



Gaceta Municipal

Ayuntamiento de Zapopan

Volúmen XIII No 24 Segunda época, fecha de publicación: 27 de junio 2006 Tiraje 55 ejemplares.

Gaceta Municipal Ayuntamiento de Zapopan, es una publicación oficial editada por el Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco. Hidalgo No. 151 Cabecera Municipal, C.P. 45100. Editor Responsable. Salvador Caro Cabrera, Registro en trámite. Distribuido por el Archivo Municipal de Zapopan, Dr. Luis Farah No. 1080, Fracc. Los Paraísos, Tel. 3818-2200 Ext. 1640. Impreso en Copitek, S.A. de C.V., López Mateos # 2077., Guadalajara, Jal. Tel. y Fax. 31215227. Cuidado y corrección de la edición a cargo de María Elena Zambrano.

Sumario

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

“Vistas del Valle”, Municipio de Zapopan, Jalisco.

I. ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

I.1. ENUNCIADO DEL PLAN:

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "VISTAS DEL VALLE"

I.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

Tipo de Acción Urbanística: Privada.

Uso Propuesto: Habitacional.

Giro Específico: Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, Comercial y de Servicios Barrial.

Vivienda unifamiliar (H2-U)	314
Vivienda plurifamiliar horizontal (H2-H)	1,623
Mixto Barrial Intensidad Baja (MB-2)	1
Comercial y Servicios Barrial Intensidad Baja (CS-B2)	18

Localización: El área motivo de la acción urbanística que se promueve, está situada en la prolongación de la avenida Mariano Otero, 6.5 km. al poniente de la Carretera Guadalajara Morelia.

SUPERFICIES:

Superficie Total:

La superficie total esta conformada por 8 fracciones, la primera (con un área de **98,629.18 m²**) amparada con escritura pública número 1,185, la segunda (con una superficie de **79,736.79 m²**) amparada con escritura pública número 1,186, la tercera (con superficie de **380,206.30 m²**) ampara con escritura pública número 1,187, la cuarta (con superficie de **139,098.93 m²**) amparada con escritura pública número 1,188, la quinta (con superficie de **127,521.84 m²**) amparada con escritura pública número 1,189, la sexta (con superficie de **155,282.70 m²**) amparada con escritura pública número 1190, la séptima (con un área de **85,673.81 m²**) amparada con escritura pública número 1,191, y la octava (con superficie de **77.723.146 m²**) amparada con escritura pública número 1,192, resultando una superficie total de **114-85-28.33 Has.**

Superficie Testimonios Notariales: 114-85-28.33 Has.



DIRECCION DE
PLANEACION Y

PLANOS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

“Vistas del Valle”, Municipio de Zapopan, Jalisco.

Plan Parcial de Urbanización

Vistas del Valle

Localización:

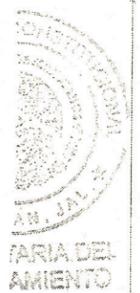
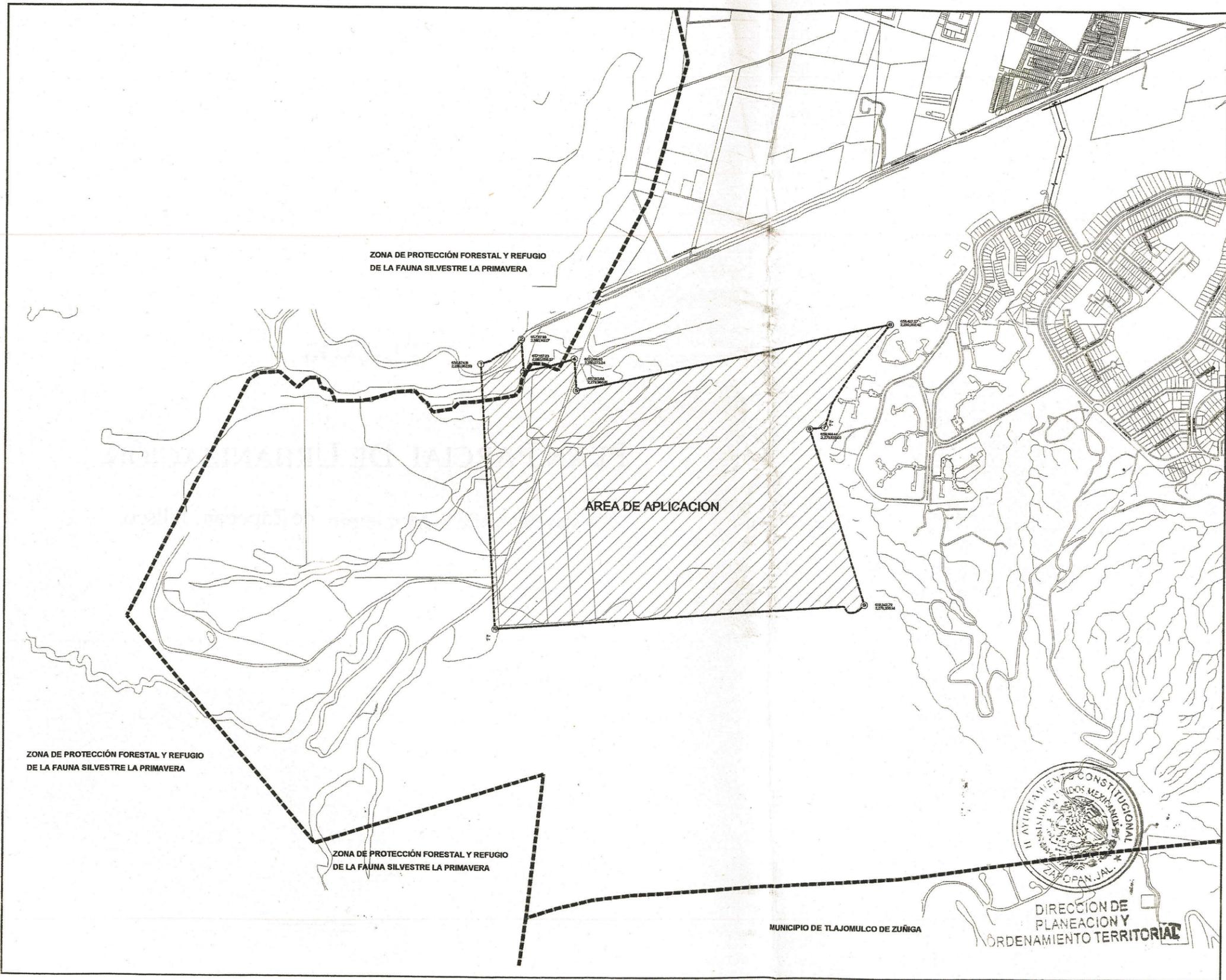
SIMBOLOGIA:

LIMITE DEL AREA DE APLICACION

PUNTO	U.T. M. m.N.	U.T. M. m.E.	DISTANCIA
1	2,280,052.59	656,974.18	1,299.41 (DEL PUNTO 1 AL 2)
2	2,280,142.17	657,117.99	116.17 (DEL PUNTO 2 AL 3)
3	2,280,026.37	657,127.23	98.48 (DEL PUNTO 3 AL 4)
4	2,280,073.24	657,305.40	112.73 (DEL PUNTO 4 AL 5)
5	2,279,960.81	657,313.68	1,139.784 (DEL PUNTO 5 AL 6)
6	2,280,202.42	658,427.57	439.04 (DEL PUNTO 6 AL 7)
7	2,279,834.48	658,195.86	51.70 (DEL PUNTO 7 AL 8)
8	2,279,829.03	658,144.44	659.40 (DEL PUNTO 8 AL 9)
9	2,279,200.14	658,342.72	1,333.58 (DEL PUNTO 9 AL 10)
10	2,279,107.57	657,032.28	946.80 (DEL PUNTO 10 AL 11)

	LIMITE MUNICIPAL		FERROCARRIL
	LIMITE ESTATAL		RIOS Y ARROYOS
	LIMITE PARCELAS		ESCURRIMIENTOS
	CARRETERAS		CUERPOS DE AGUA
	TERRACERIAS		CURVAS DE NIVEL
	BRECHAS Y CAMINOS		TORRE ALTA TENSION
	LIMITE DE CENTRO DE POBLACION		
	LIMITE DECRETO BOSQUE LA PRIMAVERA		
	VERTICE DECRETO BOSQUE DE LA PRIMAVERA		

Plano de: Referencia del predio a desarrollar con el Plan de Centro de Población	Lamina: D0
Ubicación: PROL. MARIANO OTERO, 6.5 KMS. AL PTE. DE LA C. GUADALAJARA MORELIA Zapopan, Jalisco.	Escala: S / E
Propietario: ARQ. ALVARO BERUBEN JAIME Y CDS.	Fecha: MAR 2006
Perito: ARQ. JOSÉ DE JESÚS ARCE RODRÍGUEZ	

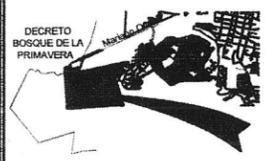


Plan Parcial de Urbanización

Vistas del Valle



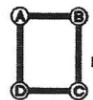
0 25 50 100



DECRETO
BOSQUE DE LA
PRIMAVERA

Localización:

SIMBOLOGÍA:



LIMITE DEL AREA DE APLICACION



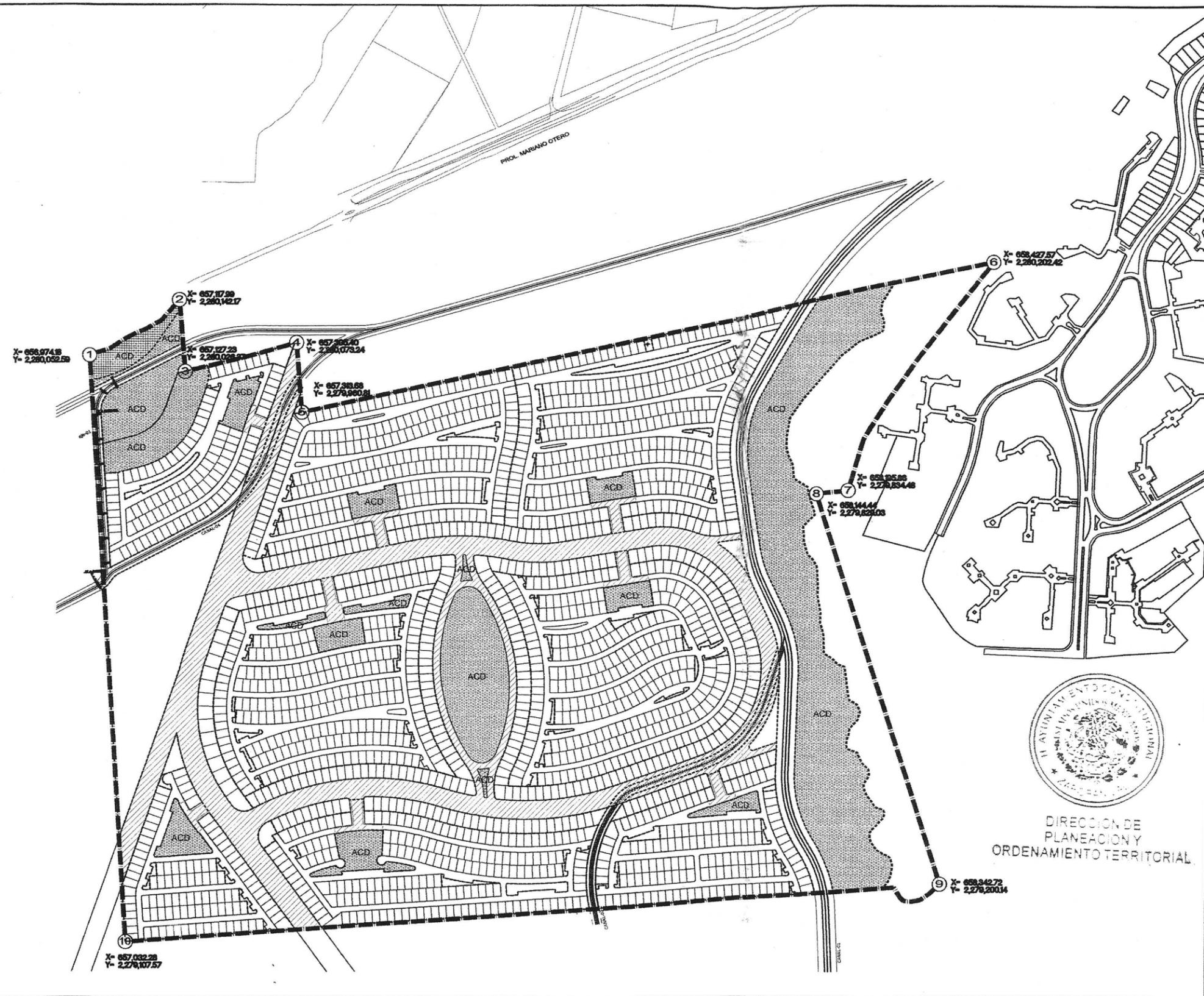
ACD POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BASICA ART.251
FRACCIÓN V LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO



ACD



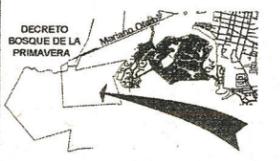
ACV




 DIRECCION DE
 PLANEACION Y
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

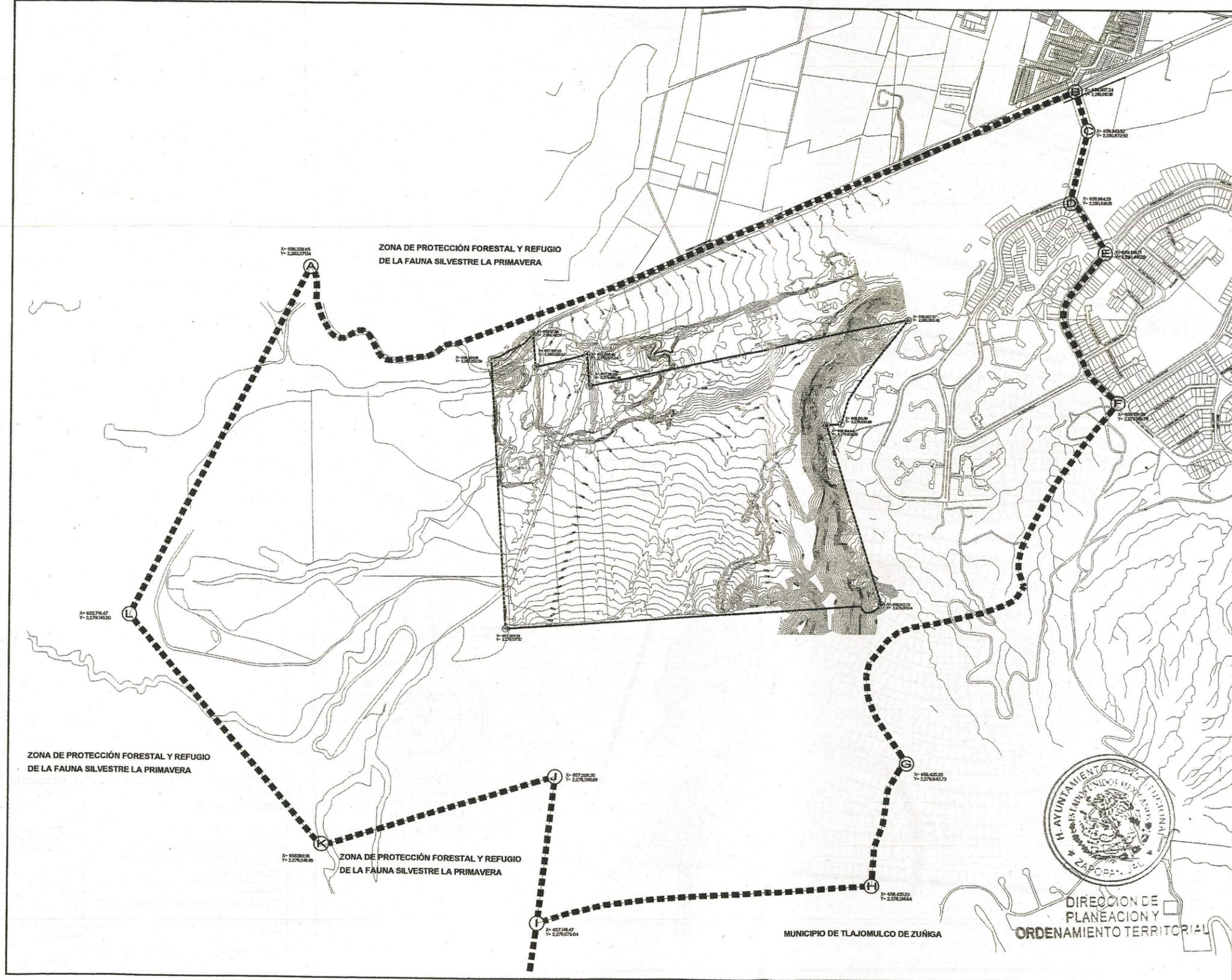
Plano de: AREAS DE CESIÓN	Lamina: E-5
Ubicación: PROL. MARIANO OTERO, 6.5 KMS. AL PTE. DE LA C. GUADALAJARA MORELIA Zapopan, Jalisco.	Escala: S / E
Propietario: ARQ. ALVARO BERUBEN JAIME Y CDS.	Fecha: JUN 2006
Perito: ARQ. JOSÉ DE JESÚS ARCE RODRÍGUEZ	

Plan Parcial de Urbanización Vistas del Valle

DECRETO BOSQUE DE LA PRIMAVERA

Localización:



LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE: 579-80-02.82 Has.

PUNTO	U.T.M. m.E.	DISTANCIA
A	2,280,371.14	656,339.65
B	2,281,010.18	658,997.24
C	2,280,872.52	659,043.82
D	2,280,616.81	658,984.29
E	2,280,441.29	659,109.71
F	2,279,916.78	659,159.59
G	2,278,643.73	658,435.20
H	2,278,214.64	658,316.89
I	2,278,079.04	657,148.47
J	2,278,590.89	657,206.30
K	2,278,341.49	656,392.16
L	2,279,145.20	655,716.47

LIMITE DEL AREA DE APLICACION
SUPERFICIE: 114-85-28.33 HAS.

PUNTO	U.T. M. m.N.	U.T. M. m.E.	DISTANCIA
1	2,280,052.59	656,974.18	1,299.41
2	2,280,142.17	657,117.99	116.17
3	2,280,026.37	657,127.23	198.46
4	2,280,073.24	657,305.40	112.73
5	2,279,960.81	657,313.58	1,139.784
6	2,280,202.42	658,427.57	439.04
7	2,279,834.48	658,195.86	51.70
8	2,279,829.03	658,144.44	659.40
9	2,279,200.14	658,342.72	1,333.58
10	2,279,107.57	657,032.28	946.80

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

Plano de: Limite del Área de Estudio y Limite del Área de Aplicación	Lamina: D1
Ubicación: PROL. MARIANO OTERO, 6.5 KMS. AL PTE. DE LA C. GUADALAJARA MORELIA Zapopan, Jalisco.	Propietario: ARQ. ALVARO BERUBEN JAIME Y CDS.
Perito: ARQ. JOSÉ DE JESÚS ARCE RODRIGUEZ	Fecha: MAR 2006

INSTITUCIONAL
 DEPARTAMENTO DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Parcial de Urbanización

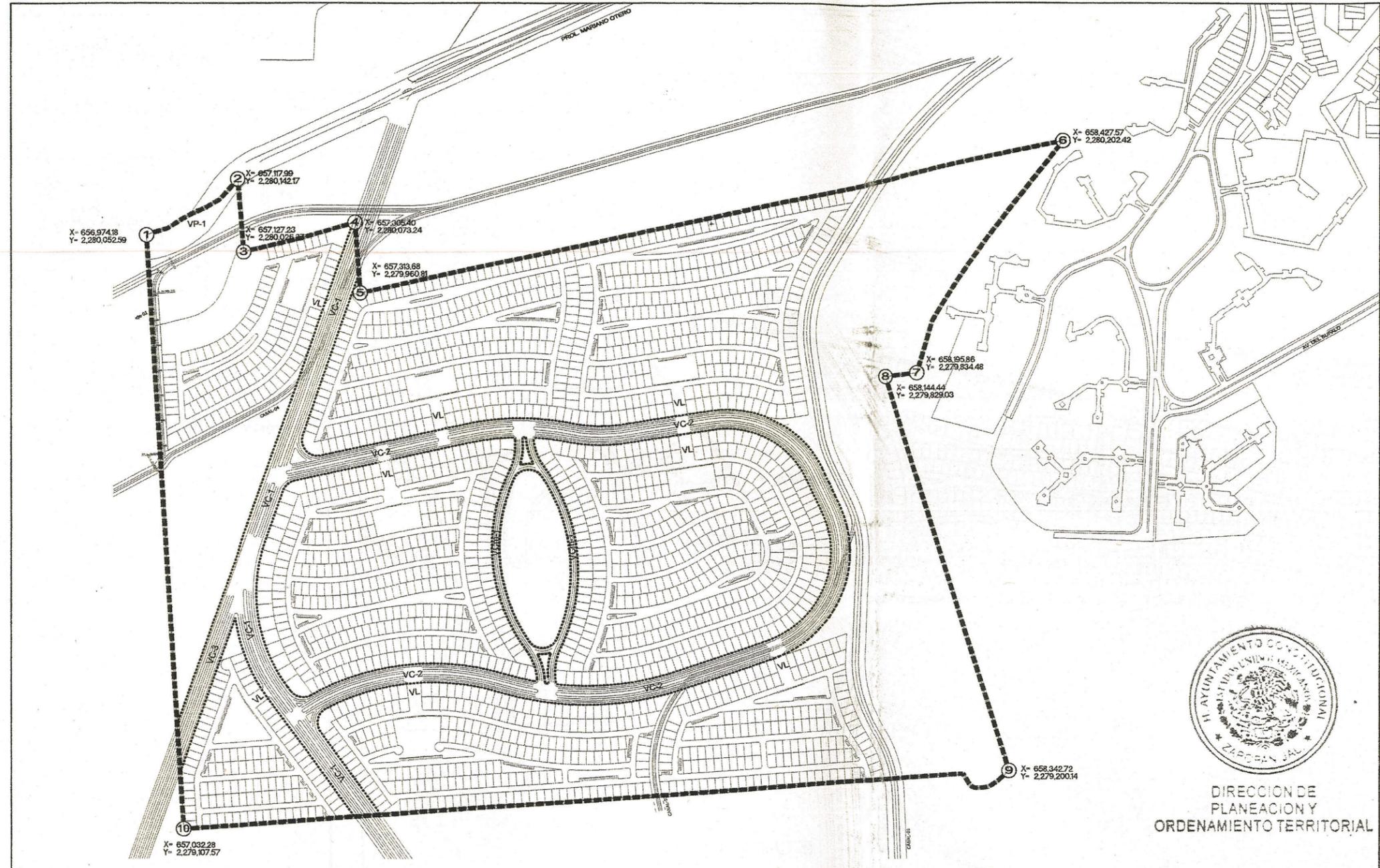
Vistas del Valle

Localización:

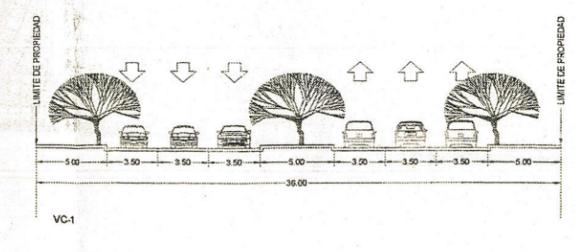
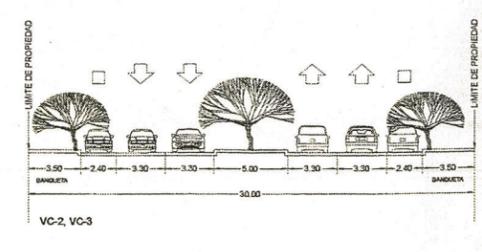
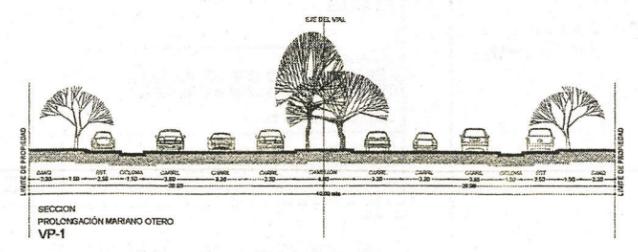
SIMBOLOGIA:

1 2
3 4
LIMITE DEL AREA DE APLICACION

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



DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plano de: Estructura Urbana	Lamina: E-3
Ubicación: PROL. MARIANO OTERO, 6.5 KMS. AL PTE. DE LA C. GUADALAJARA MORELIA Zapopan, Jalisco.	Escala: S / E
Propietario: ARQ. ALVARO BERUBEN JAIME Y CDS.	Fecha: JUN 2006
Perito: ARQ. JOSÉ DE JESÚS ARCE RODRÍGUEZ	

Plan Parcial de Urbanización

Vistas del Valle



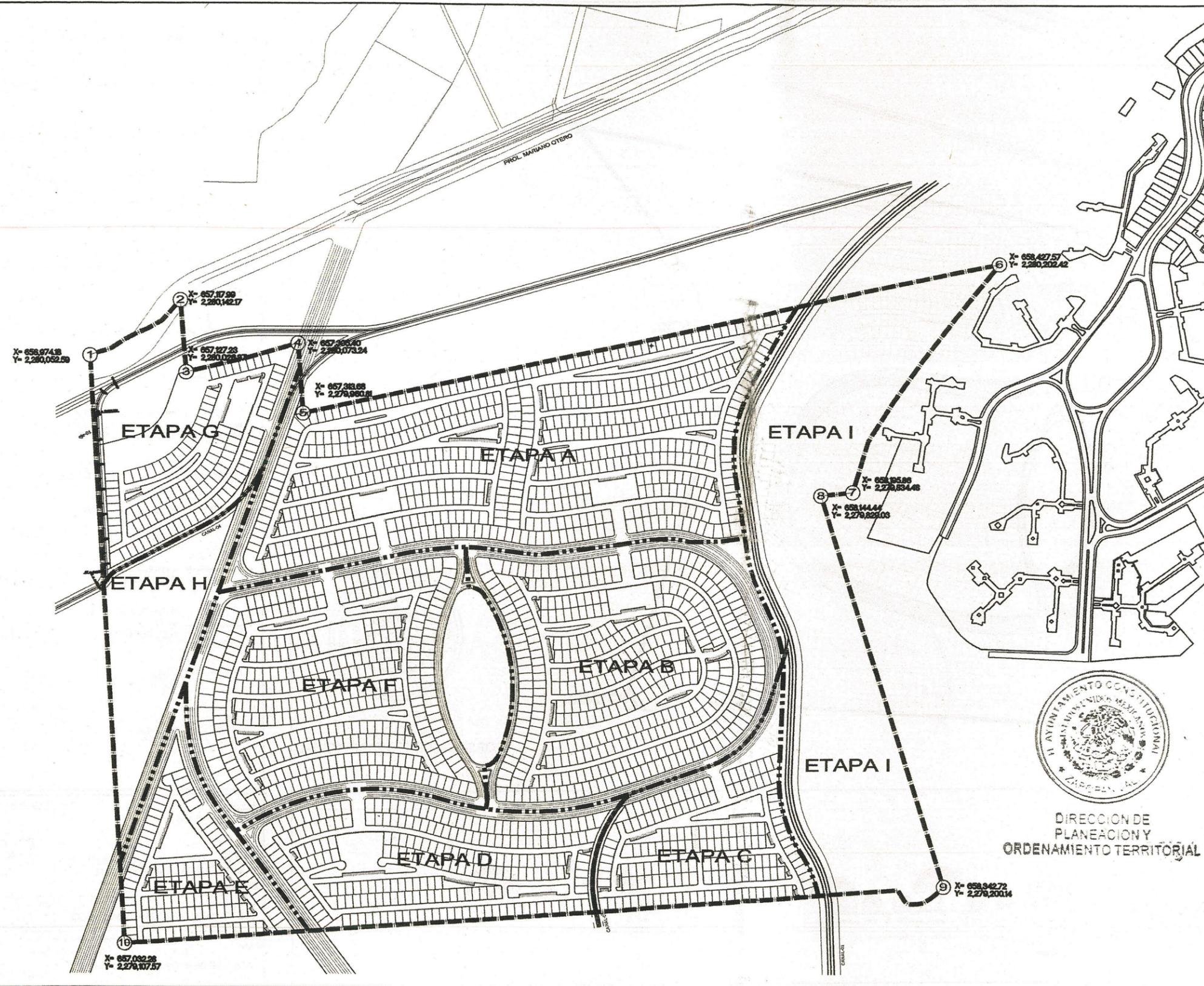
0 25 50 100



DECRETO
BOSQUE DE LA
PRIMAVERA

Localización:

SIMBOLOGIA:



Plano de: ETAPAS	Lamina: E-4
Ubicación: PROL. MARIANO OTERO, 6.5 KMS. AL PTE. DE LA C. GUADALAJARA MORELIA Zapopan, Jalisco.	Escala: S/E
Propietario: ARQ. ALVARO BERUBEN JAIME Y CDS.	Fecha: JUN 2006
Perito: ARQ. JOSÉ DE JESÚS ARCE RODRÍGUEZ	



Plan Parcial de Urbanización

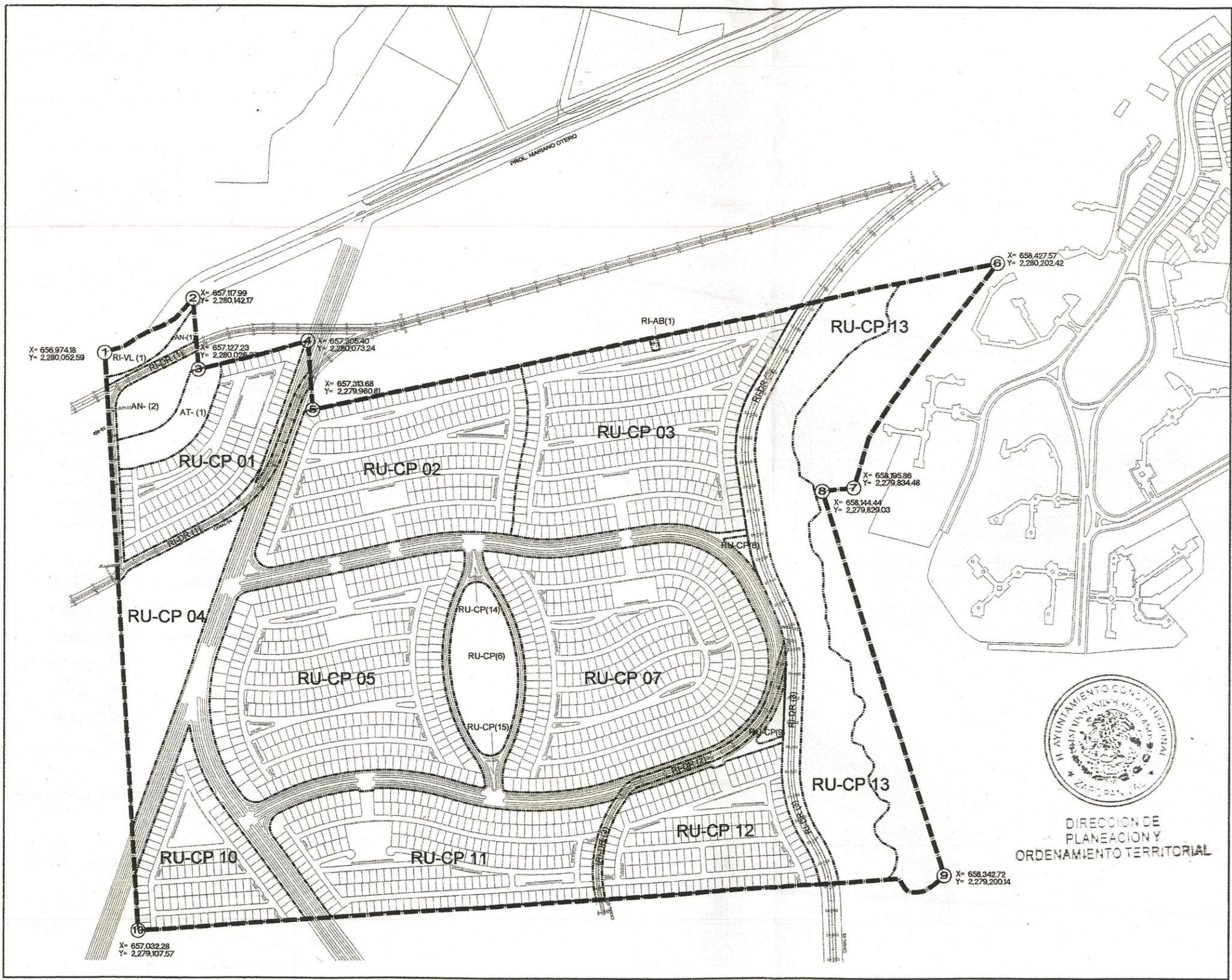
Vistas del Valle



SIMBOLOGIA:

	LIMITE DEL AREA DE APLICACION
	LIMITE DE AREA.
AREAS DE RESERVA URBANA	
RU-CP	A CORTO PLAZO
RU-MP	A MEDIANO PLAZO
RU-LP	A LARGO PLAZO
AREAS DE RENOVACION URBANA	
AU	AREA URBANA
AU-RN	RENOVACION URBANA
AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA	
CA	PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA
AREAS DE RESTRICCIÓN 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: Clasificación de Areas	Lamina: E-1
Ubicación: PROL. MARIANO OTERO, 6.5 KMS. AL PTE. DE LA C. GUADALAJARA MORELIA Zapopan, Jalisco.	Escala: S/E
Propietario: ARQ. ALVARO BERUBEN JAIME Y CDS.	Fecha: JUN 2006
Perito: ARQ. JOSÉ DE JESÚS ARCE RODRÍGUEZ	



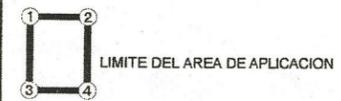
Plan Parcial de Urbanización

Vistas del Valle



Localización:

SIMBOLOGIA:



--- LIMITE DE ZONA

TIPOS DE ZONA

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

Plano de:
Utilización del Suelo

Ubicación:
PROL. MARIANO OTERO, 6.5 KMS. AL PTE. DE LA C. GUADALAJARA MORELIA
Zapopan, Jalisco.

Propietario:
ARQ. ALVARO BERUBEN JAIME Y CDS.

Perito:
ARQ. JOSÉ DE JESÚS ARCE RODRÍGUEZ

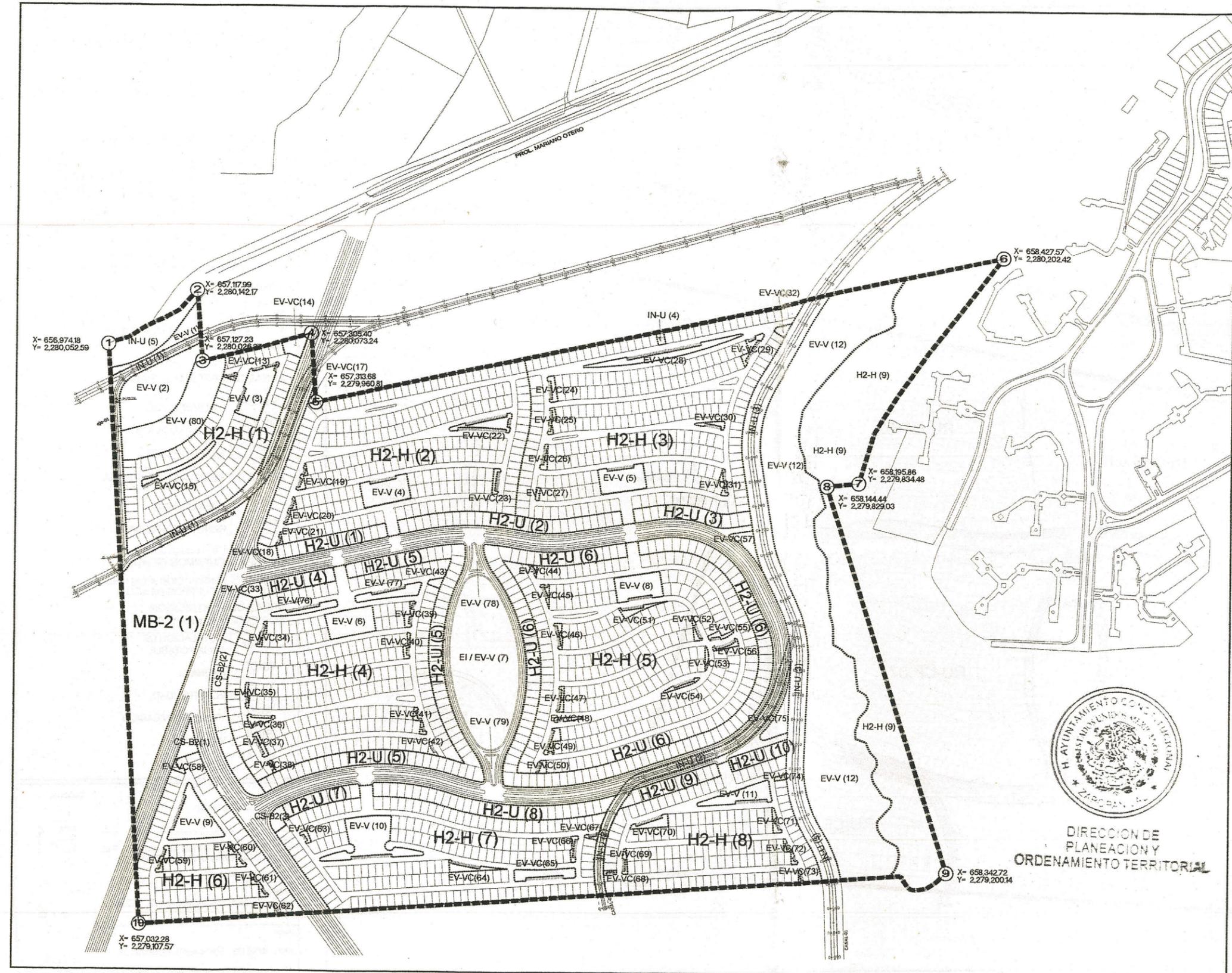
Lamina:
E-2

Escala:
S/E

Fecha:
JUN 2006



DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



SECRETARIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

I.2.7. Superficies de Áreas de Restricción:

Dentro del predio a desarrollar se localizan, un área de restricción por vialidad que corresponde al vial primario Mariano Otero, tres áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje pluvial correspondientes a los cauces y cuerpos de agua que atraviesan el predio en el área de aplicación, y un área de restricción por instalaciones de agua potable; mismas que se indican a continuación:

RI-VL-1 con una superficie de 5,257.5461 m²

RI-DR-1 con una superficie de 14,188.2915 m²

RI-DR-2 con una superficie de 8,402.1084 m²

RI-DR-3 con una superficie de 30,138.2139 m²

RI-AB-1 con una superficie de 253.4563 m²

Superficie Neta a Desarrollar:

La superficie neta a desarrollar una vez descontando las superficies de las áreas de restricción **(58,239.6162 m²)** es de **109-02-88.71 Has.**

Propietario(s): Arq. Álvaro Berumen Jaime y Condueños.

Perito: Arq.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización “**VISTAS DEL VALLE**”, 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. Y en los artículos 40 fracción II y 47 fracción V de la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

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 “**VISTAS DEL VALLE**”, 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 el 10 de octubre del 2003, el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, con número de expediente **DICT/03/1795**; otorgado como **PROCEDENTE** al uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar horizontal de densidad mínima, habitacional unifamiliar, plurifamiliar

horizontal y vertical de densidad baja, comercial y de servicios, equipamiento institucional y espacios verdes, abiertos y recreativos.

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 escrituras públicas números 3,546 y 6,246, y mediante cesión derechos certificada por el licenciado José Ismael Toledo López, Notario Público número 30 de la ciudad de Zapopan, los cuales suman una superficie total de **189,496.50 m2**. desglosándose de la siguiente forma:

DOCUMENTO	SUPERFICIE
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,185 , OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JOSE MANUEL CÁRDENAS ORTEGA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 98 DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA	98,629.18 m2
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,186 , OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JOSE MANUEL CÁRDENAS ORTEGA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 98 DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA	79,736.79 m2
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,187 , OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JOSE MANUEL CÁRDENAS ORTEGA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 98 DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA	380,206.30 m2
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,188 , OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JOSE MANUEL CÁRDENAS ORTEGA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 98 DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA	139,098.93 m2
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,189 , OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JOSE MANUEL CÁRDENAS ORTEGA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 98 DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA	127,521.84 m2
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,190 , OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JOSE MANUEL CÁRDENAS ORTEGA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 98 DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA	155,282.70 m2



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,191, OTORGADA ANTE LA
FE DEL LICENCIADO JOSE MANUEL CÁRDENAS ORTEGA,
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 98 DE LA CIUDAD DE
GUADALAJARA

85,673.81 m2

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,192, OTORGADA ANTE LA
FE DEL LICENCIADO JOSE MANUEL CÁRDENAS ORTEGA,
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 98 DE LA CIUDAD DE
GUADALAJARA

77,723.146 m2

SUPERFICIE TOTAL

154-85-28.33 Has.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



III. REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA Y EN SU CASO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.

El Plan Parcial de Urbanización que se propone para el Desarrollo Habitacional "VISTAS DEL VALLE", es congruente con los Planes Parciales de Desarrollo Urbano ZPN-8/09 "Bugambilias Panorámica Sur y Poniente", ZPN-8/10 "AT-1", ZPN-8/11 "Bugambilias Panorámica Poniente", y ZPN-8/12 "Bugambilias Panorámica Norte" aprobados por el Cabildo el 17 de noviembre del 2000 y publicados en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" de la siguiente forma (ZPN-8/09, ZPN-8/11 y ZPN-8/12 el 24 de febrero de 2001) y (el ZPN-8/10 el 01 de marzo del 2001)
(Gráfico D-0)



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



IV. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

IV.1 Delimitación del área de estudio. (Gráfico D-1)

El área de estudio se localiza al poniente de la ciudad, al sur de la prolongación de la avenida Mariano Otero, quedando una parte de la misma dentro del límite del Centro de Población y otra fuera del mismo, en la zona de protección forestal y refugio de la fauna silvestre "La Primavera", con una superficie de 579-80-02.82 Hectáreas y tiene como límites los que se describen a continuación:

Partiendo del punto **A** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'280,371.14 m.E. 656,339.65 en línea recta con rumbo Este con una distancia de 1,250.00 metros hasta llegar al punto **B** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'281,010.18 m.E. 658,997.24, siguiendo en línea recta con rumbo Sur con una distancia de 665.39 metros hasta llegar al punto **C** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'280,872.92 m.E. 659,043.82, continuando en línea recta en dirección Oeste con una distancia de 1,250.00 hasta llegar al punto **D** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'280,616.81 m.E. 658,984.29 siguiendo en dirección Norte en línea recta con una distancia de 665.34 metros hasta llegar al punto **E** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'280,441.29 m.E. 659,109.71 siguiendo en dirección Norte en línea recta con una distancia de 665.34 metros hasta llegar al punto **F** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'279,916.78 m.E. 659,159.59 siguiendo en dirección Norte en línea recta con una distancia de 665.34 metros hasta llegar al punto **G** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'278,643.73 m.E. 658,435.20 siguiendo en dirección Norte en línea recta con una distancia de 665.34 metros hasta llegar al punto **H** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'278,214.64 m.E. 658,316.89 siguiendo en dirección Norte en línea recta con una distancia de 665.34 metros hasta llegar al punto **I** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'278,079.04 m.E. 657,148.47 siguiendo en dirección Norte en línea recta con una distancia de 665.34 metros hasta llegar al punto **J** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'278,590.89 m.E. 657,206.30 siguiendo en dirección Norte en línea recta con una distancia de 665.34 metros hasta llegar al punto **K** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'278,341.49 m.E. 656,392.16 siguiendo en dirección Norte en línea recta con una distancia de 665.34 metros hasta llegar al punto **L** ubicado conforme a las coordenadas UTM m.N. 2'279,145.20 m.E. 655,716.47 cerrando así el polígono del área de estudio.



IV.2 Delimitación del área de aplicación. (Gráfico D-1)

El área de aplicación del Plan se encuentra conformada por un polígono de **114-85-28.33 Has.**, teniendo como límites los que se describen a continuación:

Partiendo del punto **1** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'280,052.59, m.E.656,974.18 en línea quebrada con rumbo Noreste con una distancia de 1,299.41 metros hasta llegar al punto **2**, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'280,142.17, m.E.657,117.99 en línea recta con rumbo Sur con una distancia de 116.17 metros hasta llegar al punto **3**, ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N.2'280,026.37, m.E. 657,127.23, en línea recta con rumbo Noreste con una distancia de 198.46 metros hasta llegar al punto **4** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'280,073.24, m.E. 657,305.40, en línea recta con rumbo Sureste con una distancia de 112.73 metros hasta llegar al punto **5** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'279,960.81, m.E. 657,313.68, en línea recta con rumbo Noreste con una distancia de 1,139.784 metros hasta llegar al punto **6** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'280,202.42, m.E. 658,427.57, en línea quebrada con rumbo Suroeste con una distancia de 439.04 metros hasta llegar al punto **7** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'279,834.48, m.E. 658,195.86, en línea recta con rumbo Suroeste con una distancia de 51.70 metros hasta llegar al punto **8** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'279,829.03, m.E. 658,195.86, el línea recta con rumbo Sureste con una distancia de 659.40 metros hasta llegar al punto **9** ubicado conforme a las coordenadas UTM, m.N. 2'279,200.14, m.E. 658,342.72, en línea recta con rumbo Suroeste con una distancia de 1,333.58 metros hasta llegar al punto **10** ubicado conforme a las coordenadas UTM. M.N. 2'279,107.57, m.E. 657,032.28, en línea recta con rumbo Noroeste con una distancia de 946.80 metros hasta llegar al punto **1** 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.
1	2'280,052.59	656,974.18	1,299.41 (del punto 1 al 2)
2	2'280,142.17	657,117.99	116.17 (del punto 2 al 3)
3	2'280,026.37	657,127.23	198.46 (del punto 3 al 4)
4	2'280,073.24	657,305.40	112.73 (del punto 4 al 5)
5	2'279,960.81	657,313.68	1,139.784 (del punto 5 al 6)
6	2'280,202.42	658,427.57	439.04 (del punto 6 al 7)
7	2'279,834.48	658,195.86	51.70 (del punto 7 al 8)
8	2'279,829.03	658,195.86	659.40 (del punto 8 al 9)
9	2'279,200.14	658,342.72	1,333.58 (del punto 9 al 10)
10	2'279,107.57	657,032.28	946.80 (del punto 10 al 11)

V. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

En congruencia con lo establecido en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano ZPN-8/09 "Bugambilias Panorámica Sur y Poniente", ZPN-8/10 "AT-1", ZPN-8/11 "Bugambilias Panorámica Poniente", y ZPN-8/12 "Bugambilias Panorámica Norte", el Plan Parcial de Urbanización que se presenta, se plantea a partir de una perspectiva muy particular, ello a fin de delinear un esquema de desarrollo urbano que comprenda los ordenamientos respectivos al proyecto del Desarrollo Habitacional "VISTAS DEL VALLE" que se promueve con base a las necesidades de la población y de su región, los alcances que se pretenden obtener quedan comprendidos en los siguientes objetivos:

V.1. Son Objetivos Generales:

- I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de Desarrollo Urbano;
- III. Determinar, en su caso, los Usos y Destinos que se generen, por efecto de las acciones urbanísticas;
- IV. Precisar las Normas de Utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- V. Regular, en forma específica, la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
- VI. Autorizar en el Plan Parcial de Urbanización, la subdivisión o lotificación del predio a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan; y
- VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.



DIRECCIÓN DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

V.2. Son Objetivos Específicos:

- I. Evaluar los factores del medio físico natural con el fin de considerarlos en el desarrollo del proyecto, de tal manera que este se integre adecuadamente a las características del medio.
- II. Plantear la congruencia conforme al Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos número DICT/03/1795 y a su vez, con lo establecido en el oficio número 150512/2004/2-128-DICT, mediante el cual se reconsideraron algunos puntos señalados en el dictamen, en concreto lo relativo a la omisión del Estudio de Impacto Ambiental y del Estudio de Impacto al Tránsito.
- III. 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.
- IV. 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.

Determinar una zonificación específica, precisando la clasificación de áreas, así como los usos, destinos y reservas para el área de aplicación.
- VI. Regular y controlar la urbanización y la edificación; y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- VII. Otorgar las Áreas de Cesión para destinos producto del Desarrollo para dar cumplimiento con lo que marca el Artículo 136 inciso IV del Reglamento Estatal de Zonificación, y permutar la parte de estas que se generan en el vial primario prolongación Mariano Otero, conforme se establece en la fracción I, inciso a) del artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.
- VIII. 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.
- IX. 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.
- X. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización tal como lo señala el Art. 265 y 269 del Reglamento Estatal de Zonificación.

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

VI.1. El Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana denominado "VISTAS DEL VALLE" contiene:

- a) La clasificación de áreas.
- b) La zonificación específica, precisando los usos y destinos.
- c) Las normas aplicables a fin de regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación.

VI.2. Las Normas de Ordenamiento y Regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los Artículos 93,94,195,199,221, y demás relativos a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

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

I. **Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

II. **Reglamento:** El Reglamento Estatal de Zonificación.

III. **Municipio:** El Municipio de Zapopan Jalisco.

IV. **Centro de Población:** La Zona Conurbada de Guadalajara.

V. **Dictamen** de la Dirección General de Obras Públicas emitido con fecha 10 de octubre del 2003 y con numero de expediente DICT/03/1795.

VI. **Plan Parcial de Urbanización:** El Plan Parcial de Urbanización "VISTAS DEL VALLE".

VII. **Documento Técnico:** El conjunto de análisis, estudios y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas relativos a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Plan.

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

IX. **Determinación:** El conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del plan, las normas de zonificación urbana, las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, las áreas de cesión para



destinos, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de sus particulares derivadas del mismo.

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

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

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

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

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

VI.8. La utilización del suelo se realizará considerando en todo momento la clasificación de áreas y predios que se señalan en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos número DICT/03/1795, con fecha del 10 de octubre de 2003.

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



VI.10. La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las Normas de Zonificación del Plan que se aprueba y, a las disposiciones que establecen:

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

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

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

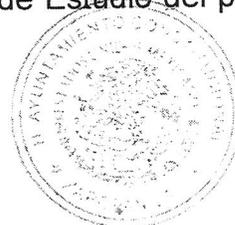
II. La Estructura Urbana que se define en el plano del mismo nombre del anexo gráfico. **(Gráfico E-3)**

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

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

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

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



VII.14.1. Áreas de Reserva urbana. (RU)

Las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se identificarán con la clave (RU) y el número que las especifica.

VII.14.2. Áreas de Reserva urbana a corto plazo. (RU-CP)

Las 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 146 y 147 de la Ley, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos quinto y sexto, respectivamente, de la Ley. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP); mismas que en el Plan Parcial de Urbanización "VISTAS DEL VALLE" son las siguientes:

RU-CP-01. Área de reserva urbana a corto plazo (1).

Al norte: con límite del área de aplicación y AN-2

Al sur: con vialidad colectora VC-1 y RI-DR (1).

Al este: con VC-1.

Al oeste: con RI-DR (1).

Superficie: 43,922.1764 m²

RU-CP-02. Área de reserva urbana a corto plazo (2).

Al norte: con límite del área de aplicación

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con RU-CP 03.

Al oeste: con vialidad colectora VC-1.

Superficie: 99,238.1899 m²

RU-CP-03. Área de reserva urbana a corto plazo (3).

Al norte: con límite del área de aplicación

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con RI-DR (3).

Al oeste: con RU-CP 02.

Superficie: 117,406.8899 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RU-CP-04. Área de reserva urbana a corto plazo (4).

Al noroeste: con límite vialidad subcolectora VSc-1

Al sureste: con vialidad colectora VC-1 y VC-3.

Al este: con límite del área de aplicación.

Superficie: 44,289.4003 m²

RU-CP-05. Área de reserva urbana a corto plazo (5).

Al norte: con vialidad colectora VC-2

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al oeste: con vialidad colectora VC-1 y VC-2.

Superficie: 152,253.0706 m²

RU-CP-06. Área de reserva urbana a corto plazo (6).

Al norte: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al sur: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al este: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al oeste: con vialidad colectora menor VCm-1.

Superficie: 23,734.4427 m²

RU-CP-07. Área de reserva urbana a corto plazo (7).

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con vialidad colectora VC-2.

Al oeste: con vialidad colectora menor VCm-1.

Superficie: 141,230.7939 m²

RU-CP-08. Área de reserva urbana a corto plazo (8).

Al norte: con vialidad local.

Al suroeste: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con RI-DR (3).

Superficie: 1,033.9202 m²



DIRECCIÓN DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RU-CP-09. Área de reserva urbana a corto plazo (9).

Al noreste: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con vialidad local.

Al este: con RI-DR (3).

Superficie: 1,776.7968 m²

RU-CP-10. Área de reserva urbana a corto plazo (10).

Al noroeste: con vialidad colectora VC-3.

Al noreste: con vialidad colectora VC-1.

Al sur: con límite del área de aplicación.

Superficie: 44,696.7874 m²

RU-CP-11. Área de reserva urbana a corto plazo (11).

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con límite del área de aplicación.

Al este: con RI-DR (2).

Al oeste: con vialidad colectora VC-1.

Superficie: 87,734.2592 m²

RU-CP-12. Área de reserva urbana a corto plazo (12).

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con límite del área de aplicación.

Al este: con RI-DR (3).

Al oeste: con RI-DR (2).

Superficie: 60,608.7409 m²

RU-CP-13. Área de reserva urbana a corto plazo (13).

Al norte: con límite del área de aplicación.

Al sur: con límite del área de aplicación.

Al este: con límite del área de aplicación.

Al oeste: con RI-DR (3).

Superficie: 161,517.9048 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RU-CP-14. Área de reserva urbana a corto plazo (14).

Al norte: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al sur: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al este: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al oeste: con vialidad colectora menor VCm-1.

Superficie: 394.5234 m²

RU-CP-15. Área de reserva urbana a corto plazo (15).

Al norte: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al sur: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al este: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al oeste: con vialidad colectora menor VCm-1.

Superficie: 410.9061 m²

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

Son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave (RI) y el número que las especifica, mismas que en el Plan Parcial de Urbanización "VISTAS DEL VALLE" son las siguientes:

VII.14.4. Áreas de Restricción para la vialidad. (RI-VL)

Áreas de restricción para la vialidad: 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 federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (VL).

RI-VL (1). Área de restricción Para la vialidad correspondiente a la prolongación de la avenida Mariano Otero con un derecho de vía d 40.00 metros.

Al norte: con límite del área de aplicación.

Al sur: con AN-1.

Al este: con límite del área de aplicación.

Al oeste: con límite del área de aplicación.

Superficie: 5,257.5461 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VII.14.5. Áreas de Restricción por Paso de Redes e Instalaciones de Drenaje. (RI-DR)

corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (DR).

RI-DR (1). Área de restricción por paso de instalaciones de drenaje pluvial provenientes de los cauces y cuerpos de agua (1).

Al norte: con AN-1.

Al sur: con AN-2.

Al este: con límite del área de aplicación.

Al oeste: con límite del área de aplicación.

Superficie: 14,188.2915 m²

RI-DR (2). Área de restricción por paso de instalaciones de drenaje pluvial provenientes de los cauces y cuerpos de agua (2).

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con límite del área de aplicación.

Al este: con RU-CP 12.

Al oeste: con RU-CP11.

Superficie: 8.402.1084 m²

RI-DR (3). Área de restricción por paso de instalaciones de drenaje pluvial provenientes de los cauces y cuerpos de agua (3).

Al norte: con límite del área de aplicación.

Al sur: con límite del área de aplicación.

Al este: con RU-CP 14 y RU-CP 15.

Al oeste: con RU-CP 03, RU-CP 08, RU-CP 09, VC-2 y RU-CP 12.

Superficie: 30,138.2139 m²

VII.14.6. Áreas de Restricción por Paso de Redes e Instalaciones de Agua Potable. (RI-AB)

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (AB).

RI-AB (1). Área de restricción por paso de instalaciones de agua potable que corresponde a un pozo de agua (1).

Al norte: con límite del área de aplicación.

Al sur: con RU-CP 3.

Al este: con RU-CP 3.

Al oeste: con RU-CP 3.

Superficie: 253.4563 m²

VII.14.7. Áreas Naturales Protegidas. (AN)

Las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio

AN (1). Área Natural protegida (1) correspondiente a una parte del predio que queda comprendida dentro del límite del Decreto de Protección Forestal y Refugio de la Fauna Silvestre La Primavera.

Al norte: con la RI-VL (1).

Al sur: con RI DR (1).

Al este: con límite del área de aplicación.

Al oeste: con límite del área de aplicación.

Superficie: 2,830.8267 m²

AN (2). Área Natural protegida (2) correspondiente a una parte del predio que queda comprendida dentro del límite del Decreto de Protección Forestal y Refugio de la Fauna Silvestre La Primavera.

Al norte: con RI DR (1).

Al sur: con RU CP 01.

Al este: con límite del área de aplicación.

Al oeste: con RI DR (1).

Superficie: 10,176.8582 m²

AT (1). Área de transición (1) correspondiente a la parte del predio que fungirá como una franja separadora entre la zona habitacional y el límite del Decreto de Protección Forestal y Refugio de la Fauna Silvestre La Primavera, misma que en este caso tiene un ancho de 51.00 metros.

Al norte: con límite del área de aplicación y AN-2

Al sur: con RU-CP (01).

Al este: con RU-CP (01).

Al oeste: con RI-DR (1).

Superficie: 11,383.31 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

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

VI.15.1. Zonas Habitacionales.

H2-H (1). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con zonas EV-V (2), EV-VC (14) y límite del área de aplicación.

Al sur: con zona IN-U (1).

Al este: con vialidad colectora VC-1.

Al oeste: con zona IN-U (1).

Superficie: 43,922.1764 m²

H2-H (2). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con límite del área de aplicación.

Al sur: con zonas EV-V (18), H2-U (1), H2-U (2) y vialidad colectora VC-2.

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con vialidad colectora VC-1.

Superficie: 85,098.9839 m²

H2-H (3). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con límite del área de aplicación.

Al sur: con zonas H2-U (2), H2-U (3) y vialidad colectora VC-2.

Al este: con zona IN-U (3).

Al oeste: con zona H2-H (2).

Superficie: 101,701.061 m²

H2-H (4). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con zonas H2-U (4), H2-U (5) y vialidad colectora VC-2.

Al sur: con zona H2-U (5).

Al este: con zona H2-U (5).

Al oeste: con zona CS-B (2).

Superficie: 88,479.6626 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

H2-H (5). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-U (6) y vialidad colectora VC-2.
Al sur: con zona H2-U (6).
Al este: con zona H2-U (6).
Al oeste: con zona H2-U (6).
Superficie: 102,573.5759 m²

H2-H (6). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora VC-1.
Al sur: con límite del área de aplicación.
Al este: con vialidad colectora VC-1.
Al oeste: con vialidad colectora VC-3 y límite del área de aplicación.
Superficie: 38,178.86552 m²

H2-H (7). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con zonas H2-U (7), H2-U (8) y vialidad colectora VC-2.
Al sur: con límite del área de aplicación.
Al este: con zona IN-U (2).
Al oeste: con zona CS-B (3) y vialidad colectora VC-1.
Superficie: 70,732.6594 m²

H2-H (8). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con zonas H2-U (9), H2-U (10) y vialidad colectora VC-2.
Al sur: con límite del área de aplicación.
Al este: con zona IN-U (3).
Al oeste: con zona IN-U (2).
Superficie: 51,822.1526 m²

H2-H (9). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con límite del área de aplicación.
Al sur: con límite del área de aplicación.
Al este: con límite del área de aplicación.
Al oeste: con zona EV-V (12).
Superficie: 78,241.542 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

H2-U (1). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (2).

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con zona H2-H (2).

Al oeste: con zona EV-V (18).

Superficie: 4193.9538 m²

H2-U (2). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con zonas H2-H (2) y H2-H (3).

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con zona H2-H (2).

Superficie: 8,329.7308 m²

H2-U (3). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (3).

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con zona IN-U (3).

Al oeste: con zona H2-H (3).

Superficie: 4,377.4299 m²

H2-U (4). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona EV-V (33).

Superficie: 2,700.3910 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

H2-U (5). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al oeste: con zona CS-B (2) y zona H2-H (4).

Superficie: 47,989.0661 m²

H2-U (6). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con vialidad colectora VC-2.

Al oeste: con vialidad colectora menor VCm-1.

Superficie: 247,598.6283 m²

H2-U (7). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con zona H2-H (7).

Al este: con zona H2-H (7).

Al oeste: con zona CS-B (3).

Superficie: 2,917.9806 m²

H2-U (8). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con zona H2-H (7).

Al este: con zona IN-U (2).

Al oeste: con zona H2-H (7).

Superficie: 8,072.1222 m²

H2-U (9). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

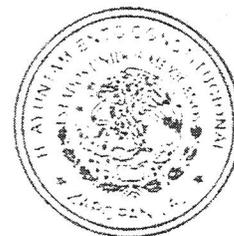
Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con zona H2-H (8).

Al este: con zona H2-H (8).

Al oeste: con zona IN-U (2).

Superficie: 3,622.7967 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

H2-U (10). Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con zonas H2-H (8).

Al este: con zona IN-U (3).

Al oeste: con zona H2-H (8).

Superficie: 2,234.0293 m²

Conforme a lo que establece el artículo 58 del Reglamento Estatal de Zonificación, los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos:

Cuadro12 HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H2-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ ha.	19	23	28
Superficie mínima de lote	300 m ²	500 m ²	800 m ²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Índice de edificación	300 m ²	250 m ²	200 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	3	3 *	3 *
Restricción frontal	5 metros lineales	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	50%	40%	40%
Restricciones laterales	***	***	***

Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semiabierto Semicerrado
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p> <p>* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.</p> <p>** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.</p> <p>*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.</p>			

VI.15.2. Zonas Mixtas

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

Zona Mixto barrial: Son las zonas donde la habitación 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 barriales, 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.

Para el Plan Parcial de Urbanización denominado “**VISTAS DEL VALLE**” Los grupos de usos y destinos permitidos en las zona mixta (**MB**) son los que se describen en el Artículo 64, cuadro 15 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco vigente.

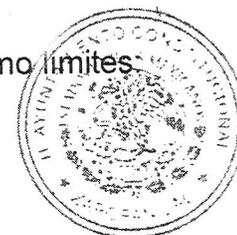
MB2 (1). Zona Mixto Distrital de Intensidad Baja (1), teniendo como límites:

Al noroeste: con zona IN-U (1).

Al sureste: con vialidad colectora VC-1 y VC-3.

Al este: con límite del área de aplicación.

Superficie: 44,289.4003 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Conforme a lo que establece el Art. 58, 70 y 79 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en *zonas Habitacionales de Densidad Baja Unifamiliar H2-U, Plurifamiliar Horizontal H2-H, zonas Comercial Barrial de Intensidad Baja CB2; zonas de Servicios Barriales de intensidad baja SB2*, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

**Cuadro12
HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2**

	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H2-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ ha.	19	23	28
Superficie mínima de lote	300 m ²	500 m ²	800 m ²
Frete mínimo del lote	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Índice de edificación	300 m ²	250 m ²	200 m ²
Coficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.6	0.6	0.6
Coficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajenes de estacionamiento por vivienda	3	3 *	3 *
Restricción frontal	5 metros lineales	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	50%	40%	40%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semiabierto Semicerrado

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

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

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

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

**Cuadro18
COMERCIO Y SERVICIOS BARRIAL CB**

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

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

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

VI.15.3. Zonas Comerciales y de Servicios

CS-B2 (1). Zona Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Baja(1), teniendo como límites:

Al sur: con zona H2-H (6).

Al este: con vialidad colectora VC-1.

Al oeste: con vialidad colectora VC-3.

Superficie: 1,087.9948 m²

CS-B2 (2). Zona Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Baja(2), teniendo como límites:

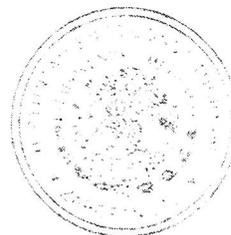
Al norte: con zona EV-VC (33).

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con vialidad colectora VC-1.

Superficie: 9,071.6245 m²



DIRECCIÓN DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CS-B2 (3). Zona Comercial y de Servicios Barrial de Intensidad Baja(3), teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con zona H2- H (7).

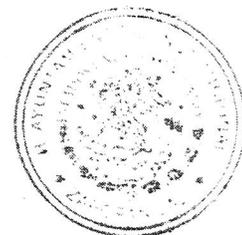
Al este: con zona H2-U (7).

Al oeste: con vialidad colectora VC-1.

Superficie: 850.5245 m²

Conforme a lo que establece el artículo 70 del Reglamento Estatal de Zonificación, los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales barrial intensidad baja, CB2, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Cuadro18 COMERCIO BARRIAL CB				
	INTENSIDAD MINIMA (CB1)	INTENSIDAD BAJA (CB2)	INTENSIDAD MEDIA (CB3)	INTENSIDAD ALTA (CB4)
Superficie mínima de lote	800 m ²	300 m ²	280 m ²	180 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	2.1	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales *	5 metros lineales *	5 metros lineales *	5 metros lineales *
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.				
*La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento				



DIRECCIÓN DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Conforme a lo que establece el artículo 79 del Reglamento Estatal de Zonificación, los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios barriales intensidad baja, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Cuadro24 SERVICIOS BARRIALES SB				
	INTENSIDAD MINIMA (SB1)	INTENSIDAD BAJA (SB2)	INTENSIDAD MEDIA (SB3)	INTENSIDAD ALTA (SB4)
Superficie mínima de lote	800 m ²	300 m ²	280 m ²	180 m ²
Fronte mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	2.1	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

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

VI.15.4. Zonas de Equipamiento.

EI-V (7).(ACD-7) Zona de Equipamiento Vecinal, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al sur: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al este: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al oeste: con vialidad colectora menor VCm-1.

Superficie: 23,734.4427 m²

VI.15.4. Zonas de Espacios Verdes.

EV-V (1).(ACD-1) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

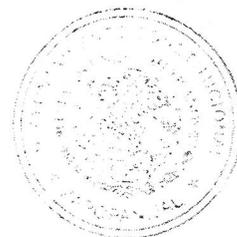
Al norte: con la RI-VL (1).

Al sur: con RI DR (1).

Al este: con límite del área de aplicación.

Al oeste: con límite del área de aplicación.

Superficie: 2,830.8267 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-V (2).(ACD-2) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con RI DR (1).
Al sur: con RU CP 01.
Al este: con límite del área de aplicación.
Al oeste: con RI DR (1).
Superficie: 10,176.8582 m²

EV-V (3).(ACD-3) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (1).
Al sur: con zona H2-H (1).
Al este: con zona H2-H (1).
Al oeste: con zona H2-H (1).
Superficie: 3,300.6844 m²

EV-V (4).(ACD-4) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (2).
Al sur: con zona H2-H (2).
Al este: con zona H2-H (2).
Al oeste: con zona H2-H (2).
Superficie: 3,001.2079 m²

EV-V (5).(ACD-5) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (3).
Al sur: con zona H2-H (3).
Al este: con zona H2-H (3).
Al oeste: con zona H2-H (3).
Superficie: 2,816.9642 m²

EV-V (6).(ACD-6) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).
Al sur: con zona H2-H (4).
Al este: con zona H2-H (4).
Al oeste: con zona H2-H (4).
Superficie: 3,248.0568 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-V (7).(ACD-7) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al sur: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al este: con vialidad colectora menor VCm-1.

Al oeste: con vialidad colectora menor VCm-1.

Superficie: 23,734.4427 m²

EV-V (8).(ACD-8) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).

Al sur: con zona H2-H (5).

Al este: con zona H2-H (5).

Al oeste: con zona H2-H (5).

Superficie: 2,842.00 m²

EV-V (9).(ACD-9) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (6).

Al sur: con zona H2-H (6).

Al este: con zona H2-H (6).

Al oeste: con zona H2-H (6).

Superficie: 4,138.0051 m²

EV-V (10).(ACD-10) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (7).

Al sur: con zona H2-H (7).

Al este: con zona H2-H (7).

Al oeste: con zona H2-H (7).

Superficie: 1,605.4115 m²

EV-V (11).(ACD-11) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (8).

Al sur: con zona H2-H (8).

Al este: con zona H2-H (8).

Al oeste: con zona H2-H (8).

Superficie: 2,223.3561 m²



DIRECCION DE
PLANIFICACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-V (12).(ACD-12 / RU-CP-13) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con límite del área de aplicación y zona H2-H (9)

Al sur: con límite del área de aplicación.

Al este: con límite del área de aplicación.

Al oeste: con RI-DR (3).

Superficie: 83,276.3628 correspondientes al área de cesión para destinos

ZONAS DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES, DE USO COMÚN.

EV-VC (13). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (1).

Al sur: con zona H2-H (1).

Al este: con zona H2-H (1).

Superficie: 111.9563 m²

EV-VC (14). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con límite del área de aplicación.

Al sur: con zona H2-H (1).

Al este: con vialidad colectora VC-1.

Al oeste: con zona H2-H (1).

Superficie: 1,041.3442 m²

EV-VC (15). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al noroeste: con zona H2-H (1).

Al sureste: con zona H2-H (1).

Al oeste: con zona H2-H (1).

Superficie: 1,115.8307 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-VC (17). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al noroeste: con vialidad colectora VC-1.

Al sur: con zona H2-H (2).

Al este: con límite del área de aplicación.

Superficie: 210.4792 m²

EV-VC (18). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (2).

Al sur: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con zona H2-H (2).

Al oeste: con vialidad colectora VC-1.

Superficie: 674.8006 m²

EV-VC (19). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al noroeste: con zona H2-H (2).

Al sur: con zona H2-H (2).

Al este: con zona H2-H (2).

Superficie: 256.2039 m²

EV-VC (20). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al noroeste: con zona H2-H (2).

Al sur: con zona H2-H (2).

Al este: con zona H2-H (2).

Superficie: 252.2356 m²

EV-VC (21). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al noroeste: con zona H2-H (2).

Al sur: con zona H2-H (2).

Al este: con zona H2-H (2).

Superficie: 87.7696 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-VC (22). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (2).

Al sur: con zona H2-H (2).

Al este: con zona H2-H (2).

Al oeste: con zona H2-H (2).

Superficie: 1,053.5054 m²

EV-VC (23). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (2).

Al sur: con zona H2-H (2).

Al este: con zona H2-H (2).

Al oeste: con zona H2-H (2).

Superficie: 259.9313 m²

EV-VC (24). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (3).

Al sur: con zona H2-H (3).

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con zona H2-H (3).

Superficie: 365.7356 m²

EV-VC (25). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (3).

Al sur: con zona H2-H (3).

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con zona H2-H (3).

Superficie: 246.3577 m²

EV-VC (26). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (3).

Al sur: con zona H2-H (3).

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con zona H2-H (3).

Superficie: 228.8170 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-VC (27). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (3).

Al sur: con zona H2-H (3).

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con zona H2-H (3).

Superficie: 127.5909 m²

EV-VC (28). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (3).

Al sur: con zona H2-H (3).

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con zona H2-H (3).

Superficie: 2,159.4660 m²

EV-VC (29). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (3).

Al sureste: con zona H2-H (3).

Al este: con zona H2-H (3).

Superficie: 469.2451 m²

EV-VC (30). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (3).

Al sur: con zona H2-H (3).

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con zona H2-H (3).

Superficie: 287.9023 m²

EV-VC (31). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

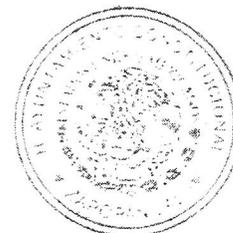
Al norte: con zona H2-H (3).

Al sur: con zona H2-H (3).

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con zona H2-H (3).

Superficie: 237.3691 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-VC (32). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (3).

Al sur: con zona H2-H (3).

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con zona H2-H (3).

Superficie: 361.3117 m²

EV-VC (33). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con zonas H2-H (4) y CS-B (2).

Al este: con zona H2-U (4).

Al oeste: con vialidad colectora VC-1.

Superficie: 462,1367 m²

EV-VC (34). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 196.2088 m²

EV-VC (35). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 153.1330 m²

EV-VC (36). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 380.1298 m²



EV-VC (37). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 278.1499 m²

EV-VC (38). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 89.7010 m²

EV-VC (39). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 298.1938 m²

EV-VC (40). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 236.5255 m²

EV-VC (41). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 263.1042 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-VC (42). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 144.6992 m²

EV-VC (43). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 278.9010 m²

EV-VC (44). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).

Al este: con zona H2-H (5).

Al oeste: con zona H2-H (5).

Superficie: 85.7814 m²

EV-VC (45). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).

Al este: con zona H2-H (5).

Al oeste: con zona H2-H (5).

Superficie: 183.5780 m²

EV-VC (46). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).

Al sur: con zona H2-H (5).

Al este: con zona H2-H (5).

Al oeste: con zona H2-H (5).

Superficie: 229.7113 m²



EV-VC (47). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).

Al sur: con zona H2-H (5).

Al este: con zona H2-H (5).

Al oeste: con zona H2-H (5).

Superficie: 237.9094 m²

EV-VC (48). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).

Al sur: con zona H2-H (5).

Al este: con zona H2-H (5).

Al oeste: con zona H2-H (5).

Superficie: 217.0648 m²

EV-VC (49). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).

Al sur: con zona H2-H (5).

Al este: con zona H2-H (5).

Al oeste: con zona H2-H (5).

Superficie: 417.3161 m²

EV-VC (50). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).

Al sur: con zona H2-H (5).

Al este: con zona H2-H (5).

Al oeste: con zona H2-H (5).

Superficie: 225.7874 m²

EV-VC (51). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).

Al sur: con zona H2-H (5).

Al oeste: con zona H2-H (5).

Superficie: 445.5396 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-VC (52). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al sur: con zona H2-H (5).
Al este: con zona H2-H (5).
Al oeste: con zona H2-H (5).
Superficie: 202.6891 m²

EV-VC (53). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).
Al sur: con zona H2-H (5).
Al este: con zona H2-H (5).
Al oeste: con zona H2-H (5).
Superficie: 175.0216 m²

EV-VC (54). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).
Al sur: con zona H2-H (5).
Al este: con zona H2-H (5).
Al oeste: con zona H2-H (5).
Superficie: 229.2351 m²

EV-VC (55). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).
Al sur: con zona H2-H (5).
Al este: con zona H2-H (5).
Al oeste: con zona H2-H (5).
Superficie: 272.9935 m²

EV-VC (56). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (5).
Al sur: con zona H2-H (5).
Al este: con zona H2-H (5).
Al oeste: con zona H2-H (5).
Superficie: 196.3995 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-VC (57). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad local.

Al suroeste: con vialidad colectora VC-2.

Al este: con zona IN-U (3).

Superficie: 1,033.9202 m²

EV-VC (58). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona CS-B (1).

Al sur: con zona H2-H (6).

Al este: con zona H2-H (6).

Al oeste: con zona H2-H (6).

Superficie: 220.4140 m²

EV-VC (59). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (6).

Al sur: con zona H2-H (6).

Al este: con zona H2-H (6).

Al oeste: con zona H2-H (6).

Superficie: 322.3737 m²

EV-VC (60). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (6).

Al sur: con zona H2-H (6).

Al este: con zona H2-H (6).

Al oeste: con zona H2-H (6).

Superficie: 324.1824 m²

EV-VC (61). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

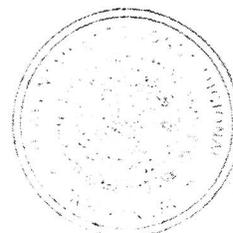
Al norte: con zona H2-H (6).

Al sur: con zona H2-H (6).

Al este: con zona H2-H (6).

Al oeste: con zona H2-H (6).

Superficie: 306.7201 m²



DIRECCIÓN DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-VC (62). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al sur: con zona H2-H (6).
Al este: con zona H2-H (6).
Al oeste: con zona H2-H (6).
Superficie: 85.8287 m²

EV-VC (63). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (7).
Al sur: con zona H2-H (7).
Al este: con zona H2-H (7).
Al oeste: con zona H2-H (7).
Superficie: 170.3839 m²

EV-VC (64). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

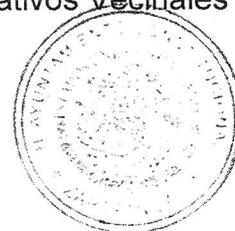
Al norte: con zona H2-H (7).
Al sur: con zona H2-H (7).
Al oeste: con zona H2-H (7).
Superficie: 619.9058 m²

EV-VC (65). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (7).
Al sur: con zona H2-H (7).
Al este: con zona H2-H (7).
Al oeste: con zona H2-H (7).
Superficie: 1,342.3616 m²

EV-VC (66). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (7).
Al sur: con zona H2-H (7).
Al este: con zona H2-H (7).
Al oeste: con zona H2-H (7).
Superficie: 241.5999 m²



DIRECCION DE
PLANACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-VC (67). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (7).

Al sur: con zona H2-H (7).

Al este: con zona H2-H (7).

Al oeste: con zona H2-H (7).

Superficie: 112.9979 m²

EV-VC (68). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (8).

Al sur: con zona H2-H (8).

Al este: con zona H2-H (8).

Al oeste: con zona H2-H (8).

Superficie: 94.8704 m²

EV-VC (69). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (8).

Al sur: con zona H2-H (8).

Al este: con zona H2-H (8).

Al oeste: con zona H2-H (8).

Superficie: 210.8780 m²

EV-VC (70). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (8).

Al sur: con zona H2-H (8).

Al este: con zona H2-H (8).

Al oeste: con zona H2-H (8).

Superficie: 654.0322 m²

EV-VC (71). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (8).

Al sur: con zona H2-H (8).

Al este: con zona H2-H (8).

Al oeste: con zona H2-H (8).

Superficie: 265.6227 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EV-VC (72). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (8).

Al sur: con zona H2-H (8).

Al este: con zona H2-H (8).

Al oeste: con zona H2-H (8).

Superficie: 264.9305 m²

EV-VC (73). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (8).

Al sur: con zona H2-H (8).

Al este: con zona H2-H (8).

Al oeste: con zona H2-H (8).

Superficie: 104.6186 m²

EV-VC (74). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (8).

Al sur: con zona H2-H (8).

Al este: con zona H2-H (8).

Al oeste: con zona H2-H (8).

Superficie: 154.6867 m²

EV-VC (75). Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales de uso común, teniendo como límites:

Al noroeste: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con vialidad local.

Al este: con zona IN-U (3).

Superficie: 1,776.7968 m²

EV-V (76).(ACD-13) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

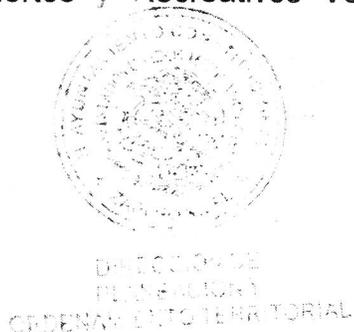
Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 909.6267 m²



EV-V (77).(ACD-14) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con zona H2-H (4).

Al sur: con zona H2-H (4).

Al este: con zona H2-H (4).

Al oeste: con zona H2-H (4).

Superficie: 1,365.5797 m²

EV-V (78).(ACD-15) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora menor VCM-1.

Al sur: con vialidad colectora menor VCM-1.

Al este: con vialidad colectora menor VCM-1.

Al oeste: con vialidad colectora menor VCM-1.

Superficie: 394.5234 m²

EV-V (79) (ACD-16) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora menor VCM-1.

Al sur: con vialidad colectora menor VCM-1.

Al este: con vialidad colectora menor VCM-1.

Al oeste: con vialidad colectora menor VCM-1.

Superficie: 410.9061 m²

EV-V (80) (ACD-18) Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, teniendo como límites:

Al norte: con límite del área de aplicación y zona EV-V-(2).

Al sur: con zona H2-H (1).

Al este: con zona H2-H (1).

Al oeste: con zona IN-U-(1).

Superficie: 11,383.31 m²

VI.15.6. Zonas de Instalaciones especiales e Infraestructura.

IN-U (1). Zona de Infraestructura Urbana correspondiente a la canalización del escurrimiento para la conducción de aguas pluviales, teniendo como límites:

Al norte: con zona IN-U (4) y EV-V (1).

Al sur: con zona EV-V (2) y MD-2 (1).

Al este: con límite del área de aplicación, zona EV-V (2), H2-H (1), y VC-1.

Al oeste: con límite del área de aplicación.

Superficie: 14,188.2915 m²



DIRECCIÓN DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

IN-U (2). Zona de Infraestructura Urbana correspondiente a la canalización del escurrimiento para la conducción de aguas pluviales, teniendo como límites:

Al norte: con vialidad colectora VC-2.

Al sur: con límite del área de aplicación.

Al este: con zona H2-H (8).

Al oeste: con zona H2-H (7).

Superficie: 8,402.1084 m²

IN-U (3). Zona de Infraestructura Urbana correspondiente a la canalización del escurrimiento para la conducción de aguas pluviales, teniendo como límites:

Al norte: con límite del área de aplicación.

Al sur: con límite del área de aplicación.

Al este: con zona EV-12.

Al oeste: con zonas H2-H (3), EV-VC (32), EV-VC (57), EV-VC(75), vialidad colectora VC-2 y zona H2-H (8).

Superficie: 30, 138.2139 m²

IN-U (4). Zona de Infraestructura Urbana correspondiente a un pozo para el abastecimiento de agua potable, teniendo como límites:

Al norte: con límite del área de aplicación.

Al sur: con zona H2-H (3).

Al este: con zona H2-H (3).

Al oeste: con zona H2-H (3).

Superficie: 253.4563 m²

IN-U (5).(ACD-17) Zona de Infraestructura Urbana correspondiente a la prolongación del vial primario avenida Mariano Otero con n derecho de vía de 40.00 metros, 20.00 a cada la do del eje, teniendo como límites:

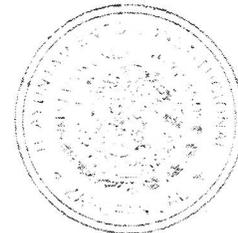
Al norte: con límite del área de aplicación.

Al sur: con zona EV-V (1).

Al este: con zona EV-V-1.

Al oeste: con límite del área de aplicación.

Superficie: 5,257.5461 m²



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

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

VI.16.1. Estructura Territorial.

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

VI.16.2. Estructura Vial.

SISTEMA VIAL PRIMARIO

Vialidades Principales (VP) :

Este tipo, conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de una área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Estas vialidades permiten también enlazar las vialidades regionales con la vialidad urbana y sirven para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las vialidades colectoras, colectoras menores, subcolectoras y locales.

VP-1 con una sección de 40.00 metros (20.00 metros a cada lado del eje vial).

SISTEMA VIAL SECUNDARIO

Vialidades Colectoras (VC) :

Sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vialidades principales y las vialidades colectoras menores, subcolectores 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 pasajeros.

VC-1 con una sección de 36.00 metros.

VC-2 con una sección de 30.00 metros.

VC-3 con una sección de 30.00 metros.

VCm-1 con una sección de 12.00 metros en cada sentido.

Vialidades locales (VL):

Son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes y condominios, por lo tanto no deben de soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles.

VL con una sección de 20.00 metros.

Vialidades tranquilizadas (VT) :

Las destinadas prioritariamente para el uso de peatones en zonas habitacionales, aunque pueden circular continuamente los vehículos de quienes vivan frente a ellas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. Pueden ser de nueva creación o producto de un proceso de conversión de calles vehiculares a tranquilizadas, en este caso se requerirá de un estudio integral de diseño urbano dentro de su Plan Parcial o proyecto definitivo que prevea los efectos de esta medida.

En el presente desarrollo corresponden al resto de las vialidades con una sección de 9.00 metros.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO 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 "VISTAS DEL VALLE"** especificados en el Reglamento de Zonificación, se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

VII.1.2. Calles Locales.

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

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

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

VII.3. Criterios para la localización de infraestructura.

Los criterios de infraestructura urbana son los que han sido marcados por las dependencias e instancias involucradas en los servicios públicos, que son solamente lineamientos que deberán definirse conjuntamente con estas para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización respectivos, que corresponden a los siguientes rubros.

Agua Potable.

En el caso particular del predio a desarrollar, la factibilidad fue otorgada por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio, mediante oficio número 1640/2005/0170 de fecha 18 de febrero del 2005, misma que está sujeta al cumplimiento de algunas condicionantes.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Drenaje:

En el predio a desarrollar se realizarán las obras que considere necesarias la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio, para conectar el desarrollo y en caso de así requerirse, la instalación de una planta de tratamiento que cumpla con lo establecido en la norma oficial mexicana NOM-007-ECOL para tratar las aguas residuales pudiendo reutilizar las mismas en el área para riego, conforme a la factibilidad otorgada por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio, mediante oficio número 1640/2005/0170 de fecha 18 de febrero del 2005,

Electricidad.

Para la acción urbanística pretendida, se otorgó por parte de la Comisión Federal de Electricidad la factibilidad correspondiente mediante oficio número **DPSJ-216/2005** de fecha 14 de marzo del 2005.

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. 265, para zonas Habitacionales de densidad Baja 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 hidráulico, adoquín o similar;
- X. Red de riego utilizando agua tratada;
- XI. Señalamientos; y
- XII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento y áreas de cesión.



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VII.5 Determinación de Áreas de Cesión para Destinos.

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

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

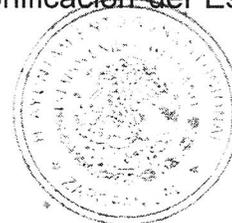
Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:

- a) *Espacios libres:* comprenden aquellas áreas en las que 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 baja (**H2-U**), (**H2-H**) y de Usos Mixtos de intensidad baja (**MB2**) 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 y de servicios de intensidad baja (**CS-B2**) la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento comprenderá el doce por ciento de la superficie a bruta a desarrollar.

Por lo anteriormente expuesto, de la superficie total del predio (**1'148,528.33 m²**), se descuentan la superficie de áreas de restricción por vialidad (**5,257.5461 m²**), las de restricción por paso de instalaciones de drenaje pluvial (**52,728.6138 m²**), y la de restricción por instalaciones de agua potable (**253.4563 m²**), quedando una superficie neta de **1'090,288.7138 m²** de la cual, **20,921.286 m²** corresponden a la zona comercial y de servicios barrial de intensidad baja sobre la que aplica el 12%, dando un área de cesión para destinos de **2,510.5543 m²** y el resto **1'069,367.4278 m²** corresponden a la zona mixta y habitacional sobre la que aplica el 15% generando una cesión para destinos de **160,405.1141 m²** y una superficie total de cesiones entre ambas zonas de **162,915.6684 m²**, la cual se encuentra distribuida en el desarrollo como se indica a continuación, siendo importante manifestar, que éste se realizará por etapas y que conforme al artículo 138 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, están garantizadas el total de cesiones para destinos.



ACD-1 EV-V (1) con superficie de	2,830.8267 m2
ACD-2 EV-V (2) con superficie de	10,176.8582 m2
ACD-3 EV-V (3).con superficie de	3,300.6844 m2
ACD-3 EV-V (4).con superficie de	3,001.2079 m2
ACD-5 EV-V (5).con superficie de	2,816.9642 m2
ACD-6 EV-V (6).con superficie de	3,248.0568 m2
ACD-7 EI-V-(7) / EV-V (7).con superficie de	23,734.4427 m2
ACD-8 EV-V (8).con superficie de	2,842.00 m2
ACD-9 EV-V (9).con superficie de	4,138.0051 m2
ACD-10 EV-V (10).con superficie de	1,605.4115 m2
ACD-11 EV-V (11).con superficie de	2,223.3561 m2
ACD-12 EV-V (12).con superficie de	83,276.3628 m2
ACD-13 EV-V (76).con superficie de	909.6267 m2
ACD-14 EV-V (77).con superficie de	1,365.5797 m2
ACD-15 EV-V (78).con superficie de	394.5234 m2
ACD-16 EV-V (79) con superficie de	410.9061 m2
ACD-18 EV-V (80) con superficie de	11,383.31 m2
ACD-17 IN-U (5).con superficie de (correspondiente al vial primario VP-1, permuta sustentada en el artículo 251, fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco)	5,257.5461 m2
SUPERFICIE TOTAL DE AREAS DE CESIÓN EN PROYECTO	162,915,6684 M2

C. Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al Ayuntamiento. Para el caso de esta acción urbanística son las siguientes:



VP-1.
VC-1.
VC-2.
VC3.
VCm-1.
VL

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.



DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



EL
DIRECCIONARIO

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

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

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

- I. Se publicará en los estrados del Ayuntamiento la versión abreviada y se enviará copia de la misma al Consejo de Colaboración Municipal y a la Secretaria De Desarrollo Urbano;
- II. Se informará a las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y registradas en el Ayuntamiento, cuyo ámbito territorial de gestión forme parte del área de estudio del plan parcial;
- III. Se publicará la solicitud de autorización de plan parcial en los dos periódicos de mayor circulación en la localidad, o en su defecto, en los dos diarios de mayor circulación en la Capital del Estado; únicamente en los casos de proyectos a ejecutarse en localidades con poblaciones mayores a diez mil habitantes;
- IV. Al enviarse las copias de la versión abreviada y publicarse la solicitud de autorización del Plan Parcial de Urbanización, se precisará la fecha cuando se recibió el expediente completo para su trámite y se convocará a los interesados para que informen a la Dependencia Municipal, en un plazo máximo de una semana, si presentaran observaciones al proyecto de plan;
- V. Quienes atiendan a la convocatoria, podrán presentar sus observaciones por escrito, en un plazo máximo de dos semanas, posteriores a la misma convocatoria;
- VI. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas; y
- VII. En su caso, las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, por un plazo de cinco días y con anterioridad a la resolución a que se refiere el artículo 228 de esta Ley.



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

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

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

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

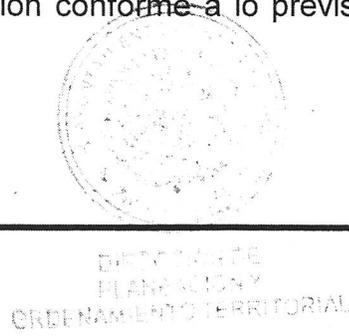
VIII.2. De los derechos y obligaciones.

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

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

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

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población, dispondrán de un plazo de dos semanas para, presentar sus observaciones de acuerdo a la convocatoria que a este efecto emita la dependencia municipal tal como lo establece el Artículo 225 de la Ley y una vez que se de seguimiento al proceso establecido en sus incisos I a III. O en su caso, interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en los Artículos 421 a 429 de la Ley.



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

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

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



DIRECCION DE
PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL.



IX.**TRANSITORIOS**

Primero.- Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la Expansión Urbana de la acción urbanística denominada “**VISTAS DEL VALLE**”, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” o en la “Gaceta Municipal”, asimismo, se publicará una inserción donde se informe sobre su aprobación y publicación 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 de Cabildo del H. Ayuntamiento de Zapopan

Zapopan, Jalisco; a ____ de _____ de 2006.

EL C. LICENCIADO JOSÉ LUIS CUÉLLAR GARZA, 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 "Vistas del Valle", el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 16 (dieciséis) de junio de 2006 (dos mil seis), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 64 (sesenta y cuatro) fojas útiles por su anverso, de las cuales las últimas 7 (siete) 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 19 (diecinueve) días del mes de junio de 2006 (dos mil seis).-----


LIC. JOSÉ LUIS CUÉLLAR GARZA

