

# **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

**DISTRITO URBANO 02  
“LOS GAVILANES”**

TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO

OCTUBRE DE 2014

  
**Tlajomulco**  
Gobierno Municipal

  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

Plan Parcial de Desarrollo Urbano  
**“Los Gavilanes”**  
Municipio de Tlajomulco de Zúñiga del Estado de Jalisco.

## CAPITULO I.

### Introducción

La elaboración del plan parcial 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:

- Análisis, selección y actualización de la cartografía mediante visitas de campo y complementación de planos de diferentes dependencias tanto estatales como municipales.
- 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.
- De la misma manera se detectó 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 parcial de desarrollo urbano.
- 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.

### Artículo 1. BASES JURÍDICAS

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 Estado De Jalisco.

## CAPITULO III.

### Artículo 2. MARCO DE PLANEACION

De conformidad a lo señalado en el artículo 78 del **Código Urbano del 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 2 "Gavilanes-San Agustín" vigente antes de la publicación del presente plan.

## **CAPITULO IV.**

### **Artículo 3. DELIMITACIÓN ÁREA DE ESTUDIO.**

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.

### **Artículo 4. DELIMITACIÓN ÁREA DE APLICACIÓN**

El área de aplicación del presente Plan parcial de desarrollo urbano que integra al distrito Urbano 2 "Gavilanes", tiene una superficie de 604-20-44.7759 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 662392.7113; MN 2277776.8013, a una distancia de 1204.9800., Con rumbo este en línea recta hasta el vértice 2, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 663519.1653; MN 2277348.9118, continuando hacia el sur con línea quebrada a una distancia de 980.28, hasta el vértice 3, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 663610.3982; MN 2276372.8886, para continuar con rumbo suroeste en línea recta con una distancia de 3671.3960 mts., hacia el vértice 4, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 661117.8562; MN 2265243.6219, de este punto se continua hacia el oeste en línea recta con una distancia de 1060.9747, hasta el vértice 5, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 660121.0139; MN 2274042.6404, se continua desde este punto con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 1,323.66 mts., hasta llegar de nuevo al vértice 1.

VERTICE	x	y		VERTICE	DISTANCIA mts
1	662392.7113	2277776.8013		1 a 2	1204.9800
2	663519.1653	2277348.9118		2 a 3	980.2800
3	663610.3982	2276372.8886		3 a 4	3671.3960
4	661117.8562	2273665.4263		4 a 5	1060.9747
5	660121.0139	2274042.6404		5 a 1	4284.7139

**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 e 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.

#### **Artículo 7. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.**

Son objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Los Gavilanes”:

De conformidad a lo señalado en el artículo **Artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Jalisco** 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, y
- VII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

### **CAPITULO V**

#### **ESTRATEGIAS**

#### **Artículo 8. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS**

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.

Todas las acciones urbanísticas y/o de edificación que se propongan en áreas señaladas en Reserva Urbana (RU) deberán apegarse a las disposiciones del art. 212 del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**.

Las áreas de reserva urbana 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 299,300,301,302,303,304 y del ,175 al 186 del Código Urbano ; siendo identificadas únicamente con la clave (AU) de las áreas urbanizadas; dentro del presente distrito se localizan las siguientes áreas urbanizadas:

De AU-01 a AU-03	Amapas.
AU-04	La Tijera.
AU-05	Fracc. Las Moras.
AU-06	Hda. Las Tijeras.
De AU-07 a AU-09	Toledo.
AU-10	Andalucía.
AU-11	Barcelona.
AU-12	Fracc. Nueva Galicia.
De AU-13 a AU-14	Granada.
De AU-15 a AU-16	Los Gavilanes
De AU-17 a AU-19	Del Pilar Residencial.
AU-20	Quinta de Santa Anita.
AU-21	Santa Cruz.
De AU-22 a AU-23	Bonanza Residencial.
De AU-26 a AU-28	Fracc. Arboledas Sta. Anita.
AU-29	Campo Nogal.
De AU-30 a AU-36	Los Gavilanes.
De AU-37 a AU-38	La Coruña.
De AU-39 a AU-41	Valencia.

**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:

De AU-UP-01 a AU-UP-02	Rinconada Santiago.
De AU-UP-03 a AU-UP-04	Tulipanes.
AU-UP-05	Cond. Real de Santa Anita.

**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	Real de Santa Anita.
De AU-RN-03 a AU-RN-04	Sta. Cruz.

**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.

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 para el Estado de Jalisco**.

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-02	Hda. La Tijera.
RU-CP-03	La Tijera.
RU-CP-04	Barcelona.
RU-CP-05	Los Gavilanes.
RU-CP-06	Fracc. Arboledas Santa Anita.

**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	Parque San Agustín
RU-MP-02	Fracc. Los Gavilanes Sur.
RU-MP-03	Provenza Residencial

**C. 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.

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.

De CA-01 a CA-08	Escurrimiento s.n.
------------------	--------------------

**D. 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:

- a) **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).

- b) **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).

- c) **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).
- d) **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).
- e) **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).

f) **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).

g) **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	Av. Adolfo López Mateos. (80m.)
RI-VL-02	El Palomar. (20m.)
RI-VL-03	Av. El Campanario. (20m.)
RI-VL-04	Calz. José Guadalupe Gallo. (20m.)
RI-VL-05	Camino a La Tijera. (20m.)
RI-VL-06	Blvd. Valle de Silicio. (20m.)
RI-VL-07	Camino Real a Colima. (30m y 18m)
RI-VL-08	Blvd. Prol. Mariano Otero. (40m.)
RI-VL-09	S/N Propuesta (17m y 25m.)
RI-VL-10	Av. De Nuestra Sra. De Santa Ana. (20m.)

h) **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	Av. Adolfo López Mateos. / El Palomar. (existente)
RI-NV-02	Av. Adolfo López Mateos / Camino a La Tijera. (R=75m.)
RI-NV-03	Av. Adolfo López Mateos / Mariano Otero (existente)
RI-NV-04	Av. Adolfo López Mateos. / Av. Nuestra Señora de Sta. Ana (R=75m.)
RI-NV-05	Av. Adolfo López Mateos / Santa Anita (existente)
RI-NV-06	Av. Adolfo López Mateos / Ramón Corona. (existente)
RI-NV 09	Camino Real a Colima / Ramón Corona. (R=75m.)

## **Artículo 9. UTILIZACIÓN DEL SUELO Y TIPO BÁSICO DE ZONAS**

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 “**Los Gavilanes**”.

**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).

### **H1U (Habitacional unifamiliar densidad mínima)**

H1U 01(\*) – H1UJ 02(\*) Fracc. Los Gavilanes.

### **H2H (Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad baja)**

H2H 01 Campo Nogal.  
H2H 02 Arboledas de Santa Anita

### **H3 (Habitacional unifamiliar densidad media)**

H3 Parque San Agustín  
H3U 01 La Tijera.  
H3U 02 Toledo.  
H3U 03 Aldama.  
H3U 04 Camino Real a Colima.  
H3U 05 Provenza Residencial.  
H3U 06 Fracc. Arboledas Santa Anita.

### **H3H (Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad media)**

H3H 01	Barcelona.
H3H 02	La Coruña.
H3 03	Parque Industrial San Agustín
H3H 04	Provenza Residencial.
H3H 05	Del Pilar Residencial.

### **H4-U (Habitacional Unifamiliar densidad alta)**

H4-U 01	Av. Del Campanario
H4-U 02	Rinconada Santiago.
H4-U 03	Tulipanes.
H4-U 04	Toledo.

### **H4-H (Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad alta)**

H4-H 01	Andalucía.
---------	------------

**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 “**Los Gavilanes**” se localizan las siguientes zonas de espacios verdes y abiertos (EV)

Fracc. Las Moras  
Andalucía  
Fracc. Nueva Galicia.  
Barcelona.  
Del Pilar Residencial  
Cond. Quinta de Santa Anita.

**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 “**Los Gavilanes**” se localizan las siguientes zonas de equipamiento institucional (EI):

Fracc. Nuevo Pueblo  
Quinta Las Jacarandas.  
Fracc. Los Gavilanes.  
Aldama.  
Tulipanes  
Parque Industrial Bugambilias  
Privada Camichines

**Industria ligera y de riesgo bajo I1:** 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.

Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales.

El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.

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

De I1-01 a I1-02	Valencia.
De I1-03 a I1-04	Had. La Tijera.
I1-05	La Coruña.
De I1-06 a I1-07	Campo Nogal.
I1-08	Sevilla.
I1-09	Aldama.
I1-10	Provenza Residencial.
I1-11	Camino Real a Colima.
I1-12	Fracc. Arboledas Santa Anita.
I1-13	Ramón Corona.

**Industria Pesada y de riesgo alto I3:** Estas zonas están previstas para instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicana y a los criterios expresados en este reglamento.

**Instalaciones especiales e infraestructura:** comprende los usos que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser de tipo industrial, que se demandan dentro y fuera de las áreas urbanas, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor además de las instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura urbana.

**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 “**Los Gavilanes**” se localizan las siguientes zonas de comercios y servicios regionales (CSC):

CS-C 01, CS-C 02	La Coruña.
CS-C 03	Av. Adolfo López Mateos.
CS-C 04	Gavilanes Oriente
CS-C 11, CS-C 12	Campo Nogal
CS-C 14	Quintas Santa Anita

**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;

CS-D 01, CS-D 02	Av. El Campanario.
CS-D 03	Calz. José Guadalupe Gallo.
CS-D 04, CS-D 05	Camino a La Tijera.
CS-D 06 - CS-D 09	Bld. Valle de Silicio.
CS-D 10	Fracc. Las Moras.
CS-D 11	Camino Real a Colima.
CSD-12(*)	Camino Real a Colima.
CSD-13 - CS-D 19	Camino Real a Colima.
CSD-20(*) - CSD-21(*)	Parque industrial bugambilias
CS-D 22	Bonanza Residencial
CS-D 23, CS-D 24	Bld. Prol. Mariano Otero.
CS-D 25	Fracc. Los Gavilanes.
CS-D 31	Gavilanes Poniente.

**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 “**Los Gavilanes**” se localizan las siguientes zonas de comercios y servicios barriales (CSB):

CS-B 01	El Palomar.
CS-B 02 - CS-B 04	Av. El Campanario.
CS-B 05 - CS-B 07	Calz. José Guadalupe Gallo.
CS-B 08	Quinta Las Jacarandas.
CS-B 09	Bld. Valle de Silicio.
CS-B 10 - CS-B 12	Fracc. Los Gavilanes.
CS-B 15	Av. El Campanario
CS-B 16	Fracc. Nuevo Pueblo
CS-B 17 - CS-B 20	Tulipanes
CS-B 21	Los Laureles

**Comercios y Servicios Vecinales:** las zonas donde se ubica la concentración de actividades comerciales de abasto cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales; Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “**Los Gavilanes**” se localizan las siguientes zonas de comercios y servicios barriales (CSV):

CS-V 01	La Tijera
CS-V 02, CS-V 03	Fracc. Las Moras
CSV-04	Castilla

**Servicios de la Industria y el comercio:** son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “**Los Gavilanes**” se localizan las siguientes zonas de comercios y servicios barriales (SI):

SI 1	Camino a la Tijera
------	--------------------

#### **Artículo 10. 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:

**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:

1) **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.**

Conforme lo determina el cuadro 45 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco para las VR se respetara una sección mínima de 80m como derecho de vía.

VR 01 Adolfo López Mateos (Carretera a Morelia).

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 un área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. 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;

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.

**VP-01** Camino Real a Colima.

**VP-02** Prol. Mariano Otero.

**VP-03** S/N Gavilanes Oriente

**VP-04** S/N Gavilanes Oriente

**VP-05** S/N Gavilanes Oriente

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;

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.

**VC-01** Camino a La Tijera.

**VC-02** Valle de Silicio.

**VC-03** Av. De Nuestra Señora de Sta. Ana.

VC-07 Av. El Campanario

VC-08 Av. El Palomar

VC-09 José Guadalupe Gallo

### **Artículo 11. ESTRUCTURA TERRITORIAL**

Tiene por objeto el ordenamiento del territorio municipal, considerándose para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman;

**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** La Tijera.

**CB-2** Fracc. Los Gavilanes.

### **Artículo 12. CONTROL DE LA EDIFICACIÓN**

Los lineamientos del control de la edificación son los establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación para cada tipo de zona a excepción de las siguientes zonas:

- A) CSD-12(\*) camino real de colima ,CSD-20(\*) parque industrial Bugambilias, y CSD-21(\*) parque industrial Bugambilias

En estas zonas además de lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación, será considerado como como uso compatible el de Habitación densidad media Plurifamiliar Vertical (H3-V)

- B) H1U 01(\*) – H1UJ 02(\*) Gavilanes Oriente

En estas zonas se considera como prohibido los usos de equipamiento escolar de cualquier nivel. Por tanto no podrán establecerse nuevos usos escolares en estas zonas. Pueden permanecer los usos escolares ya existentes.

En estas zonas se considera como prohibido el uso Habitacional Vertical (Hx-V)

### **Artículo 13. USOS MIXTOS**

Para efectos del presente plan parcial de urbanización las zonas comerciales y de servicios (CSV, CSB, CSD, CSC, CSR) pueden considerarse zonas de uso mixto en los términos de los artículos 62, 63, 64 del Reglamento Estatal de Zonificación

### **Artículo 14. 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 15. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ÁREAS DE CONTROL ESPECIAL (ACE-1)**

Los lotes, predios y edificaciones que se realicen en las áreas definidas en el gráfico del presente plan como Área de Control Especial (ACE-1), adicionalmente a las establecidas en la normatividad correspondiente, estarán sujetas a las siguientes disposiciones reglamentarias de trazo.

## **1. DEFINICIONES:**

- 1.1. **TOLDOS:** Son los toldos o cubiertas ornamentales que podrán ser instalados sobre las fachadas de las construcciones que lleguen a ser ejecutadas en los términos y condiciones establecidos en este capítulo.
- 1.2. **LECHO BAJO:** Se refiere a la distancia desde el nivel de piso terminado de banqueta y hasta la superficie inferior de los objetos de referencia que lleguen a ser ejecutados en los términos y condiciones establecidos en este capítulo.
- 1.3. **BANDERAS:** Son los letreros o anuncios que se colocan adosados de manera perpendicular a la fachada principal de una construcción que lleguen a ser ejecutado en los términos y condiciones establecidos en este capítulo.
- 1.4. **CARTELES:** Son los letreros o anuncios que se colocan adosados de manera paralela a la fachada principal de una construcción que lleguen a ser ejecutado en los términos y condiciones establecidos en este capítulo.
- 1.5. **TOTEM:** Objeto que actúa como símbolo o emblema colectivo a través del cual se publicitan los negocios o comercios contenido dentro de un lote o inmueble.

## **2. Se deberá contemplar la edificación de banquetas sobre el frente de la vialidad principal respetando la siguiente normatividad:**

- 2.1. Banqueta Norte: Deberá mantener una sección de al menos 7.0 mts. de ancho, que se compondrá de la siguiente manera: 2.5 mts de andador peatonal libre de cualquier elemento de mobiliario urbano, una franja de 1.5 mts para la colocación de arbolado y mobiliario urbano y 3.0 mts para la colocación de una ciclo vía bidireccional.
- 2.2. Banqueta Sur: Deberá mantener una sección de al menos 5 mts. de ancho, que se compondrá de la siguiente manera: 3.5 mts de andador peatonal libre de cualquier elemento de mobiliario urbano, una franja de 1.5 mts para la colocación de arbolado y mobiliario urbano.

## **3. En materia de estacionamientos deberá respetarse la siguiente normatividad:**

- 3.1. Se prohíbe la colocación de estacionamientos al límite colindante con la banqueta de la vialidad principal
- 3.2. Existirá una restricción frontal de 1.5 mts para la colocación de estacionamientos hacia el interior de los predios colindantes con la banqueta de la vialidad principal.

## **4. Cuando se requiera desarrollar o ejecutar una vialidad interior, deberá respetarse la siguiente normatividad:**

- 4.1. La distancia entre el eje de una y otra vialidad interior, no deberá ser menor a 60 mts, pudiendo compartir la sección de la vialidad interior entre lotes colindantes.
- 4.2. Para lotes o inmuebles localizados frente a la banqueta de la Vialidad Principal cuyo frente actual a dicha vialidad principal es de 60 mts o menos, podrán colocar una vialidad perpendicular en su interior.
- 4.3. Si cualquiera de los lotes o inmuebles localizados sujetos al inciso anterior se subdividiera, entonces las parcelas resultantes podrán compartir una vialidad interior perpendicular entre ambas.
- 4.4. Tratándose de una vialidad interior de entrada y salida a un mismo lote o inmueble (tipo herradura), la distancia entre el eje de la entrada y salida de dicha vialidad, deberá ser de al menos 50 mts.

## **5. Las fachadas con frente a la vialidad principal están sujetas a la siguiente normatividad:**

- 5.1. La altura máxima de fachada frontal a paño de banqueta será de 7.0 metros lineales.



- 5.2. La altura mínima de entrepiso en planta baja para fachada frontal a paño de banqueta será de 5.0 metros lineales en donde se podrá colocar un mezzanine después de los 3.0 metros de restricción frontal (la presente norma no aplica para usos habitacionales en planta baja).
  - 5.3. Las fachadas colindantes a la banqueta de la vialidad principal deberán cumplir con un mínimo del 40% de la superficie de su cara abierta en su planta baja; considerando el área desde el nivel de banqueta hasta los 3.50 metros lineales de altura (la presente norma no aplica para usos habitacionales en planta baja).
  - 5.4. Las fachadas colindantes a la banqueta de la vialidad principal para uso habitacional en planta baja deberán incluir claros que permitan la iluminación y ventilación en su planta baja.
  - 5.5. Se deberá salvaguardar un ingreso peatonal desde la banqueta de la vialidad principal al menos cada 30 metros lineales de fachada (la presente norma no aplica para usos habitacionales en planta baja).
  - 5.6. Si la edificación no se encuentra a paño de banqueta de la vialidad principal, no podrá existir entre esta (vía pública) y la edificación, cualquier elemento divisorio que impida la visibilidad completa al interior del lote o inmueble, tales como bardas, muros ciegos o cualquier otro similar.
  - 5.7. Se prohíbe la instalación de los siguientes elementos en fachada frontal: aires acondicionados, tinacos, tanques estacionarios, cuartos de máquinas, subestaciones eléctricas, calentadores, antenas e instalaciones aparentes.
- 6. En materia de señalización y anuncios sobre la vialidad principal se deberá respetar la siguiente normatividad:**
- 6.1. El ancho máximo que podrán volar los toldos sobre la banqueta de la vialidad principal será de 1.80 metros lineales. La altura mínima del lecho bajo del toldo será de 2.60 metros lineales hasta una altura máxima de 3.50 metros lineales desde el nivel del piso de banqueta.
  - 6.2. El ancho máximo que podrán volar las banderas sobre la banqueta de la vialidad principal será de 1.10 metros lineales. La altura mínima del lecho bajo de la bandera será de 2.30 metros lineales hasta una altura máxima de 3.50 metros lineales desde el nivel del piso de banqueta. El tamaño máximo de la bandera será de 1.10 metros de altura cuyo letrero interior deberá dejar 15 cm de margen en la parte superior y 15 cm de margen en la parte inferior, quedando así un letrero de 0.80 metros de altura.
  - 6.3. .Dependiendo del tamaño y giro del local comercial que sea construido, se permitirán los siguientes formatos de letreros comerciales:
    - 6.3.1. Locales con un frente no mayor a 10 mts lineales:
      - 6.3.1.1. Los carteles deberán colocarse a una altura mínima de 3.50 metros lineales hasta una máxima de 6.00 metros lineales de altura desde el nivel de banqueta de la vialidad principal.
      - 6.3.1.2. El tamaño máximo de cartel será de 1.50 metros de altura cuyo letrero interior deberá dejar 15 cm de margen en la parte superior y 15 cm de margen en la parte inferior, quedando así un letrero de 1.20 metros de altura.
    - 6.3.2. Locales con un frente mayor a 10.0 mts y hasta 20.0 mts. lineales. El tamaño máximo del letrero será de 1.80 metros de alto.

- 6.3.3. Locales con un frente mayor a 20.0 mts El tamaño máximo del letrero será de 2.50 metros de alto. En caso de que dicho local requiera colocar su logotipo, este tendrá un tamaño máximo de 3.50 metros de altura.
- 6.4. Se permitirá la colocación de un totem por cada lote o inmueble dentro del polígono de aplicación, acorde al diseño indicado en el presente reglamento.
7. **El frente mínimo de lote** que colinde con la vialidad principal será de 30 metros.
8. **La restricción frontal** de lotes con frente a la vialidad principal será sin restricción en primer nivel, y remetimiento de 3.0 mts. a partir del primer nivel desde el frente del predio.
9. **La restricción posterior** de lotes con frente a la vialidad principal será sin restricción.

## **Artículo 16. 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.

## **TRANSTORIOS**

**Primero.** Conforme al Art. 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 distrito 2 "Gavilanes-San Agustín" 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.

**Tercero.** Todos los usos de suelo comerciales y de servicio (CS) se refiere a los usos: comercial (C) y servicios (S) descritos en el Reglamento Estatal de Zonificación, Art. 65 a 82.

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  
Noviembre de 2014