

GACETA **MUNICIPAL** **AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN**

Volumen VIII No. 18 Segunda Época
Fecha de publicación: 16 de octubre de 2001

Gaceta Municipal Ayuntamiento de Zapopan, es una publicación oficial editada por el Ayuntamiento de Zapopan, Jal., Hidalgo No. 151 Cabecera Municipal, C.P. 45100. Editor Responsable: Lina Rendón García, Número de Certificado de Licitud de Título 10539, Número de Certificado de Licitud de Contenido 8542, Número de Reserva al Título en Derechos de Autor 04-1998-052118050600-109. Distribuido por el Archivo Municipal de Zapopan, 5 de Mayo No. 373, Col. Loma Blanca, Tel. 633-5857. Impreso en Símbolos Corporativos, S.A. DE C.V., Nueva Galicia 988 S. J., Guadalajara, Jal. Tels. 613-6555 Y 613-0380 Fax. 614-7365. Tiraje 300 ejemplares. Cuidado y corrección de la edición a cargo de Dora María Álvarez Rasso.

Sumario

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

"Rincón del Valle", Municipio de Zapopan, Jalisco.

Documento Básico.

Plan Parcial de Urbanización Rincón del Valle Zapopan, Jalisco.

El Cabildo del H. Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco;

Considerando:

Primero: Que por mandato de las fracciones II, III, V y VI del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que se reitera en el artículo 80 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipales, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia *Constitución Federal de la República*; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*; en los artículos 39, fracción I, inciso 27, 109, 110 y 115 de la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

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

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

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

Cuarto: Que a efecto de promover un ordenamiento integral del territorio del Municipio de Zapopan, que garantice la preservación de las áreas no urbanizables por sus características físicas, hidrológicas, recursos naturales, en congruencia con las actividades en los asentamientos humanos, es necesario expedir el **Plan Parcial de Urbanización RINCÓN DEL VALLE**, donde se determinen las áreas que por su valor ecológico, serán objeto de protección, respecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población.

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

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

Séptimo: Que las Comisiones del Cabildo relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en las fracciones VI y VII del artículo 74 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, dictaminaron el proyecto de Plan Parcial de Urbanización *RINCON DEL VALLE*.

Para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 80 de la *Constitución Política para el Estado de Jalisco*; conforme las disposiciones del inciso 27 de la fracción I del artículo 39 de la *Ley Orgánica Municipal*; y en particular, en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y en los artículos 12, 13 y 100 al 107 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* y atendiendo a las disposiciones del artículo 85 de esta última; en sesión de fecha de del Año 2001, se expide el:

**Plan Parcial de Urbanización
RINCON DEL VALLE
y su Determinación de Reservas, Usos y Destinos Específicos**



**CAPITULO I
Disposiciones Generales.**

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

Artículo 1. El Plan Parcial de Urbanización *RINCON DEL VALLE*; Municipio de Zapopan, Jalisco, establece:

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

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

Artículo 3. Para los efectos del Plan Parcial de Urbanización *RINCON DEL VALLE* se designará como:

- I. **Ley General:** a la *Ley General de Asentamientos Humanos*;

-
- II. **Ley Municipal:** a la *Ley Orgánica del Municipio de Zapopan*;
 - III. **Ley Estatal o Ley de Desarrollo Urbano:** a la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*;
 - IV. **Reglamento o Reglamento de Zonificación:** a el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*;
 - V. **Municipio:** a el *Municipio de Zapopan, Jalisco*.
 - VI. **Ayuntamiento:** al *H. Ayuntamiento de Zapopan*;
 - VII. **Centro de Población:** *Zapopan, Jalisco. Territorio dentro del límite de centro de población aprobado por el H. Congreso del Estado.*
 - VIII. **Plan de Desarrollo Urbano o Plan de Desarrollo Urbano Municipal:** al *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Zapopan, Jalisco*.
 - IX. **Plan, Plan Parcial o Plan Parcial de Urbanización:** al *Plan Parcial de Urbanización RINCON DEL VALLE; Municipio de Zapopan; Jalisco;*
 - X. **Documento Técnico:** el conjunto de estudios, análisis y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativos a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del *Plan Parcial*;
 - XI. **Documento básico o Versión Abreviada:** el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del *Plan Parcial*, las normas de zonificación urbana, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo;
 - XII. **Anexo Gráfico:** el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados, que forman parte de este *Plan Parcial de Urbanización*;
 - XIII. **Secretaría:** la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la *Secretaría de Desarrollo Urbano*; y
 - XIV. **Dependencia Municipal:** la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la *Dirección General de Obras Públicas de este Ayuntamiento*, como se precisa en el artículo 27 del presente ordenamiento.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

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

CAPITULO II

Del Enunciado del Plan y Datos generales de Proyecto

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

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

UBICACIÓN: El terreno objeto de análisis, se ubica sobre el Camino Viejo a Tesistán, a 800 metros al este de la Av. Guadalajara, en la Colonia Nuevo México, Zapopan, Jal.

SUPERFICIE: El predio cuenta con una superficie total de **10,545.85** metros cuadrados, calculada mediante levantamiento topográfico.

PROPIEDAD: El predio es de propiedad privada, a nombre del C. Alberto Guerra López.

PERITO: Arq. Edwín Hernández Quintero, responsable de la elaboración de este Plan Parcial de Urbanización.

FUNDAMENTACION JURIDICA: Dictamen *FAVORABLE* al uso *Habitacional de Densidad Alta*, expedido por la *Dirección General de Obras Públicas de Zapopan* con fecha 06 de Septiembre del 2000, bajo expediente No. 120-4-01-U/99-172.

CAPITULO III

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

Artículo 6. En los términos del artículo 43 de la *Ley de Desarrollo urbano del Estado de Jalisco*, el *Plan Parcial de Urbanización RINCON DEL VALLE* es un plan derivado del Plan de Desarrollo Urbano de Zapopan de la Zona Conurbada de Guadalajara, Distrito Urbano ZPN-ZPN-4 "LA TUZANIA". Planes aprobados por el H. Cabildo de Zapopan el día 15 de Octubre de 1997 y publicados el día 26 de Diciembre de 1998 en el periódico oficial "El Estado de Jalisco".



CAPITULO IV

Del Area de Aplicación

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

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

Artículo 8. El Area de Aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, conforme a las disposiciones de Ley, cubre la superficie total a desarrollar, misma que tiene una superficie aproximada de 1-05-45.85 hectáreas, calculada mediante levantamiento topográfico para el predio cuyo polígono se describe basándose en la cuadrícula transversa de MERCATOR (UTM-INEGI) del Sistema Geográfico Nacional de la siguiente forma:

Se origina en el **vértice 1**, localizado en las coordenadas: $MN= 2'295,929.85$ y $ME= 663,136.91$ partiendo con rumbo sureste colindando con propiedad privada, con una distancia

de 71.62 metros aproximadamente para encontrar el **vértice 2**, localizado en las coordenadas: $MN= 2'295,884.58$ y $ME= 663,192.39$. Sigue con rumbo suroeste en un trayecto aproximado a 151.74 metros colindando con propiedad privada hasta localizar **vértice 3**, en las coordenadas: $MN= 2'295,782.16$ y $ME=663,080.67$. Continúa con rumbo noroeste en un trayecto aproximado a 70.31 metros colindando con al Camino Viejo a Tesistán, hasta alcanzar el **vértice 4**, localizado en las coordenadas: $MN= 2'295,826.44$ y $ME=663,026.05$. Para continuar finalmente con rumbo noreste en un trayecto aproximadamente de 151.63 metros en colindancia propiedad privada y con la calle 1° de Mayo hasta localizar nuevamente el **vértice 1** origen de este polígono e inicialmente descrito.

El Area de Aplicación se ilustra en el Anexo Gráfico (*Gráfico D-1*).

CAPITULO V

De los Objetivos del Plan Parcial de Urbanización RINCON DEL VALLE.

Artículo 9. Son objetivos Generales del *Plan Parcial de Urbanización RINCON DEL VALLE*:

- Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman el centro de población;
- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;
- Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;
- Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población promoviendo la integración de un sistema eficiente de vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte; y
- Todos aquellos que coadyuven a orientar el desarrollo del centro de población a condiciones optimas.



Artículo 10. Son objetivos Particulares o Específicos del *Plan Parcial de Urbanización RINCON DEL VALLE*:

- Determinar la Zonificación Especifica, precisando su clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas para el Area de Aplicación;
- Proponer ante las autoridades la viabilidad de la acción urbanística sobre el Area de Reserva Urbana de Mediano Plazo, con fundamento en el Dictamen Favorable al otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado, según Oficio No. 575/00 de fecha julio 24 del 2000, expedido por la Gerencia Técnica, del SIAPA, así como en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, expedido el 06 de septiembre de 2000, por la Dirección General de Obras Públicas de Zapopan, anteriormente referido;

- Otorgar las Areas de Cesión para destinos producto de la acción urbanística, conforme a los dispuesto por la legislación urbana vigente;
- Regular y controlar la acción urbanística y la edificación dentro del área de aplicación;
- Lograr una adecuada integración de la acción urbanística propuesta con la estructura urbana existente; y
- Definir los criterios básicos para la introducción de infraestructura en la zona que garanticen la viabilidad del proyecto propuesto.

CAPITULO VI

De la zonificación

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

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

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



DIRECCIÓN DE
PLANEACIÓN DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

Artículo 13. Conforme lo dispuesto en los artículos 4º, fracción IV, y 35 de la *Ley General*, disposiciones aplicables en la *Ley Estatal* y el *Reglamento*, se aprueban como elementos de la zonificación urbana los ilustrados en los gráficos E-1 y E-2_E-3 del Anexo Gráfico y descritos en el capítulo VII de este ordenamiento, en congruencia con lo establecido por el artículo 85 de la *Ley Estatal*.

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

- I. La demarcación de las zonas, subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;

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

CAPITULO VII

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

Artículo 15. La determinación de zonas y la utilización específica del suelo señalada en los gráficos E-1 y E2, E3 del Anexo gráfico, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, de conformidad con zonificación prevista por el artículo 18 del Reglamento, mismas que a continuación se identifican describiéndose en forma precisa e incluyendo su clasificación de áreas, en los términos de lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, artículo 93, fracción II.

1. Zonas de Uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta (H4-h)

H4-h-1 Uso habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta.

Cuenta una superficie aproximada a **248.00** m2 y colinda: al Noreste, con vialidad local (condominal) VL-3; al Sureste, con zona de uso Mixto Distrital de Intensidad Alta MD4-1; al Suroeste y Noroeste, con zona de Espacios Verdes y/o Abiertos (condominal) EV-5

H4-h-2 Uso habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta.

Cuenta una superficie aproximada a **952.00** m2 y colinda: al Noreste, zona de Espacios Verdes y/o Abiertos (condominal) EV-3; al Sureste, con vialidad local (Condominal) VL-3; al Suroeste con zona de Espacios Verdes y/o Abiertos (condominal) EV-4 y al Noroeste con vialidad local (Condominal) VL-2

H4-h-3 Uso habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta.

Cuenta una superficie aproximada a **1,286.91** m2 y colinda: al Noreste, con Área de Cesión para el Destino Equipamiento Institucional ACD-2/EI-1; al Sureste, con límite del Area de Aplicación; al Suroeste, con zona de uso Mixto Distrital de Intensidad Alta MD4-1; y al Noroeste, con vialidad local (condominal) VL-3.



H4-h-4 Uso habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta.

Cuenta una superficie aproximada a **2,298.67** m2 y colinda: al Noreste, con límite del Area de Aplicación; al Sureste, con vialidad local (condominal) VL-2; al Suroeste, con las zonas condominales EV-6, ACN-10/ES-2, EV-7; y al Noroeste, con límite del Area de Aplicación.

Normas de Control de la Urbanización y la Edificación.

De acuerdo con lo establecido por el Art. 54 del Reglamento:

- La densidad máxima será de 435 habitantes por hectárea, lo que representa 87 viviendas por hectárea;
- La superficie mínima del lote será de 120 metros cuadrados;

- El *frente mínimo del lote* a vías públicas, clasificadas como calles subcolectoras o locales, definidas en el capítulo XIX de este reglamento, será de 8 metros lineales; no se permitirá este tipo de lotes con frente a vías de una mayor jerarquía.
- Cuando los lotes tengan acceso a través de áreas comunes o andadores y cuenten con playas de estacionamiento que satisfagan las normas respectivas, podrán tener un frente mínimo de 7 metros;
- El *índice de edificación* será de 60 metros cuadrados por vivienda;
- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160 por ciento de la superficie total del lote.
- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para un automóvil por vivienda, ó su equivalente en áreas comunes de estacionamiento, a una distancia no mayor de 80 metros;
- La *restricción frontal* será de dos metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada;
- Las *restricciones laterales* no deberán existir en este tipo de zonas;
- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- El *modo de edificación* será cerrado.

Obras Mínimas de Urbanización.

En los términos del Art. 171 del *Reglamento*, se establecen las siguientes obras mínimas de urbanización:

- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- Sistema de drenaje pluvial;
- Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- Red de alumbrado público sobre poste C.F.E., instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión;
- Red telefónica con instalación aérea;
- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

2. Zonas de Uso Mixto Distrital de Intensidad Alta (MD4)

MD4-1 Uso Mixto Distrital de intensidad alta

Zona que integra los usos Comercial y de Servicios y, Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Alta. Cuenta una superficie aproximada a **485.19** m² y colinda: al Noreste, con zona para uso habitacional plurifamiliar horizontal de densidad alta H4-h-3 y con vialidad condominal VL-3; al Sureste, con límite del Area de Aplicación; al Suroeste, límite del área de aplicación; y al Noroeste, con zona para uso habitacional plurifamiliar horizontal de densidad alta H4-h-1 y zona de Espacios Verdes y Abiertos (Condominal) EV-5

Normas de Control de la Urbanización y la Edificación.

De acuerdo con lo establecido por el Art. 65 del *Reglamento*:

- La *superficie mínima del lote* será de 200 metros cuadrados;
- El *frente mínimo del lote* será de 12 metros lineales;
- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote;
- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7, según el tipo de actividades a desempeñar;
- La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada;
- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- No existe restricción posterior, ya que los lotes con los cuales presenta colindancia, son perpendiculares a su límite posterior, por lo que se entiende que con estos lotes presenta colindancia lateral, y estos últimos no presentan restricciones laterales con construcción a dos niveles a paño con la zona de uso mixto.
- El *modo de edificación* será variable.

Obras Mínimas de Urbanización.

En los términos de los artículos 171 y 179 del *Reglamento*, se establecen las siguientes obras mínimas de urbanización:

- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- Sistema de drenaje pluvial;
- Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- Red de alumbrado público sobre poste C.F.E., instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión;
- Red telefónica con instalación aérea;
- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales;
- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.



3. Zonas de Uso Equipamiento Institucional (EI)

EI-1 Equipamiento Institucional

DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

Forma parte de las Areas de Cesión para destinos generadas por la acción urbanística en promoción, equivale al 7.2 % del área bruta a desarrollar. Cuenta una superficie aproximada a **759.80 m²** y colinda: al Noreste, con Area de Cesión para vialidad ACV-1/VL-1; al Sureste, con límite del área de aplicación; al Suroeste, con zona para uso habitacional plurifamiliar horizontal de densidad alta H4-h-3; y al Noroeste, con zona de Espacios Verdes y/o Abiertos (condominal) EV-2 y Area de Cesión para Destinos ACD-1-EV-1.

Normas de Control de la Urbanización y la Edificación.

Para este tipo de zonas se atenderá a la reglamentación señalada en el Capítulo XI del *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco* en forma específica para cada elemento.

Obras Mínimas de Urbanización.

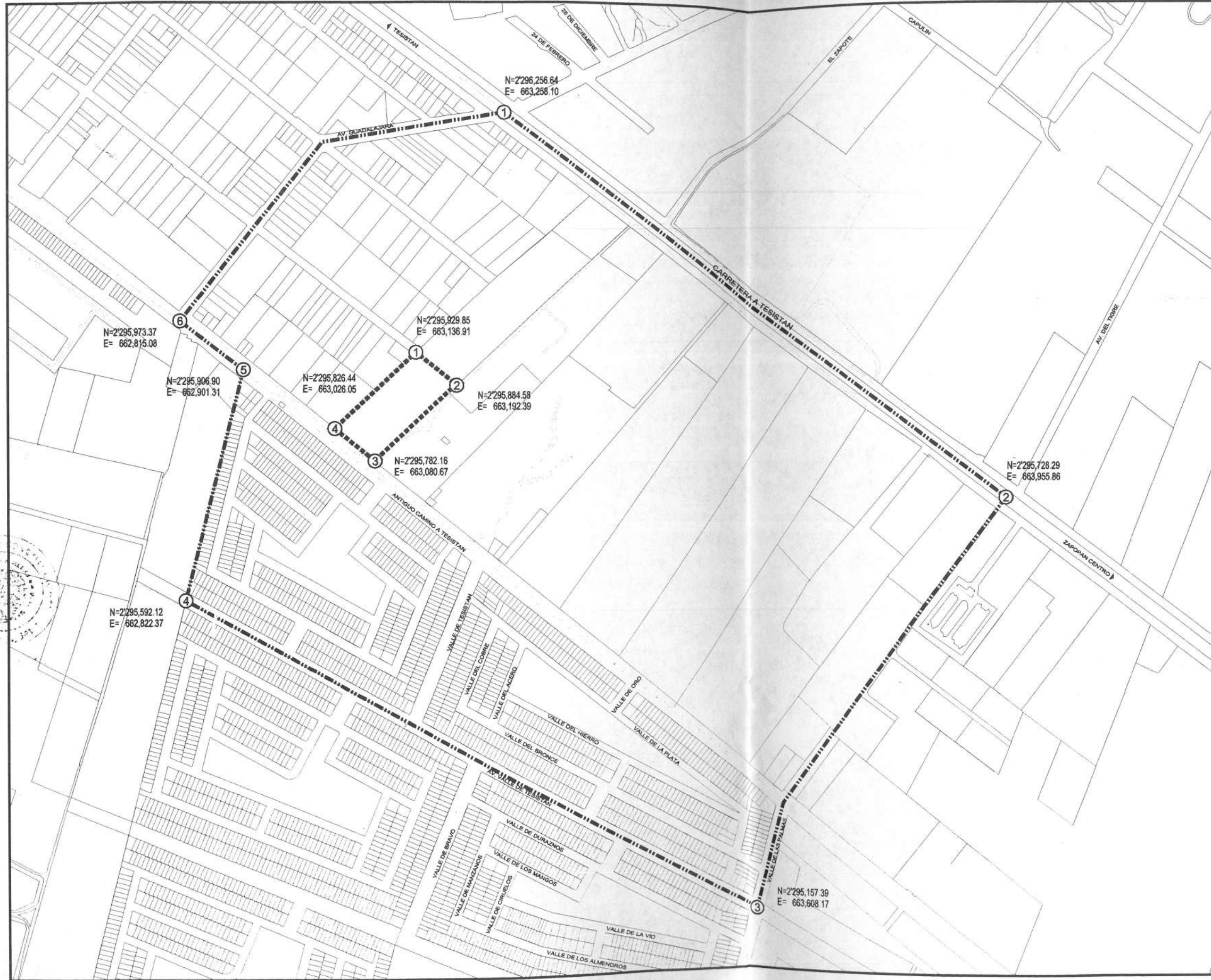
En los términos del Art. 175 del *Reglamento*, se establecen las siguientes obras mínimas de urbanización:

- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- Sistema de drenaje pluvial;
- Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;
- Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;

PLANOS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

"Rincón del Valle" Municipio de Zapopan, Jalisco.



PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RINCON DEL VALLE

MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.

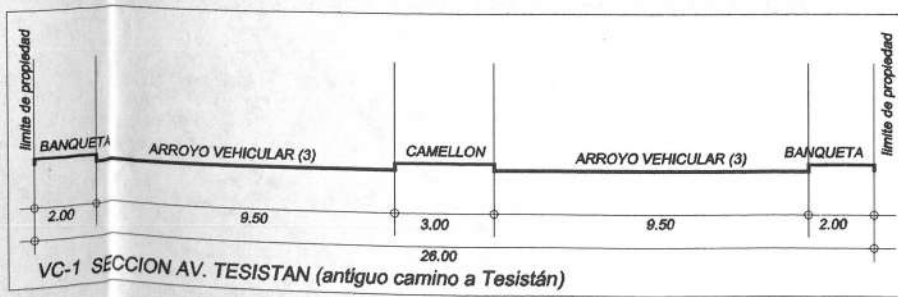
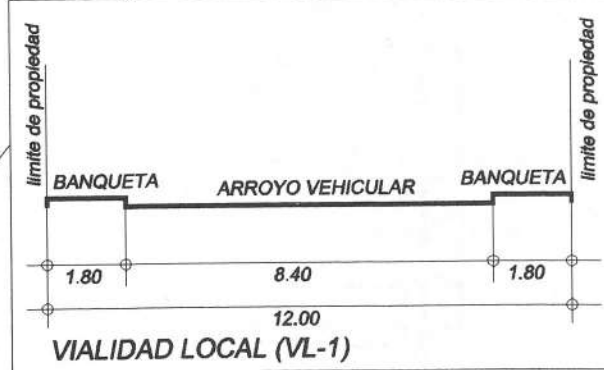
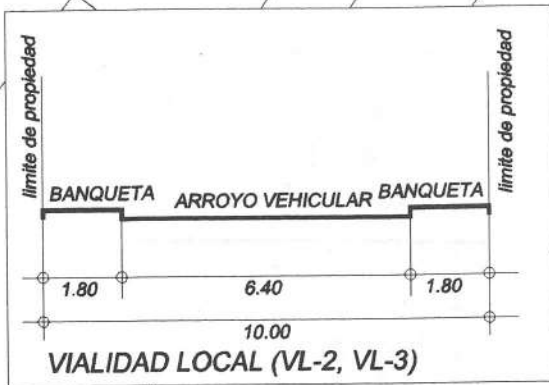
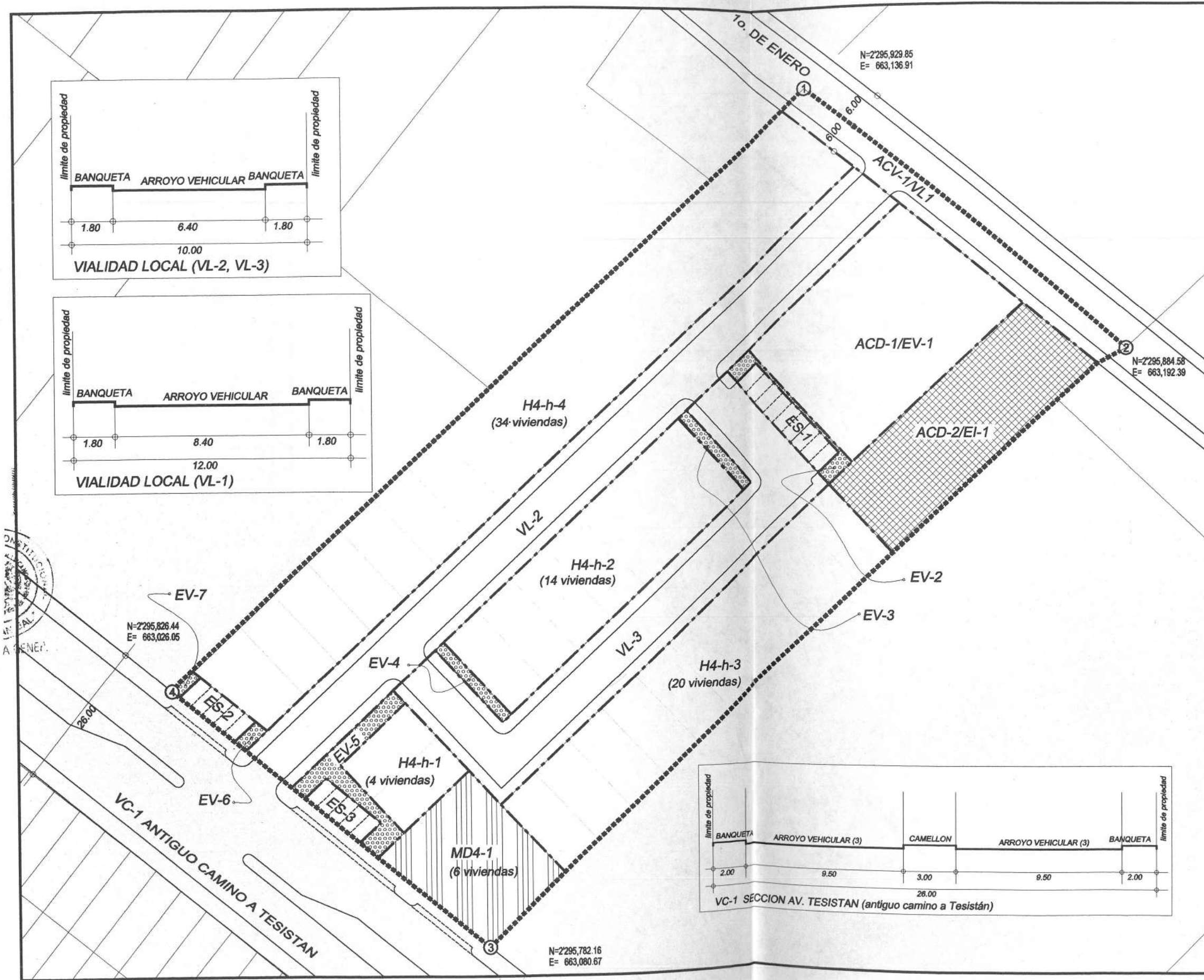
- SIMBOLOGIA:**
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
72-74-83.32 Hectáreas
 - LIMITE DEL AREA DE APLICACION
1-05-45.85 Hectáreas

- COORDENADAS UTM (INEGI)
- COORDENADAS UTM (INEGI)



DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

CONTENIDO	LAMINA
DELIMITACION DE AREAS DE ESTUDIO Y DE APLICACION	D-1
ELABORO	EHQ
REVISO	JGL
YUBO	AGL
SEPTIEMBRE DEL 2001	
H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN	



PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RINCON DEL VALLE

MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.

SIMBOLOGIA:



Coordinadas UTM (INEGI):
 N=2279,298.81
 E= 678,479.33

ZONIFICACION SECUNDARIA

- H4-h** HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DE DENSIDAD ALTA
- MD4** MIXTO DISTRITAL DE INTENSIDAD ALTA
- EI** EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
- EV** ESPACIOS VERDES Y/O ABIERTOS
- ES** ESTACIONAMIENTO VISITANTES
- ACD** AREA DE CESION PARA DESTINOS
- ACV** AREA DE CESION PARA CALIDAD PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL



ESTRUCTURA URBANA

- VL** VIALIDAD LOCAL
- VC** VIALIDAD COLECTORA

--- LIMITES DE ZONA

CONTENIDO:
 DETERMINACION DE USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS
 ZONIFICACION SECUNDARIA
 ESTRUCTURA URBANA

LAMINA:
E-2
E-3

ELABORO: EHQ
 REVISO: JGL
 VISTO: AGL

SEPTIEMBRE DEL 2001
H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN



PLAN PARCIAL DE URBANIZACION RINCON DEL VALLE

MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.

SIMBOLOGIA:



N=2279,298.81
E= 678,479.33 COORDENADAS UTM (INEGI)

RU-MP AREA DE RESERVA URBANA AL MEDIANO PLAZO



DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

CONTENIDO
DETERMINACION DE USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS
CLASIFICACION DE AREAS

LAMINA
E-1



0 1 5 10
ESCALA GRAFICA EN METROS

ELABORO: EHQ
REVISO: JGL
VOTO: AGL

SEPTIEMBRE DEL 2001

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

4. Zonas de Uso Espacios Verdes y/o Abiertos (EV)

EV-1 Espacios Verdes Abiertos

Forma parte de las Areas de Cesión para destinos generadas por la acción urbanística en promoción y representa el 9.8 % del área de aplicación. Cuenta una superficie aproximada a **1,032.93 m²** y colinda: al Noreste, con Area de Cesión para vialidad ACV-1/VL-1; al Sureste, con Area de Cesión para Destinos ACD-2/EI-1; al Suroeste, con zona para el uso Espacios Verdes y/o Abiertos (condominal) EV-2; y al Noroeste con vialidad local (condominal) VL-2.

EV-2 Espacios Verdes Abiertos

Zona condominal, contiene una superficie aproximada a **41.85 m²**. Colinda: al Noreste, con el área de cesión para destinos ACD-1/EV-1; al Sureste con el área de cesión para el destino Equipamiento Institucional ACD-2/EI-1; al Suroeste, con las áreas condominales VL-3 y ES-1; y al Noroeste, colinda con la vialidad condominal VL-2.

EV-3 Espacios Verdes Abiertos

Zona condominal, contiene una superficie aproximada a **34.00 m²**. Colinda: al Noreste y al Sureste, con vialidad condominal VL-3; al Suroeste, con zona habitacional plurifamiliar horizontal de densidad alta H4-h-2; y al Noroeste, colinda con la vialidad condominal VL-2.

EV-4 Espacios Verdes Abiertos

Zona condominal, contiene una superficie aproximada a **34.00 m²**. Colinda: al Sureste y Suroeste, con vialidad condominal VL-3; al Noreste, con zona habitacional plurifamiliar horizontal de densidad alta H4-h-2; y al Noroeste, colinda con la vialidad condominal VL-2.

EV-5 Espacios Verdes Abiertos

Zona condominal, contiene una superficie aproximada a **128.34 m²**. Colinda: al Noreste con la vialidad condominal VL-3 y la zona habitacional H4-h-1; Sureste, con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4-1; al Suroeste, con límite del área de aplicación, zona de estacionamiento condominal ES-3 de por medio; y al Noroeste, colinda con la vialidad condominal VL-2.

EV-6 Espacios Verdes Abiertos

Zona condominal, contiene una superficie aproximada a **12.62 m²**. Colinda: al Noreste con zona habitacional H4-h-4; Sureste, con la vialidad local de tipo condominal VL-2; Suroeste, con límite del área de aplicación; y al Noroeste con zona de estacionamiento condominal ES-2.

EV-7 Espacios Verdes Abiertos



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

Zona condominal, contiene una superficie aproximada a **9.28 m2**. Colinda: al Noreste con zona habitacional H4-h-4; Sureste, con zona de estacionamiento condominal ES-2; Suroeste y Noroeste, con límite del área de aplicación.

5. Estacionamientos para Visitantes

En cumplimiento a las disposiciones del Art. 200, inciso c), subinciso IV. Del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, se garantizan a razón de un cajón de estacionamiento por cada 4 viviendas del tipo plurifamiliar horizontal de densidad alta, las playas de estacionamiento que a continuación se describen:

ES-1 Playa de Estacionamiento

Cuenta con una superficie de aproximadamente **108.00 m2**. Con capacidad para alojar 9 automóviles, se ubica en colindancias: al Noroeste, Noreste y Sureste, con la zona de Espacios Verdes y/o Abiertos EV-2 (condominal); y al Suroeste, con la vialidad local (condominal) VL-3.

ES-2 Playa de Estacionamiento

Cuenta con una superficie de aproximadamente **60.58 m2**. Con capacidad para albergar 5 automóviles, se ubica en colindancias: al Noreste, con la zona de Habitacional H4-h-4; al Sureste, con la zona de Espacios Verdes y/o Abiertos EV-6 (condominal); al Suroeste, con límite del área de aplicación; y al Suroeste, con la zona de Espacios Verdes y/o Abiertos EV-7 (condominal).

ES-3 Playa de Estacionamiento

Cuenta con una superficie de aproximadamente **60.58 m2**. Con capacidad para albergar 5 automóviles, se ubica en colindancias: al Noroeste, Noreste y Sureste, con la zona de Espacios Verdes y/o Abiertos EV-5 (condominal); y al Suroeste, con el límite del área de aplicación con la **Ay. Tesislar**.



DIRECCION DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

6. Vialidades (V)

VL-1 Vialidad Local

Es la vialidad pública incluida en el esquema de zonificación secundaria de este Plan Parcial contiene una superficie aproximada a **390.82 m2**, misma que corresponde únicamente a la mitad de la sección de la prolongación de la calle 1º de Enero, al noreste del predio.

VL-2 Vialidad Local (condominal)

Es la vialidad de tipo condominal, de servicio al interior del fraccionamiento propuesto. Cuenta con una superficie aproximada a **1,462.28 m2**.

VL-3 Vialidad Local (condominal)

Es la vialidad de tipo condominal, de servicio al interior del fraccionamiento propuesto. Cuenta con una superficie aproximada a **1,140.00 m2**.

VC-1 Vialidad Colectora

Fuera del área de aplicación del Plan Parcial, corresponde a la Av. Tesistán (camino antiguo a Tesistán).

7. Areas de cesión para Vialidad (ACV)

Las correspondientes a las vías publicas, siendo estas:

ACV-1/VL-1, con una superficie de 390.82 m²

CAPITULO VIII

De las Areas de Cesión para Destinos

Artículo 16. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 y correlativos de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*; y al artículo 136, fracciones IV, V del *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*, las áreas de cesión para destinos producto de la acción urbanística del proyecto *RINCON DEL VALLE*, corresponden a **1,791.00** metros cuadrados.

A continuación se desglosa el calculo de las mismas:

A. SUPERFICIE DEL AREA DE APLICACIÓN= 10,545.85 m²

B. SUPERFICIE A DESARROLLAR= 10,545.85 m².

C. SUPERFICIE TOTAL DE AREAS DE CESION PARA DESTINOS

H4-H (RZEJ Art. 136, fracc. IV)= 4.6 m²/hab; x 5 hab/viv x 72 viviendas = 1,656.00 m²

MD4-1 (RZEJ Art. 136, fracc. V)=4.5 m²/hab; x 5 hab/viv x 6* viviendas = 135.00 m²

DOSIFICACION DE AREAS DE CESION PARA DESTINOS

Conforme a los articulos 136 fracc.IV y V. La dosificación de las Areas de Cesión para Destinos corresponde:

8% para Areas verdes o Espacios Abiertos;

4% para Equipamiento Institucional; y

3% para otros equipamientos:

Sin embargo resultado del cálculo previsto por el mismo reglamento, para la modalidad Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta se obtiene en forma aritmética un 17% del área bruta a desarrollar como áreas de cesión para destinos, por lo que se propone la siguiente dosificación, respetando los mínimos relamentados:

9.80% Para Areas Verdes o espacios Abiertos; y

7.20% Equipamientos Escolar y otros equipamientos

Dicha superficie se integra por las Areas de cesión para Destinos anteriormente descritas :

ACD-1/ EV-1, con una superficie de 1032.93 m².

ACD-2/EI-1, con una superficie de 759.80 m².

TOTAL DE AREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS= 1,792.73 M2.

Por Reglamento, las Areas de Cesión para el Destino de Equipamiento Institucional y Otros Equipamientos solo aportarán los requerimientos básicos de nivel vecinal para la zona habitacional en proyecto, dicha superficie calculada en aproximadamente 1,792.73 M2., mismos que quedarán a disposición de la Autoridad para la implementación de los destinos específicos que esta juzgue convenientes de acuerdo con su estrategia de ordenamiento de la estructura territorial del Municipio, particularmente del Subdistrito Urbano ZPN-4/02 "Nuevo México". Se propone sea Destinada la superficie suficiente a la implementación de una zona para espacios verdes y/o Abiertos, en base al déficit que presenta en este rubro la zona, con equipamiento destinado a la recreación en espacios abiertos.

CAPITULO IX

De las Acciones, los Plazos y Responsabilidades

Artículo 17. Las obras mínimas de urbanización a implementar en la acción urbanística objeto de este *Plan* serán responsabilidad del urbanizador y de aquellas personalidades con las que este último celebre convenios y/o contratos, mismas que se sujetarán a las normas enunciadas por el Capítulo XVI del *Reglamento* de acuerdo con el tipo específico de cada zona como se refiere en el *Documento Técnico* de este *Plan Parcial*.

Artículo 18. Los criterios para la introducción de la infraestructura básica para el desarrollo RINCON DEL VALLE, de conformidad con lo estipulado por el artículo 234 de la *Ley* y a lo señalado por el artículo 182 del *Reglamento*, serán determinados en el *Proyecto Definitivo de Urbanización*. En relación con las factibilidades de servicios, estas fueron presentadas por el promotor del *Plan Parcial* a la *Dependencia Técnica*, misma que integro al expediente correspondiente y de la cual hace referencia el *Documento Técnico* del presente *Plan Parcial*.

Artículo 19. La urbanización y edificación en la acción urbanística serán desarrolladas por etapas, constituyendo una etapa por cada una de las zonas de uso habitacional (4 etapas) y una quinta etapa para la zona de usos mixtos, correspondiendo a estos dos tipos de zonas un régimen de condominio independiente.

Artículo 20. Las áreas de cesión para destinos, así como las áreas de cesión para vialidad y para servicios de infraestructura quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por parte del H. Ayuntamiento en el acto de incorporación municipal, acto que perfeccionará la transmisión de estas a título gratuito de las mismas, en los términos previstos por el artículo 211 de la *Ley Estatal*.

Artículo 22. Las áreas de cesión, una vez protocolizada su recepción, serán de dominio público como parte del patrimonio municipal, por lo que adquirirán el carácter de inalienables e imprescriptibles.

Artículo 23. EL *Proyecto Definitivo de Urbanización* para el desarrollo RINCON DEL VALLE corresponderá en esencia con la zonificación establecida por este documento, sin embargo esta sujeto a precisiones generadas a partir de los proyectos de ingenierías resultado de los estudios específicos del *Proyecto Definitivo de Urbanización*.

CAPITULO X

Del Control de Usos y Destinos en Predios y Fincas.

Artículo 24. La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del *Plan Parcial*, se someterán a las disposiciones del mismo, respetando las jurisdicciones establecidas en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

Artículo 25. En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente *Plan Parcial*, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 201, 305, 306 y 396 de la *Ley Estatal*.

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

CAPITULO XI

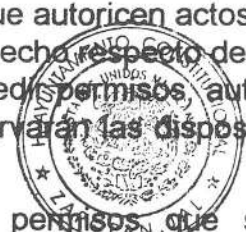
De los Derechos y Obligaciones Derivados del Plan Parcial de Urbanización RINCON DEL VALLE.

Artículo 27. Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este *Plan Parcial*.

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

Artículo 29. Conforme a lo dispuesto por los artículos 4º, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de la *Ley General*, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del presente *Plan Parcial*.

Artículo 30. Queda establecido como una obligación por parte del urbanizador y/o promotor la urbanización del 50% de la sección de la vialidad Av. Tesistán, medidos a partir del eje vial hacia la colindancia noreste o límite de propiedad del predio a urbanizar en un tramo de 70.30 mts. Coincidiendo con el frente del fraccionamiento Rincón del valle. Los trabajos serán realizados por cuenta del mismo.



DIRECCIÓN DE
PLANEACION DEL
DESARROLLO TERRITORIAL

EL C. LICENCIADO SALVADOR RUIZ AYALA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN, JALISCO, CON LA FACULTAD CONFERIDA POR EL ARTÍCULO 106, FRACCIÓN V DEL REGLAMENTO ORGÁNICO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO 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 "Rincón del Valle", el cual fue aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento celebrada el día 27 (veintisiete) de septiembre de 2001 (dos mil uno), el que compulso y doy fe tener a la vista, y que consta de 19 (diecinueve) fojas útiles por su anverso, de las cuales las últimas 3 (tres) fojas comprenden su anexo gráfico. Se expide la presente para remitirse al Archivo Municipal, como constancia y para los efectos a que haya lugar, en la ciudad de Zapopan, Jalisco, a los 27 (veintisiete) días del mes de septiembre de 2001 (dos mil uno). -----



LIC. SALVADOR RUIZ AYALA

SECRETARIA GENERAL