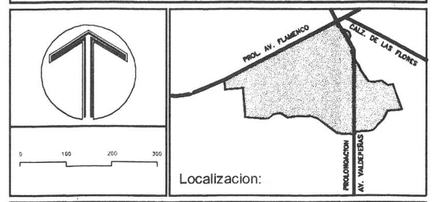
PLANOS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

"Real Valdepeñas",
Municipio de Zapopan, Jalisco.

Plan Parcial de Urbanización "REAL VALDEPEÑAS"





SIMBOLOGIA:

LIMITE DEL AREA DE APLICACION

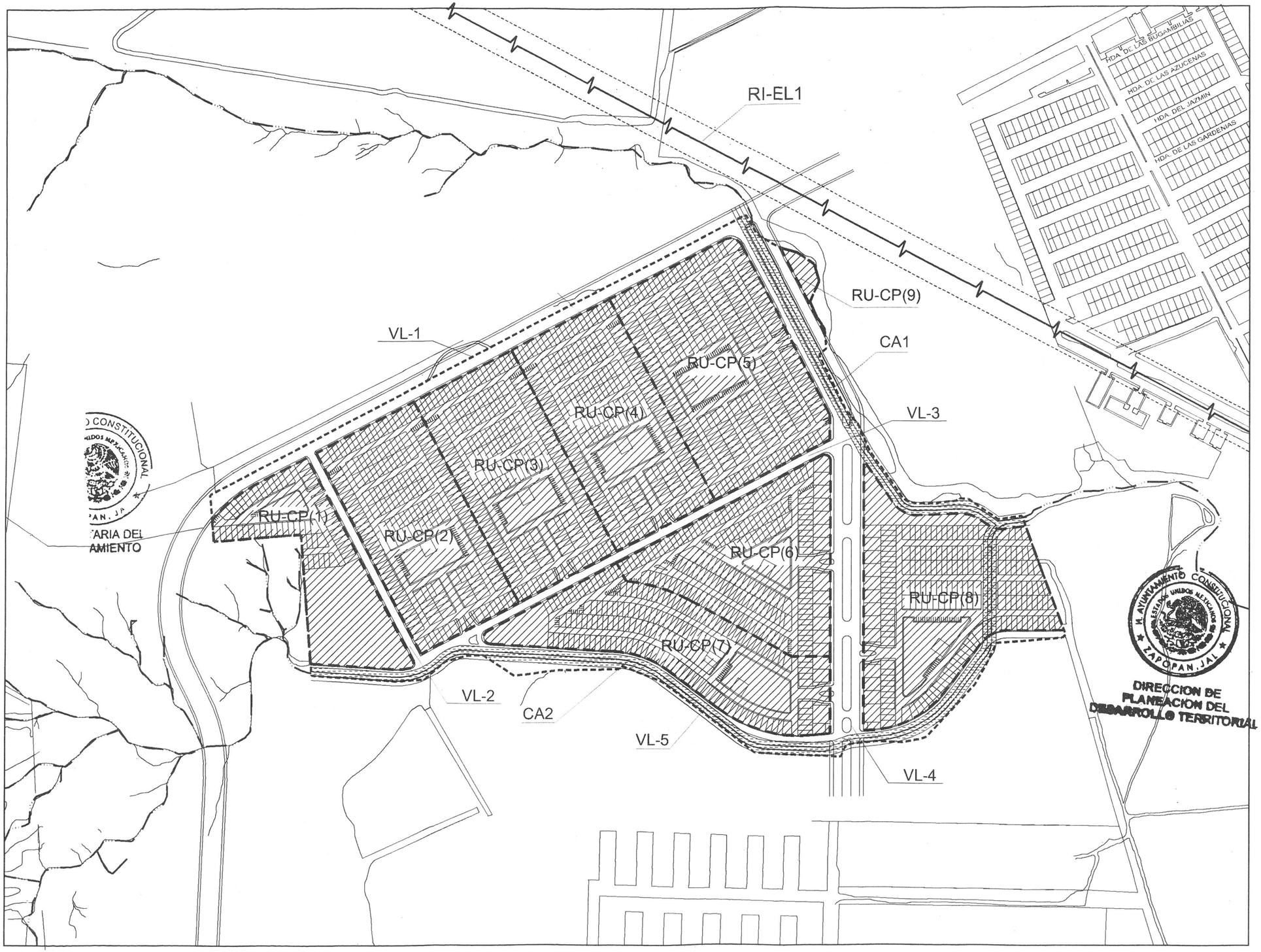
TIPOS DE ZONA

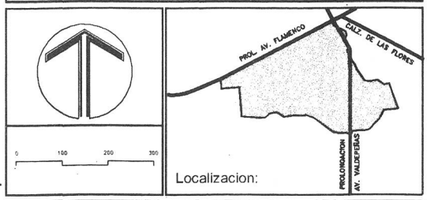
F	FORESTAL	Hx	HABITACIONAL
P	PISCICOLA	CB	COM. Y SERV. BARRIAL
M	MINERO METALURGICO	CD	DISTRITAL
AE	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	CC	CENTRAL
AG	AGROPECUARIO	CR	REGIONAL
GH	GRANJAS Y HUERTOS	MB	MIXTO BARRIAL
TC	TURISTICO CAMPESTRE	MD	DISTRITAL
Tx¹	(1) TURISTICO	MC	CENTRAL
SI	SERVICIOS A INDUSTRIA Y COMERCIO	AS	ACTIVIDADES SILVICOLAS
I1	INDUSTRIA LIGERA	RR	RECREATIVO REGIONAL
I2	MEDIA	AA	ACTIVIDADES ACUATICAS
I3	PESADA	ER	EQUIPAMIENTO REGIONAL
EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
		EE	EQUIPAMIENTO ESPECIAL
		IN	INFRAESTRUCTURA

Plano de: Zonificaciòn Secundaria	Lamina: E-2
Ubicacion: Prolongación Av. Valdepeñas Zapopan, Jalisco.	
Propietario: BIENES RAICES JARDIN REAL SA. DE CV.	Escala: S/E
Perito: ARQ. SERGIO GONZALEZ GUZMAN	Fecha: NOVIEMBRE 2003

III

Plan Parcial de Urbanización "REAL VALDEPEÑAS"





SIMBOLOGIA:

LIMITE DEL AREA DE APLICACION

AREAS DE RESERVA URBANA

RU-CP	A CORTO PLAZO
RU-MP	A MEDIANO PLAZO
RU-LP	A LARGO PLAZO

AREAS DE RENOVACION URBANA

AU-RN	RENOVACION URBANA

AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

CA	PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

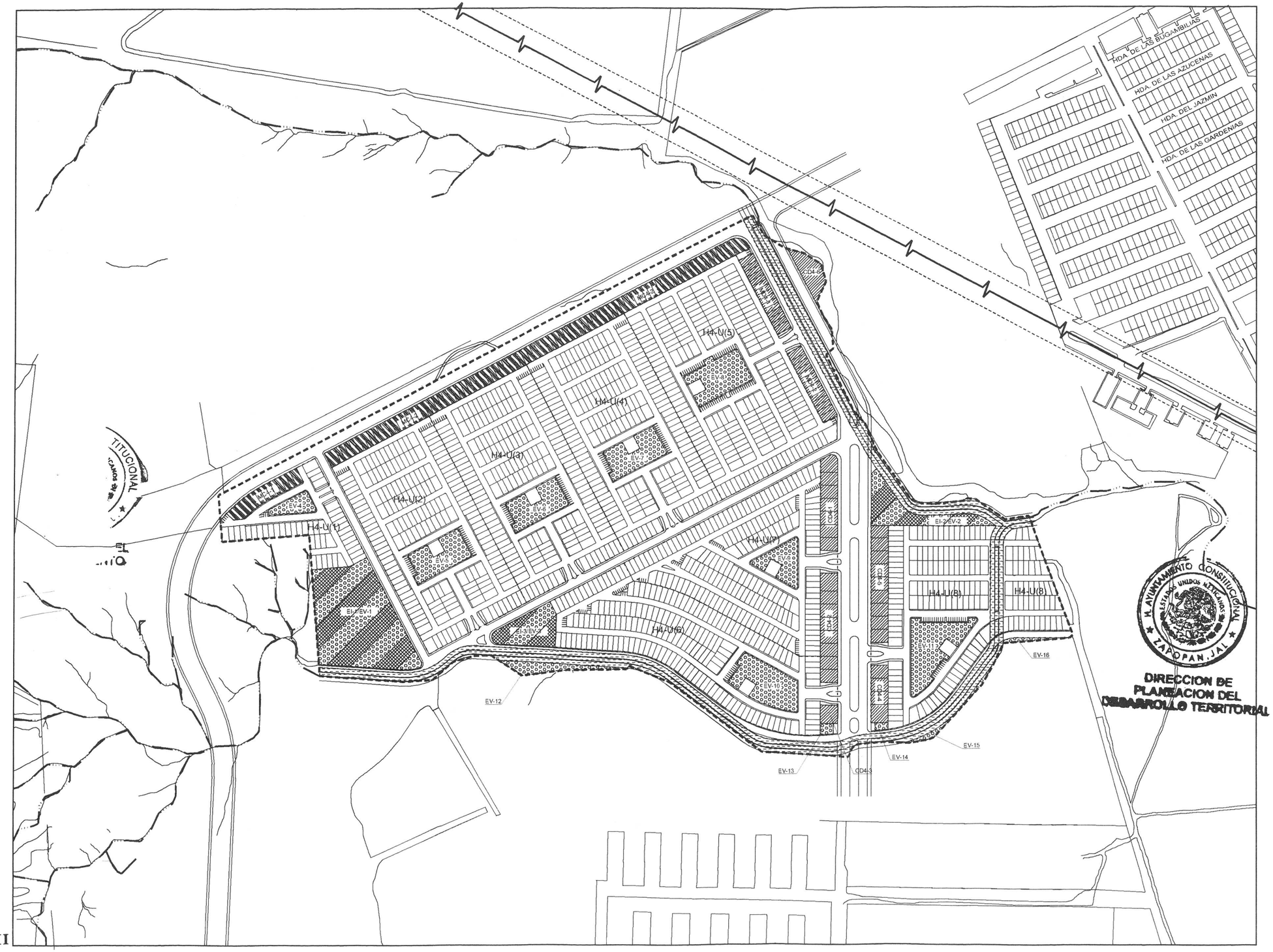
AREAS DE RESTRICCION POR PASO DE INFRAEST.

RI-AB	INSTALACION DE: AGUA POTABLE
RI-DR	DRENAJE
RI-EL	ELECTRICIDAD
RI-TL	TELECOMUNICACION
RI-VL	VIALIDAD
RI-NV	NODO VIAL

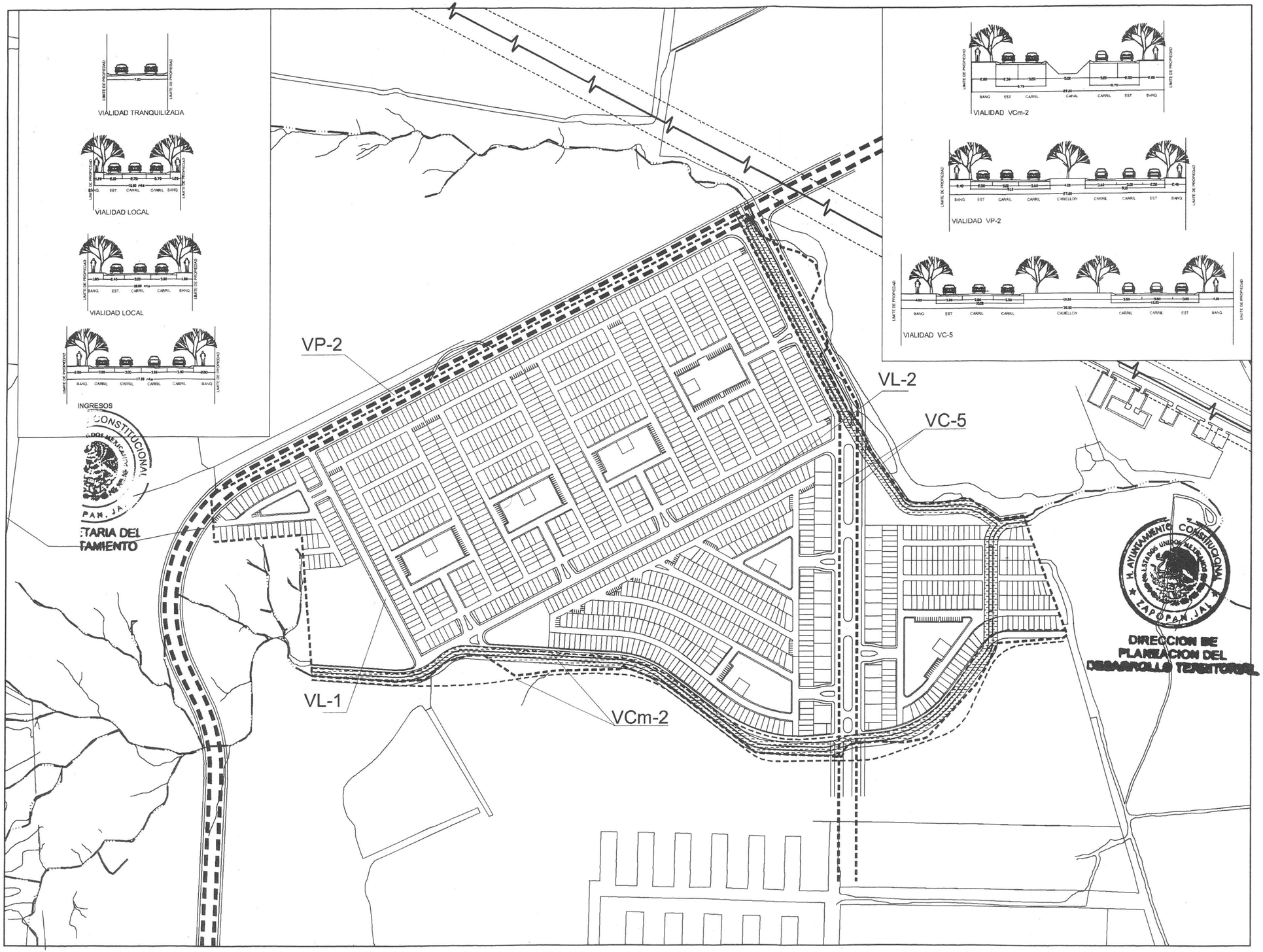
Plano de: Clasificaciòn de Areas	Lamina: E-1
Ubicacion: Prolongación Av. Valdepeñas Zapopan, Jalisco.	
Propietario: BIENES RAICES JARDIN REAL SA. DE CV.	Escala: S/E
Perito: ARQ. SERGIO GONZALEZ GUZMAN	Fecha: NOVIEMBRE 2003

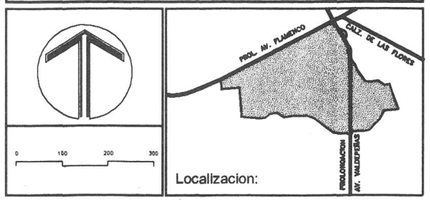
II

Plan Parcial de Urbanización "REAL VALDEPEÑAS"



Plan Parcial de Urbanización "REAL VALDEPEÑAS"





SIMBOLOGIA:

A B C D — LIMITE DEL AREA DE APLICACION

VIALIDAD	EXISTENTE	EN PROYECTO
VP	PRIMARIA VIA PRINCIPAL	VP VIA PRINCIPAL
VC	SECUNDARIA ARTERIA COLECTORA	VC ARTERIA COLECTORA
VCm	SUB-COLECTORA ARTERIA SUBCOLECTORA	VCm ARTERIA SUBCOLECTORA
	CALLE LOCAL	CALLE LOCAL
	CORREDOR URBANO	

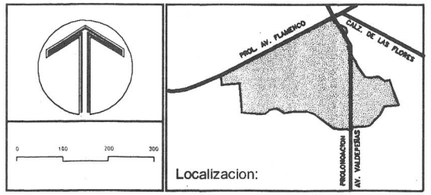
Plano de: Estructura Urbana	Lamina: E-3
Ubicacion: Prolongación Av. Valdepeñas Zapopan, Jalisco.	
Propietario: BIENES RAICES JARDIN REAL SA. DE CV.	Escala: S/E
Perito: ARQ. SERGIO GONZALEZ GUZMAN	Fecha: NOVIEMBRE 2003

IV

SUPERFICIE BRUTA	327,705.80
ZONA FEDERAL	20,020.58
SUPERFICIE NETA	307,685.22
AREA HABITACIONAL	283,880.61
AREA COMERCIAL	23,804.61
A. CESION HABITACIONAL	42,582.09
A. CESION COMERCIAL	2,856.55
A. CESION REQUERIDA	45,438.64
CS1	11,006.15
CS2	839.53
CS3	2,090.22
CS4	2,090.22
CS5	2,090.22
CS6	2,538.94
CS7	2,433.34
CS8	1,509.27
CS9	3,043.55
CS10	2,944.14
CS11	3,287.04
CS12	1,082.14
CS13	187.08
CS14	122.20
CS15	359.75
CS16	218.14
CS-RI-VL	9,739.60
A. CESION DEL PROYECTO	45,581.86

CS-VL
CS1
CS2
CS3
CS4
CS5
CS6
CS7
CS8
CS9
CS10
CS11
CS12
CS13
CS14
CS15
CS16

Plan Parcial de Urbanización "REAL VALDEPEÑAS"



SIMBOLOGIA:

A B C D — LIMITE DEL AREA DE APLICACION

AREA DE CESIÓN POR INFRAESTRUCTURA BASICA(CS-VL).

PERMUTA DE LAS AREAS DE CESIÓN PARA DESTINO, ART. 251 INCISO V. Y ART. 6 FRACCION XXVII.

AREA DE CESIÓN (CS).

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ZAPOPAN, JAL.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Plano de: Areas de Cesión	Lamina: E-4
Ubicacion: Prolongación Av. Valdepeñas Zapopan, Jalisco.	
Propietario: BIENES RAICES JARDIN REAL SA. DE CV.	Escala: S/E
Perito: ARQ. SERGIO GONZALEZ GUZMAN	Fecha: NOVIEMBRE 2003

V

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

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

Que el presente documento corresponde fielmente a la Versión Definitiva del Plan Parcial de Urbanización denominado "Real Valdepeñas", el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 10 (diez) de septiembre de 2004 (dos mil cuatro), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 43 (cuarenta y tres) fojas útiles por su anverso, de las cuales las últimas 5 (cinco) fojas comprenden su anexo gráfico. Se expide la presente para remitirse a la Dirección del Archivo Municipal, como constancia y para los efectos a que haya lugar, en la ciudad de Zapopan, Jalisco, a los 17 (diecisiete) días del mes de septiembre de 2004 (dos mil cuatro).----------

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ZAPOPAN JAL

LIC. JOSÉ DE JESUS REYNOSO LOZA

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

NA DEL
IENTO

SERVICIOS DISTRITALES SD					
	INTENSIDAD MINIMA (SD1)	INTENSIDAD BAJA (SD2)	INTENSIDAD MEDIA (SD3)	INTENSIDAD ALTA (SD4)	INTENSIDAD MAXIMA (SD5)
Superficie mínima de lote	800 m²	600 m²	420 m²	270 m²	270 m²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coeficiente 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 capitulo VI del presente Reglamento

MC4-1. Mixto Central de Intensidad Alta, con una superficie de 1,643.59 m2. y teniendo como límites:
Al Norte: la Vialidad Principal propuesta **(VP-2)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este, Sur y Oeste: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **H4-U1**.

MC4-2. Mixto Central de Intensidad Alta, con una superficie de 9,976.86 m2. y teniendo como límites:
Al Norte: la Vialidad Principal propuesta **(VP-2)** correspondiente a la prolongación de la Calle Flamenco;
Al Este: La Vialidad Colectora Propuesta **VC-5** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;
Al Sur: La Zonas Habitacionales de Densidad Alta Unifamiliar **H4-U2, H4-U3, H4-U4 y H4-U5**; y
Al Oeste: La vialidad Local Propuesta y La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **H4-U1.**

DIRECCION DE PLANEACION DE DESARROLLO TERRITORIAL

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	**HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H**	**HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-V**
Densidad máxima de habitantes/ ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ ha.	58	87	104
Superficie mínima de lote	90 m²	120 m²	200 m²
Frente mínimo del lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
Indice de edificación	90 m²	60 m²	50 m²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8	0.8	0.8
Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1 *	1 *
Restricción frontal	2 metros lineales**	2 metros lineales **	2 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	30%	20%***	20%
Restricciones laterales	****	****	****
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Cerrado Semicerrado	Variable

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 Capitulo II del Título V del presente Reglamento.

*** Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.

**** 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 m²	600 m²	420 m²	270 m²	270 m²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coeficiente 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 Capitulo II del Título V del presente Reglamento.

DIRECCION DE PLANEACION DE 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 m²	600 m²	420 m²	270 m²	270 m²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coeficiente 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 capitulo VI del presente Reglamento.

VI.15.3. Zonas Comerciales.

CD4-1. Comercio Distrital de Intensidad Alta, con una superficie de 2,159.77 m2. y teniendo como límites:
Al Norte: La vialidad Local Propuesta;
Al Este: La Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;
Al Sur: La Zona Comercial Distrital de Densidad Alta **(CD4-2)**; y
Al Oeste: La Zona Habitacional de Densidad Alta **(H4-U(7))**.

CD4-2. Comercio Distrital de Intensidad Alta, con una superficie de 2,506.47 m2. y teniendo como límites:
Al Norte: La Zona Comercial Central Densidad Alta **(CD4-1)**;
Al Este: La Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;
Al Sur: La Zona Comercial Distrital Densidad Alta **(CD4-1)**; y
Al Oeste: Las Zonas Habitacionales de Densidad Alta **H4-U(6) y H4-U(7)**.

CD4-3. Comercio Distrital de Intensidad Alta, con una superficie de 420.74 m2. y teniendo como límites:
Al Norte: La Zona Comercial Distrital de Densidad Alta **(CD4-2)**;
Al Este: La Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;
Al Sur: El área de espacios verdes abiertos y recreativos **(EV-13)**;
Al Oeste: La Zona Habitacional de Densidad Alta **H4-U(6)**.

CD4-4. Comercio Distrital de Intensidad Alta, con una superficie de 1,318.35 m2. y teniendo como límites:

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Al Norte: La Zona Comercial Distrital de Densidad Alta **(CD4-5)**;
Al Este: La Zona Habitacional de Densidad Alta **H4-U(6)**;
Al Sur: El área de espacios verdes abiertos y recreativos **(EV-13)**; y
Al Oeste: La Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;

CD4-5. Comercio Distrital de Intensidad Alta, con una superficie de 2,678.35 m2. y teniendo como límites:
Al Norte: La Zona de espacios verdes, abiertos y recreativos y/o Equipamiento Institucional **(EI-2/EV-2)**;
Al Este: La Zona Habitacional de Densidad Alta **H4-U(6)**;
Al Sur: La Zona Comercial Distrital de Densidad Alta **(CD4-4)**; y
Al Oeste: La Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;

CD4-6. Comercio Distrital de Intensidad Alta, con una superficie de 1,227.40 m2. y teniendo como límites:
Al Norte, Este y Sur: Con el limite del área de estudio.
Al Oeste: La Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;

Conforme a lo que establece el Art. 71 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en *zonas Comerciales Distritales de Intensidad Alta, CD4*, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

COMERCIO DISTRITAL CD

	INTENSIDAD MINIMA (CD1)	INTENSIDAD BAJA (CD2)	INTENSIDAD MEDIA (CD3)	INTENSIDAD ALTA (CD4)	INTENSIDAD MAXIMA (CD5)
Superficie mínima de lote	800 m²	600 m²	420 m²	270 m²	270 m²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coeficiente 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 Capitulo II del Título V del presente Reglamento.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

SERVICIOS DISTRITALES SD					
	INTENSIDAD MINIMA (SD1)	INTENSIDAD BAJA (SD2)	INTENSIDAD MEDIA (SD3)	INTENSIDAD ALTA (SD4)	INTENSIDAD MAXIMA (SD5)
Superficie mínima de lote	800 m²	600 m²	420 m²	270 m²	270 m²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coeficiente 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 capitulo VI del presente Reglamento

VI.15.4. Zonas de Equipamiento Institucional.

EI-1. Zona de Equipamiento Institucional, con una superficie de 11,006.15 m2, alterna su uso con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-1**; y teniendo como límites:
Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(1))**;
Al Este: Vialidad Local propuesta y La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(2))**;
Al Sur: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves; y
Al Oeste: El límite del área de aplicación del Plan.

EI-2. Zona de Equipamiento Institucional, con una superficie de 3,043.55 m2, alterna su uso con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-2**; y teniendo como límites:
Al Noreste: La restricción por Zona Federal correspondiente a la franja de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua **CA1**;
Al Sur: la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(8))**, y
Al Oeste: la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas.

EI-3. Zona de Equipamiento Institucional, con una superficie de 2,433.34 m2, alterna su uso con Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-3**; y teniendo como límites:
Al Norte: La vialidad local Propuesta;
Al Este: la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(6))**, y
Al Suroeste: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves.

DIRECCION DE PLANEACION DE DESARROLLO TERRITORIAL

VI.15.5. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos.

EV-1. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 11,006.15 m2, alterna su uso con Equipamiento Institucional **(EI-1)**; y teniendo como límites:
Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(1))**;
Al Este: Vialidad Local propuesta y La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(2))**;
Al Sur: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves; y
Al Oeste: El límite del área de aplicación del Plan.

EV-2. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 3,043.55 m2, alterna su uso con Equipamiento Institucional **(EI-2)**; y teniendo como límites:
Al Noreste: La restricción por Zona Federal correspondiente a la franja de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua **CA1**;
Al Sur: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(8))**, y
Al Oeste: la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas.

EV-3. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 2,433.34 M2, alterna su uso con Equipamiento Institucional **(EI-3)**; y teniendo como límites:
Al Norte: La vialidad local Propuesta;
Al Este: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(6))**; y
Al Suroeste: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves.

EV-4. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U1)**, con una superficie de 839.53 m2.

EV-5. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U2)**, con una superficie de 2,090.22 m2.

EV-6. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U3)**, con una superficie de 2,090.22 m2.

EV-7. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U4)**, con una superficie de 2,090.22 m2.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

EV-8. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U5)**, con una superficie de 2,538.94 m2.

EV-9. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U7)**, con una superficie de 1,509.27 m2.

EV-10. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U6)**, con una superficie de 2,944.14 m2.

EV-11. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U8)**, con una superficie de 3,287.04 m2.

EV-12. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado entre el limite del área de aplicación del Plan y Zona Federal correspondiente al área de protección a Cauces y Cuerpos de Agua **(CA-2)**, con una superficie de 1,082.14 m2.

EV-13. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 187.08 m2. y teniendo como limites:
Al Norte: La Zona Comercial Distrital de Densidad Alta **(CD4-3);**
Al Este: la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;
Al Sur: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves; y
Al Oeste: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(6)).**

EV-14. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, con una superficie de 122.20 m2. y teniendo como limites:
Al Norte: La Zona Comercial Distrital de Densidad Alta **(CD4-4);**
Al Este: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(8));**
Al Sur: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves; y
Al Oeste: la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas.

EV-15. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado entre el limite del área de aplicación del Plan y Zona Federal correspondiente al área de protección a Cauces y Cuerpos de Agua **(CA-2)**, con una superficie de 359.75 m2.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

EV-16. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, correspondiente al polígono ubicado entre el limite del área de aplicación del Plan y La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves, con una superficie de 218.47 m2.

VI.16. Estructura Urbana.

La estructura urbana tiene como fin establecer la adecuada jerarquía de los diferentes elementos que componen el espacio urbano, y que se interrelacionan entre sí, se integra por dos sistemas que a continuación se definen (anexo gráfico E-3).

VI.16.I. Estructura Territorial.

El sistema de estructura territorial tiene por objeto ordenar el espacio urbano en *unidades territoriales* que se jerarquizan en función de la actividad que en ellas se realice, del número de habitantes y las demandas de equipamiento urbano que genere la vida en comunidad, así como de la necesidad de conservar el sentido de identidad y escala humana dentro del centro de población, independientemente del tamaño del mismo.

El área de aplicación forma parte de una estructura urbana la cual en relación a sus funciones regionales al centro de población corresponde la categoría de nivel básico. En consecuencia, el sistema de estructura territorial y la dosificación de equipamiento urbano y servicios corresponde a una unidad barrial

VI.16.II. Estructura Vial.

El Área de Estudio en la actualidad, esta delimitada por las siguientes vialidades de norte a sureste: la Vialidad Colectora Propuesta (VC-1); de Este a Oeste: la Vialidad Colectora Avenida Federalistas (VC-2), la Vialidad Colectora Propuesta (VC-2) y la Vialidad Colectora Menor Propuesta (VCm-13); de Sur a Norte: la Vialidad Principal Avenida Dr. Ángel Leaño (VP-3); y, de Oeste a Noreste: la Vialidad Principal Propuesta (VP-2).

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 "REAL VALDEPEÑAS"** especificados en el Reglamento de Zonificación, se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

VII.1.1. Vialidades Principales.
Conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana.

VII.1.2. Vialidades Colectoras.
Sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vialidades principales y las vialidades colectoras menores, subcolectoras y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes. Sus características geométricas deberán considerar la existencia de rutas de transporte público, de carga y de pasajeros.

VII.1.3. Vialidades Colectoras menores.
Son las que colectan el tránsito proveniente de las vialidades Subcolectoras y locales y lo conducen a las vialidades colectoras y principales; pudiendo considerar la existencia de rutas de transporte público.

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 fraccionamiento, y que contaba con todos los servicios mismos que deberán de adecuarse a la re de [illegible]

Agua potable.

La Dirección General del Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado otorgó mediante el oficio número 093/2004 con fecha de [illegible] de Febrero de 2004 como FAVORABLE los servicios de agua potable y alcantarillado para la

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

construcción de viviendas, ya que dicho predio se encuentra dentro del Convenio del Sistema Federalistas.

Electricidad.

En lo referente a instalación eléctrica, la CFE emitió Dictamen Favorable con oficio número PSH-010/2004 y expediente HF-005/04 de fecha del 15 de Enero de 2004, manifestando la factibilidad del servicio.

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. 267, para zonas habitacional unifamiliar de densidad alta 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:

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

a) *Espacios libres:* comprenden aquellas áreas en las que solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias.
b) *Espacios construidos:* comprenden todo tipo de edificaciones 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 alta **(H4-U),** y de Usos Mixtos de intensidad alta **(MD4), (MC4)** 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 alta **(CD4)** 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, cuantifican una superficie de 42,582.09 m2. Para las Zonas Comerciales las superficies correspondientes son de 2,856.55 m2; las cuales se describen a continuación:

CS1. Correspondiente a la Zona de Equipamiento Institucional Distrital / Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-1/EV-1** con una superficie de 11,006.15 m2; y teniendo como límites:
Al Norte: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(1))**;
Al Este: Vialidad Local propuesta y La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(2))**;
Al Sur: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves; y
Al Oeste: El límite del área de aplicación del Plan.

CS2. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-4**; polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U1)**, con una superficie de 839.53 m2.

CS3. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-5**; polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U2)**, con una superficie de 2,090.22 m2.

CS4. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-6**; polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U3)**, con una superficie de 2,090.22 m2.

CS5. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-7**; polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U4)**, con una superficie de 2,090.22 m2.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

CS6. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-8**; polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U5)**, con una superficie de 2,538.94 m2.

CS7. Correspondiente a la Zona de Equipamiento Institucional y de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EI-3/EV-3**; con una superficie de 2,433.34 m2.; y teniendo como límites:
Al Norte: La vialidad local Propuesta;
Al Este: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(6))**; y
Al Suroeste: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves.

CS8. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-9**; polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U7)**, con una superficie de 1,509.27 m2.

CS9. Correspondiente a la Zona de Equipamiento Institucional y de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **(EI-2/EV-2)**, con una superficie de 3,043.55 m2; y teniendo como límites:
Al Noreste: La restricción por Zona Federal correspondiente a la franja de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua **CA1**;
Al Sur: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(8))**, y
Al Oeste: la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas.

CS10. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-10**; polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U6)**, con una superficie de 2,944.14 m2.

CS11. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-11**; polígono ubicado dentro de la Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U8)**, con una superficie de 3,287.04 m2.

CS12. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-12**; polígono ubicado entre el limite del área de aplicación del Plan y Zona Federal correspondiente al área de protección a Cauces y Cuerpos de Agua **(CA-2)**, con una superficie de 1,082.14 m2.

CS13. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-13**; con una superficie de 187.08 m2. y teniendo como limites:
Al Norte: La Zona Comercial Distrital de Densidad Alta **(CD4-3)**;
Al Este: la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas;
Al Sur: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves; y

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Al Oeste: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(6)).**

CS14. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-14**; con una superficie de 122.20 m2. y teniendo como limites:
Al Norte: La Zona Comercial Distrital de Densidad Alta **(CD4-4);**
Al Este: La Zona Habitacional de Densidad Alta Unifamiliar **(H4-U(8));**
Al Sur: La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves; y
Al Oeste: la Vialidad Colectora Propuesta **(VC-5)** correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas.

CS15. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-15**, correspondiente al polígono ubicado entre el limite del área de aplicación del Plan y Zona Federal correspondiente al área de protección a Cauces y Cuerpos de Agua **(CA-2)**, con una superficie de 359.75 m2.

CS16. Correspondiente a la Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos **EV-16**, correspondiente al polígono ubicado entre el limite del área de aplicación del Plan y La Vialidad Colectora Menor Propuesta **(VCm-2)** correspondiente a la prolongación Av. Paseo de las Aves, con una superficie de 218.47 m2.

B. Permuta de las áreas de cesión: con base al articulo 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 la restricción por vialidad **primaria** correspondiente a la vialidad principal (**VP-2**) prolongación de la Calle Flamenco que se ajusta 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 9,739.60 m2. correspondiente a las afectaciones principal **(VP-2)** prolongación de la Calle Flamenco.

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:

VL1. Vialidad local propuesta con una superficie de 3,126.90 m2.; con una sección de 12.00 metros, 6.00 metros a partir de su eje.

VL2. Vialidad local propuesta con una superficie de 6,426.18 m2.; con una sección de 12.00 metros, 6.00 metros a partir de su eje.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

VC-5. Vialidad propuesta correspondiente a la Prolongación Avenida Valdepeñas con una superficie 17,285.58 M2.; y con una sección de 38.00 metros, 19.00 metros a partir de su eje.

VCm-2. Vialidad propuesta correspondiente a la Prolongación Av. Paseo de las Aves, con una superficie de 4,096.01 M2.; y con una sección de 17.00 metros, 8.50 metros a partir de su eje.

SUPERFICIES	TOTAL
Superficie Bruta	327,705.80 m2
Zonas Federales	-20,020.58 m2
Superficie Neta	307,685.22 m2
Área Habitacional	283,880.61 m2
Área Comercial	23,804.61 m2
DESGLOSE DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	
Área Habitacional 283,880.61 m2 x 15%.	42, 582.09 m2
Área Comercial 23,804.61 m2 x 12%	2,856.55 m2
Total de Áreas de Cesión para Destinos Requerida	**45,438.64 m2**
AREAS DE CESION PARA DESTINOS	
CS1	11,006.15
CS2	839.53
CS3	2,090.22
CS4	2,090.22
CS5	2,090.22
CS6	2,538.94
CS7	2,433.34
CS8	1,509.27
CS9	3,043.55
CS10	2,944.14
CS11	3,287.04
CS12	1,082.14
CS13	187.08
CS14	122.20
CS15	359.75
CS16	218.47
Total	**35,842.26**
ÁREAS DE CESION POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BASICA *Conforme al artículo 251 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano*	
Prolongación de la Calle Flamenco **(VP-2)**	9,739.60 m2
RESUMEN	
Áreas de Cesión para Destinos	35,842.26
Áreas de Cesión por Obras de Infraestructura Básica (Art. 251 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano)	9,739.60
Total de Área de Cesión en Proyecto	45,581.86

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.

TARIA DEL
AMIENTO

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

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.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL ZAPOPAN, JAL.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

VIII.I 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.II. 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 cuánto 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.

DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

VIII.III. 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 Titulo VII de la Ley.



TARIA DEL
TAMIENTO



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

TRANSITORIOS

Primero.- Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la Expansión Urbana de la acción urbanística denominada "REAL VALDEPEÑAS", 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; a 10 de Septiembre de 2004.

RIA DEL
MIENTO

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL