

Enm Plan Parcial de Desarrollo Urbano
"El Palomar"
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 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.
- 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 parciales 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.

MARCO DE PLANEACION

Artículo 2. De conformidad a lo señalado en el artículo 78 del **Código Urbano del Estado de Jalisco (CUEJ)**, 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.

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 parcial de desarrollo urbano que integra al distrito Urbano 3 de "El Palomar". Tiene una superficie de 4,300.00 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 656854.3655; MN 2277540.1746 a una distancia de 993.9301 mts. Con rumbo noreste en línea curva hasta el vértice 2, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 657514.4293; MN 2277916.7467, continuando hacia el este con línea quebrada a una distancia de 1920.4659 mts., hasta el vértice 3, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 659357.6658; MN 2278400.4755, para continuar con rumbo sureste en línea recta con una distancia de 1868.6098 mts., hacia el vértice 4, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 661216.2346; MN 2278207.0208, de este punto se continua hacia el sureste en línea quebrada con una distancia de 778.1298 mts. hasta el vértice 5, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 661693.1602; MN 2278026.481, se continúa con rumbo sur en línea quebrada con una distancia de 742.773 mts., hasta el vértice 6, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 662392.7113; MN 2277776.8013, de este punto se continua con rumbo suroeste en línea recta con una distancia de 4400.7748 mts., hasta el vértice 7, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 660121.0139; MN 2274042.6404 se continúa desde este punto con rumbo suroeste en línea recta con una distancia de 1632.6752 mts. hasta el vértice 8, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 659276.0596; MN 2272645.9151 se continúa desde este punto con rumbo sur en línea recta con una distancia de 1,448.3822 mts., hasta el vértice 9, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 658968.9988; MN 2271231.0781 continuando con rumbo suroeste en línea recta con una distancia de 799.4204 mts., Hasta el vértice 10, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 658605.243 ;MN 2270520.2461, se continua desde este punto con rumbo oeste en línea curva con una distancia de 1,821.4385 mts., hasta el vértice 11, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 656828.6026; MN 2270879.8385 se continua desde este punto con rumbo suroeste en línea curva con una distancia de 1,627.2133 mts., hasta el vértice 12, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 655238.2306; MN 2270554.0535 se continua desde este punto con rumbo noroeste en línea curva con una distancia de 3,874.1036 mts., hasta el vértice 13, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 651510.5542; MN 2271587.2687, para continuar con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 867.5436 mts., hacia el vértice 14, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 650764.2001; MN 2271966.3541, de este punto se continua hacia el norte en línea quebrada con una distancia de 786.326 mts. hasta el vértice 15, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 650732.2238; MN 2272759.1808, se continúa con rumbo este en línea quebrada con una distancia de 1550.9245 mts., hasta el vértice 16, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 652064.548; MN 2272450.449, de este punto se continua con rumbo norte en línea quebrada con una distancia de 1,900.4803 mts., Hasta el vértice 17, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 652083.6884; MN 2273994.487 se continua desde este punto con rumbo sureste en línea quebrada con una distancia de 1,543.3801 mts. hasta el vértice 18, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 653339.042; MN 2273274.748 se continúa desde este punto con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 1,410.2914 mts., hasta el vértice 19, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 653973.595; MN 2274534.2179 continuando con rumbo sureste en línea quebrada con una distancia de 2,739.9602 mts., Hasta el vértice 20, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 654662.1881; MN 2272914.095, continuando con rumbo este en línea recta con una distancia de 547.288 mts., hasta el vértice 21, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 655205.072; MN se continua 2272791.366 desde este punto con rumbo noreste en línea quebrada con una distancia de 2,920.4286 mts., hasta el vértice 22, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 656463.256; MN 2275123.046 se continua desde este punto con rumbo oeste en línea quebrada con una distancia de 1,556.7866 mts hasta el vértice 23, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 655070.9317; MN 2274591.6291 se continua desde este punto con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 513.5175 mts., hasta el vértice 24, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 654810.567; MN 2275036.9287 para continuar con rumbo noreste en línea quebrada con una distancia de 1,589.117 mts., hacia el vértice 25, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 656146.3819; MN 2275671.475, de este punto se continua hacia el noroeste en línea recta con una distancia de 298.3338 mts. hasta el vértice 26, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 655947.6066; MN 2275893.9417, se continúa con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 552.2667 mts., hasta el vértice 27, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 656355.643.; MN 2276266.104, continuando con rumbo este en línea curva con una distancia de 1,214.6306 mts., hasta el vértice 28, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 657470.4288; MN 2276253.3715 se continua desde este punto con rumbo noreste en línea quebrada con una distancia de 1,452.9867 mts. hasta llegar de nuevo al vértice 1.

VERTICE	x	y	VERTICE	DISTANCIA mts
1	656,854.3655	2277540.1746	1 a 2	993.9301
2	657,514.4293	2277916.7467	2 a 3	1920.4659
3	659,357.6658	2278400.4755	3 a 4	1868.6098
4	661,216.2346	2278207.0208	4 a 5	778.1298
5	661,693.1602	2278026.4810	5 a 6	742.7730
6	662,392.7113	2277776.8013	6 a 7	4400.7748
7	660,121.0139	2274042.6404	7 a 8	1632.6752
8	659,276.0596	2272645.9151	8 a 9	1448.3822
9	658,968.9988	2271231.0781	9 a 10	799.4204
10	658,605.2430	2270520.2461	10 a 11	1821.4385
11	656,828.6026	2270879.8385	11 a 12	1627.2133
12	655,238.2306	2270554.0535	12 a 13	3874.1036
13	651,510.5542	2271587.2687	13 a 14	867.5436
14	650,764.2001	2271966.3541	14 a 15	786.3260
15	650,732.2238	2272759.1808	15 a 16	1550.9245
16	652,064.5480	2272450.4490	16 a 17	1900.4803
17	652,083.6884	2273994.4870	17 a 18	1543.3801
18	653,339.0420	2273274.7480	18 a 19	1410.2914
19	653,973.5950	2274534.2179	19 a 20	2739.9602
20	654,662.1881	2272914.0950	20 a 21	547.2880
21	655,205.0720	2272791.3660	21 a 22	2920.4286
22	656,463.2560	2275123.0460	22 a 23	1556.7866
23	655,070.9317	2274591.6291	23 a 24	513.5175
24	654,810.5670	2275036.9287	24 a 25	1589.1170
25	656,146.3819	2275671.4750	25 a 26	298.3338
26	655,947.6066	2275893.9417	26 a 27	552.2667
27	656,355.6430	2276266.1040	27 a 28	1214.6306
28	657,470.4288	2276253.3715	28 a 1	1452.9867

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.

Objetivos

De los objetivos del Plan Parcial de de Desarrollo Urbano.

Artículo 7. Son objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Palomar”:

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, 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

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 parciales 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:

De AU-01 a AU- 04	El Palomar
De AU-05 a AU- 06	Sección Jockey Club
De AU-07 a AU- 09	Rancho San José del Tajo
De AU-10 a AU- 12	Santa Isabel
AU-13	San Martin del Tajo
AU-14	Los Gavilanes Poniente
AU-15	Lago Nogal
De AU-16 a AU- 18	El Manantial
De AU-19 a AU- 20	Villas Turquesa
AU-21	Residencial Jade
De AU-22 a AU- 23	Condominio Horizontal Santa Anita
De AU-24 a AU- 26	Bosques Santa Anita
AU-27	Arbolada Bosques de Santa Anita
De AU-28 a AU- 29	Fraccionamiento Los Laureles
De AU-30 a AU- 31	Los Manzanos
AU-32	Residencial Sendero Las Moras
De AU-33 a AU- 36	La Fresna
De AU-37 a AU- 38	Los Olmos
De AU-39 a AU- 43	Jardines de Santa Anita
AU-44	Hacienda Mirage
AU-45	Rancho Santa Anita
AU-46	Villas California
De AU-47 a AU- 48	Hacienda Casa Fuerte
AU-49	Privanza Camino Real I
AU-50	Bosque de la Primavera
AU-51	Bosques de Santa Anita

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:

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:

d). Áreas receptoras de derechos de desarrollo: Las áreas receptoras de derechos de desarrollo son aquellas áreas de reserva urbana o urbanizadas a las que se les establece, en el respectivo Programa Municipal de Desarrollo Urbano, la posibilidad de recibir los derechos de desarrollo que son transferidos de las áreas generadoras, de acuerdo a lo establecido en la fracción VIII del artículo 132 de la Ley, en los términos de este Reglamento; siendo identificadas con la clave de las áreas de reserva urbana o urbanizadas, a las que se añade la sub-clave (RTD).

De AU-RTD 01 a AU-RTD 08

Av. López Mateos Sur

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 02

Rancho San José

De RU-CP 03 a RU-CP 04

Lago Nogal

De RU-CP 05 a RU-CP 06

Blvd. Bosques de Santa Anita

De RU-CP 07 a RU-CP 11

Conjunto Residencial Camichín

RU-CP 12

Residencial Jade

RU-CP 13

La Fresna

RU-CP 14

Privanza Camino Real

RU-CP 15 a RU-CP 16

Cond. Jade

- 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

- β) **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;
- χ) **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;
- δ) **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;
- ε) **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
- φ) **Áreas turísticas:** son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (TUR) y el número que las especifica.

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).

De AC-01 a AC-26	Bosque de la primavera
AC-27	San Agustín Acueducto.

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.

CA-01 - CA-22

Escurrimientos s/n.

F. Áreas de transición (AT) las que fungen 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 AT07

Bosque de la Primavera

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:

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).

RI-EL-01 s.n. (25m.)

- 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 Prolongación Mariano Otero (20m.)
 RI-VL-02 Camino a las Moras (20m.)
 RI-VL-03 s.n. (20m.)
 RI-VL-04 s.n. (20m.)
 RI-VL-05 s.n. (20m.)
 RI-VL-06 s.n. (20m.)
 RI-VL-07 s.n. (25m.)
 RI-VL-08 s.n. (25m.)
 RI-VL-09 s.n. (15m.)
 RI VL-10 s.n. (20m.)
 RI VL-11 s.n. (20m.)
 RI VL-12 s.n. (20m.)
 RI VL-13 s.n. (25m.)
 RI-VL-14 s:n. (8 m.)

- 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- Paseo del Palomar (R=75m.)
 RI-NV-02 Av. Adolfo López Mateos- Paseo del Palomar (R=75m.)
 RI-NV-03 Av. Adolfo López Mateos. / Av. Nuestra Señora de Sta. Ana (R=75m.)
 RI-NV-04 Av. Adolfo López Mateos / Santa Anita (R=75m.)
 RI-NV-05 Av. Adolfo López Mateos / Ramón Corona. (R=75m.)
 RI-NV-06 Av. Adolfo López Mateos / Av. Bonanza (R=75m.)
 RI-NV-07 Provenza Camino Real (R=75m.)
 RI-NV-08 Av. Adolfo López Mateos / Mariano Otero (R=75m.)
 RI-NV-09 Av. Adolfo López Mateos / López Cotilla (R=75m.)
 RI-NV-10 Av. Adolfo López Mateos / Camino Viejo a San Isidro (R=75m.)

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 parciales 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 “**El Palomar**”.

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).

H1H (Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad mínima)

De H1-H01 a H1-H04	El Palomar.
H1-H05	Los Gavilanes Poniente.
De H1-H06 a H1-H07	Cond. Horizontal Sta Anita

H2H (Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad baja)

H2-H 01	Sección Jockey Club.
H2-H 02	Las Villas.
H2-H 03	Rancho San José del Tajo
H2-H 04	San Martin del Tajo.
De H2-H 05 a H2H 07	Fracc. Lago Nogal
H2-H 08-H2H 09	El Manantial.
H2-H 10	Hacienda Mirage .
H2-H 11	Rancho Santa Anita.
H2-12	Rancho Santa Anita.

H2U (Habitacional unifamiliar densidad Baja)

De H2-U 01 a H2-U 07	Jardines de Santa Anita.
De H2-U 08 a H2-U 11	Los Olmos
De H2-U 12 a H2-U 13	Hacienda Mirage.
De H2-U 14 a H2-U 15	Rancho Santa Anita.
De H2-U 16 a H2-U 17	San Agustín Acueducto.
H2-U 18	Casa Fuerte.

H3H (Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad media)

H3-H 01	Sección Jockey Club.
De H3-H 02 a H3-H 03	Santa Isabel
H3-H4	La Rioja

De H3-H 05 a H3-H 09	Bosques de Santa Anita
H3-H 10	Arbolada Bosques de Santa Anita
De H3-H 11 a H3-H 14	Fracc. Laureles
H3-H 15	Residencial Camichin
H3-H 16	Villas Turquesa
H3-H 17	San Agustín
H3-H 18	Fracc. Jade
De H3-H 19 a H3-H 23	Los Manzanos
De H3-H 14 a H3-H 27	Sendero las Moras
H3-H 28	San Agustín Acueducto
H3-H 29	Villas California
De H3-H 30 a H3-H 32	Casa Fuerte
De H3-H 33 a H3-H 34	Privanza Camino Real

H3U (Habitacional unifamiliar densidad media)

H3-U 01	La Rioja.
De H3-U 02 a H3-U 04	Bosque de la Primavera
H3-U 05	La Fresna.
H3 06	San Agustín Acueducto
H3 07 y H3 08	Villa California
H3 09 y H3 10	Bosques de Santa Anita
H3 11	Cerro Colorado

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 “**El Palomar**” se localizan los espacios verdes y abiertos señalados como destino públicos con la clave EV en las siguientes acciones urbanísticas:

Sección Jockey Club
Palomar
San José del Tajo
Santa Isabel
San Martín del Tajo
Fracc. Lago Nogal
Los Gavilanes Poniente
La Rioja
Bosques de Santa Anita
Cond. Horizontal Santa Anita
El Manantial
Arbolada Bosques de Santa Anita
Los Manzanos
San Agustín Acueducto
Villas California
Hda. Casa Fuerte

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 “**El Palomar**” se localiza el siguiente equipamiento institucional destinado a espacios públicos con la clave (EI) en las siguientes acciones urbanísticas:

Sección Jockey Club
Santa Isabel
Cond. Horizontal Santa Anita
Bosque de la Primavera

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

De CSC-01 a CSC-10	Av. Adolfo López Mateos.
CSC-11	Tecnológico de Monterrey

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 “**El Palomar**” se localizan las siguientes zonas de comercios y servicios distritales (CSD):

CSD-01	Bosques de Santa Anita
CSD-02	Blvd. Bosques de Santa Anita
CSD-03	Camino a las Moras
De CSD-04 a CSD-06	La Fresna
CSD-07	Los Olmos
CSD-08	Rancho Sta. Anita
CSD-09	Los Manzanos
CSD-10	Bosque de la Primavera
CSD-11	Pontevedra
CSD-12	Rancho Santa Anita
CSD-13	Hacienda Mirage
CSD-14	Los Olmos
CSD-15	Outlet
CSD-16	Sta. Julia
CSD-17 y CSD-19	Laureles
CSD-18	Santa Anita Country

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

CSB-01	Santa Isabel
CSB-02	Residencial Camichin
CSB-03	San Agustín
CSB-04	Camino a las Moras
CSB-05	La Fresna
CSB-06	Bosques de Santa Anita
CSB-07	Cond. Jade
CSB-08	Villa Orbara

Comercios y Servicios vecinales: las zonas donde se ubica la concentración de actividades de servicio 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 “**El Palomar**” se localizan las siguientes zonas de comercios y servicios vecinales (CSV):

CSV-01	Santa Isabel
CSV-02	Jardines de Santa Anita
CSV-03	Bosque de la Primavera

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:

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.**

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. Adolfo López Mateos

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.

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	Prol. Mariano Otero
VC 02	Blvd. Bosque de Santa Anita
VC 03	s.n.
VC 04	Camino a las Moras
VC 05	Av. Casa Fuerte
VC 06	Camino Viejo a San Isidro
VC 07	Camino a San Isidro Mazantepec
VC 08	S.N
VC 09	S.N
VC 10	S.N.
VC 11	S.N.
VC 12	S.N.

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.

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;

II. **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 Jardines de Sta Anita.

Artículo 15.

Los lineamientos del control de la edificación son los establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación para cada tipo de zona

Artículo 16.

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

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS:

En zonas H1 y H2 correspondientes al Fraccionamiento El Palomar y El Cielo Country Club, la modalidad exclusiva autorizada es Habitacional unifamiliar (Hx-U).

En zonas habitacionales (H) de cualquier densidad, a excepción de las zonas arriba indicadas, 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.

TRANSITORIOS

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 Programa Municipal de Desarrollo Urbano, con fundamento en lo establecido en el Art. 139 fracciones I y II y Art. 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.

IMÁGENES ANEXOS GRÁFICOS

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
Diciembre de 2011