

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

**DISTRITO URBANO 14
"SANTA FE"**

TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO

JULIO DE 2015



Plan Parcial de Desarrollo Urbano
"Santa Fé"
Municipio de Tlajomulco de Zúñiga del Estado de Jalisco.

CAPITULO I.

Introducción

La elaboración del plan de desarrollo urbano del centro de población tiene como objetivo esencial fortalecer la zonificación específica del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano con base en políticas de ordenamiento territorial congruentes a la actualidad, revisando en forma integral las bases que dieron origen al mismo en relación directa con la dinámica urbana.

El presente Plan Parcial actualiza, detalla, clarifica y sustituye los usos genéricos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano conforme al artículo 120 del Código Urbano del Estado de Jalisco.

Metodología

El método empleado para la revisión y actualización del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano es el siguiente:

- I. Análisis, selección y actualización de la cartografía mediante visitas de campo y complementación de planos de diferentes dependencias tanto estatales como municipales.
- II. Revisión global de las características naturales que aun prevalecen en todo el distrito con la finalidad de tener un panorama general y en forma específica identificar las variables que se presentan en este distrito.
- III. De la misma manera se detecto el comportamiento que guardan los elementos componentes del medio físico transformado, así como del ámbito socioeconómico, apoyado por datos proporcionados por dependencias oficiales de los Gobiernos federal, estatal y municipal, particularmente su operación o funcionamiento en el área de aplicación de este Plan de Desarrollo Urbano.
- IV. Una vez asimilada la problemática en el proceso de elaboración del diagnóstico, se hizo la propuesta de zonificación tendiente a generar un ordenamiento territorial como la estrategia de desarrollo urbano del presente documento.

CAPITULO II.

BASES JURÍDICAS

Artículo 1: 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 Planes de Desarrollo Urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 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 38 y 51 de la Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios y en particular por las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en donde se le faculta a los Municipios para revisar y

actualizar los planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, tal como lo establece en los artículos 76,77,82,120,121, 122 y 138 del Código Urbano para el Edo. De Jalisco.

CAPITULO III.

Artículo 2. MARCO DE PLANEACIÓN.

De conformidad a lo señalado en el artículo 78 del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**, el sistema de Planeación en la entidad para la ordenación y regulación de los centros de población corresponde a una serie de programas y planes que por sus objetivos alcances y efectos jurídicos se clasifican en el siguiente orden.

Programas de desarrollo urbano:

- El programa estatal de desarrollo urbano;
- Los programas municipales de desarrollo urbano;
- Los programas de desarrollo metropolitano;

Planes de referencia:

- Los planes regionales de integración urbana;
- Ordenamiento ecológico regional del estado.
- Los planes de ordenamiento territorial metropolitano;

Planes básicos de desarrollo urbano:

- Los planes de desarrollo urbano de centro de población;
- Los planes parciales de desarrollo urbano.

En el caso particular del presente Plan parcial los instrumentos existentes y utilizados como insumos de referencia son los siguientes:

- El programa municipal de desarrollo urbano vigente.
- El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio
- El Plan Parcial de desarrollo urbano Distrito 14 "Santa Fe" vigente antes de la publicación del presente plan.

CAPITULO IV.

DELIMITACIÓN ÁREA DE ESTUDIO.

Artículo 3: El área de estudio comprende todo el territorio del Municipio de Tlajomulco de Zuñiga en virtud de que se toman como referencias generales aquellos que involucran directamente la operación específica de todos los elementos que constituyen el área de estudio.

DELIMITACIÓN ÁREA DE APLICACIÓN

Artículo 4. El área de estudio y de aplicación del presente Plan de Desarrollo Urbano que integra al distrito Urbano 14 de "Santa Fe". Tiene una superficie de 2,823.97 Has Aproximadamente, la cual se define tomando como referencia el Sistema Geográfico Nacional al INEGI-UTM, quedando delimitadas de la siguiente manera:

Partiendo del Vértice 1 Conformado por las coordenadas INEGI-UTM, ME 6656673540; MN 22693054559, a una distancia de 604.4235 mts. Con rumbo este en línea quebrada hasta el vértice 2,

localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 6671024296; MN 22684726045, de este punto se continúa hacia el sureste con línea curva a una distancia de 1,379.4484 mts., hasta el vértice 3, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 6675442169; MN 22685251459, para continuar con rumbo sureste en línea recta con una distancia de 4,277.8391 mts., hacia el vértice 4, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 6671447993; MN 22673130920, de este punto se continua hacia el sureste en línea quebrada con una distancia de 2,721.8409 mts. hasta el vértice 5, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 6661600766; MN 22657666901, se continúa con rumbo oeste en línea curva con una distancia de 6,703.8052 mts., hasta el vértice 6, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 6659026103; MN 22644374423, de este punto se continua con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 1274.4683 mts., hasta el vértice 7, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 667544.2169; MN 2268525.1459, se continua desde este punto con rumbo noreste en línea curva con una distancia de 2,375.60416 mts. hasta el vértice 8, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 6683923359; MN 22706321834, se continúa desde este punto con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 3,750.4386 mts., hasta llegar de nuevo al vértice 1.

VERTICE	x	y		VERTICE	DISTANCIA mts
1	6,702,137,560	22739106604		1 a 2	604.4235
2	6,706,325,713	22738346872		2 a 3	1379.4484
3	6,717,024,976	22729674532		3 a 4	4277.8391
4	6,730,090,002	22688944046		4 a 5	2721.8409
5	6,737,680,029	22663269944		5 a 6	6703.8052
6	6,671,448,022	22673130864		6 a 7	1274.4683
7	667,544.2169	2268525.1459		7 a 1	2375.6042
8	6,683,923,359	22706321834		8 a 1	3750.4386

Artículo 5. Tal como lo establece el Art. 78 del ordenamiento legal de referencia los programas y planes anteriormente citados integran e conjunto de las políticas y acciones para lograr los fines que propone el párrafo tercero del Art. 27 constitucional y regular de esta manera la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos en el estado.

Artículo 6. El presente documento corresponde al tercer nivel de planeación al tratarse del plan parcial de desarrollo urbano de carácter básico, de los cual se derivaran políticas de desarrollo urbano que deberán considerarse para el ordenamiento espacial del territorio municipal.

Objetivos

De los objetivos del Plan Parcial de de Desarrollo Urbano.

Artículo 7. Son objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Santa Fe**”:

De conformidad a lo señalado en el artículo **Artículo 120. (CUEJ)** Los planes parciales de desarrollo urbano tienen por objeto:

- 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 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. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- VII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan;
- VIII. Delimitar las reservas urbanas a los Polígonos de Contención Urbana establecidos por el Gobierno Federal;
- IX. Se incentive la mezcla de usos de suelo en el Distrito para generar ofertas de bienes y servicios cercanos a la vivienda; y
- X. Se inhiba el desarrollo en áreas no urbanizables, prioritariamente en aquellas que pudieran representar riesgos para la población.

CAPITULO IV.

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LAS ZONAS Y PREDIOS COMPRENDIDOS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN, DE SU APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE Y DE LA PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA.

LOS CITADOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TOMARON COMO BASE Y REFERENCIA LA ELABORACIÓN DE LOS DIAGNÓSTICOS DEL CENTRO DE POBLACIÓN Y DEL MENCIONADO SUBDISTRITO, EN BASE A LAS CONDICIONES DEL MEDIO FÍSICO NATURAL, TRANSFORMADO Y SOCIOECONÓMICO VIGENTES EN SU MOMENTO Y A TRAVÉS DE INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA Y OTRAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO, ASÍ COMO LAS DETERMINACIONES DEL ATLAS DE RIESGO Y DEL PLAN DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO, LO QUE PERMITIÓ A LA AUTORIDAD MUNICIPAL ESTABLECER LA PROBLEMÁTICA URBANA EN REFERENCIA A LOS SERVICIOS URBANOS Y USOS DEL SUELO A TRAVÉS DE LAS NECESIDADES SENTIDAS DEL EJERCICIO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TOMÓ COMO BASE LA VALORACIÓN TÉCNICA DE LA MENCIONADA INVESTIGACIÓN, ASIMISMO, SE PLANTEA EN EL PRESENTE LA VISIÓN ESTRATÉGICA QUE DEFINE LOS COMPONENTES BÁSICOS DEL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, QUE DEBERÁN ENCAUZAR EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO 14 "SANTA FE".

EL DISEÑO DE LA ESTRATEGIA CONSIDERA:

- a. EL ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y TRANSFORMADOS DEL SUBDISTRITO;
- b. LOS REQUERIMIENTOS DE CALIDAD DE VIDA, COMPETITIVIDAD Y SUSTENTABILIDAD DEL ÁREA DE APLICACIÓN;
- c. LOS TEMAS CRÍTICOS PARA EL DESARROLLO URBANO DE LA ZONA EN LA QUE SE UBICA EL DISTRITO 14 "SANTA FE".

EL PROPÓSITO DE ESTE APARTADO ES DESCRIBIR EN FORMA SINTÉTICA LOS ELEMENTOS MAS SIGNIFICATIVOS DEL MEDIO NATURAL Y TRANSFORMADO, CONFORME AL DIAGNOSTICO EN CAMPO Y DOCUMENTAL, ASÍ COMO LAS CONDICIONANTES QUE PRESENTAN ÉSTOS FACTORES PARA LA INCORPORACIÓN URBANA DEL SUBDISTRITO.

IV.1. SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.

EL PROPÓSITO DE ESTE APARTADO ES DESCRIBIR EN FORMA SINTÉTICA LOS ELEMENTOS MAS SIGNIFICATIVOS DEL MEDIO NATURAL, CONFORME AL DIAGNOSTICO EN CAMPO Y DOCUMENTAL, ASÍ COMO LAS CONDICIONANTES Y/O APTITUDES QUE PRESENTA EL MEDIO FÍSICO NATURAL PARA LA URBANIZACIÓN.

EN ESTE ANÁLISIS SE DESCRIBIRÁN CADA UNA DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL DISTRITO 14 “SANTA FE”, DESCRIBIENDO SU ESTADO ACTUAL Y APOYÁNDOSE EN INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA DE INEGI, DEPENDENCIAS OFICIALES OPERADORAS DE LOS SERVICIOS, ASÍ COMO EN LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO REALIZADA Y DE LAS DETERMINACIONES DEL ATLAS DE RIESGO Y DEL PLAN DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO, LO CUAL NOS CONDUJO A OBTENER LA SÍNTESIS DE CONDICIONANTES DEL MEDIO FÍSICO NATURAL, DESCRIBIENDO Y RECONOCIENDO LOS ELEMENTOS CONTENIDOS COMO: TOPOGRAFÍA, VEGETACIÓN Y USO POTENCIAL DEL SUELO, SISTEMA HIDRÁULICO NATURAL, EDAFOLOGÍA, GEOLOGÍA, CLIMA, FLORA Y FAUNA, ASÍ COMO EL PAISAJE NATURAL.

LO ANTERIOR; ENFATIZANDO EN LA RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS MENCIONADOS CON LA DINÁMICA DE CRECIMIENTO URBANO, CON EL OBJETO DE QUE LOS ELEMENTOS NATURALES QUE DEBAN SER CONSERVADOS Y/O PROTEGIDOS LO SEAN, SIN QUE SE LIMITE SU USO, SINO QUE SE ESTABLEZCAN LOS CRITERIOS PARA SU INCORPORACIÓN CUIDADOSA AL DESARROLLO URBANO DEL ÁREA Y CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR LAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO, ESTABLECIENDO SUS IMPLICACIONES EN EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO 14 “SANTA FE”.

UNA VEZ HECHO LO ANTERIOR; SE IDENTIFICARÁN LOS FACTORES RESTRICTIVOS A LA URBANIZACIÓN Y LOS ASPECTOS AMBIENTALES DE MAYOR RELEVANCIA CON EL OBJETO DE QUE EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO RESPONDA A LAS CONDICIONANTES Y RESTRICCIONES DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.

ASÍ, SE DESCRIBE EL ANÁLISIS Y LA SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS O FACTORES MÁS RELEVANTES.

IV.1.1. CLIMATOLOGÍA.

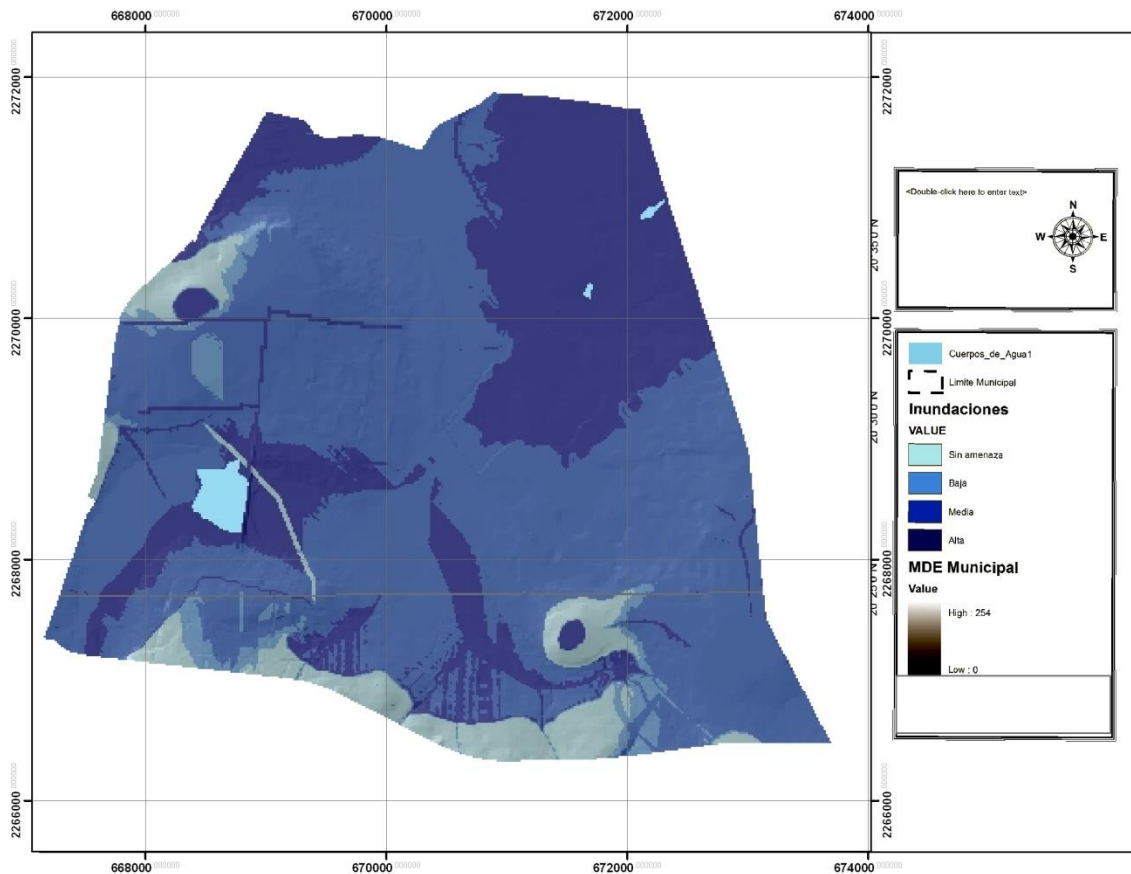
EL CLIMA PREDOMINANTE EN LA REGIÓN ES TEMPLADO, SEMICÁLIDO- SUBHÚMEDO, CON TEMPERATURA MEDIA ANUAL DE 19.5 °C, CON INVIERNO Y PRIMAVERA SECOS Y SEMICÁLIDOS SIN ESTACIÓN INVERNAL DRÁSTICA. LA TEMPERATURA MEDIA ANUA ES DE 21.3 °C Y LA

PRECIPITACIÓN MEDIA ANUAL ES DE 939.4 MM CON RÉGIMEN DE LLUVIAS EN LOS MESES DE JUNIO A AGOSTO, LOS VIENTOS DOMINANTES PRESENTAN DIRECCIÓN PREFERENCIAL DEL NORTE CON UNA VELOCIDAD MEDIA DE 15 KM/H. EL PROMEDIO DE DÍAS CON HELADAS AL AÑO ES DE 5.2. PREDIO (MUNICIPIO DE TLAJOMULCO), LA TEMPERATURA MEDIA ANUAL ES DE 19.4 °C CON PRECIPITACIÓN MEDIA ANUAL DE 755 MM.

LA PRECIPITACIÓN MEDIA ANUAL PARA TODA LA ZONA VARÍA ENTRE 800 Y 1000 MM; CON UNA MEDIA ANUAL DE 904 MM. EL MES DE JUNIO REGISTRA LA MAYOR PRECIPITACIÓN CON 261 MM Y EN DICIEMBRE CON 1.5 MM Y SIN LLUVIAS LOS MESES DE ENERO, FEBRERO, MARZO Y ABRIL.

IV.1.2. TOPOGRAFÍA.

EL ÁREA DE ESTUDIO, ES PRÁCTICAMENTE UNA PLANICIE QUE VA DEL 0 AL 5 % DE PENDIENTE EN SU TOTALIDAD, LO QUE EN COMBINACIÓN CON UN MUY BAJO COEFICIENTE DE ESCURRENTÍA Y SUELOS POCO PERMEABLES, PROVOCA QUE AMPLIAS ZONAS DEL SUBDISTRITO, SEAN SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES. EL MAYOR RIESGO DE INUNDACIONES SE ENCUENTRA EN LA ZONA NORORIENTE DEL SUBDISTRITO Y ALREDEDOR DE LA PRESA DEL CUERVO, REDUCIÉNDOSE EL RIESGO HASTA LAS ZONAS CON PENDIENTES MÁS ELEVADAS AL SUR DEL SUBDISTRITO.



LAS ZONAS CON MÁS AITAS PENDIENTES SE UBICAN EN EL SUR DES SUBDISTRITO EN EL ENCONTRAMOS EL CERRO DEL GATO CON PENDIENTES QUE VAN DEL 5 AL 15 %, ASÍ COMO LAS FALDAS NORTE DEL CERRO DEL SACRAMENTO, UBICADO AL SUR FUERA DEL SUBDISTRITO. LO QUE REPRESENTA EL 5 % DE LA SUPERFICIE DEL DISTRITO.

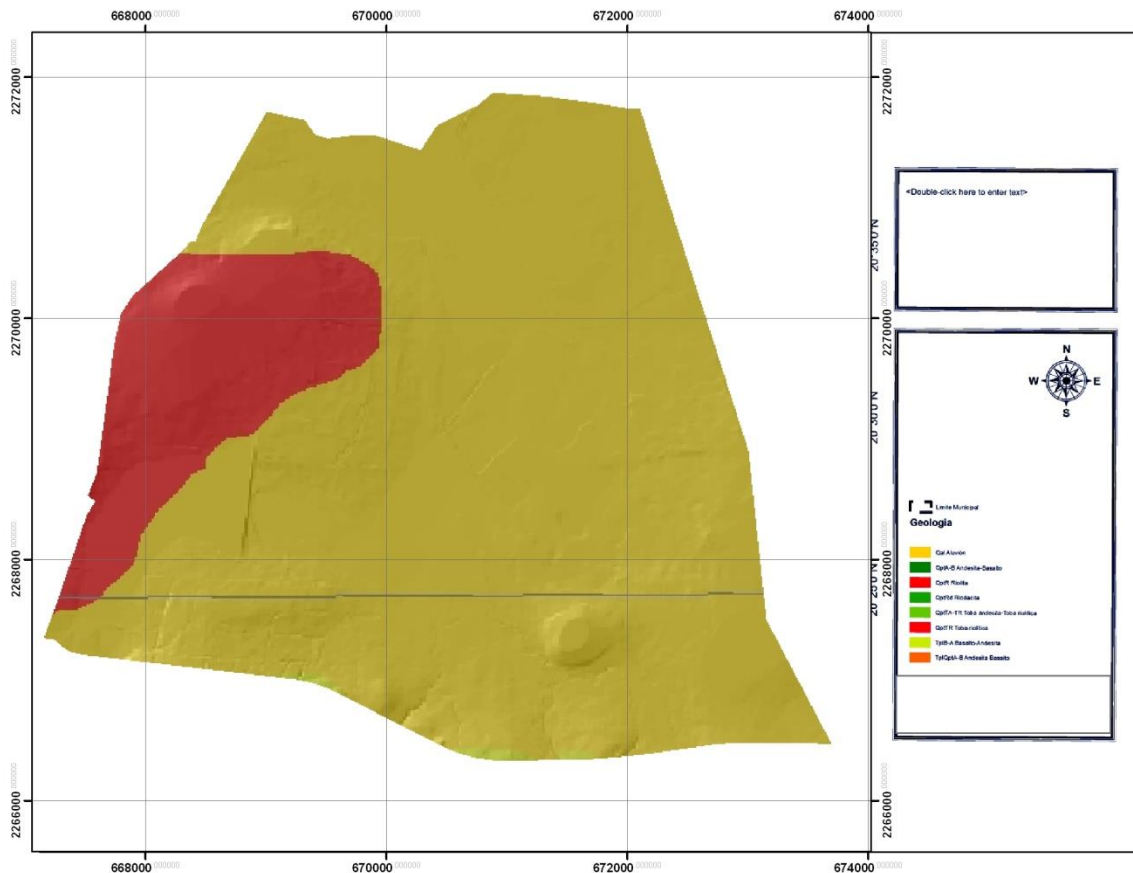
IV.1.3. EDAFOLOGÍA Y GEOLOGIA.

EL ÁREA DE APLICACIÓN CON UNA SUPERFICE APROXIMADA DE 2505HA SE ENCUENTRA ASENTADA EN DOS TIPOS DISTINTOS DE ESTRATOS GEOLÓGICOS. UNA PEQUEÑA PARTE, SE ASIENTA SOBRE RIOLITA (QPTR) Y EL RESTO DEL SUBDISTRITO SE ASIENTA SOBRE ALUVIÓN (QAL):

LA ZONA SE ENCUENTRA DOMINADA POR MATERIALES DE ORIGEN ALUVIAL (QAL) QUE POR LAS CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS Y LAS PENDIENTES DE LA ZONA HAN DADO ORIGEN A SUELOS DEL TIPO VERTISOL O PLANOSOL LOS PRIMEROS POR SUS CARACTERÍSTICAS

FÍSICAS SON POCO APTOS PARA EL DESARROLLO DE UNIDADES HABITACIONALES; DEBIDO A SUS CARACTERÍSTICAS VERTICAS, PUEDEN CAUSAR DAÑOS ESTRUCTURALES.

EL RESTO DE LA ZONA COMO YA SE MENCIONO CORRESPONDE A QPTTR: TOBA RIOLITICA LA CUAL ES UNA ROCA CON UNA BAJA PROPORCIÓN DE MINERALES DE TAMAÑO FINOS, DE TEXTURA GRUESA FORMADA POR CENIZAS VOLCÁNICAS. ES UNA ROCA DE LENTA METEORIZACIÓN, POR LO QUE TAMBIÉN POSEE UNA BAJA LIBERACIÓN DE ELEMENTOS AL MEDIO. POR LO GENERAL SE ORIGINA SOBRE ELLAS SUELOS TEXTURAS MEDIAS.

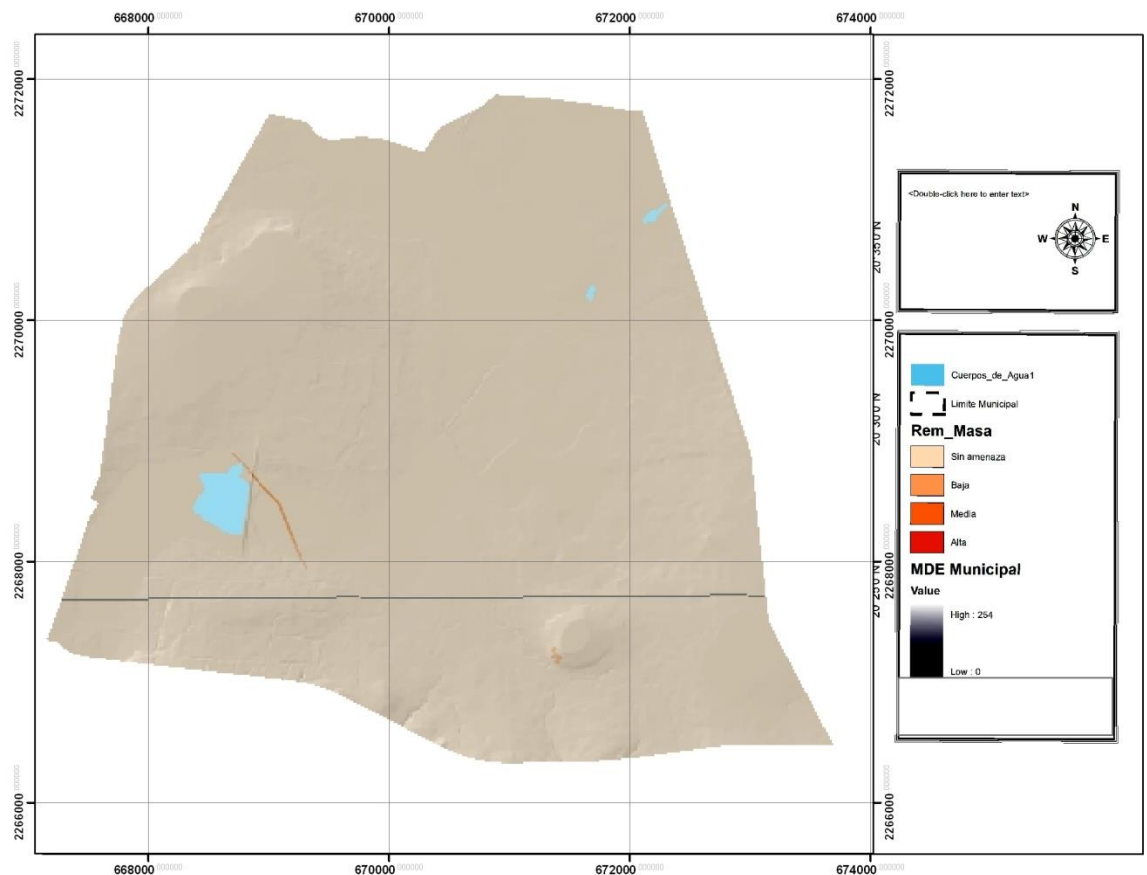


REFERENTE A LA EDAFOLOGÍA ENCONTRAMOS: PLANOSOL EUTRICO EN COMBINACIÓN Y PREDOMINADO SOBRE REGOSOL EUTRICO Y VERTISOL PELICO, ABARCA 2,934 HECTÁREAS, EN LA PARTE ESTE Y SE CARACTERIZA POR PRESENTAR UNA CAPA MÁS O MENOS DELGADA DE UN MATERIAL CLARO Y ARCILLOSO, ESTA CAPA ES INFÉRTIL Y ÁCIDA E IMPIDE EL PASO DE LAS RAÍCES, DEBAJO DE ESTA CAPA SE PUEDE ENCONTRAR ROCA Ó TEPETATE. SON SUSCEPTIBLES A LA EROSIÓN. TAMBIÉN ENCONTRAMOS FEZEM HAPLICO QUE SE PRESENTA COMBINADO Y PREDOMINA SOBRE CAMBISOL Y REGOSOL EUTRICO, CUBRE 1,685 HECTÁREAS

EN Y SE CARACTERIZA POR TENER UNA CAPA SUPERFICIAL OSCURA, SUAVE, RICA EN MATERIA ORGÁNICA Y EN NUTRIENTES, EN TERRENOS PLANOS SE UTILIZAN EN AGRICULTURA DE RIEGO O TEMPORAL, CON ALTOS RENDIMIENTOS. APTOS PARA LA URBANIZACIÓN, PERO CONDICIONADOS POR SU POTENCIAL AGRÍCOLA.

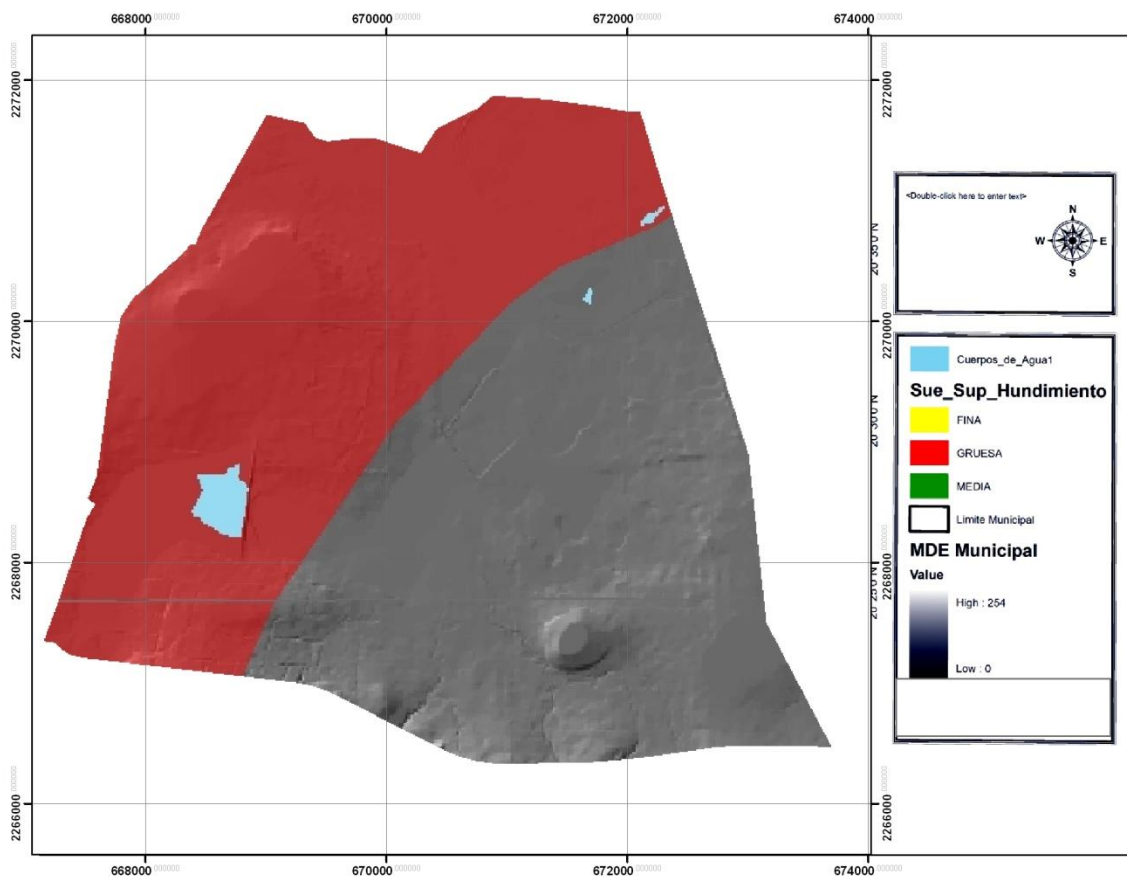
REMOSION EN MASA

LA ZONA NO PRESENTA SITIOS DONDE EXISTA RIESGO DE PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA, ESTO DEBIDO PRINCIPALMENTE A QUE NO EXISTEN ZONAS CON FUERTES PENDIENTES DENTRO DEL DISTRITO



HUNDIMIENTOS

POR LAS CARACTERÍSTICAS COMBINADAS DE EDAFOLOGÍA Y GEOLOGÍA EL SUB DISTRITO PUEDE PRESENTAR AMENAZA DE HUNDIMIENTOS, Y PROBLEMAS DE SUELOS INESTABLES. EN ESPECIAL LA PARTE NORTE Y PONIENTE DEL SUBDISTRITO.



IV.1.4. VEGETACIÓN Y USO POTENCIAL DEL SUELO.

LAS ÁREAS URBANIZADAS REPRESENTAN ALREDEDOR DEL 25% DE LA SUPERFICIE. DEL RESTO EN UN 5% DE LA SUPERFICIE DE ESTUDIO, LA VEGETACIÓN ESTA CONSTITUIDA POR ASOCIACIONES ESPECIALES COMO MATORRALES ESPINOSOS, SUBINERMES, NOPALERAS, PASTIZALES INDUCIDOS CON VEGETACIÓN SECUNDARIA. EL POTENCIAL AGROLÓGICO DE LOS SUELOS. EN UN 90 % ESTÁ CLASIFICADO COMO DE CAPACIDAD AGRÍCOLA MODERADA, QUE SON ÁREAS CON PENDIENTES SUAVES, EXPUESTAS A UNA EROSIÓN NO MUY ACENTUAD POR EFECTO DEL AGUA O DEL VIENTO; TIENE UNA PROFUNDIDAD MEDIANA Y PRESENTAN SALINIDAD, MODICIDAD O AMBAS EN BAJO GRADO; OCASIONALMENTE SUFREN INUNDACIONES DEBIDO A FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS. SIN EMBARGO ESTAS ZONAS, AL SER CADA VEZ MÁS INVADIDAS POR DE LA MANCHA URBANA, SE HA MODIFICADO EL

COMPORTAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS MERMANDO LOS TERRENOS DESTINADOS A ESTE USO.

EN GENERAL, LOS SUELOS SON POCO PROFUNDOS Y PEDREGOSOS DEBIDO A LA PÉRDIDA DE SUELO POR EROSIÓN Y ALTERACIÓN DE LA CUBIERTA VEGETAL ORIGINAL POR INCENDIOS O SOBRE PASTOREO. EXISTEN ZONAS EN LAS QUE LA PROFUNDIDAD DEL SUELO ES MENOR A LOS 10 CM. DEBIDO AL CAMBIO DE USO DE LA TIERRA, CON LA CONSECUENTE DESTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA VEGETAL, Y UN MAL MANEJO DEL ÁREA. ESTAS ZONAS SE ENCUENTRAN A LO LARGO DE LOS ESCURRIMIENTOS PRINCIPALES.

IV.1.5. HIDROLOGÍA.

EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, SE UBICA EN LA REGIÓN HIDROLÓGICA RH-12, DENOMINADA LERMA-CHAPALA-SANTIAGO, A LA QUE PERTENECE LA CUENCA E, Y A LA SUBCUENCA B.

EN EL TERRITORIO DONDE SE UBICA EL ÁREA DE APLICACIÓN NO SE ENCUENTRA NINGÚN RÍO DE RENOMBRE. EN LA PARTE NORTORIENTE DOMINA EL CANAL DE LAS PINTAS QUE ARRASTRA AGUAS NEGRAS. OTROS CANALES Y ARROYOS MENORES Y ESCURRIMIENTOS QUE SON TORRENCIALES Y FORMADOS POR LOS ESCURRIMIENTOS DE LAS ZONAS ALTAS, SIRVEN ASÍ PARA EL SISTEMA DE RIEGO DE LAS ÁREAS AGRÍCOLAS.

DENTRO DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS DEL ÁREA DE ESTUDIO, TAMBIÉN SE LOCALIZA UNA PRESA PARA RIEGO: LA DEL CUERVO, LA CUAL SE UBICA EN LA PARTE CENTRO PONIENTE DEL SUBDISTRITO CONSIDERADA COMO LA ZONA MÁS BAJA. ESTA PRESA ES ALIMENTADA A TRAVÉS DE LOS ARROYOS Y CANALES DIVERSOS, Y HA VENIDO REDUCIENDO SU VASO AÑO CON AÑO.

IV.1.6. ASPECTOS AMBIENTALES.

LOS PRINCIPALES ASPECTOS AMBIENTALES SE CONCENTRAN EN EL CANAL DE LAS PINTAS QUE CONDUCE AGUAS NEGRAS A CIELO ABIERTO ASÍ COMO LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA PROVOCADA POR EL PARQUE VEHICULAR QUE CONGESTIONA LAS POCAS VIALIDADES DE PASO DEL SUBDISTRITO. OTRO FOCO DE CONTAMINACIÓN LO CONSTITUYE LA PRESA DEL CUERVO QUE REQUIERE UN PROGRAMA DE SANEAMIENTO.

LAS INUNDACIONES QUE SE PROVOCAN DURANTE LOS TEMPORALES DE LLUVIAS REPRESENTAN FOCOS DE CONTAMINACIÓN Y DE ENFERMEDADES AL ESTANCARSE LA AGUAS DE LLUVIA, YA QUE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CANALES Y ARROYOS Y LAS

CARACTERÍSTICAS DEL SUELO DIFICULTAN SU DRENAJE.

IV.1.7. PAISAJE NATURAL.

EL PAISAJE NATURAL DEL SUBDISTRITO, ESTA CONSTITUIDO BÁSICAMENTE POR UNA PLANICIE CON ALGUNOS LOMERÍOS Y CERROS EN SU PARTE SUR, CON MATORRALES Y VEGETACIÓN SECUNDARIA;

TAMBIÉN ESTÁ PRESENTE EL PASTIZAL INDUCIDO ENTREMEZCLADO CON LA VASTA ZONA DE CULTIVO DE TEMPORAL, DONDE PREDOMINA EL CULTIVO DE MAÍZ. DETECTÁNDOSE ARBOLADO, ÚNICAMENTE, EN ZONAS ALEDAÑAS A ARROYOS, ESCURRIMIENTOS, ALGUNOS POTREROS Y EN LA PARTE ALTA DE LOS CERROS COMO BOSQUE NATURAL.

EL ASPECTO MÁS SOBRESALIENTE, LO CONFORMA EL CERRO DEL GATO, CONSTITUYÉNDOSE EN UN PUNTO DE INTERÉS VISUAL, ASÍ COMO POTENCIALMENTE LA PRESA DEL CUERVO, QUE PUDIERA CONSTITUIRSE COMO UN ELEMENTO PAISAJÍSTICO RELEVANTE. EL ELEMENTO DOMINANTE QUE FUNGE COMO TELÓN DE FONDO AL SUBDISTRITO, ES EL CERRO DEL SACRAMENTO, MISMO QUE SE ENCUENTRA AL SUR DEL SUBDISTRITO, Y FUERA DEL LÍMITE DEL MISMO,.

IV.1.8. FACTORES RESTRICATIVOS A LA URBANIZACIÓN.

ANALIZANDO LOS FACTORES NATURALES EN EL ÁREA DE ESTUDIO, DESTACAN POR SU CARÁCTER RESTRICATIVO LOS SIGUIENTES:

LAS CONDICIONES IMPUESTAS POR EL MEDIO FÍSICO NATURAL, DETERMINAN LAS ÁREAS QUE TIENEN APTITUD PARA UTILIZARSE PARA EL DESARROLLO URBANO. EN EL CASO DEL SUBDISTRITO URBANO 06 "SANTA FE", SE PRESENTAN LAS SIGUIENTES LIMITANTES AL DESARROLLO:

- A.** SE ENCONTRÓ QUE LA MAYOR PARTE DEL ÁREA DE ESTUDIO REGISTRA UNA PENDIENTE DEL 0-5% LA CUAL PRESENTA RESTRICCIONES A LA URBANIZACIÓN DEBIDO A QUE EN COMBINACIÓN CON LAS CARENCIAS EN INFRAESTRUCTURA, PRESENTA SERIOS PROBLEMAS DE INUNDACIONES. AUNQUE ESTOS SUELOS SE PUEDEN ACONDICIONAR PARA LA URBANIZACIÓN YA QUE LOS COSTOS DE INFRAESTRUCTURA EN TERRENOS QUE PRESENTAN ESTAS PENDIENTES DADA LA CONFORMACIÓN DEL TERRENO, SON BAJOS, DEBIENDO DE REALIZARSE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS CORRESPONDIENTES QUE PREVEAN LOS RIESGOS Y SE

REALICEN LAS OBRAS NECESARIAS PARA EVITAR LAS INUNDACIONES, PERMITIENDO DRENAR ADECUADAMENTE LAS ÁREAS DE RESERVA URBANA.

- B.** EL TIPO DE SUELO (VERTISOL PELICO) QUE OCUPA EN MAYOR PORCENTAJE LA ZONA SUR ESTE, ES UN FACTOR CONDICIONADO A LA URBANIZACIÓN DEBIDO A QUE PRESENTA PROBLEMAS DE INUNDACIÓN Y DRENAJE, POR LO QUE DEBERÁN CONTROLARSE LOS ASENTAMIENTOS QUE YA EXISTEN EN EL ÁREA. LA EXISTENCIA DE TOBA EN EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN, LA HACE UNA ZONA APTA PARA LA URBANIZACIÓN, SIN EMBARGO LAS ZONAS DE SUELOS INESTABLES CON PELIGRO DE HUNDIMIENTOS Y DESLIZAMIENTOS, REPRESENTAN UNA ZONA NO APTA PARA LA URBANIZACIÓN.
- C.** EL POTENCIAL AGROLÓGICO DE LOS SUELOS ESTA CLASIFICADO DE CAPACIDAD AGRÍCOLA MODERADA, LA CUAL SE CONCENTRA LA MAYOR PARTE EN LA ZONA CENTRO Y SUR DEL ÁREA DE ESTUDIO, LO QUE DEBERÁ ASIMISMO DE TOMARSE EN CUENTA PARA PREVER LAS ÁREAS DE RESERVA URBANA.

IV.2. SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.

ESTE APARTADO TIENE LA FINALIDAD DE DESCRIBIR EL ESTADO ACTUAL DEL DISTRITO 14 "SANTA FE", ASÍ COMO LAS ACCIONES QUE HAN TRANSFORMADO EL ESTADO NATURAL DE LA MISMA, IDENTIFICANDO SUS APROVECHAMIENTOS PREDOMINANTES Y LA PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA.

EL DIAGNOSTICO DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO TIENE COMO OBJETIVOS COMPLEMENTAR LA DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁREA DE ESTUDIO, EN EL CUAL SE DESCRIBIRÁN LAS CARACTERÍSTICAS DEL DESDOBLAMIENTO DE USOS DEL SUELO, DENSIDAD Y TIPO DE EDIFICACIÓN Y LAS ACCIONES QUE HAN TRANSFORMADO AL MEDIO NATURAL; ASIMISMO, SE DESCRIBIRÁ LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE Y LA UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO EXISTENTE.

SIENDO LOS DE MAYOR RELEVANCIA EN ESTE MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO LOS SIGUIENTES ELEMENTOS: ESTRUCTURA URBANA, TENENCIA DEL SUELO, USOS DEL SUELO, IMAGEN URBANA, VIALIDAD E INFRAESTRUCTURA; LOS CUALES SINTETIZARAN ÚNICAMENTE LOS ASPECTOS RELEVANTES DEL ANÁLISIS, CUYO CONTENIDO DEBERÁ COINCIDIR CON LA DESCRIPCIÓN QUE DE ELLOS SE HACE EN LOS SUBAPARTADOS SIGUIENTES Y QUE ESTÁN CONTENIDOS EN EL ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.

IV.2.1. ESTRUCTURA URBANA.

IV.2.1.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL.

EL ÁREA URBANA DEL DISTRITO SE CLASIFICAR POR SU MORFOLOGÍA Y CARÁCTER PARTICULAR EN DOS GRUPOS BÁSICOS.

EL PRIMERO CONFORMADO POR LOS POBLADOS: SAN JOSÉ DEL VALLE, UNIÓN DEL CUATRO, CONCEPCIÓN DEL VALLE. CON SU COLONIAS ANEXAS, COMO LOS CHINOS Y VALLE DE LA AMISTAD. ESTOS ASENTAMIENTOS HAN SIDO DE ORIGEN EJIDAL O ESPONTÁNEO, Y SU TRAZA TIENDE A SER ABIERTA, ORTOGONAL, PERO CON MUCHAS CALLES CERRADAS. EL TRAZO DE LAS CALLES ES IRREGULAR, CON SECCIONES Y BANQUETAS VARIABLES.

UN SEGUNDO GRUPO CON UN MAYOR IMPACTO GENERAL, CONTIENE A LOS RECIENTES FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS DE ALTA DENSIDAD, QUE ABARCAN 759.66 HECTÁREAS DE SUPERFICIE, ALGUNOS POR CONSTRUIRSE, EN SU MAYORÍA CON UN DISEÑO QUE DIFICULTA LA INTEGRACIÓN VIAL, FORMANDO UNIDADES CERRADAS. ENTRE ESTOS DESARROLLOS SOBRESALE: HACIENDA SANTA FE, CHULAVISTA, VILLAS DE LA HACIENDA, GEOVILLAS LA ARBOLADA, CUATRO ESTACIONES, Y VALLE DORADO.

IV.2.1.2. ESTRUCTURA VIAL.

IV.2.1.2.a. JERARQUÍA VIAL.

REGIONAL: NO EXISTEN EN EL SUBDISTRITO

VÍAS DE ACCESO CONTROLADO: EN ESTE CASO CORRESPONDE AL ANILLO PERIFÉRICO UBICADO EN LA PARTE NORTE FUERA DEL ÁREA DE ESTUDIO, PERO CON GRAN INFLUENCIA PARA LA MISMA, AL CUAL SE CONECTA EL DISTRITO POR LA AV. ADOLF B. HORN, QUE SE PODRÍA CONSIDERAR COMO EL INGRESO PRINCIPAL AL SUBDISTRITO. ADEMÁS DE QUE SEDEUR, PLANTEA UN TRAZO DEL PERIFÉRICO QUE ATRAVIESA LA PARTE NORTE DEL SUBDISTRITO.

VIALIDAD PRINCIPAL: LAS ARTERIAS CON ESTAS CARACTERÍSTICAS CORRESPONDEN A LA AV. ADOLF B HORN - ACUEDUCTO LA CUAL CORRE EN EL SENTIDO NORPONIENTE SURORIENTE A TODO LO LARGO DEL ÁREA DE ESTUDIO, CRUZÁNDOLA EN DIAGONAL A PARTIR DEL PERIFÉRICO Y DESEBOCANDO EN LA CARRETERA A CHÁPALA A TRAVÉS DEL POBLADO DE LA CALERA; Y EL ANTIGUO CAMINO A CHAPALA QUE ESTÁ EN PROCESO DE LICITACIÓN PARA SU PROLONGACIÓN Y AMPLIACIÓN HASTA ESTE SUBDISTRITO.

ARTERIA COLECTORA: EN LA ACTUALIDAD TENEMOS CINCO VÍAS QUE PODRÍAN CONSIDERARSE COMO COLECTORAS, LA AVENIDA "JUAREZ" QUE LIGA LA AV. CONCEPCIÓN CON CHULAVISTA A TRAVÉS DE GEOVILLAS LA ARBOLADA; LA AVENIDA "CONCEPCIÓN", QUE LIGA EL POBLADO DE UNIÓN DEL CUATRO CON CONCEPCIÓN DEL VLL PARA DESPUÉS CORRER PARALELA POR LAS VÍAS DE FERROCARRIL, HASTA LLEGAR A LA CARRETERA A SAN SEBASTIÁN; Y LOS BULEVARES AL INTERIOR DE LOS FRACCIONAMIENTOS HACIENDA SANTA FE Y CHULAVISTA, MISMOS QUE SIRVEN A ESTAS FRACCIONAMIENTOS.

IV.2.1.2.b. NODOS DE CONFLICTO VIAL.

LOS PUNTOS CONFLICTIVOS QUE SE GENERAN EN LA ACTUALIDAD SON: A LA ALTURA DEL CRUCE PERIFÉRICO Y AVENIDA ADOLF B. HORN, QUEDANDO ESTE FUERA DEL ÁREA DE ESTUDIO; SOBRE ESTA MISMA AVENIDA LOS DÍAS DE EVENTOS EN EL AUTÓDROMO Y LOS FINES DE SEMANA POR LA UTILIZACIÓN INTENSIVA DE LAS CANCHAS DE FÚTBOL DE RENTA, YA QUE SE UTILIZA LA VIALIDAD PARA ESTACIONARSE, LO CUAL SE AGRAVA CON LA VENDIMIA QUE SE DA AHÍ MISMO;

ASIMISMO, PRESENTA PROBLEMAS LA AVENIDA CONCEPCIÓN EN SU CRUCE CON LA CALLE JAVIER MINA, QUE ES LA ENTRADA A VALLE DORADO; Y EN SU INTERSECCIÓN CON LA VÍA DEL FERROCARRIL Y EL BOULEVARD SANTA FE QUE ES UNA DE LAS ENTRADAS A HACIENDA SANTA FE.

IV.2.2. TRANSPORTE PÚBLICO Y COMUNICACIONES.

LAS RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO QUE INTEGRAN A LOS POBLADOS Y NUEVOS DESARROLLOS CON LA ZONA METROPOLITANA SON: LA RUTA 171 DE LOS LLAMADOS MINIBUSES QUE TIENE UNA FRECUENCIA DE PASO DE 8 MINUTOS, EL CUAL INGRESA POR EL CAMINO ANTIGUO A CHAPALA PARA DAR VUELTA EN LA AV. PRIMERO DE MAYO Y LA AV CONCEPCIÓN PARA ENTRAR A HACIENDA SANTA FE; LA RUTA 619 CON UNA FRECUENCIA DE PASO DE 10 MINUTOS, LA CUAL LLEGA POR LA AV. ADOLF B. HORN, DA VUELTA EN AV. CONCEPCIÓN PARA DESPUÉS INGRESAR A VALLE DORADO Y HACIENDA SANTA FE; LA RUTA SANTA ANITA QUE PROCEDENTE DE SANTA MARÍA TEQUEPEXPAN TOMA LA CARRETERA A SAN SAN SEBASTIÁN EN GRANDE PARA LLEGAR A SU TERMINAL EN HACIENDA SANTA FE.

IV.2.3. FERROCARRILES.

CON UN DERECHO DE PASO DE ACUERDO A SEDEUR DE 40 MTS. LAS VÍAS DEL FERROCARRIL, EN SU CORRIDA MÉXICO – MANZANILLO, CRUZAN POR EL LÍMITE OCCIDENTAL DEL SUBDISTRITO DIAGONALMENTE, EN SENTIDO NORORIENTE SURPONIENTE, SIN EMBARGO NO SE LOCALIZA EN LA ZONA NINGUNA ESTACIÓN, CONSIDERANDO ADEMÁS QUE EL SISTEMA FERROVIARIO ESTÁ DEDICADO TOTALMENTE A LA CARGA. ESTAS VÍAS PUEDEN APROVECHARSE COMO UN TRANSPORTE DE PASAJEROS SUBURBANO.

IV.2.4. TENENCIA DEL SUELO.

IV.2.4.a. PROPIEDAD EJIDAL Y COMUNAL.

LA MAYOR PARTE DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN, SE UBICA DENTRO DE TERRENOS DE ORIGEN EJIDAL, DE AHÍ QUE SE LOCALIZAN FRACCIONES DE LOS EJIDOS: UNIÓN DEL CUATRO, CONCEPCIÓN DEL VALLE, CUEXCOMATITAN, SAN JOSÉ DEL VALLE, LOS RANCHITOS, SANTA CRUZ DEL VALLE. SIENDO LOS DE MAYOR EXTENSIÓN TERRITORIAL EL EJIDO DE CUEXCOMATITAN Y SANTA CRUZ DEL VALLE, UBICADOS EN LA ZONA PONIENTE Y ORIENTE DEL ÁREA DE ESTUDIO.

SIN EMBARGO HABRÍA QUE TOMAR EN CUENTA, QUE A RAÍZ DEL CRECIMIENTO URBANO QUE HA EXPERIMENTADO LA ZONA, PRINCIPALMENTE DEL PERIFÉRICO HACIA EL SUR Y EN LA PERIFERIA DE LAS LOCALIDADES DE SANTA CRUZ, UNIÓN DEL CUATRO, SAN JOSÉ Y CONCEPCIÓN DEL VALLE, SE HAN VENIDO REALIZANDO OPERACIONES DE COMPRA VENTA DE TERRENOS EJIDALES, LO QUE HA DERIVADO EN QUE MUCHAS DE ESTAS PARCELAS SE HAYAN SUBDIVIDIDO Y CAMBIADO SU USO.

IV.2.4.b. PROPIEDAD PÚBLICA.

CON RESPECTO A LA PROPIEDAD PÚBLICA, NO SE ENCUENTRAN EN LA ZONA GRANDES EXTENSIONES DE TERRENO QUE SE PUEDAN CONSIGNAR, LO QUE SE DETECTO COMO PREDIOS DE PROPIEDAD PÚBLICA, CORRESPONDEN A LOTES, O FRACCIONES PEQUEÑAS QUE SE LOCALIZAN EN LOS POBLADOS CONCENTRÁNDOSE EN EL CENTRO DE LAS POBLACIONES A MANERA DE PLAZA PRINCIPAL, O UTILIZADOS POR ALGÚN EQUIPAMIENTO URBANO, COMO PUDIERAN SER LAS DELEGACIONES MUNICIPALES. ADEMÁS DE LAS DIVERSAS SERVIDUMBRES Y ÁREAS DE CESIÓN DE LOS DIVERSOS FRACCIONAMIENTOS. TAMBIÉN SE CONSIDERAN PROPIEDAD PÚBLICA LOS DERECHOS DE VÍA DE LAS VIALIDADES ACUEDUCTO, AV. CONCEPCIÓN, EL CANAL DE LAS PINTAS Y LAS VÍAS DEL FERROCARRIL.

IV.2.4.c. PROPIEDAD PRIVADA.

CORRESPONDE EN SU MAYOR PARTE A LOS FRACCIONAMIENTOS, Y ALGUNAS PARCELAS DE PEQUEÑA PROPIEDAD.

IV.2.5. ASENTAMIENTOS IRREGULARES Y EN PROCESO DE REGULARIZACIÓN.

DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO, EN SU PARTE NORTE, SE REGISTRAN ASENTAMIENTOS IRREGULARES. SE CONSIDERAN IRREGULARES AL ESTAR ASENTADAS SOBRE TERRENOS EJIDALES O POR CARECER DE SERVICIOS MUNICIPALES. EL RESTO DEL ÁREA DE ESTUDIO FUERA DEL ÁREA URBANIZADA, FORMA PARTE DEL ÁREA PARCELARIA, REGULARIZADA MEDIANTE EL PROGRAMA DE PROCEDE, EL CUAL ENTREGÓ TITULO DE PROPIEDAD Ó TITULO PARCELARIO. ENTRE ESTAS ENCONTRAMOS LAS COLONIAS LOS CHINOS, SAN JOSE DEL VALLE, PARTE DE UNIÓN DEL CUATRO, VALLE DE LA AMISTAD Y OTRAS SUPERFICIES MENORES CONSIGNADAS EN EL PLANO D2 EN LAS INMEDIACIONES DEL CANAL DE LAS PINTAS.

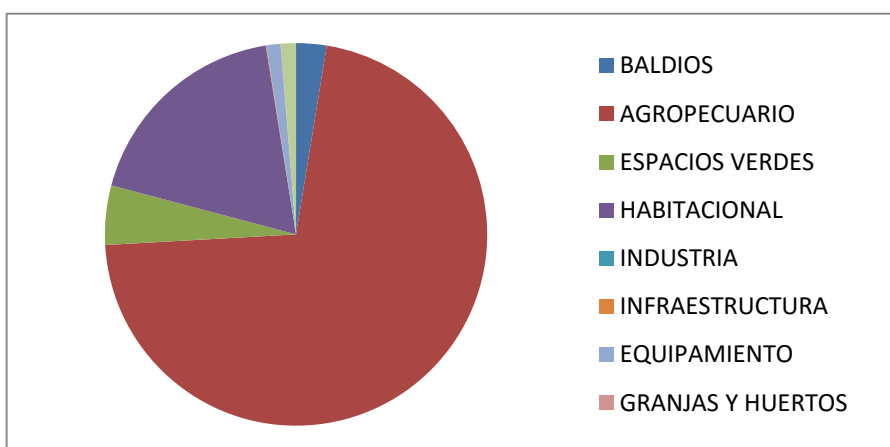
IV.2.6. ZONAS DE VALOR PATRIMONIAL, HISTÓRICO Y FISONÓMICO.

EN CUANTO AL VALOR PATRIMONIAL SE REGISTRO EN EL ÁREA DE ESTUDIO LA EXISTENCIA DEL CASCO DE LA HACIENDA CONCEPCIÓN DEL VALLE QUE DATA DEL SIGLO XVII. LA CUAL SE LOCALIZA EN EL POBLADO DEL MISMO NOMBRE, ENCONTRÁNDOSE COMO UNA RUINA QUE FORMA PARTE DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDAS DEL PARQUE Y EN ESTADO DE ABANDONO.

IV.2.7. USO DEL SUELO.

CUADRO 29. USO DE SUELO DEL ÁREA DE ESTUDIO:

USO DE SUELO:	SUPERFICIE:	%
AGROPECUARIO	14,088,441	73.43%
ESPACIOS VERDES	1,001,281	5.15%
HABITACIONAL	3,662,716	18.82%
INDUSTRIA	0	0.00%
INFRAESTRUCTURA	11,492.66	0.06%
EQUIPAMIENTO	235,423.00	1.21%
GRANJAS Y HUERTOS	9,836.04	0.05%
COMERCIO Y SERVICIOS	249,184.77	1.28%
TOTAL:	2479.27	100.00



IV.2.7.a. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS EXISTENTES.

EN ESTE PUNTO SE DESCRIBEN DE MANERA SINTÉTICA, LOS USOS DEL SUELO TANTO GENÉRICOS, COMO ESPECÍFICOS EXISTENTES EN EL ÁREA DE ESTUDIO ¹, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 63 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO Y EL CUADRO 3 (CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS), ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN:

CUADRO 30. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS.

SUBDISTRITO URBANO 06 "SANTA FE".		
ZONA 2 "VALLE DE TLAJOMULCO"		
CLAVE	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
USO GENÉRICO: RECURSOS NATURALES		
AG	AGROPECUARIO	SIEMBRA DE CULTIVOS
GH	GRANJAS Y HUERTOS	HUERTOS CON CASA HABITACIÓN.
USO GENÉRICO: HABITACIONAL		
H-3	HABITACIONAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR.

¹ APROXIMACIÓN REALIZADA CON BASE A LOS RESULTADOS DEL LEVANTAMIENTO PUNTUAL DE USO DE SUELO. SEPTIEMBRE DE 2009.

	DENSIDAD MEDIA	
H-4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	VIVIENDA UNIFAMILIAR. VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL

USO GENÉRICO: COMERCIO Y SERVICIOS

CV/SV	COMERCIO Y SERVICIOS VECINALES	TIENDA DE ABARROTES. PAPELERIA CON INTERNET CONSULTORIOS MEDICOS VENTA DE COMIDA PREPARADA/ FRUTAS Y LEGUMBRES FARMACIA
CB/SB	COMERCIO Y SERVICIOS BARRIALES	VENTA DE ALIMENTOS/TORTAS AHOGADAS. ABARROTES CON VENTA DE LICORES O CERVEZA VENTA DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA AGUA PURIFICADA TIENDA DE CONVENIANCIA FERRETERIA/TLAPALERIA REPARACIÓN DE EQUIPOS ELECTRONICOS MERCERIA/REGALOS/PERFUMNERIA VENTA DE MUEBLES VENTA DE ROPA CARNICERIA OFICINAS PRIVADAS SALONES O TERRAZAS PARA EVENTOS LAVANDERIA / TINTORERIA
CD/SD	COMERCIO Y SERVICIOS DISTRITALES	TALLER MECÁNICO DE AUTOMÓVILES. TALLER MECÁNICO DE REPARACIÓN DE MOFLES DE AUTOMÓVILES, HERRERIA Y FABRICACIÓN DE CORTINAS METÁLICAS. DEPÓSITO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN. ESCUELAS DE KARATE DANZA, YOGA Y GIMNASIOS VENTA DE INSUMOS AGRICOLAS GASOLINERAS LAVADO DE AUTOS SUCURSAL BANCARIA TIENDAS DE AUTOSERVICIO VENTA DE PINTURAS VENTA DE CELULARES Y ACCESORIOS LLANTERAS BODEGAS CERRADAS VETERINARIAS RESTAURANTES/BAR
CC/SC	COMERCIO Y SERVICIOS CENTRALES	BODEGA DE ALMACENAMIENTO DEPOSITOS DE VEHICULOS PATIOS DE MANIOBRAS CENTRO DE ACOPIO

USO GENÉRICO: EQUIPAMIENTO

EI-V/B/C/D	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	RUBRO DE EDUCACIÓN: PREESCOLAR EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO MATUTINO CON 12 AULAS PREESCOLAR EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE
-------------------	---------------------------------------	--

		<p>CHULAVISTA TURNO VESPERTINO CON 12 AULAS PREESCOLAR LUIS BARRAGAN MORFIN EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO MATUTINO CON 12 AULAS PREESCOLAR NOMBRE EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO VESPERTINO CON 12 AULAS PREESCOLAR EDUARDO MALIACHI Y VELASCO EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO MATUTINO CON 14 AULAS PREESCOLAR FRANCISCO VILLA EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO VESPERTINO CON 14 AULAS PREESCOLAR ADRIAN PUGA GOMEZ EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO MATUTINO CON 9 AULAS PREESCOLAR AGUSTIN YAÑEZ EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO VESPERTINO CON 9 AULAS PREESCOLAR EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO MATUTINO CON 9 AULAS PREESCOLAR EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO VESPERTINO CON 9 AULAS PREESCOLAR GABINO BARREDA EN LA LOCALIDAD DE LA CONCHA TURNO MATUTINO CON 6 AULAS PREESCOLAR ANTONIO GARCIA CUBAS EN LA LOCALIDAD DE LA CONCHA TURNO VESPERTINO CON 6 AULAS PREESCOLAR IGNACIO M ALTAMIRANO EN LA LOCALIDAD DE SAN JOSE DEL VALLE TURNO MATUTINO CON 4 AULAS PREESCOLAR FRANCISCO GARCIA GRANADOS EN LA LOCALIDAD DE VALLE DORADO TURNO MATUTINO CON 9 AULAS PREESCOLAR JUSTO SIERRA EN LA LOCALIDAD DE VALLE DORADO TURNO MATUTINO CON 5 AULAS PREESCOLAR PRISCILIANO SANCHEZ EN LA LOCALIDAD DE VALLE DORADO TURNO VESPERTINO CON 5 AULAS PRIMARIA 24 DE AGOSTO DE 1824 EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO MATUTINO CON 16 AULAS PRIMARIA 8 DE SEPTIEMBRE EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO MATUTINO CON 13 AULAS PRIMARIA NOMBRE EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO VESPERTINO CON 16 AULAS PRIMARIA NOMBRE EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO VESPERTINO CON 13 AULAS PRIMARIA NOMBRE EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO MATUTINO CON 24 AULAS PRIMARIA NOMBRE EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO VESPERTINO CON 24 AULAS PRIMARIA NUEVA CREACION EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO MATUTINO CON 18 AULAS PRIMARIA NUEVA CREACION EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO VESPERTINO CON 18 AULAS PRIMARIA AGUSTIN YAÑEZ EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO MATUTINO CON 24 AULAS PRIMARIA ADOLFO LOPEZ MATEOS EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO VESPERTINO CON 24 AULAS PRIMARIA GUILLERMO GONZALEZ CAMARENA EN LA</p>
--	--	--

		<p>LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO MATUTINO CON 24 AULAS PRIMARIA TOMAS ESCOBEDO EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO VESPERTINO CON 24 AULAS PRIMARIA CARLOS ENRIQUE CASTILLO PERAZA EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO MATUTINO CON 14 AULAS PRIMARIA ADOLFO CHRISTLIEB IBAROLA EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO VESPERTINO CON 14 AULAS PRIMARIA EN TRAMITE CLOSTER 32 EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO VESPERTINO CON 18 AULAS PRIMARIA EN TRAMITE CLOSTER 32 EN LA LOCALIDAD DE HACIENDA SANTA FE TURNO MATUTINO CON 18 AULAS PRIMARIA MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA EN LA LOCALIDAD DE LA CONCHA TURNO MATUTINO CON 6 AULAS PRIMARIA LEONA VICARIO EN LA LOCALIDAD DE LA CONCHA TURNO VESPERTINO CON 6 AULAS PRIMARIA RAFAEL JIMENEZ EN LA LOCALIDAD DE LA UNION DEL CUATRO TURNO MATUTINO CON 6 AULAS PRIMARIA JUSTO SIERRA EN LA LOCALIDAD DE LA UNION DEL CUATRO TURNO VESPERTINO CON 6 AULAS PRIMARIA FRANCISCO GONZALEZ BOCANEGRA EN LA LOCALIDAD DE VALLE DORADO TURNO VESPERTINO CON 14 AULAS PRIMARIA JAIME NUNO EN LA LOCALIDAD DE VALLE DORADO TURNO MATUTINO CON 14 AULAS PRIMARIA EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE VALLE DORADO TURNO MATUTINO CON 12 AULAS PRIMARIA NUEVA CREACION EN LA LOCALIDAD DE VALLE DORADO TURNO VESPERTINO CON 12 AULAS SECUNDARIA NOMBRE EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO MATUTINO CON 12 AULAS SECUNDARIA NOMBRE EN TRAMITE EN LA LOCALIDAD DE CHULAVISTA TURNO VESPERTINO CON 12 AULAS SECUNDARIA LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA EN LA LOCALIDAD DE HDA STA FE TURNO MATUTINO CON 18 AULAS SECUNDARIA LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA EN LA LOCALIDAD DE HDA STA FE TURNO VESPERTINO CON 18 AULAS SECUNDARIA BENITO JUAREZ EN LA LOCALIDAD DE LA UNION DEL CUATRO TURNO MATUTINO CON 12 AULAS</p> <p>RUBRO DE SALUD: CONSULTORIO POPULAR DE PRIMER CONTACTO.</p> <p>RUBRO DE ASISTENCIA PÚBLICA: CASA PASTORAL.</p> <p>RUBRO DE CULTO: IGLESIA.</p> <p>RUBRO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: CASA EJIDAL.</p>
--	--	--

USO GENÉRICO: ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS		
EV- V/B/C/D	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS	PLAZA EN EL ATRIO DE LA IGLESIA, JARDÍN VECINAL CANCHAS DEPORTIVAS DE FUTBOL.
USO GENÉRICO: INDUSTRIA		
I1	INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO	PURIFICADORA DE AGUA.
USO GENÉRICO: INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA		
IN-U	INFRAESTRUCTURA URBANA	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. POZO DE EXTRACCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS. POZO DE EXTRACCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS. ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES
IN-R	INFRAESTRUCTURA REGIONAL	VIAL REGIONAL CANAL PLUVIAL DE LAS PINTAS VIAS DEL FERRO CARRIL A MANZANILLO

IV.2.8. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN E IMAGEN URBANA.

IV.2.8.1. CARACTERÍSTICAS DE LA LOTIFICACIÓN Y EDIFICACIÓN.

SE ENCUENTRAN DOS TENDENCIAS PRINCIPALES. POR UN LADO LOS POBLADOS ORIGINALES DE ORIGEN IRREGULAR TIENE UNA TRAZA URBANA Y UNA LOTIFICACIÓN TAMBIÉN IRREGULAR, CON PREDIOS ORIGINALMENTE DE GRANDES DIMENSIONES Y QUE PAULATINAMENTE HAN EXPERIMENTADO UN PROCESO DE SUBDIVISIÓN, EN MUCHOS CASOS IRREGULAR. LAS EDIFICACIONES TAMBIÉN SON DE DISTINTAS ÉPOCAS, DE ESTILOS MUY DISPARES Y EN MUY DISTINTOS ESTADOS DE CONSTRUCCIÓN Y DE CONSERVACIÓN. EN ESTAS ZONAS LA DENSIDAD SE EN PROMEDIO MUCHO MENOR QUE EN LOS FRACCIONAMIENTOS REGULARES.

POR OTRO LADO EXISTA LA LOTIFICACIÓN QUE SE DA EN LOS FRACCIONAMIENTOS DE RECIENTE CREACIÓN. EN ESTOS CASOS LA LOTIFICACIÓN ES EXTREMADAMENTE REGULAR, Y LOS LOTES, POR SUS DIMENSIONES NO PERMITEN EN GENERAL SU SUBDIVISIÓN. ADEMÁS POR LO GENERAL NO SE VENDEN LOS LOTES SOLOS, SINO CON LA VIVIENDA YA EDIFICADA, POR LO QUE ESTOS NUEVOS FRACCIONAMIENTOS TIENE UNA TRAZA, UNA LOTIFICACIÓN Y UNA EDIFICACIÓN MUCHO MÁS REGULAR.

IV.2.8.2. CARACTERÍSTICAS DE LA IMAGEN URBANA.

IV.2.8.2.a. ZONAS CON EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL (HISTÓRICO, CULTURAL Y FISONÓMICO).

EN ESTE RUBRO SE MENCIONA LAS EX-HACIENDAS DE SAN JOSÉ DEL VALLE Y CONCEPCIÓN DEL VALLE. LA PRIMERA MUY DETERIORADA, Y LA SEGUNDA DOLO EXISTE EL CASCO DERRUIDO DE LA HACIENDA COMO ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDAS DEL PARQUE.

IV.2.8.b. ZONAS CON MOBILIARIO URBANO Y ÁREAS VERDES DETERIORADAS.

IV.2.8.c. ZONAS CON FACHADAS DETERIORADAS O SIN RECUBRIMIENTO.

ESTAS ZONAS SON LAS DE LOS POBLADOS MÁS ANTIGUOS: CONCEPCIÓN DEL VALLE, UNIÓN DEL CUATRO Y SAN JOSÉ DEL VALLE Y LOCALIDADES IRREGULARES COMO LOS CHINOS, Y VALLE DE LA AMISTAD..

IV.2.8.d. ZONAS CON ALTO NIVEL DE CONTAMINACIÓN VISUAL POR CABLEADO Y/O PUBLICIDAD ESPECTACULAR.

ESTAS ZONAS SON LAS DE LOS POBLADOS MÁS ANTIGUOS CONCEPCIÓN DEL VALLE, UNIÓN DEL CUATRO Y SAN JOSÉ DEL VALLE. COMO NO EXISTEN VIALES REGIONALES NO EXISTE UN

PROBLEMA CON ANUNCIOS ESPECTACULARES, SIN EMBARGO EXISTEN GRAN CANTIDAD DE ANUNCIOS DE MENOR TAMAÑO, DE PENDONES, MANTAS, Y AÚN SEÑALAMIENTOS VIALES IRREGULARES QUE ANUNCIAN LOS ACCESOS A LOS DIFERENTES DESARROLLOS HABITACIONALES.

IV.2.9. INFRAESTRUCTURA.

IV.2.9.1. AGUA POTABLE.

LA DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE SE REALIZAN A TRAVÉS DE LA PERFORACIÓN DE POZOS PROFUNDOS Y ES ADMINISTRADA POR LA DIRECCIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, DEPENDIENTE DEL H. AYUNTAMIENTO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA. SI BIEN EXISTEN INNUMERABLES POZOS EXCAVADOS EN EL SUBDISTRITO, EN LOS DIFERENTES POBLADOS QUE COMPONEN EL SUBDISTRITO, ENCONTRAMOS 9 POZOS EN FUNCIONAMIENTO SUMANDO UNA CAPACIDAD APROXIMADA DE 158 LTS/SEG. EN LOS NUEVOS DESARROLLOS HABITACIONALES 14 POZOS ESTÁN EN OPERACIÓN.

ACTUALMENTE EL 95% DE LAS ÁREAS URBANAS CUENTAN CON ESTE INDISPENSABLE SERVICIO EXCEPTO POR LOS CHINOS, VALLE DE LA AMISTAS Y PARTE DE UNIÓN DEL CUATRO. , EL ESTADO DE LA REDES DE AGUA EN EL DISTRITO SON BUENAS SIN EMBARGO LAS REDES MAS ANTIGUAS SON LAS DE LOS POBLADOS DE CONCEPCIÓN DEL VALLE Y UNIÓN DEL CUATRO , LAS QUE POR ANTIGÜEDAD Y FALTA DE MANTENIMIENTO REQUIEREN DE UNA REHABILITACIÓN.

IV.2.9.2. DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL.

EN CUANTO A LA RED DE ALCANTARILLADO, EL DRENAJE DE LAS POBLACIONES VIERTEN SUS DESECHOS DE LA SIGUIENTE MANERA: UNIÓN DEL CUATRO, SAN JOSÉ Y CONCEPCIÓN DEL VALLE, A TRAVÉS DE UNO DE LOS DOS COLECTORES, QUE CORRE POR LA AV. CONCEPCIÓN, EL COLECTOR MÁS RECIENTE DE 1.05 CMS. DE DIÁMETRO, DA SERVICIO A LOS NUEVOS DESARROLLOS COMO: GEOVILLAS, RESIDENCIAL SANTA FE, REAL DEL VALLE Y A UNA SECCIÓN DE HACIENDA SANTA FE ENTRE OTROS, ESTOS COLECTORES CRUZAN LA AVENIDA ADOLF B. HORN, PARA DESPUÉS CONECTARSE AL COLECTOR ARROYO SECO, QUE VIERTEN SUS AGUAS AL ARROYO LAS PINTAS. CABE MENCIONAR QUE EN AMPLIAS ZONAS DE UNIÓN DEL CUATRO, EL DRENAJE EXISTENTE POR SU MAL DISEÑO, NO FUNCIONA ADECUADAMENTE. EL DRENAJE DE LAS TRES ZONAS MENCIONADAS ANTERIORMENTE LLEGA A LA PRESA DEL AHOGADO, LA CUAL PRESENTA SERIOS PROBLEMAS DE CONTAMINACIÓN.

DESARROLLOS COMO VALLE DORADO, REAL DEL VALLE, HACIENDA SANTA FE, ENTRE OTROS CUENTAN CON VARIAS PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

POR OTRO LADO SE DETECTÓ CARENCIA DE REDES DE DRENAJE, EN LAS SIGUIENTES COLONIAS:, LOS CHINOS, VALLE DE LA AMISTAD, Y ÁREAS CERCANAS A CONCEPCIÓN DEL VALLE.

IV.2.9.3. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO.

REFERENTE AL RUBRO DE ELECTRICIDAD, SE OBSERVA QUE EL 85% DE LAS ÁREAS URBANAS EXISTENTES EN EL DISTRITO CUENTAN CON ESTE SERVICIO, SUMINISTRADO POR LA C.F.E. A TRAVÉS DE LA SUB-ESTACIÓN UBICADA EN LA PARTE NORTE DEL ÁREA DE ESTUDIO, EN EL MUNICIPIO DE TLAQUEPAQUE CORRESPONDIENTE A LA ZONA CHAPALA, EL TIPO DE TENDIDO ES AÉREO CON POSTERÍA DE CONCRETO. CARECEN DE ESTE SERVICIO: PARTE DE, UNIÓN DEL CUATRO, LA GIGANTERA Y LOS CHINOS.

LAS ÁREAS URBANAS DEL DISTRITO CUENTAN APROXIMADAMENTE CON UN 80% DE COBERTURA DEL SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO. LOS POBLADOS DE: UNIÓN DEL CUATRO, CONCEPCIÓN Y SAN JOSÉ DEL VALLE, TIENEN UNA CLASIFICACIÓN DE ESTE SERVICIO DE MALO, CON EL PROYECTO DE CAMBIO DE TIPO DE LUMINARIAS, MIENTRAS QUE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES COMO LOS CHINOS, VALLE DE LA AMISTAD Y PARTE DE CONCEPCIÓN DEL VALLE SON LOS QUE PRESENTAN MAYORES CARENCIAS DEL SERVICIO JUNTO CON LA AV. CONCEPCIÓN.

IV.2.9.4. TELÉFONOS Y TELÉGRAFOS.

SE CUENTA CON SERVICIO TELEFÓNICO PRÁCTICAMENTE EN 100 % DE LAS ÁREAS HABITADAS,

OFICINAS DE TELÉGRAFOS NO SE ENCUENTRAN EN LA ZONA DE ESTUDIO

IV.2.9.5. INSTALACIONES ESPECIALES Y DE RIESGO URBANO.

EXISTEN EN EL SUBDISTRITO DOS GASOLINERAS SOBRE LA AV. CONCEPCIÓN, UNA EN EL POBLADO DE CONCEPCIÓN DEL VALLE Y OTRO EN EL CRUCE CON EL BOULEVARD SANTA FE.

IV.2.9.6. PAVIMENTOS.

LOS TIPOS DE PAVIMENTOS QUE SE DISTINGUEN EN EL DISTRITO, SON LOS SIGUIENTES:

BALASTRE: EN LA AVENIDA ACUEDUCTO PASANDO EL AUTODROMO.

ASFALTO: EN LAS AVENIDAS ADOLF B. HORN, CONCEPCIÓN; Y LA TOTALIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.

TERRACERÍA: EN LA MAYORÍA DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES

ADOQUÍN: EN ALGUNAS CALLES PRINCIPALES DE UNIÓN DEL CUATRO Y CONCEPCIÓN DEL VALLE.

EMPEDRADO: EN LA MAYOR PARTE DE LAS CALLES DE LOS DIFERENTES POBLADOS Y EN CAMINOS COMO EL QUE VA A LOS TRES GALLOS.

EN UNION DEL CUATRO UN 85% DE LA ZONA HAY TERRACERIA EN MAL ESTADO. NO HAY BANQUETAS A EXCEPCIÓN DE JAVIER MINA Y AV. CONCEPCIÓN. EL TRANSITO POR AV. CONCEPCIÓN ES LENTO. EN JAVIER MINA AL CRUCE DEL CANAL HAY UN PUENTE POR DONDE CRUZAN LOS AUTOMÓVILES PERO ES TAN PEQUEÑO, QUE SOLO PUEDEN PASAR DE UNO EN UNO. ESTO IMPIDE QUE SE DE EL FLUJO VEHICULAR RÁPIDO

IV.3. APTITUDES DEL SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO.

POR UN LADO, DADA SU UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS, LA ZONA SE ENCUENTRA BAJO UNA PRESIÓN CONSTANTE, ORIGINADA POR EL CRECIMIENTO DE LA ZONA METROPOLITANA, Y POR LO MISMO UNA PARTE DE ELLA, ESTA CONCENTRADO UN BUEN NÚMERO DE DESARROLLOS HABITACIONALES, Y POR CONSIGUIENTE DENTRO DE UN ESQUEMA DE CONSOLIDACIÓN E INTEGRACIÓN, PARTE DE LAS ZONAS ANEXAS INVOLUCRADAS, TIENDE A PREVALECER COMO RESERVA URBANA DE LA CIUDAD, EN DONDE LA DINÁMICA DE SU DESARROLLO DEPENDERÁ DE FACTORES ECONÓMICOS SUSTANCIALMENTE, POR LO QUE HABRÍA QUE PLANTEAR ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO QUE LE PERMITAN PREVER SU DESARROLLO EN PERIODOS A MEDIANO Y LARGO PLAZO, YA QUE LA PREMISA DE QUE TODA EL ÁREA SE CONSERVARA SIN MODIFICACIONES HA PROBADO SU INEFICACIA, DE AHÍ QUE RESULTA MÁS SALUDABLE NORMAR Y ESTABLECER DIRECTRICES QUE DESAHOGUEN LA PRESIÓN A LA QUE SE HA VENIDO SOMETIENDO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, EN BUSCA DE UN DESARROLLO EQUILIBRADO.

DENTRO DE ESTAS CONSIDERACIONES Y TOMANDO EN CUENTA LAS RESTRICCIONES QUE SE HAN MENCIONADO ANTERIORMENTE, SOBRE TODO DE TIPO NATURAL, SE CONSIDERAN COMO ZONAS APTAS CONDICIONADAS PARA EL DESARROLLO URBANO, EN PRIMERA INSTANCIA, LAS ÁREAS ALEDAÑAS A LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES, Y AQUELLAS QUE SE LOCALICEN SOBRE CORREDORES DE MOVILIDAD O QUE GENEREN SU PROPIA INFRAESTRUCTURA.

CAPITULO V.

BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO.

V.1. POTENCIAL DE POBLAMIENTO DEL DISTRITO 14 “SANTA FE”, DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO, JALISCO.

PARA EL CASO ESPECIFICO DEL SUBDISTRITO URBANO MOTIVO DEL PRESENTE PLAN; A CONTINUACIÓN SE EXPONE LA PERSPECTIVA DE CRECIMIENTO CON BASE EN LA ZONIFICACIÓN ESPECIFICA QUE SE HA PROPUESTO EN LA ESTRATEGIA DEL PRESENTE PLAN DE DESARROLLO URBANO. PARA TAL EFECTO; EN PRIMERA INSTANCIA SE REFIEREN LAS DENSIDADES QUE SE ALCANZARÍAN DE OCUPARSE EL TERRITORIO DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN EN BASE A LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA Y LAS DENSIDADES COMPRENDIDAS PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE USOS QUE PREVÉ EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO:

CUADRO. POTENCIAL DE POBLAMIENTO EN EL DISTRITO URBANO 14 “SANTA FE”.					
POTENCIAL MÁXIMO:					
CLAVE USO PROPUUESTO	DESCRIPCIÓN:	SUPERFICIE	DENSIDAD DE	NO. DE VIVIENDAS	CAPACIDAD DE
H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	431	87	37497	187485 ²
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD	1112	58	64496	322480
TOTAL POTENCIAL DE POBLAMIENTO EN ÁREAS URBANIZADAS (AU):		1543		101993	509965

EN EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL SUBDISTRITO URBANO 06 “SANTA FE” DEL “VALLE DE TLAJOMULCO” SE PREVÉ LA COMERCIALIZACIÓN DE SUELO URBANO PARA LOS USOS HABITACIONALES SEÑALADOS EN LAS DIFERENTES ÁREAS PARA TALES EFECTOS, EN LAS QUE SE PUEDEN ESPERAR 509,965 HABITANTES EN 101,993 VIVIENDAS EN LAS 15,435 HAS. DE EJERCERSE EL MÁXIMO DE LAS DENSIDADES ESTABLECIDAS EN LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE.

SIN EMBARGO, CONSIDERANDO QUE ADEMÁS DE ESTAS SUPERFICIES HAY QUE CONSIDERAR ZONAS COMERCIALES, Y DE SERVICIOS, DE ACUERDO CON LA DINÁMICA DE POBLAMIENTO Y VENTA DE VIVIENDA NUEVA EN EL MUNICIPIO, QUE LLEGÓ A UN MÁXIMO, Y DEBIDO A LA CRISIS ECONÓMICA ACTUAL SE HA VENIDO DISMINUYENDO, ASÍ COMO CONSIDERANDO QUE POR LAS CONDICIONES TOPOGRÁFICAS NO ES POSIBLE ALCANZAR LA DENSIDAD MÁXIMA EN TÉRMINOS BRUTOS, ES MÁS ADECUADO PANTERA UNA SEGUNDA HIPÓTESIS DE

² SE CONSIDERAN 5 HABITANTES/VIVIENDA EN EL INVENTARIO DE VIVIENDA ACTUAL Y 5 HABITANTES/VIVIENDA A FUTURO.

POBLAMIENTO QUE TENGA ESTAS CONSIDERACIONES EN CUENTA. PARA ESTA HIPÓTESIS SE CONSIDERA UN 70% DE LA POBLACIÓN MÁXIMA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN:

CUADRO. POTENCIAL DE POBLAMIENTO EN EL DISTRITO URBANO 14 "SANTA FE".					
POTENCIAL PROMEDIO:					
CLAVE USO PROPUUESTO	DESCRIPCIÓN:	SUPERFICIE	DENSIDAD DE	NO. DE VIVIENDAS	CAPACIDAD DE
H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	431	61	26291	131455³
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD	1112	41	45592	227960
TOTAL POTENCIAL DE POBLAMIENTO EN ÁREAS HABITACIONALES		1543		71883	359415

CON LA ESTA POBLACIÓN ESTIMADA DE POBLACIÓN, SE HACE EL CÁLCULO DE EQUIPAMIENTO REQUERIDO PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DEL TOTAL DE POBLACIÓN DEL SUBDISTRITO.

v.2. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO DEL DISTRITO 14 "SANTA FE", DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO, JALISCO.

A CONTINUACIÓN, SE EXPONE LA PERSPECTIVA DE CRECIMIENTO CON BASE EN LA ZONIFICACIÓN ESPECIFICA QUE SE HA PROPUESTO EN LA ESTRATEGIA DEL PRESENTE PLAN DE DESARROLLO URBANO.

PARA TAL EFECTO; EN PRIMERA INSTANCIA SE REFIEREN LAS DENSIDADES QUE SE ALCANZARÍAN DE OCUPARSE EL TERRITORIO DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN EN BASE A LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA Y LAS DENSIDADES COMPRENDIDAS PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE USOS QUE PREVÉ EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO:

EN EL CUADRO SIGUIENTE, SE ESTABLECEN LOS REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO DE NIVEL VECINAL Y BARRIAL EN EL ÁREA DE APLICACIÓN, TOMANDO COMO BASE EL POTENCIAL DE POBLAMIENTO DEL MISMO: ⁴

³ SE CONSIDERAN 5 HABITANTES/VIVIENDA EN EL INVENTARIO DE VIVIENDA ACTUAL Y 5 HABITANTES/VIVIENDA A FUTURO.

⁴ SEDUE, DESARROLLO URBANO, SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO, SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MÉXICO, 1982.

SEDESOL, SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO, VOLÚMENES 1 AL 6, DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO, MÉXICO, 1995.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO, GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, MAYO 2003.

MANUAL DE DISEÑO URBANO, EDITORIAL TRILLAS, JAN BAZANT, 6TA. EDICIÓN, 2003.

UNIDAD TERRITORIAL SUBDISTRITO URBANO 06 "SANTA FE"				ELEMENTO		ELEMENTOS		DEFICIT (-)/SUPERAVIT (+)	
EQUIPAMIENTO		SUP./HAB.	M ² /REQ.	SUP. DE TERRENO/UNIDAD	UNIDADES REQUERIDAS	SUP. DE TERRENO	UNIDADES EXISTENTES	UNIDADES	SUP./M2
POTENCIAL DE POBLAMIENTO:				EXTENSION TERRITORIAL		HABITANTES			
				1543 HAS.				359,415	
NIVEL VECINAL									
GENERO									
EDUCACION	JARDIN DE NIÑOS MOD./6 AULAS, 35 ALUMNOS/AULA, 2 TURNOS.	0.198	71,164.17	2,000.00	35.58	16,000.00	8.00	-27.58	-55,164.17
	PRIMARIA MOD./12 AULAS, 50 ALUMNOS/A	0.594	213,492.51	3,630.00	58.81	43,560.00	12.00	-46.81	-169,932.51
RECREACION	JARDIN VECINAL	1.000	359,415.00	7,000.00	51.35	87,000.00	12.43	-38.92	-272,415.00
			644,071.68			146560.00			-497,511.68
NIVEL BARRIAL									
GENERO									
EDUCACION	SECUNDARIA GENERAL MOD./10 AULAS,	0.522	187,614.63	9,180.00	20.44	22,950.00	2.50	-17.94	-164,664.63
CULTURA	BIBLIOTECA	0.023	8,266.55	420.00	19.68	0.00	0.00	-19.68	-8,266.55
	CENTRO SOCIAL COMUNITARIO	0.091	32,706.77	4,300.00	7.61	4,300.00	1.00	-6.61	-28,406.77
SALUD	CENTRO DE SALUD URBANO MOD./3 CONSULTORIOS	0.096	34,503.84	1,200.00	28.75	2,400.00	2.00	-26.75	-32,103.84
	GUARDERIA INFANTIL (CADI).	0.243	87,337.85	1,200.00	72.78	3,600.00	3.00	-69.78	-83,737.85
COMERCIO	MERCADO PÚBLICO	0.248	89,134.92	2,700.00	33.01	5,400.00	2.00	-31.01	-83,734.92
RECREACION	PLAZA CÍVICA	0.225	80,868.38	6,000.00	13.48	0.00	0.00	-13.48	-80,868.38
	PARQUE DE BARRIO	1.100	395,356.50	30,800.00	12.84	5,000.00	0.16	-12.67	-390,356.50
	MODULO DEPORTIVO (CONADE)	0.440	158,142.60	9,505.00	16.64	24,000.00	2.52	-14.11	-134,142.60
ADMON. PUBLICA	CASETA DE VIGILANCIA	0.010	3,594.15	150.00	23.96	600.00	4.00	-19.96	-2,994.15
TOTAL DE M ² REQUERIDOS PARA EQUIPAMIENTO:			1,721,597.85	TOTAL DE M2 UTILIZADOS PARA EQUIPAMIENTO		214,810.00	SUPERAVIT / DEFICIT (-) DE SUPERFICIE PARA EQUIPAMIENTO EN M2:		-1,506,787.85

V.3. REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA.

SERÁ NECESARIO DOTAR A TODOS LOS NUEVOS DESARROLLOS CON LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA PAR SU CORRECTO DESEMPEÑO.

DE CAPITAL IMPORTANCIA RESULTA LA CREACIÓN DE UN SISTEMA VIAL ESTRUCTURADO, CON VIALIDADES CLARAS Y UN SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO MASIVO DE ACUERDO CON LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN.

DE IGUAL MANERA ES IMPORTANTE CREAR SISTEMAS REDUNDANTES DE AGUA POTABLE Y DRENAJE, UNIENDO LAS REDES INDEPENDIENTES DE LOS DESARROLLOS ACTUALES EN UNA RED GENERAL COHERENTE QUE ESTÁ EN CAPACIDAD DE SERVIR A LA TOTALIDAD DEL CENTRO DE POBLACIÓN. DE ESTA MANERA SE EFICIENTAN LOS COSTOS DE OPERACIÓN Y SE REALIZA UN USO MÁS RACIONAL DEL AGUA, QUE POR SU NATURALEZA ES UN RECURSO FINITO. RESPECTO DEL DRENAJE ES IMPORTANTE GENERAL LA RED DE COLECTORES ADECUADA A LA DEMANDA DEL CENTRO DE POBLACIÓN, ASÍ COMO LAS PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS PARA DEVOLVER A LOS MANTOS FRÁTICOS AGUA DE CALIDAD Y LIMPIEZA SUFICIENTE

V.4. PRONOSTICO DEL DISTRITO 14 “SANTA FE”, DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO, JALISCO.

EL SUBDISTRITO SE ENCUENTRA EN UN PUNTO NODAL DEL MUNICIPIO. SE HA CONVERTIDO EN EL CENTRO URBANO MÁS POBLADO DEL MUNICIPIO. DE CONTINUAR LA ACTUAL TENDENCIA DE CRECIMIENTO, LOS SERVICIOS PÚBLICOS, ASÍ COMO LA INFRAESTRUCTURA CORREN EL RIESGO DE COLAPSARSE, POR LO QUE ES IMPORTANTE REALIZAR ACCIONES IMPORTANTES DE ORDENAMIENTO, Y LIMITAR CLARAMENTE LOS NUEVOS DESARROLLOS PARA EVITAR QUE ESTOS TENGAN PROBLEMAS POSTERIORES.

CAPITULO VI

Estrategias

1.- Clasificación de áreas

Artículo 8. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 16 capítulo III del título primero del Reglamento Estatal de Zonificación la clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial de los Planes Regionales, Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Planes de Desarrollo Urbano de centro de población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización respectivamente. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la

clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

A. Áreas urbanizadas (AU) son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave (AU), el número que las especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas urbanizadas se subdividen en:

a). Áreas incorporadas: son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los artículos 175 al 186 del Código Urbano y los 299,300,301,302,303,304 del mismo; siendo identificadas únicamente con la clave (AU) de las áreas urbanizadas; dentro del presente distrito se localizan las siguientes áreas urbanizadas:

AU-01	Fraccionamiento Real del Valle.
AU-02	Fraccionamiento Real San José I.
AU-03	Fraccionamiento Sendero del Valle.
De AU-04 a AU-05	Fracc. Del Paraiso.
De AU-06 a AU-07	Geovillas La Arboleda Plus.
AU-08	Fracc. Residencial Jardines del Edén.
AU-09	Fracc. Sendero Real.
AU-10	Fracc. Valle Dorado.
AU-11	Valle Dorado inn 2da. Sección.
AU-12	Fracc. 4 Estaciones.
De AU-13 a AU-16	Fracc. Chulavista.
De AU-19 a AU-30	Hacienda Santa Fe.
De AU-31 a AU-32	Geovillas La Arboleda.
De AU-33 a AU-34	Fracc. Las Luces.
De AU-35 a AU-37	Fracc. Villas de La Hacienda. Hacienda Santa Fe.
AU-38	San José del Valle.
AU-39	Paseos de La Hacienda.
AU-40	Cortijo San Nicolas

b). Áreas de urbanización progresiva: son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social, prevista en el capítulo VIII Título Noveno del Código Urbano, y que aún no han concluido con dicha acción urbanística en los términos del artículo 325 al 332 del mencionado Código ; o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se podrán sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración previstas en el Título Noveno del Código. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave (UP); dentro de este distrito se localizan las siguientes áreas de urbanización progresiva:

AU-UP-01	Fracc. Senderos del Valle.
AU-UP-02	Valle de La Amistad.
De AU-UP-03 aAU-UP-04	Unión del Cuatro 2da Sección.
AU-UP-05	San José del Valle.

c). Áreas de renovación urbana: son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en la fracción LXIII del artículo 5 del Código, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave (RN); dentro de esta área de aplicación se localizan las siguientes áreas de renovación urbana:

AU-RN-01	Unión del Cuatro.
AU-RN-02	Concepción del Valle.

B. 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.

Artículo 9. Todas las acciones urbanísticas y/o de edificación que se propongan realizar y/o ejecutar en áreas señaladas como Reserva Urbana (RU) deberán apegarse a las disposiciones determinadas en el Título VIII, Capítulo I del **Código Urbano del Estado de Jalisco (CUEJ)**.

Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

- a) **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** 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 209,211 y 212 del Código, 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);

De RU-CP 01 a RU-CP 03	s/n. Propuesta. (Fraccionamiento Villas del Nayar).
De RU-CP 04 a RU-CP 05	Fracc. Residencial San José I.
RU-CP 06	Av. Valle de San Luis.
RU-CP 07	Geovillas La Arboleda Plus.
RU-CP 08	Unión del Cuatro.
RU-CP 09	Javier Mina.
De RU-CP 10 a RU-CP 11	Fracc. Sendero Real.
De RU-CP 12 a RU-CP 13	Prol. Morelos.
De RU-CP 14 a RU-CP 15	Fracc. Chulavista.
RU-CP 16	Camino Tejeda - Concepción del Valle.

De RU-CP 17 a RU-CP 18	Blvd. Nuevo México.
RU-CP 19	Geovillas La Arboleda.
RU-CP 20	San José del Valle.
De RU-CP 21 a RU-CP 24	s/n. Propuesta. (Fraccionamiento Villas del Nayar).
RU-CP 25	Fraccionamiento Real del Valle.
De RU-CP 26 a RU-CP 29	Av. Adolfo B. Horn Jr.
RU-CP 30	Fracc. Res. Jardines del Edén
RU-CP 31	Sendero del Valle
RU-CP 32	Villas de San Martín
RU-CP 33	Haciendas del Parque
RU-CP 34 y RU-CP 35	Lomas del Mirador
RU-CP 36, 37	Chulavista
RU-CP 38	Villa Fontana Aqua
RU-CP 39	Lomas del Mirador

- b) **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (MP);

RU-MP 01	Camino a López Cotilla.
RU-MP 02	Fracc. Sendero del Valle.
De RU-MP 03 a RU-MP 04	Fraccionamiento El Paraíso.
De RU-MP 05 a RU-MP 10	Fracc. Jardines del Edén (Norte).
RU-MP 11	Valle de La Amistad.
RU-MP 12	Fracc. Sendero Real.
RU-MP 13	s/n. Propuesta (Fracc. Chulavista).
De RU-MP 14 a RU-MP 15	s/n. Propuesta. (Presa del Cuervo).
De RU-MP 16 a RU-MP 17	Ferrocarril a Manzanillo.
De RU-MP 18 a RU-MP 22	Chulavista Oriente

- c) **Áreas de reserva urbana a largo plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica y no es posible realizarlas inmediatamente; sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (LP); y

De RU-LP 01 a RU-LP 07	Fracc. Chulavista (Oeste).
RU-LP 08	Camino Tejeda – Concepción del Valle.
RU-LP 09	Fracc. Cuatro Estaciones Sur
De RU-LP 10 a RU-LP 21	Chulavista Oriente

- d) **Áreas de reserva urbana de control especial:** las pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación.

C. Áreas rústicas (AR) las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave (AR) y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

- a) **Áreas agropecuarias:** los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR), y el número que las especifica;
- b) **Áreas piscícolas:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (PSC) y el número que las especifica;
- c) **Áreas silvestres:** aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (SIL) y el número que las especifica;
- d) **Áreas forestales:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (FOR) y el número que las especifica;
- e) **Áreas de actividades extractivas:** los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AE) y el número que las especifica; y

De AR-AGR 01 a AR- AGR 04

Fraccionamiento Chulavista (Este)

D. Áreas de conservación (AC) las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave (AC), y el número que las especifica.

Artículo 10. Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub-clave (GTD).

AC-01

Presa el Cuervo.

E. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua (CA) las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave (CA). Estas áreas se subdividen en:

a). Áreas de protección a cuerpos de agua: las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;

b). Áreas de protección a cauces: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales; y

c). Áreas de protección a escurrimientos: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

Artículo 11. Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

F. Áreas de transición (AT) las que funcionan como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y habitacionales tipo jardín con características ecológicas. Se identificarán con la clave (AT) y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización y sus respectivos estudios de impacto ambiental, en el cual se demuestre que la ejecución de las obras materiales no cambiarán la índole de dichas áreas.

De AT01 a AT04 Fracc. Chulavista (Este).

G. Áreas de restricción (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. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

- I. Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias: las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, basándose en la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia. En tratándose de vías de ferrocarril, se establece una franja mínima de 15 metros a cada lado del eje de la vía como servidumbre de la misma, debiendo estar libre de edificaciones e instalaciones permanentes, salvo las que permitan las leyes federales.

Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (FR).

RI-FR/-01 (30 m)

- II. Áreas de restricción de instalaciones de riesgo: las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:

1. En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en base a la Ley General de

la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos federales en la materia; y

2. En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable (SEMADES), basándose en la Ley General de la Salud, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia.

Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (RG).

RI-RG-01 Fraccionamiento Chulavista (Sur).

- III. **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de agua potable:** 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).
- IV. **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje:** 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).
- V. **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (EL).
- VI. **Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (TL).
- VII. **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-01	Camino a López Cotilla.	(40 m)
RI-VL-02	s/n. Propuesta.	(45 m)
RI-VL-03	Camino Tejeda – a Concepción del Valle.	(40 m)
RI-VL-04	s/n. Propuesta.	(40 m)
RI-VL-05	Blvd. Santa Fe	(25 m)
RI-VL-06	Prolongación Morelos	(25 m)
RI-VL-07	s/n. Propuesta.	(25 m)
RI-VL-08	s/n. Propuesta.	(20 m)
RI-VL-09	s/n. Propuesta.	(20 m)
RI-VL-10	s/n. Propuesta.	(20 m)

VIII. **Áreas de restricción por nodo vial:** es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (NV).

RI-NV-01	s/n. Propuesta (Geovillas La Arboleda Plus).	(75 m de Radio)
RI-NV-02	Av. Adolf B. Horn Jr./ s/n. Propuesta.	(150 m de Radio)
RI-NV-03	Av. Adolf B. Horn Jr./ s/n. Propuesta.	(150 m de Radio)
RI-NV-04	Blvd. Ecuador./ s/n. Propuesta.	(75 m de Radio)
RI-NV-05	Blvd. Belice./ s/n. Propuesta.	(75 m de Radio)
RI-NV-06	Camino Tejeda – Concepción del Valle / s/n. Propuesta.	(75 m de Radio)
RI-NV-07	Camino Tejeda – Concepción del Valle / s/n. Propuesta.	(75 m de Radio)
RI-NV-08	Av. Concepción / FF.CC. Guadalajara – Manzanillo.	(75 m de Radio)
RI-NV-09	S/n. Propuesta / S.n. Propuesta.	(150 m de Radio)
RI-NV-10	FFCC –Av. Estrella	(75 m de Radio)
RI-NV-11	Adolf B. Horn – Las Pintas	(75 m de Radio)
RI-NV-12	Chulavista	(75 m de Radio)

2.- Utilización del suelo y tipo básico de zonas:

Artículo 12. Para formular la zonificación urbana a que hace mención el artículo 131 de la Ley, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde al programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano.

Por tratarse de la zonificación de un Plan Parcial De Desarrollo Urbano se establece a continuación la zonificación primaria que le corresponde al presente Plan Parcial De Desarrollo Urbano denominado “**Santa Fe**”.

Habitacional (H).- Conforme a las disposiciones del capítulo IX, artículo 53 del Reglamento Estatal de Zonificación, el uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades

- I. **Habitacional Jardín:** el uso habitacional que puede desarrollarse, en función de necesidades ecológicas, resultantes de aspectos naturales propios del lugar (HJ);
- II. **Habitacional Unifamiliar:** una casa habitación por familia en un lote individual (HU);
- III. **Habitacional Plurifamiliar Horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades (HH); y
- IV. **Habitacional Plurifamiliar Vertical:** viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades (HV).
- V.

H3U (Habitacional unifamiliar densidad media)

H3-U 01 Unión del Cuatro 2da. Sección.

H4H (Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad alta)

H4-H 01	Fracc. Residencial Jardines del Edén.
H4-H 02	Fracc. Valle Dorado.
H4-H 03	Valle Dorado inn 2da. Sección.
H4-H 04	Fraccionamiento Cuatro estaciones.
H4-H 05	Paseos de La Hacienda.
H4-H 06	Chulavista Oriente
H4-H 08	Fracc. Sendero Real Poniente
De H4-H 09 a H4-H 10	Fracc. Res. Jardines del Edén Poniente.
H4 17	Villas de San Martin
H4 18	Sendero del Valle
H4-19	Haciendas del Parque
H4-20	Villa Fontana Aqua

H4U (Habitacional Unifamiliar densidad alta)

H4-U 01	Fraccionamiento Real del Valle.
H4-U 02	Camino a López Cotilla.
De H4-U 03 a H4-U 04	Fraccionamiento Real San José I.
De H4-U 05 a H4-U 06	Fraccionamiento Sendero Real.
H4-U 07	Fraccionamiento El Paraiso.
De H4-U 08 a H4-U 09	Geovillas La Arboleda Plus.
H4-U 10	Valle de La Amistad.
De H4-U 11 a H4-U 12	Fracc. Sendero Real.
De H4-U 13 a H4-U 19	Fracc. Chulavista.
De H4-U 24 a H4-U 31	Hda. Santa Fe.
De H4-U 32 a H4-U 34	Geovillas La Arboleda.
De H4-U 35 a H4-U 37	Fracc. Villas de La Hacienda.

H4-U 38	San José del Valle.
H4-U 39	Unión del Cuatro.
De H4-U 40 a H4-U 41	Fracc. Villas del Nayar.
De H4-U 42 a H4-U 43	s/n. propuesta (Fracc. Real del Valle Sur).

Espacios verdes y abiertos: las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “Santa Fe” se localizan los espacios verdes y abiertos señalados como destino públicos con la clave EV en las siguientes acciones urbanísticas:

Fracc. Real del Valle.
 Fraccionamiento Residencial San José I
 Fraccionamiento Senderos del Valle.
 Fraccionamiento El Paraiso.
 Fraccionamiento Valle Dorado.
 Fraccionamiento Valle Dorado inn.
 Fraccionamiento Valle Dorado inn 2da. Sección.
 Fraccionamiento Cuatro Estaciones.
 Fraccionamiento Chulavista.
 Hacienda Santa Fe.
 Fraccionamiento Las Luces.
 Concepción del Valle.
 Paseos de La Hacienda.
 Unión del Cuatro.
 Fraccionamiento Villas de Nayar.

Equipamiento institucional: dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales.

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “**Santa Fe**” se localiza el siguiente equipamiento institucional destinado a espacios públicos con la clave (EI) en las siguientes acciones urbanísticas:

Fraccionamiento Real del Valle.
 Fraccionamiento Senderos del Valle.
 Fraccionamiento El Paraiso.
 Fraccionamiento Jardines del Edén.
 Fraccionamiento Valle Dorado.
 Fraccionamiento Valle Dorado inn.
 Fraccionamiento Valle Dorado inn 2da. Sección.
 Fraccionamiento Chulavista.
 Hacienda Santa Fe.
 Fraccionamiento Las Luces.

Geovillas La Arboleda.
Concepción del Valle.
Fraccionamiento Villas de La Hacienda.
Unión del Cuatro.

Áreas agrícolas: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades y dentro del distrito urbano de Tlajomulco de Zúñiga se localizan las siguientes zonas agrícolas (AG):

De AG-01 a AG- 04 Fraccionamiento Chulavista (este).

Industria ligera y de riesgo bajo: comprenden una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señaladas en las mismas.

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “**Santa Fe**” se localizan las siguientes zonas de industria ligera y de riesgo bajo (I1):

De I1-01 AL I1-05 Av. Adolf B. Horn Jr.

Comercios y Servicios Regionales: Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras. En estas zonas los usos habitacionales deben quedar excluidos.

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “**Santa Fe**” se localizan las siguientes zonas de comercios y servicios regionales (CSR):

CS-R-01

Comercios y Servicios centrales: las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades, que atienden a la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos; y las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras. En estas zonas los usos habitacionales deben quedar excluidos;

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “**Santa Fe**” se localizan las siguientes zonas de comercios y servicios regionales (CSC):

De CSC-01 a CSC-03	s/n. Propuesta.
De CSC-04 a CSC-07	s/n. Propuesta. (Fraccionamiento Chulavista Oeste).
CSC-08	Camino Tejeda – Concepción del Valle.
CSC-09 A CSC-10	Sendero del Valle

Comercios y Servicios Distritales: estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos de servicio, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población;

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “**Santa Fe**” se localizan las siguientes zonas de comercios y servicios distritales (CSD):

De CSD-01 a CSD-02	Camino a López Cotilla.
CSD-03	s/n. Propuesta.
CSD-04	Fracc. Senderos del Valle.
De CSD-05 a CSD-06	Fraccionamiento El Paraíso.
CSD-07	Javier Mina.
CSD-08	s/n. Propuesta.
CSD-09	s/n. Propuesta.
CSD-10	s/n. Propuesta.
CSD-11	s/n. Propuesta.
CSD-12	Bld. Nuevo México.
De CSD-13 a CSD-14	Av. Concepción.
De CSD-15 a CSD-16	FF. CC. Guadalajara – Manzanillo.
CSD-17	Fracc. Senderos del Valle
CSD-18	Chulavista Oriente

Comercios y Servicios Barriales: las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para los servicios básicos de los habitantes de un barrio o colonia generando los centros de barrio y corredores barriales;
Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “**Santa Fe**” se localizan las siguientes zonas de comercios y servicios barriales (CSB):

De CSB-01 a CSB-02	Av. Valle de San Luis.
CSB-03	Fracc. Valle a Dorado.
CSB-04	Bld. Granada.
CSB-05	Bld. Ecuador.
CSB-06	Prol. Bld. Brasil.
CSB-07	Prol. Morelos.
CSB-08	Bld. Belice.
CSB-09	Bld. Colon.
CSB-10	Bld. Santa Fe.
CSB-11	Concepción del Valle.
CSB-12	Fraccionamiento Villas de La Hacienda.
CSB-13	Unión del Cuatro.
De CSB-14 a CSB-16	Chulavista Oriente
De CSB-17 a CSB-18	Geovillas La Arbolada
De CSB-19 a CSB-20	Valle Dorado Inn 2ª Sección
CSB-21 y CSB-22	Lomas del Mirador

Áreas de protección patrimonial: son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia. Se identificarán con la clave (PP), el número que las especifica y con el nombre como se les conoce.

Áreas de protección al patrimonio histórico: aquellas donde se localizan monumentos arqueológicos inmuebles o se presume su existencia; monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o las que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de ley y, por lo tanto, están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el control del Instituto

Nacional de Antropología e Historia. Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de protección histórico patrimonial más la sub-clave (PH);

PP-PH-1 Hacienda San José del Valle

3.- Estructura Territorial y Urbana.

Artículo 13.

A).-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.

Sistema de vialidad: Tiene por objeto jerarquizar el conjunto de vías que interconectan a los centros de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes, dentro del territorio del Estado, las cuales se dividen en:

- I. **Sistema vial primario:** es el que estructura los espacios en la totalidad del área urbana y que forma parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo. En el siguiente distrito se localizan los siguientes vialidades:

Vialidad Regional: (VR): son las que comunican a dos o más centros de población y que de acuerdo al nivel de gobierno que las administra se clasifican en:

- a) **Caminos federales;**
- b) **Caminos estatales; y**
- c) **Caminos rurales.**

VR 01 s/n. Propuesta.

Conforme lo determina el cuadro 44 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco para las VP se respetara una sección mínima de 80m como derecho de vía a menos que en el anexo grafico se indique otra sección.

- 2) **Vialidad Principal (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 que son el resto de superficies de rodamiento que constituyen las unidades territoriales del entramado de la estructura urbana;

VP-01 Av. Adolph B. Horn

VP-02 Carretera a Tejeda – Concepción del Valle

VP-03 Vialidad s/n propuesta.

Conforme lo determina el cuadro 45 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco para las VP se respetara una sección mínima de 27m como derecho de vía a menos que en el anexo grafico se indique otra sección.

- 3) **Vialidad Colectora (VC):** sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vialidades principales y las vialidades colectoras menores, subcolectoras y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes. Sus características geométricas deberán considerar la existencia de rutas de transporte público, de carga y pasajeros;

VC-01 s/n. propuesta

VC-02 Av. Valle de San Luis

VC-03 Av. Javier Mina

VC-04 s/n propuesta

VC-05 Blvd. Sao Paulo

VC-06 Pról. Morelos

VC-07 s/n. propuesta

VC-08 Blvd. Ecuador

VC-09 Blvd. Belice

VC-10 Blvd. Nuevo México

VC-11 Blvd. Colón

VC-12 Blvd. Santa Fe

VC-13 s/n propuesta

VC-14 s/n propuesta

Conforme lo determina el cuadro 46 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco para las VC se respetara una sección mínima de 20m como derecho de vía a menos que en el anexo grafico se indique otra sección.

Artículo 14.

B.- 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;

- I. **Unidad Barrial.** Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial, localizadas en el siguiente distrito.

- CB-1** Real del Valle
- CB-2** Fracc. Residencial San José 1
- CB-3** Unión del Cuatro
- CB-4** Fracc. Valle Dorado
- CB-5** Fracc. Chulavista
- CB-6** Fracc. Chulavista
- CB-7** Fracc. Las Luces
- CB-8** Concepción del Valle

Artículo 15. CONTROL DE LA EDIFICACIÓN.

Los lineamientos del control de la edificación son los establecidos en el Reglamento Municipal de Zonificación para cada tipo de zona con excepción de los siguientes:

- A) En todas las áreas clasificadas como Área Urbanizada de Renovación Urbana (AU-RN) se aplicaran las siguientes normas de control de la edificación:
 - I. La restricción frontal de las edificaciones será de 0 metros;
 - II. El modo de edificación será cerrado;
 - III. La altura máxima de las edificaciones no será mayor que las alturas de cualquiera de las fincas colindantes; y
 - IV. No serán exigibles cajones de estacionamiento.

Artículo 16. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS EN ZONAS HABITACIONALES.

En zonas habitacionales (H) de cualquier densidad se podrá modificar la modalidad unifamiliar (Hx-U) a plurifamiliar horizontal (Hx-H) o plurifamiliar vertical (Hx-V); o de plurifamiliar horizontal (Hx-H) a plurifamiliar vertical (Hx-V), siempre que se presenten los estudios técnicos que demuestren que el predio en cuestión cuenta con la capacidad suficiente e infraestructura de agua, drenaje, electricidad, vialidad y comunicaciones para albergar el diferencial de población que la modalidad solicitada implica.

Artículo 17. IMÁGENES DEL ANEXO GRÁFICO.

Las imágenes cartográficas que acompañan al presente texto, forman parte integral del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano con la misma fuerza legal que el resto del documento.

CAPITULO VII.

ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO.

EN RELACIÓN CON LAS ÁREAS Y PREDIOS PARA LOS QUE SE PROPONEN ACCIONES DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA; PRESERVACIÓN DE BIENES AFECTOS AL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL; MEJORAMIENTO, SANEAMIENTO Y REPOSICIÓN DE ELEMENTOS DE

INFRAESTRUCTURA O PAISAJE URBANO, SE PROCEDERÁ A EXPEDIR LOS PLANES PARCIALES CORRESPONDIENTES, CONFORME LAS DISPOSICIONES DEL TITULO QUINTO “DE LA PLANEACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN”, CAPITULO I “DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO”, EN SU SECCIÓN SEXTA “DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO”, ARTÍCULOS 122 Y 125; A FIN DE PROMOVER SU IDENTIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO, CON LA CONCURRENCIA DE LAS AUTORIDADES ESTATALES Y FEDERALES COMPETENTES, PARA QUE TOMEN LA PARTICIPACIÓN QUE LES CORRESPONDE CONFORME LA LEGISLACIÓN FEDERAL Y ESTATAL VIGENTE.

LAS ACCIONES NECESARIAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR, SE PROMOVERÁN, AUTORIZARÁN Y EJECUTARÁN MEDIANTE LA MODALIDAD DE ACCIÓN URBANÍSTICA QUE SE DETERMINE CONFORME AL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE.

LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO PARA EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SON LAS CLASIFICADAS COMO AREAS URBANIZADAS DE RENOVACIÓN URBANA (AU-RN) Y AREAS URBANIZADAS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA (AU-UP):

CAPITULO VIII.

ACCIONES DE CRECIMIENTO.

CONFORME LAS DISPOSICIONES DEL TITULO QUINTO “DE LA PLANEACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN”, CAPITULO I “DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO”, EN SU SECCIÓN SEXTA “DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO”, ARTÍCULOS 121 Y 122 Y CONFORME A LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL, AL AUTORIZAR Y EJECUTAR ACCIONES DE CRECIMIENTO, APROBARÁ LA ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA Y LA DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS QUE PROCEDAN Y GESTIONARÁ SU PUBLICACIÓN Y REGISTRO.

EL AYUNTAMIENTO EMPRENDERÁ LAS ACCIONES A FIN DE:

- I. PROMOVER EL DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN BÁSICAS, ATENDIENDO LO DISPUESTO EN EL TITULO SEXTO “DE LA ZONIFICACIÓN”, CAPITULO I “DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO”, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO;
- II. CONSTITUIR RESERVAS TERRITORIALES Y PROMOVER SU DESARROLLO.

LAS ACCIONES DE CRECIMIENTO DETERMINADAS EN EL PRESENTE PLAN SON LAS CLASIFICADAS COMO AREAS DE RESERVA URBANA, A CORTO (RU-CP), MEDIANO (RU-MP) Y LARGO (RU-LP) PLAZO, ASÍ COMO LAS DE CONTROL ESPECIAL (RU-ESP)

CAPITULO IX.

PROPUESTAS DE ACCIONES URBANAS.

SE IDENTIFICAN Y PROPONEN COMO ACCIONES URBANAS ESPECÍFICAS O PUNTUALES, DERIVADAS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO, MISMAS QUE SE DESCRIBEN EN FORMA DETALLADA:

ACCIONES :	RESPONSABLES	PLAZOS		
		C.P.	M.P.	L.P.
1.-PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO				
1.1.- APROBAR EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO	AYUNTAMIENTO.	X		
APLICAR LAS POLÍTICAS DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO QUE SE DETERMINEN DENTRO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO .	AYUNTAMIENTO.	X	X	X
2.-ESTRUCTURA URBANA Y TENENCIA DEL SUELO.				
2.1.- CONSOLIDAR Y AMPLIAR LOS SERVICIOS Y ACTIVIDADES INSTITUCIONALES Y PRIVADAS EN LOS CENTROS BARRIALES DEL SUBDISTRITO.	AYUNTAMIENTO Y PARTICULARES INVOLUCRADOS.	X		
2.2 REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES DE SAN JOSÉ DEL VALLE Y LOS CHINOS.	PROCEDE	X		
2.3 OPTIMIZAR LA OCUPACIÓN EN EL ÁREA URBANA, PROMOVRIENDO LA OCUPACIÓN DE BALDÍOS Y LA CONSOLIDACIÓN DE ZONAS URBANAS CON LAS RESERVAS INTERMEDIAS.	AYUNTAMIENTO.	X	X	X
3.- VIALIDAD Y TRANSPORTE.				
3.1.- ESTRUCTURACION DEL SISTEMA VIAL, DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA OPTIMIZAR EL FUNCIONAMIENTO DE LAS VIALIDADES, Y LIBERAR EL TRAFICO DE ZONAS CON POTENCIAL HABITACIONAL Y COMERCIAL.	AYUNTAMIENTO. SECRETARIA DE VIALIDAD Y TRANSPORTE.	X		
3.2. PROYECTO DE TRANSPORTE PÚBLICO PARA EL SUBDISTRITO, ATENDIENDO EL PLAN MAESTRO DE VIALIDAD. INCLUYENDO EL TREN SUBURBANO.	AYUNTAMIENTO. SECRETARIA DE VIALIDAD Y TRANSPORTE.		X	
3.3. DEFINIR LAS SOLUCIONES DE LOS NODOS VIALES ATENDIENDO A LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN	AYUNTAMIENTO. SECRETARIA DE VIALIDAD Y TRANSPORTE.	X		
3.4 LIBERAR Y RESPETAR EL DERECHO DE VÍA DEL PROYECTO DE PERIFÉRICO DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA.	AYUNTAMIENTO. SECRETARIA DE VIALIDAD Y TRANSPORTE.	X		
3.5 INTEGRACIÓN DEL SUBDISTRITO A LAS DISTINTAS LOCALIDADES A TRAVÉS DEL PROYECTO DE VIALIDAD PARALELO AL POLIDUCTO DE PETROLEOS MEXICANOS.	AYUNTAMIENTO. SEDEUR, PEMEX		X	
3.6 LIBERAR Y CONSOLIDAR EL DERECHO DE VÍA DE LA LÍNEA FERREA A MANZANILLO	AYUNTAMIENTO. SEDEUR, FERROMEX		X	
3.7 LLEVAR A CABO LAS ACCIONES DE NOMENCLATURA Y SEÑALÉTICA PARA JERARQUIZAR EL SISTEMA VIAL DEL SUBDISTRITO	AYUNTAMIENTO. SECRETARIA DE VIALIDAD Y	X		

		TRANSPORTE.	
4.- INFRAESTRUCTURA.			
4.1.- RENOVAR LA RED DE AGUA POTABLE EN LAS ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS DE CONCEPCIÓN DEL VALLE Y UNIÓN DEL CUATRO PARA DAR UN SERVICIO EFICIENTE AL SUBDISTRITO EVITANDO PÉRDIDAS DEL LÍQUIDO POR DAÑOS EN LA RED Y CONTRIBUIR CON ELLO A EVITAR LOS TANDEOS EN ÉPOCA DE ESTIAJE.	AYUNTAMIENTO. DAPAT.		X
4.2 GENERAR UNA RED DE AGUA POTABLE ELIMINANDO LOS SISTEMAS INDEPENDIENTES PARA EFICIENTAR EL USO DE BOMBAS Y TANQUES DE ALMACENAMIENTO.	AYUNTAMIENTO. SIAPA		X
4.3 DETERMINAR LA UBICACIÓN Y ESTADO DEL FUNCIONAMIENTO DE LAS PLANTAS DE TRATAMIENTO DEL MUNICIPIO, PARA EVITAR VERTIR AGUAS NEGRAS A LOS COLECTORES	AYUNTAMIENTO. SIAPA, CEAS	X	
4.4 REALIZAR INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO, EN LAS ÁREAS URBANIZADAS DEL MUNICIPIO.	AYUNTAMIENTO.	X	X
4.5 DOTAR DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO, EN LAS VIALIDADES ADOLPH HORN, POLIDUCTO Y AVENIDA CONCEPCIÓN.	AYUNTAMIENTO.	X	
4.6 LLEVAR ACABO UN PROGRAMA DE RENOVACIÓN DE PAVIMENTOS DONDE SE ENCUENTRAN EN MAL ESTADO,	AYUNTAMIENTO.	X	X
4.7 REALIZAR LA DEMARCACIÓN DE LA ZONA FEDERAL DE LA PRESA DEL CUERVO PARA ACCIONES DE RECUPERACIÓN DE LA MISMA COMO UN PARQUE PARA EL SUBDISTRITO	AYUNTAMIENTO, CEAS, CNA	X	
4.8 REALIZAR LOS ESTUDIOS Y ACCIONES NECESARIOS PARA MEJORAR LA INFILTRACIÓN DE AGUAS AL SUBSUELO PARA MITIGAR EL RIESGO POR INUNDACIONES	AYUNTAMIENTO, CEAS, CNA	X	
5.- EQUIPAMIENTO URBANO.			
5.1.- PREVEER LA CONSTRUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTO ESCOLAR, DE SALUD, DE ESPACIOS VERDES, RECREATIVOS Y ABIERTOS, DE ABASTO, DE COMUNICACIÓN QUE EL PRESENTE PLAN ESTABLECE COMO NECESARIOS	AYUNTAMIENTO. , CAPACE, SS, UdeG	X	X
6.- PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL Y FISONÓMICO.			
6.1.- PROMOVER EL RESCATE DEL PATRIMONIO DE LA HACIENDA DE CONCEPCIÓN DEL VALLE	AYUNTAMIENTO. SEDEUR. INAH		X
7.- IMAGEN URBANA.			
7.1 GENERAR UN PROGRAMA Y UN REGLAMENTO DE CONTROL DE ANUNCIOS Y SEÑALIZACIÓN	AYUNTAMIENTO.	X	
8.- PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD.			
8.1.- ELABORAR Y PROMOVER UN PROGRAMA DE CONCIENTIZACIÓN Y DIFUSIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO, SEÑALANDO ASPECTOS DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y FISONÓMICO, ASÍ COMO EL APROVECHAMIENTO Y	AYUNTAMIENTO. SEDEUR. SEMADES.		X

CAPITULO X.

**PROMOCIÓN E INSTRUMENTACIÓN DE LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y
CRECIMIENTO.**

PARA PROMOVER LA APLICACIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL, EL AYUNTAMIENTO A PARTIR DE LAS PROPUESTAS QUE SE FORMULEN, CELEBRARÁ ACUERDOS DE COORDINACIÓN CON LAS AUTORIDADES FEDERALES Y ESTATALES PARA REALIZAR LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO, PREVISTAS EN EL TITULO SEGUNDO “DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE LAS AUTORIDADES”, ARTICULO 6; CAPITULO I “DEL CONGRESO DEL ESTADO”, ARTICULO 7, FRACCIÓN VII; CAPITULO II “DEL GOBIERNO DEL ESTADO”, ARTÍCULOS 8 Y 9; CAPITULO III “DE LOS MUNICIPIOS”, ARTICULO 10, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO.

EN PARTICULAR SE PROMOVERÁN Y REALIZARÁN CON BASE EN ACUERDOS DE COORDINACIÓN:

- I. LA DESINCORPORACIÓN DE TIERRAS EN PROPIEDAD SOCIAL PARA SU INCORPORACIÓN A LOS CENTROS DE POBLACIÓN Y LA CREACIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES;
- II. LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO QUE TENGAN POR FIN IDENTIFICAR, PROTEGER Y PROMOVER LA UTILIZACIÓN ADECUADA DE LOS BIENES INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO Y;
- III. LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA PARA SU INCORPORACIÓN AL DESARROLLO URBANO, COMO UNA ACCIÓN DE MEJORAMIENTO URBANO, CONFORME AL PRESENTE PLAN PARCIAL.

PARA PROMOVER LA APLICACIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL CON LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD, EL AYUNTAMIENTO, A PARTIR DE LAS PROPUESTAS QUE SE FORMULEN, CELEBRARÁ ACUERDOS DE CONCERTACIÓN, CONVENIOS Y CONTRATOS CON PERSONAS Y GRUPOS SOCIALES Y PRIVADOS, PARA REALIZAR LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO, PREVISTAS EN LOS CONSIDERANDOS ANTERIORES, ASÍ COMO EN LOS ARTÍCULOS 46, 47 Y 48 DEL TITULO TERCERO “DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, SOCIAL Y VECINAL” DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO.

A FIN DE PROMOVER Y REALIZAR LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO PREVISTAS EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL, EL AYUNTAMIENTO:

- I. FORMULARÁ Y EXPEDIRÁ EL PLAN O PLANES PARCIALES NECESARIOS, A EFECTO DE IDENTIFICAR LOS SITIOS, FINCAS, MONUMENTOS Y EN GENERAL, LOS ELEMENTOS QUE SE DECLAREN AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO, PRECISANDO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD QUE LES CORRESPONDA, CONFORME A LAS DISPOSICIONES

DEL ARTÍCULO 14 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO; ASÍ COMO EL REGLAMENTO O REGLAMENTOS CORRESPONDIENTES;

- ii. IDENTIFICAR LAS ÁREAS GENERADORAS Y RECEPTORAS TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO, A EFECTO DE ESTIMULAR LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y UTILIZACIÓN PRODUCTIVA DE BIENES INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL;
- iii. ESTABLECER Y APLICAR ESTÍMULOS FISCALES, CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL Y LA LEY ESTATAL EN MATERIA DE PROMOCIÓN ECONÓMICA, A TRAVÉS DE LA LEY DE INGRESOS Y EL PRESUPUESTO DE EGRESOS, PARA APOYAR E INCENTIVAR:
 - a. CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE PREDIOS Y FINCAS CLASIFICADOS POR SU VALOR HISTÓRICO, ARTÍSTICO O CULTURAL, ASÍ COMO SU UTILIZACIÓN EN ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y CONGRUENTES A SUS CARACTERÍSTICAS;
 - b. ACCIONES DE PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO EN ÁREAS ECOLÓGICAS;
 - c. ACCIONES DE REORDENAMIENTO; LA RENOVACIÓN O LA DENSIFICACIÓN DE ÁREAS DETERIORADAS, APROVECHANDO ADECUADAMENTE SUS COMPONENTES SOCIALES Y MATERIALES;
 - d. ACCIONES DE SANEAMIENTO; CONSERVACIÓN Y UTILIZACIÓN PRODUCTIVA DE PREDIOS BALDÍOS EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN, CON LA PARTICIPACIÓN DE SUS TITULARES Y EN SU CASO, DE LAS ASOCIACIONES PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 41 Y 42 DE LA LEY ESTATAL; Y
 - e. ACCIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR.
 - f. CELEBRAR CONVENIOS CON LOS TITULARES DE PREDIOS Y FINCAS, CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 146, FRACCIÓN V Y 147 DEL CODIGUO URBANO DEL ESTADO, A EFECTOS DE:
 - g. ADECUAR SU USO A LAS EXIGENCIAS DEL DESARROLLO URBANO;
 - h. DOTAR Y REHABILITAR LA INFRAESTRUCTURA URBANA, EL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS, EN ÁREAS QUE CARECEN DE ELLAS;
 - i. INCORPORAR PORCIONES DE LA RESERVA A LA EXPANSIÓN URBANA PARA LA REGULACIÓN DE SU CRECIMIENTO;
 - j. DETERMINAR, PRECISAR, AGRUPAR Y REDISTRIBUIR LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS, CONFORME A LA UTILIZACIÓN QUE CORRESPONDA A LOS PREDIOS DONDE SE

PROPONGA LA ACCIÓN URBANÍSTICA, PARA REALIZAR LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO;

- k. ADQUIRIR PREDIOS PARA DESTINOS O FACILITAR SU APORTACIÓN POR LOS PARTICULARES, PARA REALIZAR OBRAS DE VIALIDAD Y DE EQUIPAMIENTO REGIONAL, MEDIANTE SU PAGO O COMPENSACIÓN FISCAL;
- l. REALIZAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN BÁSICA Y DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL Y;
- m. ADMINISTRAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS, EN FORMA DIRECTA O CON LA PARTICIPACIÓN DE LOS PARTICULARES O GRUPOS SOCIALES.

CAPITULO XI.

CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS.

LA UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS Y PREDIOS COMPRENDIDAS DENTRO DE LOS LÍMITES DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, QUE CORRESPONDEN CON LOS LÍMITES DEL TERRITORIO MUNICIPAL, SEA CUAL FUERE SU RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA; ESTÁN SOMETIDAS A SUS DISPOSICIONES, RESPETANDO LAS JURISDICIONES 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 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 228 AL 236, Y 314 AL 335 DEL CODIGO URBANO DEL ESTADO.

LA DEPENDENCIA MUNICIPAL ES AUTORIDAD COMPETENTE PARA DICTAMINAR RESPECTO A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, INTERPRETANDO SUS NORMAS CON APOYO EN LOS CRITERIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS APLICABLES, DE CONFORMIDAD LAS DISPOSICIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANA ESTATAL Y FEDERAL, RESPETANDO LA COMPETENCIA QUE CORRESPONDE A LA SECRETARÍA.

PARA MEJOR PROVEER AL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL, CONFORME A LA DEMARCACIÓN, LOS SEÑALAMIENTOS Y MODALIDADES CONTENIDAS EN ESTE ORDENAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DEPENDENCIA MUNICIPAL, SE PROCEDERÁ A NOTIFICAR A LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES DE LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA ZONIFICACIÓN QUE SE APRUEBA, EN LOS CASOS QUE SEA NECESARIO PARA PRODUCIR PLENOS EFECTOS LEGALES RESPECTO DE SUS TITULARES Y DE TERCEROS, EN RELACIÓN CON:

- I. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICO-PATRIMONIAL Y DETERMINACIÓN DE PREDIOS Y FINCAS IDENTIFICADOS POR SU FISONOMÍA Y VALORES NATURALES O CULTURALES Y;
- II. DETERMINACIÓN DE DESTINOS PARA ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA, LA VIALIDAD Y OBRAS ESPECÍFICAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.

CAPITULO XVI.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.

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 DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO 14 “SANTA FE”.

TODAS LAS OBRAS Y CONSTRUCCIONES QUE SE REALICEN EN PREDIOS O FINCAS COMPRENDIDOS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, SEAN PÚBLICAS O PRIVADAS, DEBERÁN SUJETARSE A LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN DETERMINADAS POR EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, CONFORME LO ORDENAN LOS ARTÍCULOS 228, 229, 230 Y 234 DEL CÓDIGO URBANO. SIN ESTE REQUISITO NO SE OTORGARÁ AUTORIZACIÓN O LICENCIA PARA EFECTUARLAS.

LOS DICTÁMENES, AUTORIZACIONES, LICENCIAS Y PERMISOS QUE SE EXPIDAN CONTRAVINIENDO LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, ESTARÁN AFECTADAS POR LA NULIDAD QUE ESTABLECE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 384 DEL CÓDIGO URBANO.

CONFORME A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 3, 8, 9, 10, 14, 36 Y 37 DEL CÓDIGO URBANO, LAS AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES SON RESPONSABLES DE PROVEER LO NECESARIO, DENTRO DEL ÁMBITO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS, PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO 14 “SANTA FE”.

ASIMISMO, COMO DISPONEN LOS ARTÍCULOS 228, 229, 230 Y 234 DEL CÓDIGO URBANO, SON OBLIGATORIAS LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO 14 “SANTA FE”. EN CUANTO A LA PLANEACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS PARA TODAS LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES Y LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS CUYAS ACCIONES INFLUYAN EN EL DESARROLLO URBANO DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

PARA PROVEER LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO 14 “SANTA FE”. ESTE AYUNTAMIENTO, A PARTIR DE LAS PROPUESTAS QUE SE FORMULEN, CELEBRARÁ ACUERDOS DE COORDINACIÓN CON LAS AUTORIDADES FEDERALES Y ESTATALES, COMO TAMBIÉN CELEBRARÁ CONVENIOS DE CONCERTACIÓN CON GRUPOS, PERSONAS Y ENTIDADES DE LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO, PARA ESTABLECER

COMPROMISOS Y REALIZAR ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO, PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 6, 7, FRACCIÓN VI; 8, Y 10 ÚLTIMO PÁRRAFO; DEL CÓDIGO URBANO.

COMO LO DISPONEN LOS ARTÍCULOS 127 132, 133, Y 134, DEL CÓDIGO URBANO SON OBLIGATORIAS LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO 14 "SANTA FE". PARA LAS AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES Y EN GENERAL PARA TODA AQUELLA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA.

TODO ACTO U OMISIÓN QUE CONTRAVENGA LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, SE SUJETARÁ A LO DISPUESTO EN LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN LA LEY DE LA JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE JALISCO COMO LO SEÑALA EL TITULO DÉCIMO SEGUNDO CAPÍTULO III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO.

TRANSITORIOS

Primero. Conforme al artículo 84 fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

Segundo. En función a la acelerada dinámica Municipal, el presente documento actualiza en su área de aplicación las determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, Distrito 14 "Santa Fe" publicado el 3 de abril de 2012 en la Gaceta Municipal, volumen III, publicación VII, con fundamento en lo establecido en el artículo 139 fracciones I y II y artículo 140 fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Este plan fue elaborado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 9 fracción I de la Ley General de Asentamientos Humanos, artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco y los artículos del 120 al 122 del Código Urbano del Estado de Jalisco.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco
JUNIO de 2016