

# **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

**DISTRITO URBANO 4  
"TOTOLTEPEC"**

TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO

JULIO DE 2015



## Plan Parcial de Desarrollo Urbano

### “Totoltepec”

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 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 ,95,114 ,118,120,121 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.

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

- Los Planes Parciales de desarrollo urbano Distrito 4 “Totoltepec” vigentes antes de la publicación del presente plan.

## **CAPITULO IV.**

### **DELIMITACIÓN ÁREA DE ESTUDIO.**

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

### **DELIMITACIÓN ÁREA DE APLICACIÓN**

**Artículo 4.** El área de estudio y de aplicación del presente Plan parcial de desarrollo urbano que integra al distrito Urbano 4 de “Totoltepec”. 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 650763.2224; MN 2271967.0625, a una distancia de 857.12 mts. Con rumbo sureste en línea quebrada hasta el vértice 2, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 651510.5542; MN 2271587.2687, de este punto se continúa hacia el sureste con línea curva a una distancia de 5,501.3323 mts., hasta el vértice 3, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 656828.6026; MN 2270879.8385, para continuar con rumbo este en línea curva con una distancia de 1,702.9607 mts., hacia el vértice 4, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 658605.243; MN 2270520.2461, de este punto se continua hacia el suroeste en línea recta con una distancia de 1,674.6478 mts. hasta el vértice 5, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 657820.2076; MN 2269042.4376, se continúa con rumbo sur en línea recta con una distancia de 2,435.1980 mts., hasta el vértice 6, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 657466.6144; MN 2266633.1116, de este punto se continua con rumbo suroeste en línea recta con una distancia de 1,576.7146 mts., hasta el vértice 7, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 656602.3095; MN 2265319.5155, se continua desde este punto con rumbo oeste en línea recta con una distancia de 2,274.97 mts. hasta el vértice 8, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 655625.2899; MN 2265096.043, se continúa desde este punto con rumbo oeste en línea recta con una distancia de 2,828.1756 mts., hasta el vértice 9, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 652802.7192; MN 2265267.7663 continuando con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 948.0194 mts., Hasta el vértice 10, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 651905.0789; MN 2265568.5993, se continua desde este punto con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 5,133.7008 mts., hasta el vértice 11, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 647343.4372; MN 2267878.9546, se continua desde este punto con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 1,784.151 mts., hasta el vértice 12, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 646773.8721; MN 2269569.7512, se continua desde este punto con rumbo noreste en línea quebrada con una distancia de 2817.121 mts., hasta el vértice 13, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 649483.9986; MN 2270316.316, para continuar con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 794.35 mts., hacia el vértice 14, localizado

entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 649972.4635; MN 2270942.9672, de este punto se continua hacia el noroeste en línea recta con una distancia de 633.71 mts. hasta el vértice 15, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 649774.901; MN 2271545.0922, para continuar con rumbo este en línea quebrada con una distancia de 457.81mts. hasta el vértice 16, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 650032.3385; MN 2271923.061, continuando con rumbo este en línea recta con una distancia de 752.5275 mts., hasta llegar de nuevo al vértice 1.

VERTICE	X	Y		VERTICE	DISTANCIA M
1	650,763.2224	2,271,967.0625		1 a 2	857.1200
2	651,510.5542	2,271,587.2687		2 a 3	5501.3323
3	656,828.6026	2,270,879.8385		3 a 4	1702.9607
4	658,605.2430	2,270,520.2461		4 a 5	1674.6478
5	657,820.2076	2,269,042.4376		5 a 6	2435.1980
6	657,466.6144	2,266,633.1116		6 a 7	1576.7146
7	656,602.3095	2,265,319.5155		7 a 8	1005.1886
8	655,625.2899	2,265,096.0430		8 a 9	2828.1756
9	652,802.7192	2,265,267.7663		9 a 10	948.0194
10	651,905.0789	2,265,568.5993		10 a 11	5133.7008
11	647,343.4372	2,267,878.9546		11 a 12	1784.1500
12	646,773.8721	2,269,569.7512		12 a 13	2817.1210
13	649,483.9986	2,270,316.3160		13 a 14	794.3500
14	649,972.4635	2,270,942.9672		14 a 15	633.7100
15	649,774.9010	2,271,545.0922		15 a 16	457.8100
16	650,032.3385	2,271,923.0610		16 a 1	752.5275

**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 “**Totoltepec**”:

De conformidad a lo señalado en el artículo **Artículo 120. Del Código Urbano para el Estado de Jalisco (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.
- VIII. Delimitar las reservas urbanas a los Polígonos de Contención Urbana establecidos por el Gobierno Federal;
- IX. Se incentive la mezcla de usos de suelo en el Distrito para generar ofertas de bienes y servicios cercanos a la vivienda; y
- X. Se inhiba el desarrollo en áreas no urbanizables, prioritariamente en aquellas que pudieran representar riesgos para la población.

## CAPITULO 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 de Desarrollo Urbano de centro de población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización respectivamente. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

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

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

AU-01 Las Plazas Outlet Guadalajara.

AU-03 Fracc. Colinas de Santa Anita.

- AU-04 Campestre Las Flores.
- AU-05 Los Alamos 1a. Sección.
- AU-06 Santa Cruz de Las Flores.
- AU-07 Santa Cruz de La Loma (Tepetates).
- AU-08 Santa Cruz de La Loma (Este)
- AU-09 Santa Cruz de La Loma (Oeste).
- AU-10 Fracc. El Esquivel

**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);

- RU-CP 01                      Santa Cruz de La Loma.
- RU-CP 02                      Santa Cruz de las Flores Poniente
- RU-CP 03                      Monte Verde

- 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);

De RU-MP 01 a RU-MP 14	Senderos de Monte Verde.
RU-MP 15	Fracc. Colinas de Santa Anita.
De RU-MP 16 a RU-MP 18	Alfaro.
RU-MP 20	Santa Cruz de La Loma (Este).
De RU-MP 21 a RU-MP 26	Santa Cruz de La Loma (Oeste).
De RU-MP 27 a RU-MP 28	Carretera Tlajomulco –Tala
De RU-MP 29 a RU-MP 32	Santa Cruz de las Flores Poniente

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

De RU-LP 01 a RU-LP 02	Alfaro
------------------------	--------

**C. Áreas rústicas (AR)** las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también

las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave (AR) y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

- a) **Áreas agropecuarias:** los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR), y el número que las especifica;

De AR- AGR 01 a AR- AGR 18	El Rovillero.
AR- AGR 19	Santa Cruz de Las Flores.
De AR- AGR 20 a AR- AGR 21	Santa Cruz de las Flores (Oeste).
De AR- AGR 22 a AR- AGR 26	Santa Cruz de La Loma.
De AR- AGR 27 a AR- AGR 28	Santa Cruz de La Loma (Oeste).

- b) **Áreas piscícolas:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (PSC) y el número que las especifica;
- c) **Áreas silvestres:** aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (SIL) y el número que las especifica;
- d) **Áreas forestales:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (FOR) y el número que las especifica;
- e) **Áreas de actividades extractivas:** los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AE) y el número que las especifica; y
- f) **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-05	El Rovillero.
De AC-06 a AC-13	Fracc. Colinas de Santa Anita.
AC-15	Alfaro.
De AC-16 a AC-20	Carreta a Tala.
De AC-21 a AC-25	Cerro Totoltepec.

**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.

De CA-01 a CA-09                      Escurrimiento s.n.

CA-10                                      Bordo s/n.

CA-11                                      El Rovillero.

**F. 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).

RI-FR/-01 FF.CC. Oriente. (40m.)

**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).

RI-RG-01 Poliducto. (40m.)

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

RI-RG 01 Poliducto Pemex

**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 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	Blvd. Santa Cruz. (30mts.)
RI-EL -02	Lic. Vicente Trigo. (30mts.)
RI-EL -03	s/n. (Santa Cruz de La Loma oeste). (30mts.)
RI-EL -04 - RI-EL -06	s/n. (Santa Cruz de Las Flores oeste). (30mts.)

- e) 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	s/n. Propuesta (20m.)
RI-VL-02	s/n. Propuesta. (20m.)
RI-VL-03	s/n. Propuesta. (15m.)
RI-VL-04	Ferrocarril Oriente (40m.)
RI-VL-05	Av. Camino Real (20m.)
RI-VL-06	Senderos de Monteverde (20m.)

- f) 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. López Mateos Sur / Plazas Outlet.
RI-NV-02	Av. López Mateos Sur / Senderos de Monteverde
RI-NV-03	Carretera Guadalajara – Morelia/ Carretera Tala – Tlajomulco
RI-NV-04	Av. López Mateos Sur / FFCC

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

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

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

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

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

**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).

### **H4U (Habitacional Plurifamiliar Unifamiliar densidad Alta)**

De H4-U1 a H4-U2                      Campestre Las Flores.

H4-U3                                      Los Alamos 1ª. Sección.

De H4-U4 a H4-U13	Santa Cruz de Las Flores.
H4-U14	Santa Cruz de Las Flores Oeste.
H4-U15	Santa Cruz de La Loma.
H4-U16	Fracc. El Esquivel.

### **H3U (Habitacional Unifamiliar Densidad Media)**

De H3-U1 a H3-U3	Senderos de Monte Verde.
De H3-U4 a H3-U5	Alfaro.
De H3-U6 a H3-U8	Senderos de Monte Verde.

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

Senderos de Monte Verde.

Santa Cruz de Las Flores.

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

Santa Cruz de Las Flores.

Santa Cruz de Las Flores (Oeste)

Santa Cruz de La Loma.

**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 “**Totoltepec**” se localizan las siguientes zonas de industria ligera y de riesgo bajo (I1):

I1-01 - I1-02 Carretera a Tala.

**Industria Mediana y de riesgo medio I2:** estas zonas están previstas para instalaciones industriales que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados en este Reglamento para el nivel medio, relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental, estas instalaciones no deben operar en edificaciones cerradas excepto en áreas colindantes con alguna zona habitacional. No deberán permitirse estas dentro de éstos usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona.

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “**Totoltepec**” se localizan las siguientes zonas de industria mediana y de riesgo medio (I2):

De I2-01 a I2-05 Carretera a Tala.

De I2-06 a I2-07 Santa Cruz de las Flores Poniente

**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.

En estas zonas no debe de permitirse ningún uso habitacional ni de equipamiento comunitario y comercial, que impliquen concentración de personas ajenas a la actividad industrial. Así mismo tampoco debe existir una colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales que desarrollen estas actividades determinado en base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis de riesgo.

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano “**Totoltepec**” se localizan las siguientes zonas de industria pesada y de riesgo alto (I3):

I3-01 Los Alamos 1ª. Sección

I3-02 a I3-05 Carretera a Tala.

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

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

De CSR-01 a CSR-03 Carretera Guadalajara – Morelia.

SI-01 Av. Adolfo Lopez Mateos

De SI-02 a SI-04 Santa Cruz de las Flores Poniente

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

CSC-01	Las Plazas Outlet Guadalajara.
De CSC-02 a CSC-06	Santa Cruz de la Flores
CSC-07	Santa Cruz de la Flores Oeste
De CSC-09 a CSC-10	Carretera Tlajomulco - Tala

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

CSD-01	Santa Cruz de las Flores
CSD-02	Santa Cruz de las Flores

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

De CSB-01 a CSB-10	Santa Cruz de Las Flores.
CSB-11	Santa Cruz de La Loma
CSB-12	Senderos de Monteverde

**Áreas de protección patrimonial:** son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su

preservación, según las leyes en la materia. Se identificarán con la clave (PP), el número que las especifica y con el nombre como se les conoce.

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

PP-PH-1 Zona central; polígono correspondiente al templo de Santo Santiago y el espacio que contiene al atrio del mismo, la plaza del jardín central y la delegación municipal, delimitada por las calles siguientes:

- Madero al **norte**
- Matamoros al **oriente**
- Enrique González al **sur**
- Hidalgo al **poniente**

### **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:

- I. **Caminos federales;**
- II. **Caminos estatales; y**
- III. **Caminos rurales.**

VR-01 Carretera Guadalajara – Morelia

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.

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 Carretera a Tala

VP -02 Av. López Mateos Sur

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 28 de Enero.

VC-02 s/n Propuesta

VC-03 Av. Camino Real

VC-04 s/n Propuesta

Conforme lo determina el cuadro 46 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco para las VC se respetara una sección mínima de 20m como derecho de vía.

#### **Artículo 14.**

**B.- Estructura Territorial:** Tiene por objeto el ordenamiento del territorio estatal, considerándose para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman;

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

**CB-1** Fraccionamiento Colinas de Santa Anita.

**CB-2** Santa Cruz de Las Flores.

**CB-3** Santa Cruz de Las Lomas.

### **Artículo 15. CONTROL DE LA EDIFICACIÓN.**

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

- A) Áreas de protección al patrimonio (PP) (centros históricos de Santa Cruz de las Flores), así como en todas las áreas clasificadas como Área Urbanizada de Renovación Urbana (AU-RN) en esta misma población. Así como en Santa Cruz de la Loma (Tepetates), se aplicaran las siguientes normas de control de la edificación:
  - I. La restricción frontal de las edificaciones será de 0 metros;
  - II. El modo de edificación será cerrado;
  - III. La altura máxima de las edificaciones no será mayor que las alturas de cualquiera de las fincas colindantes; y
  - IV. No serán exigibles cajones de estacionamiento.

### **Artículo 16. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS EN ZONAS HABITACIONALES.**

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

### **Artículo 17. IMÁGENES DEL ANEXO GRÁFICO.**

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

### **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS:**

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.

## TRANSITORIOS

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

**Segundo.** En función a la acelerada dinámica Municipal, el presente documento actualiza en su área de aplicación las determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, Distrito 4 "Totoltepec" publicado el 3 de abril de 2012 en la Gaceta Municipal, volumen III, publicación VII, con fundamento en lo establecido en el artículo 139 fracciones I y II y artículo 140 fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

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

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco  
Julio del año 2015