

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN “LOS MEZCALES RESIDENCIAL”

TITULO I

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

1.- El plan parcial de urbanización para la expansión urbana denominado “**Los Mezcales Residencial**”, establece:

- I. La clasificación de áreas.
 - II. La zonificación específica, precisando los Usos y Destinos.
 - III. Determinación específica de las Áreas de Cesión para Destinos.
 - IV. Las normas aplicables a fin de regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación.
- 2.-** Las normas de ordenamientos y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los Artículos 92, 143, 195, 199, 221 y demás relativos a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

3.- Para los efectos del presente plan parcial se designará como:

- I. **Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- II. **Reglamento:** El Reglamento Estatal de Zonificación.
- III. **Municipio:** El Municipio de Acatlán de Juárez.
- IV. **Centro de población:** Acatlán de Juárez.
- V. **Plan de Desarrollo Urbano:** Plan de Desarrollo Urbano Para el Ordenamiento Territorial del Centro de población de Acatlán de Juárez.
- VI. **Plan Parcial de Urbanización:** El Plan Parcial de Urbanización para la zona denominado “Los Mezcales Residencial”.
- VII. **Documento técnico:** El conjunto de análisis, estudios y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas relativos a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo urbanístico del plan.
- VIII. **Anexo gráfico:** El conjunto de planos impresos que forman parte de este plan.
- IX. **Determinación de los Usos, Destinos y Reservas:** son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los Ayuntamientos en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados así como sus normas de utilización, las cuales se sujetara el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.
- X. **Dependencia Municipal:** La dependencia técnica y administrativa competente para emitir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Dirección General de Obras Públicas Municipales.
- XI. **La acción urbanística:** “**Los Mezcales Residencial**”.

XII. El Urbanizador: Gabelco S.A. de C.V. Representante legal Ing. Reynaldo Beltrán Quiroz..

XIII. Nombre del perito responsable: Arq. Alfonso García Velasco

4.- El presente Plan Parcial De Urbanización del que forman parte integral los anexos gráficos, contiene la exposición de los resultados de los estudios técnicos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática del crecimiento urbano de una zona de Acatlán de Juárez, traducido en actividades propias de habitar y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente.

5.- El Plan Parcial De Urbanización forma parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de "Acatlán de Juárez", el cual contiene la clasificación de áreas y zonificación primaria que se precisan en los planos correspondientes en el anexo gráfico.

6.- El área de aplicación del plan constituye su ámbito territorial; para regular el aprovechamiento de las áreas y los predios, para los efectos de la Ley.

CAPITULO SEGUNDO

ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

7.- El predio motivo de la acción urbanística para el desarrollo de los Usos Habitacionales H4-U y H4.H (unifamiliar y plurifamiliar densidad alta), mixto comercial MR y MB (Mixto Comercial Regional y Barrial) de servicios SD (Servicios Distritales, gasolinera) y Equipamiento Urbano EI-B (equipamiento Barrial) cuyos giros específicos son: habitacionales, gasolinera, tienda de servicios, centro comercial, servicios a la educación media superior, servicios médicos y casa club. Dentro del desarrollo denominado "Los Mezcales Residencial", se localiza al Norte de la Cabecera Municipal de Acatlán de Juárez, con una superficie de 349,452.00 m²., según escrituras Públicas de propiedad No. 7467 de fecha 22 de Septiembre de 2005; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en fecha 17 de Octubre de 2006, mediante su incorporación bajo el documento No. 10, folios del 106 al 113 del libro No. 639, de la sección inmobiliaria.

CAPITULO TERCERO

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

8.- La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Urbanización "Los Mezcales Residencial" parte de los preceptos establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 27, párrafo tercero; 73 fracción XXXIX; y 115 fracciones II, III, V y VI, reformadas en el 3 de febrero de 1983, que se reiteran 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 con los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentaran en las disposiciones de los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; en el artículo 39, fracción I, inciso 27 y en los artículos 109, 110 y 115 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y en particular por las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicada el 17 de enero de 1998, en su artículo 12 fracción I, faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa

Municipal de Desarrollo Urbano de centros de población y los planes parciales de urbanización que de ellos se deriven. Asimismo en el Título II, Capítulo VI, de los planes parciales, artículos 84 al 99, se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes.

El presente Plan Parcial de Urbanización se deriva del Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Acatlán de Juárez, conforme al Dictamen de trazo, usos y destinos específicos con No. de oficio 0202/06 y de fecha 20 de Octubre de 2006, girado por la Dependencia Municipal.

CAPITULO CUARTO **MARCO DE PLANEACIÓN**

9.- La planeación urbana en el Estado de Jalisco esta instrumentada en el título segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, que establece los ordenamientos legales a través de los cuales se gestionará; además de indicar los alcances o ámbitos de aplicación de cada uno de ellos.

El primer nivel de planeación se refiere a los Planes y Programas básicos que comprenden:

- a). - El Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- b). - El Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- c). - Los Programas de Ordenamiento Ecológico Local.

El segundo nivel corresponde a los Planes y Programas derivados de los anteriores, los cuales agrupan:

- a). - Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- b). - Los Planes Parciales de Urbanización.

El tercer nivel de planeación se refiere a los Planes y Programas de coordinación, siendo éstos:

- a).- Los Planes Regionales de Desarrollo Urbano.
- b).- Los programas que ordenen y regulen a las Zonas Conurbadas Interestatales.
- c).- Los programas que ordenen y regulen a las Zonas Conurbadas Intermunicipales.
- d).- Los programas de Ordenamiento Ecológico Regional.
- e).- Los Planes Parciales de Urbanización que regulen y autoricen acciones Intermunicipales.

10.- El presente documento se ubica en el segundo nivel de planeación y corresponde a un Plan Parcial de Urbanización que promueve una acción urbanística en un predio con superficie de 349,310.885 M2 para regular y controlar la forma de utilización del suelo con la edificación y la urbanización, ya sea en forma simultánea o alternada.

11.- Este tipo de documento que adquiere el carácter de instrumento normativo, para autorizar la ejecución de acciones de urbanización tanto públicas como privadas que se desarrollen bajo cualquiera de las modalidades previstas en los títulos quinto y sexto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y que corresponde a un plan derivado, adquiere validez jurídica al momento de publicarse en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" y su

posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de que en éste se reflejan finalmente los objetivos de los Planes y Programas básicos, al precisar las políticas para regular y controlar el crecimiento de los Centros de Población, en sus aspectos tanto cuantitativos como cualitativos.

12.- Los antecedentes de Planeación que existen para la Localidad de Acatlán de Juárez, donde se localiza el área de estudio para la elaboración del presente Plan Parcial de Urbanización es:

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Acatlán de Juárez. (versión revisada 2006)

CAPITULO QUINTO

REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DEL CUAL SE DERIVA

13.- El presente documento, relativo a un Plan Parcial de Urbanización que justifica una acción de carácter privado, corresponde a un Desarrollo Habitacional de los Usos Habitacionales H4-U y H4.H (unifamiliar y plurifamiliar densidad alta), mixto comercial MR, MD y MB (Mixto Comercial Regional, Distrital y Barrial) de servicios SD (Servicios Distritales, gasolinera), Equipamiento Urbano EI-B (equipamiento Barrial) e Infraestructura Urbana IN-U (pozo profundo) Unifamiliar de Densidad alta (H4-U), y se deriva del Plan de Desarrollo Urbano de Acatlán de Juárez, que contempla al Centro de Población.

14.- La acción urbanística de referencia se propone sobre un área clasificada como de Reserva Urbana a corto plazo 2 y 3 (RU-CP2 y RU-CP3) en la mayor parte del predio, conforme al dictamen de trazo, usos y destinos específicos con N°. de oficio 0202/06, en el que se prevé el Uso: Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar Horizontal de Densidad alta (H4-U), (H4-H) y Comercial mixto MR, MD y MB (Mixto Comercial Regional, Distrital y Barrial) de servicios SD (Servicios Distritales, gasolinera), Equipamiento Urbano EI-B (equipamiento Barrial) e Infraestructura Urbana IN-U (pozo profundo).

CAPITULO SEXTO

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS QUE SE PERSIGUEN

15.- A fin de lograr una integración espacial de la acción de urbanización que se promueve mediante el presente documento, atendiendo en todo momento a las prioridades del planeamiento urbano establecidas en el Artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, a efectos de regular el crecimiento de los Centros de Población, su conservación y el impulso de los mismos, se persiguen los siguientes objetivos:

VI.1 OBJETIVOS GENERALES.-

- Establecer las políticas bajo las cuales se pretende desarrollar la acción urbanística que se promueve.
- Integrar espacialmente la acción urbanística a desarrollar con el entorno inmediato.

VI.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.-

- 1) *Establecer la clasificación y zonificación de áreas y predios que se localizan dentro del área de aplicación que se deriven de la determinación del presente Plan Parcial de Urbanización.*
- 2) *Lograr un proyecto urbano integral y armónico, considerando las proporciones de las diferentes áreas que lo conforman.*
- 3) *Determinar el equipamiento urbano necesario, así como su disposición en la acción de Urbanización en cuestión.*
- 4) *Establecer los lineamientos que deberán observarse durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización y edificación respectivamente, a efectos de regular la calidad ambiental y el paisaje urbano.*
- 5) *Diseñar los criterios de ingeniería urbana para la infraestructura de abasto y desecho del área de aplicación.*
- 6) *Guardar congruencia entre las Densidades propuestas por el presente Plan Parcial de Urbanización y las que autorice la Dirección de Obras Públicas Municipales de Acatlán de Juárez en lo relativo a los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (**C.O.S. = 0.8, C.U.S. = 1.6**), así como a las alturas máximas permitidas y modos o tipos de edificación.*

CAPITULO SÉPTIMO

DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO Y DEL AREA DE APLICACION

16.- EL ÁREA DE ESTUDIO

(Plano D-1)

Con el objeto de referenciar el entorno urbano inmediato, con respecto de la acción urbanística que se pretende y en apego a lo dispuesto por el artículo 6 del Reglamento Estatal de Zonificación, se establece como límites del Área de Estudio los siguientes:

Al Norte.- 1,126.19 metros con carretera Guadalajara-Barra de Navidad

Al Sur.- 1,724.90 metros con calle Cuauhtémoc, Núñez Morquecho, Juárez y Zaragoza

Al Este.- 1,585.89 metros con calle López Mateos o carretera a Guadalajara, Cuitlahuac, Libertad e Independencia

Al Oeste.- 1,449.60 metros con el callejón Resolana-Secundaria, Calle Madero, González Gallo, Emiliano Zapata, Guadalupe Zuno y Carretera Guadalajara-Barra de Navidad

Superficie: 1'478,697.23 m²

Para mayor referencia, se precisan las coordenadas U.T.M. especificadas por el I.N.E.G.I. dentro de la carta topográfica respectiva.

Y dentro de los anexos graficos D-1, D-2, D-3, D-4, D-5, D-6 y D-7.

Delimitación del Área de Estudio:

Se describe de acuerdo al siguiente cuadro de construcción.

AREA DE ESTUDIO
CUADRO DE CONSTRUCCION

| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | |
|------|----|---------------------|-----------|----|-----------------|--------------|
| EST | PV | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 2, 259, 843. 66 | 646, 343. 80 |
| 1 | 2 | S 76- 19' 02. 42" E | 385. 00 | 2 | 2, 259, 752. 59 | 646, 717. 87 |
| 2 | 3 | S 74- 04' 58. 13" E | 298. 85 | 3 | 2, 259, 670. 63 | 647, 005. 27 |
| 3 | 4 | S 73- 22' 55. 34" E | 237. 59 | 4 | 2, 259, 602. 68 | 647, 232. 93 |
| 4 | 5 | S 72- 25' 46. 14" E | 100. 41 | 5 | 2, 259, 572. 37 | 647, 328. 65 |
| 5 | 6 | S 74- 49' 57. 89" E | 104. 34 | 6 | 2, 259, 545. 07 | 647, 429. 36 |
| 6 | 7 | S 26- 56' 26. 77" W | 93. 70 | 7 | 2, 259, 461. 54 | 647, 386. 91 |
| 7 | 8 | S 20- 25' 17. 09" W | 75. 11 | 8 | 2, 259, 391. 15 | 647, 360. 70 |
| 8 | 9 | S 08- 25' 13. 61" W | 63. 80 | 9 | 2, 259, 328. 04 | 647, 351. 36 |
| 9 | 10 | S 21- 09' 24. 05" E | 36. 55 | 10 | 2, 259, 293. 96 | 647, 364. 55 |
| 10 | 11 | S 41- 47' 45. 72" E | 67. 53 | 11 | 2, 259, 243. 61 | 647, 409. 56 |
| 11 | 12 | S 45- 20' 33. 43" E | 80. 27 | 12 | 2, 259, 187. 20 | 647, 466. 65 |
| 12 | 13 | S 47- 10' 33. 87" E | 94. 93 | 13 | 2, 259, 122. 67 | 647, 536. 28 |
| 13 | 14 | S 42- 08' 24. 14" E | 131. 55 | 14 | 2, 259, 025. 12 | 647, 624. 54 |
| 14 | 15 | S 18- 06' 41. 33" E | 47. 00 | 15 | 2, 258, 980. 45 | 647, 639. 15 |
| 15 | 16 | S 35- 04' 25. 96" W | 92. 49 | 16 | 2, 258, 904. 76 | 647, 586. 00 |
| 16 | 17 | S 77- 48' 23. 03" W | 123. 38 | 17 | 2, 258, 878. 70 | 647, 465. 41 |
| 17 | 18 | S 66- 25' 18. 21" W | 158. 81 | 18 | 2, 258, 815. 17 | 647, 319. 85 |
| 18 | 19 | S 63- 26' 40. 11" W | 107. 28 | 19 | 2, 258, 767. 21 | 647, 223. 89 |
| 19 | 20 | N 85- 45' 41. 19" W | 74. 42 | 20 | 2, 258, 772. 71 | 647, 149. 67 |
| 20 | 21 | S 04- 24' 22. 94" W | 111. 44 | 21 | 2, 258, 661. 60 | 647, 141. 11 |

| | | | | | | |
|----|----|--|---------|----|-----------------|--------------|
| 21 | 22 | S 00- 21' 36. 05" W | 227. 68 | 22 | 2, 258, 433. 92 | 647, 139. 68 |
| 22 | 23 | S 88- 24' 41. 18" W | 51. 39 | 23 | 2, 258, 432. 49 | 647, 088. 31 |
| 23 | 24 | N 81- 08' 05. 64" W | 46. 22 | 24 | 2, 258, 439. 62 | 647, 042. 64 |
| 24 | 25 | N 56- 00' 08. 87" W | 63. 69 | 25 | 2, 258, 475. 23 | 646, 989. 83 |
| 25 | 26 | S 88- 42' 53. 79" W | 127. 05 | 26 | 2, 258, 472. 38 | 646, 862. 81 |
| 26 | 27 | N 02- 09' 51. 26" E | 377. 97 | 27 | 2, 258, 850. 08 | 646, 877. 08 |
| 27 | 28 | PLAN PARCIAL DE URBANIZACION "LOS MEZCALES RESIDENCIAL" N 81- 17' 47. 23" W | 193. 42 | 28 | 2, 258, 670. 27 | 646, 745. 20 |
| 28 | 29 | N 85- 05' 34. 06" W | 292. 94 | 29 | 2, 258, 895. 33 | 646, 453. 33 |
| 29 | 30 | N 74- 39' 57. 14" W | 107. 31 | 30 | 2, 258, 923. 71 | 646, 349. 83 |
| 30 | 31 | S 87- 48' 05. 32" W | 44. 35 | 31 | 2, 258, 922. 01 | 646, 305. 52 |
| 31 | 32 | S 75- 12' 41. 75" W | 486. 55 | 32 | 2, 258, 797. 82 | 645, 835. 08 |

| | | | | | | |
|--|----|---------------------|---------|----|-----------------|--------------|
| 32 | 33 | N 02- 32' 57. 29" E | 306. 54 | 33 | 2, 259, 104. 05 | 645, 848. 72 |
| 33 | 34 | N 70- 14' 16. 37" W | 68. 22 | 34 | 2, 259, 127. 12 | 645, 784. 51 |
| 34 | 35 | N 21- 54' 53. 11" E | 157. 48 | 35 | 2, 259, 273. 22 | 645, 843. 29 |
| 35 | 36 | N 71- 26' 19. 15" W | 64. 85 | 36 | 2, 259, 293. 86 | 645, 781. 81 |
| 36 | 37 | N 53- 34' 41. 89" W | 35. 45 | 37 | 2, 259, 314. 91 | 645, 753. 29 |
| 37 | 38 | N 40- 41' 28. 53" E | 166. 75 | 38 | 2, 259, 441. 34 | 645, 862. 00 |
| 38 | 39 | N 40- 32' 34. 15" E | 264. 83 | 39 | 2, 259, 642. 59 | 646, 034. 14 |
| 39 | 40 | N 42- 18' 17. 28" E | 183. 76 | 40 | 2, 259, 778. 49 | 646, 157. 83 |
| 40 | 41 | N 59- 04' 59. 85" E | 107. 04 | 41 | 2, 259, 833. 49 | 646, 249. 66 |
| 41 | 1 | N 83- 50' 00. 58" E | 94. 69 | 1 | 2, 259, 843. 66 | 646, 343. 80 |
| SUPERFICIE = 1,478,697.23 m ² | | | | | | |

17.- EL ÁREA DE APLICACIÓN

Para efecto de hacer cumplir las disposiciones del presente Plan Parcial, se determina como área de aplicación, el polígono conformado por los siguientes límites:

- Al Norte. Con la carretera Guadalajara-Barra de Navidad
- Al Sur.- con la calle Cuauhtémoc
- Al Este.- con la Localidad Miravalle
- Al Oeste.- con la localidad de la Resolana

Para mayor referencia, se precisan las coordenadas U.T.M. especificadas por el I.N.E.G.I. dentro de la carta topográfica respectiva. Señaladas dentro de los anexos graficos E-1, E-2 Y E-3.

Delimitación del Área de Aplicación:
se describe de acuerdo al siguiente cuadro de construcción:
Área de aplicación

| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | | | | | |
|------------------------|---------------|------------------|------------------------------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| LADO EST-PV | AZIMUT | DISTANCIA (MTS.) | COORDENADAS UTM ESTE (X) NORTE (Y) | | CONVERGENCIA | FACTOR DE ESC. LINEAL | LATITUD | LONGITUD |
| 514-515 | 175°52'28.04" | 17.01 | 647,059.82 | 2,259,742.09 | -0°29'31.715519" | 0.99986728 | 20°25'49.439680" N | 97°35'25.374497" W |
| 515-516 | 188°13'25.44" | 17.40 | 647,061.05 | 2,259,725.13 | -0°29'31.715778" | 0.99986729 | 20°25'48.887687" N | 97°35'25.337312" W |
| 516-791 | 188°13'12.83" | 10.82 | 647,058.56 | 2,259,707.91 | -0°29'31.671121" | 0.99986728 | 20°25'48.328474" N | 97°35'25.428259" W |
| 791-802 | 171°42'35.03" | 67.45 | 647,057.01 | 2,259,697.20 | -0°29'31.643357" | 0.99986727 | 20°25'47.980704" N | 97°35'25.484794" W |
| 802-801 | 257°41'25.60" | 7.47 | 647,066.74 | 2,259,630.46 | -0°29'31.765314" | 0.99986731 | 20°25'45.807472" N | 97°35'25.169063" W |
| 801-867 | 247°28'23.06" | 132.28 | 647,059.44 | 2,259,628.87 | -0°29'31.614311" | 0.99986728 | 20°25'45.757743" N | 97°35'25.421198" W |
| 867-870 | 245°32'46.55" | 34.49 | 646,937.25 | 2,259,578.19 | -0°29'30.099664" | 0.99986684 | 20°25'44.143702" N | 97°35'29.651687" W |
| 870-891 | 138°27'34.21" | 100.28 | 646,905.85 | 2,259,563.91 | -0°29'29.709402" | 0.99986672 | 20°25'43.688123" N | 97°35'30.739120" W |
| 891-895 | 170°42'49.48" | 7.12 | 646,972.35 | 2,259,488.85 | -0°29'30.446159" | 0.99986697 | 20°25'41.228666" N | 97°35'28.467181" W |
| 895-900 | 183°25'20.93" | 15.24 | 646,973.50 | 2,259,481.82 | -0°29'30.454002" | 0.99986697 | 20°25'40.999818" N | 97°35'28.429623" W |
| 900-904 | 187°46'24.09" | 7.93 | 646,972.59 | 2,259,466.61 | -0°29'30.430070" | 0.99986697 | 20°25'40.505277" N | 97°35'28.465519" W |
| 904-905 | 186°24'33.29" | 15.87 | 646,973.59 | 2,259,459.35 | -0°29'30.410466" | 0.99986696 | 20°25'40.250209" N | 97°35'28.504825" W |

| | | | | | | | | |
|-----------|---------------|--------|------------|--------------|------------------|------------|--------------------|--------------------|
| 909-910 | 188°13'45.13" | 15.11 | 646,966.00 | 2,259,436.11 | -0°29'30.324723" | 0.99986694 | 20°25'39.515136" N | 97°35'28.701850" W |
| 910-914 | 188°14'41.42" | 7.66 | 646,963.84 | 2,259,421.15 | -0°29'30.285922" | 0.99986693 | 20°25'39.029326" N | 97°35'28.780904" W |
| 914-916 | 188°13'31.79" | 15.12 | 646,962.74 | 2,259,413.57 | -0°29'30.266225" | 0.99986693 | 20°25'38.783026" N | 97°35'28.821057" W |
| 916-921 | 187°30'19.59" | 7.98 | 646,960.63 | 2,259,398.60 | -0°29'30.228049" | 0.99986692 | 20°25'38.296841" N | 97°35'28.898296" W |
| 921-917 | 234°45'23.72" | 13.31 | 646,959.59 | 2,259,390.69 | -0°29'30.208761" | 0.99986692 | 20°25'38.039954" N | 97°35'28.936581" W |
| 917-1251 | 189°48'58.18" | 40.91 | 646,948.72 | 2,259,383.01 | -0°29'30.071347" | 0.99986688 | 20°25'37.793253" N | 97°35'29.313806" W |
| 1251-1254 | 192°44'12.07" | 27.30 | 646,941.75 | 2,259,342.70 | -0°29'29.953011" | 0.99986685 | 20°25'36.484409" N | 97°35'29.566326" W |
| 1254-1895 | 188°23'40.17" | 27.26 | 646,935.73 | 2,259,316.08 | -0°29'29.857844" | 0.99986683 | 20°25'35.620170" N | 97°35'29.781839" W |
| 1895-1894 | 295°4'39.56" | 197.83 | 646,931.75 | 2,259,289.11 | -0°29'29.786925" | 0.99986682 | 20°25'34.744139" N | 97°35'29.927134" W |
| 1894-1492 | 195°25'3.19" | 74.09 | 646,752.56 | 2,259,372.96 | -0°29'27.700908" | 0.99986617 | 20°25'37.521012" N | 97°35'36.083975" W |
| 1492-1491 | 194°59'11.40" | 26.89 | 646,732.87 | 2,259,301.54 | -0°29'27.402949" | 0.99986610 | 20°25'35.203880" N | 97°35'36.784569" W |
| 1491-1490 | 193°59'1.63" | 37.03 | 646,725.91 | 2,259,275.56 | -0°29'27.297100" | 0.99986607 | 20°25'34.360983" N | 97°35'37.032163" W |
| 1490-1449 | 192°7'38.21" | 5.41 | 646,716.96 | 2,259,239.63 | -0°29'27.158778" | 0.99986604 | 20°25'33.194967" N | 97°35'37.351471" W |
| 1449-1452 | 275°17'13.78" | 15.89 | 646,715.83 | 2,259,234.34 | -0°29'27.140605" | 0.99986603 | 20°25'33.023412" N | 97°35'37.392211" W |
| 1452-1453 | 200°35'17.63" | 1.10 | 646,700.01 | 2,259,235.81 | -0°29'26.951388" | 0.99986598 | 20°25'33.075428" N | 97°35'37.937524" W |
| 1453-1451 | 276°16'21.33" | 7.96 | 646,699.62 | 2,259,234.77 | -0°29'26.945840" | 0.99986598 | 20°25'33.041963" N | 97°35'37.951207" W |
| 1451-1454 | 273°20'23.89" | 7.80 | 646,691.71 | 2,259,235.64 | -0°29'26.851365" | 0.99986595 | 20°25'33.072436" N | 97°35'38.223776" W |
| 1454-1499 | 191°3'18.65" | 25.94 | 646,683.93 | 2,259,236.10 | -0°29'26.758022" | 0.99986592 | 20°25'33.089379" N | 97°35'38.492211" W |
| 1499-1498 | 265°8'11.70" | 4.87 | 646,678.95 | 2,259,210.64 | -0°29'26.676465" | 0.99986590 | 20°25'32.262816" N | 97°35'38.671337" W |
| 1498-1929 | 274°55'59.48" | 53.09 | 646,674.10 | 2,259,210.23 | -0°29'26.617703" | 0.99986588 | 20°25'32.250743" N | 97°35'38.838827" W |
| 1929-1515 | 279°25'25.48" | 13.61 | 646,621.21 | 2,259,214.79 | -0°29'25.984775" | 0.99986569 | 20°25'32.413941" N | 97°35'40.662187" W |
| 1515-1931 | 196°40'43.65" | 62.71 | 646,607.78 | 2,259,217.02 | -0°29'25.824974" | 0.99986564 | 20°25'32.490172" N | 97°35'41.124854" W |
| 1931-1932 | 276°21'37.63" | 2.70 | 646,589.78 | 2,259,156.95 | -0°29'25.557202" | 0.99986558 | 20°25'30.541735" N | 97°35'41.763460" W |
| 1932-1520 | 16°2'8.67" | 75.13 | 646,587.10 | 2,259,157.25 | -0°29'25.525150" | 0.99986557 | 20°25'30.552209" N | 97°35'41.855943" W |
| 1520-1527 | 280°39'52.14" | 33.15 | 646,607.85 | 2,259,229.46 | -0°29'25.836443" | 0.99986564 | 20°25'32.894687" N | 97°35'41.118637" W |
| 1527-1545 | 280°45'9.84" | 36.52 | 646,575.28 | 2,259,235.59 | -0°29'25.449453" | 0.99986553 | 20°25'33.103250" N | 97°35'42.240641" W |
| 1545-1541 | 193°38'57.12" | 8.50 | 646,539.39 | 2,259,242.41 | -0°29'25.023225" | 0.99986540 | 20°25'33.334842" N | 97°35'43.476524" W |
| 1541-1544 | 289°1'38.96" | 24.64 | 646,537.39 | 2,259,234.15 | -0°29'24.992054" | 0.99986539 | 20°25'33.066792" N | 97°35'43.548157" W |
| 1544-1550 | 289°41'0.96" | 25.98 | 646,514.09 | 2,259,242.18 | -0°29'24.718423" | 0.99986530 | 20°25'33.334525" N | 97°35'44.349402" W |
| 1550-1554 | 289°23'17.33" | 32.31 | 646,489.63 | 2,259,250.93 | -0°29'24.431297" | 0.99986521 | 20°25'33.625956" N | 97°35'45.190850" W |
| 1554-1563 | 199°25'44.50" | 24.50 | 646,459.15 | 2,259,261.66 | -0°29'24.073481" | 0.99986510 | 20°25'33.983226" N | 97°35'46.239063" W |
| 1563-1569 | 286°18'5.32" | 16.13 | 646,451.00 | 2,259,238.56 | -0°29'23.955744" | 0.99986507 | 20°25'33.234224" N | 97°35'46.526986" W |
| 1569-1571 | 199°5'24.77" | 12.95 | 646,435.52 | 2,259,243.09 | -0°29'23.773180" | 0.99986502 | 20°25'33.385781" N | 97°35'47.059782" W |
| 1571-1577 | 309°39'46.24" | 10.24 | 646,431.29 | 2,259,230.85 | -0°29'23.711811" | 0.99986500 | 20°25'32.989121" N | 97°35'47.209451" W |
| 1577-1581 | 310°18'23.44" | 10.46 | 646,423.40 | 2,259,237.39 | -0°29'23.622424" | 0.99986498 | 20°25'33.203937" N | 97°35'47.479564" W |
| 1581-1584 | 310°16'53.63" | 17.13 | 646,415.42 | 2,259,244.16 | -0°29'23.532139" | 0.99986495 | 20°25'33.426187" N | 97°35'47.752736" W |
| 1584-1586 | 200°25'10.31" | 11.52 | 646,402.36 | 2,259,255.23 | -0°29'23.384242" | 0.99986490 | 20°25'33.789917" N | 97°35'48.200199" W |
| 1586-1589 | 299°11'27.44" | 7.18 | 646,398.34 | 2,259,244.43 | -0°29'23.326687" | 0.99986488 | 20°25'33.439982" N | 97°35'48.342022" W |
| 1589-1948 | 200°25'10.31" | 15.37 | 646,392.07 | 2,259,247.94 | -0°29'23.254198" | 0.99986486 | 20°25'33.555600" N | 97°35'48.557216" W |
| 1948-1863 | 321°49'29.72" | 67.57 | 646,386.71 | 2,259,233.53 | -0°29'23.177400" | 0.99986484 | 20°25'33.088656" N | 97°35'48.746461" W |
| 1863-1594 | 18°11'23.25" | 22.05 | 646,344.95 | 2,259,286.65 | -0°29'22.719685" | 0.99986469 | 20°25'34.827726" N | 97°35'50.171559" W |
| 1594-1585 | 19°33'57.81" | 18.28 | 646,351.83 | 2,259,307.60 | -0°29'22.820358" | 0.99986472 | 20°25'35.507112" N | 97°35'49.927901" W |
| 1585-1582 | 19°12'38.28" | 23.29 | 646,357.95 | 2,259,324.82 | -0°29'22.908690" | 0.99986474 | 20°25'36.065536" N | 97°35'49.711637" W |
| 1582-1583 | 19°29'25.74" | 29.36 | 646,365.62 | 2,259,346.81 | -0°29'23.019628" | 0.99986477 | 20°25'36.778563" N | 97°35'49.440804" W |
| 1583-1587 | 19°14'45.88" | 39.86 | 646,375.41 | 2,259,374.49 | -0°29'23.161064" | 0.99986480 | 20°25'37.675805" N | 97°35'49.094743" W |

| | | | | | | | | |
|-----------|---------------|--------|------------|--------------|------------------|------------|--------------------|--------------------|
| 1587-1646 | 23°21'32.34" | 129.56 | 646,388.55 | 2,259,412.12 | -0°29'23.351216" | 0.99986485 | 20°25'38.895882" N | 97°35'48.630406" W |
| 1646-1649 | 32°46'45.80" | 12.56 | 646,439.92 | 2,259,531.06 | -0°29'24.070811" | 0.99986503 | 20°25'42.749612" N | 97°35'46.823146" W |
| 1649-1651 | 37°39'44.91" | 21.89 | 646,446.72 | 2,259,541.62 | -0°29'24.161677" | 0.99986506 | 20°25'43.091170" N | 97°35'46.585412" W |
| 1651-1721 | 30°33'16.66" | 53.80 | 646,460.09 | 2,259,558.94 | -0°29'24.337430" | 0.99986511 | 20°25'43.650890" N | 97°35'46.118956" W |
| 1721-1736 | 33°1'15.82" | 57.35 | 646,487.44 | 2,259,605.27 | -0°29'24.706156" | 0.99986521 | 20°25'45.149980" N | 97°35'45.161722" W |
| 1736-1751 | 31°15'21.33" | 31.15 | 646,518.70 | 2,259,653.37 | -0°29'25.123420" | 0.99986532 | 20°25'46.705209" N | 97°35'44.069241" W |
| 1751-1745 | 31°38'12.97" | 14.29 | 646,534.86 | 2,259,679.99 | -0°29'25.340671" | 0.99986538 | 20°25'47.566597" N | 97°35'43.503849" W |
| 1745-1753 | 31°44'17.25" | 17.88 | 646,542.35 | 2,259,692.16 | -0°29'25.441268" | 0.99986541 | 20°25'47.960113" N | 97°35'43.241700" W |
| 1753-1776 | 31°26'42.37" | 51.00 | 646,551.76 | 2,259,707.37 | -0°29'25.567498" | 0.99986544 | 20°25'48.452140" N | 97°35'42.912638" W |
| 1776-1777 | 93°54'26.64" | 4.89 | 646,578.36 | 2,259,750.88 | -0°29'25.924906" | 0.99986554 | 20°25'49.859701" N | 97°35'41.981912" W |
| 1777-1800 | 31°17'33.96" | 67.30 | 646,583.25 | 2,259,750.54 | -0°29'25.983399" | 0.99986555 | 20°25'49.847501" N | 97°35'41.813633" W |
| 1800-1824 | 34°45'21.43" | 55.47 | 646,618.20 | 2,259,808.05 | -0°29'26.453303" | 0.99986568 | 20°25'51.708016" N | 97°35'40.590663" W |
| 1824-1816 | 29°30'53.22" | 64.86 | 646,649.83 | 2,259,853.63 | -0°29'26.872945" | 0.99986579 | 20°25'53.181375" N | 97°35'39.486166" W |
| 1816-72 | 32°42'30.27" | 13.05 | 646,681.78 | 2,259,910.07 | -0°29'27.305837" | 0.99986591 | 20°25'55.008134" N | 97°35'38.367049" W |
| 72-67 | 31°48'33.64" | 61.55 | 646,674.19 | 2,259,920.68 | -0°29'27.223415" | 0.99986588 | 20°25'55.355278" N | 97°35'38.625880" W |
| 67-109 | 31°7'36"9.54" | 11.44 | 646,631.28 | 2,259,964.82 | -0°29'26.744249" | 0.99986573 | 20°25'56.802455" N | 97°35'40.092989" W |
| 109-102 | 31°26'19.12" | 9.43 | 646,623.57 | 2,259,973.26 | -0°29'26.658550" | 0.99986570 | 20°25'57.079292" N | 97°35'40.356560" W |

| | | | | | | | | |
|---------|---------------|--------|------------|--------------|------------------|------------|--------------------|--------------------|
| 102-64 | 320°54'55.32" | 32.27 | 646,616.50 | 2,259,979.51 | -0°29'26.578678" | 0.99986567 | 20°25'57.284318" N | 97°35'40.598722" W |
| 64-50 | 316°53'29.36" | 48.15 | 646,596.16 | 2,260,004.55 | -0°29'26.354959" | 0.99986560 | 20°25'58.104529" N | 97°35'41.293188" W |
| 50-54 | 104°45'25.54" | 53.63 | 646,563.25 | 2,260,039.71 | -0°29'25.988541" | 0.99986548 | 20°25'59.256869" N | 97°35'42.418019" W |
| 54-56 | 105°10'11.20" | 109.83 | 646,615.11 | 2,260,026.04 | -0°29'26.601580" | 0.99986567 | 20°25'58.798155" N | 97°35'40.632789" W |
| 56-58 | 105°20'48.56" | 47.94 | 646,721.12 | 2,259,997.30 | -0°29'27.853870" | 0.99986605 | 20°25'57.833953" N | 97°35'36.984142" W |
| 58-66 | 105°35'31.67" | 61.18 | 646,767.35 | 2,259,984.62 | -0°29'28.399876" | 0.99986622 | 20°25'57.408448" N | 97°35'35.392945" W |
| 66-287 | 105°29'48.04" | 42.99 | 646,826.28 | 2,259,968.17 | -0°29'29.095612" | 0.99986643 | 20°25'56.857232" N | 97°35'33.364781" W |
| 287-78 | 105°19'17.18" | 79.40 | 646,867.71 | 2,259,956.68 | -0°29'29.584827" | 0.99986659 | 20°25'56.472096" N | 97°35'31.938796" W |
| 78-496 | 105°22'56.29" | 84.48 | 646,944.28 | 2,259,935.71 | -0°29'30.489207" | 0.99986686 | 20°25'55.768465" N | 97°35'29.303187" W |
| 496-497 | 105°21'48.68" | 45.55 | 647,025.74 | 2,259,913.30 | -0°29'31.451118" | 0.99986716 | 20°25'55.016958" N | 97°35'26.499661" W |
| 497-510 | 182°36'47.51" | 129.57 | 647,069.66 | 2,259,901.23 | -0°29'31.969767" | 0.99986732 | 20°25'54.612257" N | 97°35'24.988049" W |
| 510-511 | 226°22'47.76" | 0.79 | 647,063.75 | 2,259,771.79 | -0°29'31.788157" | 0.99986730 | 20°25'50.404514" N | 97°35'25.230221" W |
| 511-512 | 186°22'58.94" | 16.48 | 647,063.17 | 2,259,771.24 | -0°29'31.780774" | 0.99986730 | 20°25'50.386878" N | 97°35'25.250194" W |
| 512-514 | 186°47'10.71" | 12.86 | 647,061.34 | 2,259,754.86 | -0°29'31.744725" | 0.99986729 | 20°25'49.854656" N | 97°35'25.318271" W |

AREA = 349,452.00 m2

COORDENADAS TOMADAS EN DATUM ITRF 92***

PERIMETRO = 3,137.12 m

CAPITULO OCTAVO

ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACIÓN

Toda vez que el área de estudio se encuentra urbanizada, esta cuenta con áreas las cuales cuentan con los servicios básicos de infraestructura y otro tipo de servicios urbanos. Actualmente un 60% del área se encuentra libre, la cual forma parte de la reserva. En su mayoría las edificaciones existentes corresponden a viviendas planeadas y de reciente construcción.

Otros factores que caracterizan al área de estudio son los siguientes:

18.- MEDIO FÍSICO NATURAL

(Plano D-2)

I. Topografía. de acuerdo al análisis realizado se determina que la zona en general donde se localiza el área de estudio presentan pendientes diversas una pendiente suave que oscila entre el 1% y el 15%. De manera particular el área de aplicación que corresponde al predio motivo del presente documento presenta la misma inclinación, situación que permite su ocupación sin que se requiera de movimientos importantes de tierras que pudieran incrementar gastos adicionales y como consecuencia de esto la carestía del suelo ya urbanizado.

Si bien existe una zona clasificada como AC-1, con una superficie aproximada de 10.00 hectáreas, falla geológica que cruza de noreste a noroeste de la población, teniendo como límites al norte con la Reserva Urbana a Corto Plazo 2 (RU-CP2) y al sur con Reserva Urbana a Corto Plazo 3 (RU-CP-3), con reserva urbana a Mediano Plazo 1 (RU-MP1) al este con área incorporada 1 (AU-1), Al Oriente con carretera a barra de Navidad.

II. Hidrografía. En el extremo norte fuera del área de estudio existen pendientes muy pronunciadas; sin embargo las mismas no inciden sobre esta última área, ni sobre la de aplicación. Asimismo hacia el extremo oeste, se observa un canal de riego; debido a la nula vegetación, el desahogo de las aguas pluviales es rápido con arrastre de material superficial. El área de estudio es alimentada por manantiales que se ubican al Este, fuera del área de estudio, los cuales alimentan al río Acatlán que corre de norte a sur pasando por el centro de la población, habiendo sido este río canalizado al sur de la misma.

III. Vegetación y uso potencial del suelo. La vegetación mas representativa del área de estudio, es la del tipo semipermanente y de chaparral al norte del área de estudio, así como árboles de guamúchil, mezquite, huisaches, guasitas, Existiendo área de uso potencial agrícola moderado al este del área de estudio.

IV. Edafología. Dentro del área de aplicación se tiene que en su mayoría al área contigua a la población existe vertisol pelico de textura fina (Vp/3). Y en áreas mas específicas como al norte feozem haplico y litosol de textura media (Hh+I/2).

Y al noroeste regosol eútrico con feozem haplico de textura gruesa.

Feozem haplico: Apto para la urbanización pero restrictivo por su potencial agrícola.

Regosol eútrico: Presenta restricción a la urbanización dadas las características particulares de los regosoles que se consideran colapsables.

Vertisol pelico: Presenta restricción a la urbanización ya que son de los considerados expansivos y provocan hundimientos y cuarteaduras en las construcciones

Fuente: CETENAL, Carta Edafológica Jocotepec F-13-D-75

V. Geología. En el área de estudio se localizan 2 fallas geológicas, que restringen el desarrollo urbano, una de ellas pasa de este a noreste por la colonia Miravalle, y la otra pasa al norte de la población, cerca del entronque carretero al este de la misma, la población se encuentra principalmente sobre suelo aluvial (al), toba (t), basalto (b), extrusiva básica (igeb).

Aluvial (al): Este se localiza al sur, oeste y al noroeste de la población. Es apto para la urbanización pero condicionado por su potencial agrícola.

Toba (t): Localizado al sur y noroeste de la población. Es apto para la urbanización siendo una roca ígnea formada de material volcánico suelto.

Basalto (b): Localizado al norte y al noreste de la población. Este presenta restricción en la introducción de los servicios.

Fuente.: CETENAL, Carta Geológica, Jocotepec F13-D-75

VI Clima. *el clima de Acatlán de Juárez se considera semiseco, con otoño e inviernos secos, y semicálido, sin cambio térmico invernal bien definido, la temperatura media anual es de 20.5°C con máxima de 29°C, y mínima de 12.1°C. El promedio anual de días con helada es de 7. El régimen de lluvias se registra entre los meses de Julio y Agosto contando con una precipitación pluvial: 750 mm., llegando en ocasiones hasta los 1100mm..*

Vientos: De este a oeste con velocidad promedio de 8 km/h

Fuente: "Carta Climas", en Síntesis Geográfica de Jalisco, op. cit.

VII. Puntos de Interés Paisajístico: *Los atractivos ambientales dentro del área de estudio y de aplicación respectivamente, la conforman la vista panorámica hacia el sur, debido a que una parte de la zona de aplicación se encuentra ubicada en un punto alto con características paisajísticas se localiza en la colonia Miravalle de donde se observa todo Acatlán de Juárez, además de toda el área de cultivos que se localizan al sur de la población .*

VIII. Síntesis del medio físico natural. *Una vez evaluados los aspectos naturales que prevalecen tanto en el Área de Estudio, así como en el Área de Aplicación, se concluye que los únicos elementos a considerar dentro del Área de Aplicación, para la realización del Proyecto Urbano Definitivo, son en, en un menor grado, el aspecto topográfico para la conducción de las aguas superficiales y el adecuado aprovechamiento en la disposición de la lotificación.*

IX. Factores Restrictivos a la Urbanización. *Analizando los factores naturales en el área de estudio, destacan por su carácter restrictivo los siguientes:*

Las condiciones impuestas por el medio físico natural, determinan las áreas que tienen aptitud para utilizarse para el desarrollo urbano. En el caso de Acatlán de Juárez, se presentan las siguientes limitantes al desarrollo:

A. *Al norte, este y sureste de la población, se presenta topografía abrupta con pendientes mayores al 15%.*

B. *Se localizan dos fallas geológicas al norte de la población, las cuales impiden el desarrollo urbano.*

C. *El aspecto hidrológico, presenta restricciones debido al río Acatlán, los escurrimientos y arroyos y cuerpos de agua que se encuentran en el área de estudio.*

D. *Se localizan suelos inestables como lo son el Basalto, y la Extrusiva básica, las cuales presentan restricción a la urbanización.*

X.- Aspectos ambientales.- *tanto en el área de estudio como el área de aplicación se presenta escasa contaminación, dado que los canales de descargas de aguas negras se localizan al sur de la población fuera de dichas áreas, así como el tiradero de basura que esta al noreste fuera del área de aplicación.*

19.- MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

(Plano D-3)

I.- ELEMENTOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA URBANA. *Prácticamente se pudiera decir que Acatlán de Juárez en su área urbana se encuentra concentrada como una unidad homogénea, ya que se encuentra unida a varias colonias. El área urbana del área de estudio está distribuida de las siguientes unidades con una superficie aproximada de 56 has. en:*

| | | | |
|-------------------|---------|---------|---------|
| Colonia Miravalle | 33 Has. | Acatlán | 10 Has. |
| La Resolana | | | 13 Has. |

De dichas unidades 2 tienen centros barriales, Colonia Miravalle, La Resolana, y por último Acatlán siendo esta el centro urbano de la población que complementa los servicios para las colonias restantes.

La morfología de la traza urbana está conformada por una red ortogonal, la cual se adapta a la topografía del terreno.

II. TENENCIA DEL SUELO: *la propiedad del suelo en su mayor parte fue de propiedad ejidal, actualmente cuenta con título de dominio pleno y escrituras.*

a) Propiedad Ejidal y Comunal. *Circunda la población los ejidos Acatlán I, Acatlán II, La Resolana y Miravalle*

b) Propiedad pública. *Cuenta con escuelas, templos, plazas cívicas, auditorio, rastro, presidencia municipal, delegaciones municipales, canchas deportivas y biblioteca*

c) Asentamientos irregulares y en proceso de regularización. *La mayor parte de estos asentamientos se encuentran en los alrededores del área urbana entre la La Resolana ubicada al noroeste, son asentamientos desplantados de terrenos ejidales totalmente consolidados que se encuentran en proceso de regulación.*

d) Zonas de valor patrimonial, histórico y fisonómico. *Los edificios de valor patrimonial localizados en la población son la Parroquia de Santa Ana construida en el siglo XIX, los portales ubicados a un costado de la plaza cívica, fincas e instalaciones de antiguos trapiches, así como el museo de la escuela de artes y oficios. Acatlán de Juárez está considerada por el INAH, como de segunda prioridad para la protección de centros históricos.*

III. USO ACTUAL DEL SUELO: **(Plano D-4)**

Los usos predominantes que se observan dentro del área de estudio son los correspondientes al habitacional, en la parte sur-este de esta área se ubican la mayor parte de los comercios y servicios que atienden a la población de la localidad, además de los principales equipamientos. Y se cuenta con lo siguiente:

a) Actividades agropecuarias.- *Se localizan alrededor de la población las actividades agrícolas con cultivo moderado al norte del área.*

b) Comercial y de servicios: *Acatlán de Juárez cuenta con un mercado ubicado a un costado del auditorio Municipal, que cuenta con 40 locales; tiene en el centro una zona de*

portales con una variedad de establecimientos instalados en ellos; así como también cinco establecimientos de electrodomésticos.

c) Oficinas administrativas: Se cuenta con delegación de Tránsito, una Recaudadora de Hacienda, una Notaría, y una agencia del Ministerio Público localizadas en el área de estudio.

Equipamiento Urbano.

d) Educación y Cultura. Dentro del área de estudio se localizan 2 escuelas en educación primaria, en las colonias Miravalle y La Resolana; además de una escuela preparatoria en La Resolana que cuenta con 4 aulas, además dentro del área de estudio se localiza una biblioteca.

e) Salud y Asistencia Pública. En este rubro dentro del área de estudio se cuenta con una clínica del IMSS, con 2 consultorios.

f) Recreación y Deporte. Dentro del área de estudio se cuenta con 2 canchas deportivas, localizadas dentro de los centros vecinales de Miravalle y la Resolana respectivamente.

g) Espacios Abiertos y Áreas Verdes. En este aspecto se cuenta con 2 plazas públicas las cuales corresponden a La Resolana y Miravalle, y un pequeño parque sobre la Av. Miravalle en la localidad del mismo nombre.

h) Servicios Urbanos y Administración Pública. En este renglón la población cuenta con un auditorio, la presidencia municipal, las oficinas de CFE. localizados todos estos en el centro de la población, un banco y una oficina de el agua en los portales del centro de la población; 2 templos localizados, uno en Miravalle y uno en Resolana y uno mas en el centro de la población; se tiene una oficina de la S.A.H.R. en La Resolana; existen dos Delegaciones Municipales, una en la Resolana y la otra Miravalle.

i) Comunicación y Transporte. -En el rubro de comunicaciones y transportes se cuenta con una oficina de correos;.
No se cuenta con una estación de camiones foráneos.

IV.- VIALIDAD Y TRANSPORTE:

(Plano D-5)

Dentro del área de estudio, en su fracción sur, se observa una estructura o sistema vial definido, ya que se encuentra circundado por una red de una Vía Principal, Arterias Colectoras y Arterias Colectoras Menores, estos viales se encuentran definidos aunque no urbanizados en su totalidad; lo cual permite la comunicación en la estructura urbana de la zona, ahora bien, las acciones urbanísticas y las actividades dentro del área de estudio se comunican entre sí por las calles locales que lo conforman.

a) Jerarquía vial existente.- Se puede acceder a la población por la carretera federal No. 84 Guadalajara-Barra de Navidad ubicada al noreste de esta, así como por la carretera que viene de Cocula al oeste de la misma.

Sistema vial primario:

Vía Principal
Cauhtémoc

carretera a Villa Corona

Sistema vial secundario:

Arterias colectoras

Callejón La Resolana-Madero
Núñez Morquecho-Justo Sierra
Libertad- Independencia

Arterias colectoras menores

Delicias
Juárez-Miguel Alemán
Av. Miravalle
V. Carranza.

Vías locales. El resto de las vialidades que existen en el área de estudio.

La estructura vial esta conformada por una traza ortogonal regular; excepto Miravalle que tiene una traza irregular debido a su topografía, la estructura de sus calles es de sección reducida y de banquetas angostas, todas las calles son de materiales pétreos excepto el libramiento carretero, y la calle Núñez Morquecho que hacia el sur es la carretera a Sayula, siendo estas pavimentadas.

La vialidad principal la componen los ejes de norte a sur que son la Núñez Morquecho e Independencia y de este a oeste el libramiento carretero y Yolanda Castillero.

b) Puntos de conflicto vial.-Existen dos puntos dentro del área de estudio, el primero se encuentra entre la intersección del libramiento y la calle Núñez Morquecho, así como el entronque del libramiento carretero y la carretera a Villa Corona

c) Transporte Público.

1.-Transporte Urbano.-La población cuenta con 2 rutas de transporte urbano, una cubre la ruta entre Acatlán Centro y Miravalle y la otra ruta cubre Acatlán Centro, El Plan y La Resolana.

2.-Transporte Foráneo.-La población no cuenta con parada de autobuses foráneos y hace sus paradas en el libramiento entre las calles Nuñez Morquecho, Justo Sierra y Cuauhtémoc .

3.Transporte de Carga.-No existe una terminal de carga por lo que la recolección de insumos se realiza en camionetas las cuales distribuyen a la población.

V. INFRAESTRUCTURA:

(Plano D-6)

Las áreas urbanizadas que se localizan dentro del área de estudio cuentan con estos servicios, las cuales corresponden en su mayoría a la Traza Urbana original, de la Cabecera Municipal y zona conurbana.

a) Estructura urbana: dentro del área de estudio se localiza las Vías Principales VP-2 y VP-3 denominadas calle Cuauhtémoc y carretera a Villa Corona las cuales se encuentran asfaltadas en regular estado; tres Arterias Colectoras VC-4, VC-5 Y VC-6, denominadas,

Callejón La Resolana-Madero, Núñez Morquecho-Justo Sierra y Libertad- Independencia, la segunda de estas arterias se encuentra asfaltada en buen estado, mientras las otras dos se encuentran con un empedrado regular; y seis Colectora Menor VSc-9, VSc-16, VSc-17 y VSc-18 de nombre Delicias, Juárez-Miguel Alemán, Av. Miravalle y V. Carranza, las cuales se encuentran empedradas en regular estado . El área de estudio se encuentra al norte del centro urbano de la localidad. Faltando de Empedrar calles, una de ellas se encuentra dentro del área de aplicación y tiene uso como tal.

b) Electricidad.- La población esta totalmente cubierta en lo que se refiere a electricidad, pasa por el área de estudio una línea de alta tensión por la parte sur de oeste a este y por la parte este de noreste a sur y en lo que se refiere a alumbrado.

Dentro del área de estudio se observa que las construcciones existentes cuentan con el servicio de electricidad con toma domiciliaria, el resto del área la cual manifiesta una incipiente urbanización, carece de las mismas.

c) Alumbrado público: Este es un servicio administrado por las autoridades municipales, el cual opera con lámparas suburbanas de 100 watts vapor de sodio. El tipo de alumbrado en áreas públicas es de luz mixta de 500w. y de vapor de mercurio de 175 y 250w La superficie transformada del área de estudio, cuenta con este tipo de infraestructura en operación en las zonas que se encuentran habitadas, sin embargo las áreas deshabitadas ubicadas dentro del polígono cuentan con la infraestructura necesaria para dotar de este servicio.

d) Agua potable: él área de estudio cuenta con servicio de agua potable con tomas domiciliarias, dentro de la zona la cual se encuentra urbanizada en un 40%, donde el uso varía entre casa habitación, comercios y servicios básicos, además del equipamiento correspondiente al Centro Urbano de la localidad.

El abastecimiento de agua potable es por medio de unos manantiales ubicado al noreste del fraccionamiento Clavellinas de los cuales se distribuye el agua a la mayor parte del área conurbada de manera rodada en la localidad de La Resolana y Acatlán, en Miravalle se bombea el agua hasta dos tanques de almacenamiento ubicados uno por la calle Francisco Flores Valle y el otro por la calle Juárez y Herculano Reynoso, desde donde se distribuye a la población. La población esta cubierta en un 98% en este servicio.

e). Drenaje y alcantarillado: La población esta cubierta en este servicio, cuenta con dos colectores, uno que inicia en la calle Cuauhtemoc-Cuitlahuac-López Mateos-Núñez Morquecho y Justo Sierra el cual desemboca en el río Acatlán, al sur con un diámetro de 36 pulgadas, y otro que desemboca en el canal "Dren Magdalena", que corre desde La Resolana hacia el sur desembocando en el río con un diámetro de 18 pulgadas

Existe dentro del área de estudio una red de drenaje sobre la calle local Cuauhtémoc ubicada al sur del área de aplicación, sobre la vialidad VP-2, cuyo diámetro es de 25 cm. tubería de concreto. Sobre la Vialidad VSc-4 (Callejón La Resolana-Madero) existe otro sistema de alcantarillado de 10" de diámetro también de concreto.

f) Teléfonos y Telégrafos. Con respecto a este servicio, se tiene cubierto el 95% de la población, , por lo que la demanda esta casi cubierta.

g) Instalaciones especiales. Se encuentran como instalaciones de CFE., torres de Telmex y telefonía Celular, en el área de estudio.

h) Pavimentos. Los tipos de pavimentos que se distinguen en el área de estudio son los siguientes:

A. Asfalto: en la calle Cuitlahuac-Cuauhtémoc-López Mateos, la cual une a la ciudad con la carretera Guadalajara-Barra de Navidad y la carretera que va a Cocula, así como la calle Núñez Morquecho que inicia en la calle Cuitlahuac-Cuauhtémoc-López Mateos hasta la carretera a Ciudad Guzmán, también se encuentra pavimentado el camino de acceso de la carretera frente a la secundaria hasta la localidad de La Resolana

B. Empedrado: en toda la área urbana restante, faltando únicamente por cubrir parte de las calles Abasolo, Fco. I. Madero y Herculano Reynoso al oeste de la localidad de Miravalle, y la calle J. Guadalupe Zuno en la localidad de La Resolana.

XI.- SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO: (Plano D-7)

El análisis del Medio Físico Transformado permite establecer las siguientes condicionantes que deberán de observarse y respetarse a fin de realizar la acción urbanística que se promueven en la zona:

- No se aprecian sistemas técnicos para la captación de aguas pluviales en el área de estudio, por lo que se deduce que estas son desalojadas por el dren natural que generan las pendientes, además el subsuelo no lo permite en esa zona.
- Solo existe un 90% a empedrado y el resto a terracería.

De acuerdo a lo antes expuesto, se concluye que las características del medio físico transformado que se aprecia en el área de estudio, refleja una dinámica de crecimiento alta con una calidad de urbanización muy limitada, sin embargo no representa algún impedimento o restricción al desarrollo urbano, por el contrario son factores a tomar en cuenta para facilitar la integración de la acción urbanística en comento a la infraestructura urbana del área, su zonificación y estructura territorial en general.

a) Usos generales del suelo

En el área de estudio del presente Documento se localizan los siguientes usos:

| Tipo de uso | % |
|--|------|
| Habitacional densidad alta H4 | 38% |
| Áreas de Conservación Ecológica AC | 6% |
| Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP | 45% |
| Reserva Urbana a Mediano Plazo RU-MP | 5% |
| Comercial Mixto Regional MR | 3% |
| Áreas de restricción por paso de infraestructura. RI-AB | 1% |
| Áreas de Equipamiento Institucional EI | .5% |
| Áreas de restricción por paso de infraestructura vial. RI-VL | 1.5% |
| total | 100% |

b) Condicionantes Naturales.- Dentro de las condicionantes para el desarrollo urbano, destacan las topográficas, con pendientes mayores al 15%, en las zonas al norte del Área de estudio; las fallas geológicas, sobre todo la que pasa al norte de la población atravesando la colonia Miravalle; focos de contaminación ambiental, uno al sur donde se descargan las aguas negras al río Acatlán, y la otra al oeste de la población siendo esta un relleno sanitario de lo que fue el basurero municipal y el actual vertedero Municipal

b) Condicionantes por estructura urbana y tenencia del suelo.- Los edificios que destacan en la población con valor patrimonial son los siguientes: la parroquia de Santana construida en el siglo XIX, los portales en el centro de la población, antiguos trapiches, además del museo de la escuela de Artes y Oficios.

En cuanto a la tenencia del suelo destacan los ejidos que circunda la población en sus cuatro orientaciones siendo los ejidos Acatlán I, Acatlán II, La Resolana, Miravalle al norte, El Plan y Pozos al oeste, estando los cuatro últimos en proceso de regularización.

b) Problemática y Condicionantes de la vialidad y el transporte. Los problemas de conflicto vial se dan al norte de la población, sobre el libramiento carretero, uno con el cruce con la calle Núñez Morquecho, y el otro en el entronque con la carretera a Villa Corona.

c) Problemática y condicionantes de la infraestructura. En este rubro se presentan algunos problemas tales como:

A. Las descargas de drenaje sin previo tratamiento, son las que se dan al desembocar los dos colectores sobre el Río Acatlán al sur de la población.

B. falta de De acuerdo con el dictamen de trazos usos y destinos específicos, se indica que el desarrollo habitacional "Los Mezcales Residencial", este tendrá que tener su propia fuente de abastecimiento, mediante la perforación de un pozo profundo, ya que la actual fuente no tendría capacidad para satisfacer la demanda del desarrollo.

C. En el dictamen de Trazos, usos y destinos específicos, se indica que se pudiera verter una parte menor al colector ubicado sobre la vialidad VP-2 (callejón La Resolana-Madero). Y el resto de las aguas residuales realizar la obra complementaria para hacerla llegar hasta el dren Magdalena, donde se tiene la descarga actual de las localidades de La Resolana y el Plan, para eso se instalará una línea de alejamiento con una longitud de aproximadamente 2.00 km.

D. El proyecto de urbanización contempla la construcción de una línea de electrificación para hacer llegar este servicio al predio que nos ocupa. No se localizan líneas de Alta Tensión.

d) Aptitudes del suelo para el desarrollo urbano. Las zonas aptas para el desarrollo en la población de Acatlán de Juárez están ubicadas al suroeste de la población principalmente, así como al norte de la misma.

CAPITULO NOVENO

DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACION

El Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana denominada "Los Mezcales Residencial" contiene:

20- La clasificación de áreas.

21.- La zonificación específica, precisando los Usos y Destinos.

22.- Las normas aplicables a fin de regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación.

La utilización del suelo se realizara considerando en todo momento la clasificación de áreas y predios que se señalan en el plano de zonificación primaria, para lo cual se solicitará ante la Dependencia Municipal los dictámenes y autorizaciones correspondientes para el tipo de acción que se promueva.

Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan, deberán realizarse conforme a las normas de urbanización y de control de la edificación establecidas en el presente documento, sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas, además de las que señalen las autoridades municipales.

La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba y a las disposiciones de que establecen:

- a) La Ley General de Asentamientos Humanos.*
- b) La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.*
- c) El Reglamento Estatal de Zonificación.*
- d) Las Leyes, Reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación.*
- e) Las Leyes, Reglamentos y disposiciones en materia de aguas.*
- f) Las Leyes Regionales y disposiciones federales, estatales y municipales, en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente.*
- g) Los Reglamentos y disposiciones municipales de edificación; y*
- h) Los Reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.*

Se aprueban como elementos de la Zonificación Urbana:

- a) La clasificación de áreas, indicada en el plano E-1.*
- b) La determinación de zonas y utilización específica del suelo establecida en el plano de zonificación secundaria del anexo gráfico (plano E-2).*
- c) La estructura urbana que se define en el plano del mismo nombre del anexo gráfico (plano E-3).*

Se grafican las áreas y zonas que conforman el Esquema de Zonificación del Área de Estudio con el objeto de referenciar la integración a la misma, del Área de aplicación, describiendo específicamente las correspondientes a ésta última. Pudiendo la autoridad municipal considerarlo para efectos de formular un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, integrando las superficies de toda el Área de Estudio.

La determinación de zonas y utilización específica del suelo, establece y regula los Usos y Destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría según se especifica en el plano anexo gráfico.

La clasificación de áreas y zonificación aplicables al presente Plan Parcial, se define a continuación:

En las láminas E-1, E-2 y E-3 correspondientes a la Estrategia de Desarrollo Urbano del Área de Estudio se establece la estructura general del Ordenamiento Territorial con el

objeto de referenciar la integración espacial del Área de Aplicación correspondiente a la acción de urbanización que promueve el presente documento haciendo una descripción en los textos, únicamente de las áreas y zonas del Área de aplicación para efectos de la Determinación de Reservas, Usos y Destinos de área y predios que serán la base técnica y legal de las autoridades municipales para emitir las autorizaciones o licencias de urbanización y de construcción.

20.- CLASIFICACION DE AREAS.-

(Plano E-1)

En consideración a las condicionantes y características específicas de los elementos componentes del medio físico natural y del transformado respectivamente (Artículo 8 del Reglamento Estatal de Zonificación) y correspondiendo a lo estipulado en el Artículo 9 del Ordenamiento Legal de referencia, la clasificación de áreas que se determinó para el Ordenamiento Territorial del Área de Estudio del presente Plan Parcial es la siguiente:

Area de Reserva Urbana: RU

Son las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del Centro de Población pertenecientes a la Reserva Urbana que cuenten con las obras de urbanización básica a las que se refiere el Artículo 146 y 147 de la Ley, donde es factible realizarlas de inmediato.

RU-CP-2 y RU-CP3.- Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo No. 2 Y 3

Corresponde a la superficie donde se localiza el Área de Aplicación, teniendo como límites los siguientes:

RU-CP2

Superficie aproximada 37-00-00 has. Límites:

Al Norte: con Reserva Urbana a corto Plazo 1 (RU-CP1) carretera Guadalajara-Barra de Navidad de por medio (VP-3). Y Área Rustica Agrícola 10 AR-AGR10

Al Sur: Con Protección de Áreas de Conservación Ecológica 1 (AC-1)

Al Este: Con Área Incorporada 1 (AU-1) Centro vecinal CV-3 Miravalle.

Al Oeste: Con Protección de Áreas de Conservación Ecológica 1 (AC-1)

RU-CP3

Superficie aproximada 16-00-00 has. Límites:

Al Norte: Con Protección de Áreas de Conservación Ecológica 1 (AC-1)

Al Sur: con Área Incorporada 1 (AU-1)

Al Este: Con Área Incorporada 1 (AU-1) Centro vecinal CV-2 La Resolana.

Al Oeste: Con Área Incorporada 6 (AU-6) y Reserva Urbana a Mediano Plazo 1

21.- UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

(Plano E-2)

En este Capítulo se precisan las actividades que podrán emplazarse en las áreas que quedaron consignadas en el Capítulo anterior, las modalidades de Utilización y la intensidad con que se realicen.

a) ZONAS DE USO HABITACIONAL: H

Zonas Habitacionales: Comprende todo tipo de edificaciones para uso habitacional.

Para fomentar la construcción de vivienda social, el tipo de zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta, tipo H4-H, podrá ser manejado como unifamiliar, es decir, considerando lotes individuales con una superficie mínima de 60 metros cuadrados y un frente mínimo de 4 metros en todos los casos, siempre y cuando reúnan las siguientes condiciones:

- I. Solo se permitirán para conjuntos habitacionales cuando se realicen en forma integral las obras de urbanización y obras de edificación;*
- II. No se permitirán muros medianeros y las instalaciones de agua potable, drenaje deberán ser independientes por cada unidad de vivienda;*
- III. Para su autorización deben presentarse tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de edificación;*
- IV. La superficie mínima a desarrollar será de 10,000 metros cuadrados en áreas de reserva urbana y acciones de expansión urbana, y de 3,900 metros cuadrados en áreas de renovación urbana, o programas de saturación urbana en lunares urbanos y corazones de manzana;*
- V. No se permitirá la venta de lotes sin edificación;*
- VI. Deberán cumplir con todos los lineamientos señalados en la tabla de normas de control de la edificación del artículo 60 de este Reglamento para zonas H4-H, exceptuando los relativos a superficie y frente mínimo del lote de la zona;*
- VII. Las áreas de cesión para destinos serán calculadas en base a lo establecido en capítulo XVII de éste Título áreas de cesión para destinos para las zonas H4-H; y*
- VIII. Que las vialidades de acceso a las viviendas sean públicas.*

H4-U Habitacional Unifamiliar de Densidad alta.

H4-U1

Superficie aproximada de 2,700.04m²

Limites:

Al Norte: con límite del área de aplicación

Al Sur: con área habitacional (H4-H6)

Al Este: con vialidad colectora municipal menor (VCm-2)

Al Oeste: con área habitacional (H4-H6)

H4-U2

Superficie aproximada de 1,645.72m²

Limites:

Al Norte: con área comercial Mixto Regional (MR-2)

Al Sur: con vialidad tranquilizadora VT-2

Al Este: con área habitacional (H4-H1)

Al Oeste: con vialidad colectora municipal menor (VCm-2)

H4-U3

Superficie aproximada de 1,276.00m²

Limites:

Al Norte: con área habitacional (H4-H6)

Al Sur: con área habitacional (H4-H4)

Al Este: con vialidad colectora municipal menor (VCm-2)

Al Oeste: con área habitacional (H4-H6).

H4-U4

Superficie aproximada de 3,154.11m²

Limites:

Al Norte: con vialidad tranquilizadora VT-1

Al Sur: con área habitacional (H4-U5)

Al Este: con áreas habitacionales (H4-H1 y H4-H5)

Al Oeste: con vialidad colectora municipal menor (VCm-2)

H4-U5

Superficie aproximada de 1,417.58m²

Limites:

Al Norte: con área verde (EV-V19)

Al Sur: con vialidad colectora municipal menor (VCm-2)

Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-1)

Al Oeste: con áreas habitacionales (H4-H5 y H4-U4).

H4-U6

Superficie aproximada de 1,449.84m²

Limites:

Al Norte: con área comercial (MR-2)

Al Sur: Vialidad tranquilizadora (VT-7)

Al Este: Vialidad Colectora Municipal menor (VCm-1).

Al Oeste: Zona habitacional (H4-H2)

H4-U7

Superficie aproximada de 2,266.02 m²

Limites:

Al Norte: con área habitacional (H4-H3)

Al Sur: Vialidad local (VL-1).

Al Este: con límite del área de aplicación

Al Oeste: con vialidad colectora municipal menor (VCm-1)

H4-U8

Superficie aproximada de 3,705.03m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-1)

Al Sur: con vialidad local (VL-2)

Al Este: con vialidades locales (VL-4, VL-5, VL-6) y vialidad peatonal (Vp-11)

Al Oeste: con vialidad local (VL-3)

H4-U9

Superficie aproximada de 793.37 m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-1)

Al Sur: con vialidad local (VL-2)

Al Este: con límite del área de aplicación

Al Oeste: con vialidad local (VL-4)

H4-U10

Superficie aproximada de 2,138.73m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-2)

Al Sur: con Limite del área de aplicación

Al Este: con límite del área de aplicación

Al Oeste: con área comercial mixto barrial (MB-1)

H4-U11

Superficie aproximada de 2,885.41m²

Limites:

Al Norte: vialidad colectora municipal menor (VCm-2)

Al Sur: con (EV-V7) de área habitacional (H4-H7)

Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-1)

Al Oeste: con área habitacional (H4-H4)

H4-U12

Superficie aproximada de 1,436.83m²

Limites:

Al Norte: con área de equipamiento (EI-D1)

Al Sur: con área verde (EV-V17)

Al Este: con vialidad local (VL-32)

Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-1)

H4-U13

Superficie aproximada de 1,346.90m²

Limites:

Al Norte: con área de equipamiento (EI-D1) y área habitacional (H4-U14)

Al Sur: con vialidad local (VL-31)

Al Este: con límite del área de aplicación.

Al Oeste: con vialidad local (VL-32)

H4-U14

Superficie aproximada de 946.80 m²

Limites:

Al Norte: con área de equipamiento Distrital (EI-D1)

Al Sur: con área habitacional (H4-U13)

Al Este: con límite del área de aplicación

Al Oeste: con área de equipamiento Distrital (EI-D1)

H4-U15

Superficie aproximada de 2,323.79 m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-31)

*Al Sur: con área de equipamiento (EI-B-2), vialidad tranquilizadora (Vt-25)
y vialidad local (VL-34)*

Al Este: con vialidad local (VL-33)

Al Oeste: con vialidad local (VL-32)

H4-U16

Superficie aproximada de 1,566.46 m²

Limites:

Al Norte: con Vialidad local (VL-31)

Al Sur: con límite del área de aplicación

Al Este: limite del área de aplicación.

Al Oeste: con vialidad local (VL-33)

H4-U17

Superficie aproximada de 3,462.88m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-34)

Al Sur: con límite del área de aplicación.

Al Este: con vialidad local (VL-33).

Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-1).

H4-H Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta, con acceso restringido

H4-H1

Superficie aproximada de 8,667.21m²

Limites:

Al Norte: con área comercial mixto regional (MR-2)

Al Sur: área habitacional (H4-U4) y (H4-H5)

Al Este: con área habitacional H4-H2

Al Oeste: área habitacional H4-U2

Dentro de esta área se encuentran las vialidades tranquilizadoras (Vt-1), (Vt-2), (Vt-3), (Vt-4), (Vt-5), (Vt-6), vialidades peatonales (Vt-1), (Vt-2), (Vt-3), así como las área verdes (EV-V2) y (EV-B1).

H4-H2

Superficie aproximada de 5,282.58m²

Limites:

Al Norte: con área comercial Mixto Regional (MR-2)

Al Sur: con área habitacional (H4-H5) y área verde (EV-22)

Al Este: con área residencia (H4-U6)

Al Oeste: con área habitacional (H4-H1)

Dentro de esta área se encuentran las vialidades tranquilizadoras (Vt-7), (Vt-7), (Vt-9), y (Vt-10), las vialidades peatonales (Vt-4), (Vt-5) y (Vt-6) así como el área verde (EV-V24).

H4-H3

Superficie aproximada de 6,361.56m²

Limites:

Al Norte: con limite del área de aplicación (carretera)

Al Sur: con área habitacional (H4-U7)

Al Este: con limite del área de aplicación

Al Oeste: con vialidad colectora municipal menor (VCm-1)

Dentro de esta área se encuentran las vialidades tranquilizadoras (Vt-11), (Vt-12), (Vt-13), (Vt-14), (Vt-15) y (Vt-20), las vialidades peatonales (Vp-7) y (Vp-8) así como el área verde (EV-V23) y el área de instalación de infraestructura urbana (IN-U1)

H4-H4

Superficie aproximada de 14,184.59m²

Limites:

Al Norte: con área habitacional (H4-U3) y vialidad colectora municipal Menor (VCm-2)

Al Sur: con área habitacional (H4-H7)

Al Este: con área habitacional (H4-U11)

Al Oeste: con área habitacional (H4-H6)

Dentro de esta área se encuentran las vialidades locales (VL-17), (VL-18), (VL-19), (VL-20) y (VL-21), las vialidades peatonales (Vp-17) y (Vp-18) así como el área verde (EV-V6)

H4-H5

Superficie aproximada de 4,904.22m²

Limites:

Al Norte: con área habitacional (H4-H2)

Al Sur: con área habitacional (H4-U4)

Al Este: con área habitacional (H4-U5) y áreas verdes (EV-22) y (EV-19)

Al Oeste: con área habitacional (H4-H1)

Dentro de esta área se encuentran las vialidades tranquilizadoras (Vt-16), (Vt-17), (Vt-18), y (Vt-19), vialidades peatonales (Vp-9) y (Vp-10) así como el área verde (EV-V21).

H4-H6

Superficie aproximada de 21,474.46m²

Limites:

Al Norte: con área habitacional (H4-U1) y (H4-U3) y vialidad colectora Municipal menor (VCm-2)

Al Sur: con área habitacional (H4-U7)

Al Este: con área residencial (H4-H4)

Al Oeste: con límite del área de aplicación

Dentro de esta área se encuentran las vialidades locales (VL-7), (VL-8), (VL-9), (VL-10), (VL-11), (VL-12), (VL-13), (VL-14), (VL-15) y (VL-16), vialidades peatonales (Vp-12), (Vp-13), (Vp-14), (Vp-15) y (Vp-16), así como las áreas verdes (EV-V1), (EV-V3), (EV-V4) y EV-V5).

H4-H7

Superficie aproximada de 27,906.03m²

Limites:

Al Norte: con áreas habitacionales (H4-H6) y (H4-H4)

Al Sur: con área verde (EV-B6)

Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-1)

Al Oeste: con límite del área de aplicación.

Dentro de esta área se encuentran las vialidades locales (VL-22), (VL-23), (VL-24), (VL-25), (VL-26), (VL-27), (VL-28), (VL-29) y (VL-30) vialidades tranquilizadoras, (Vt-23) y (Vt-24),

vialidades peatonales (Vp-19), (Vp-20) y (Vp-21) así como las áreas verdes (EV-B3), (EV-V7) y EV-V8) y área de equipamiento barrial (EI-B8)

H4-H8

Superficie aproximada de 2,496.17m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-35)
- Al Sur: con Vialidad local (VL-37)
- Al Este: con vialidad local VL-36
- Al Oeste: con área verde (EV-V9)

H4-H9

Superficie aproximada de 830.22 m²

Limites:

- Al Norte: con Vialidad local (VL-36)
- Al Sur: con vialidad subcolectora (VSc-1)
- Al Este: con área verde (EV-B6)
- Al Oeste: con vialidad local (VL-37)

H4-H10

Superficie aproximada de 421.15 m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad subcolectora (VSc-1)
- Al Sur: con vialidad local (VL-44)
- Al Este: con área verde (EV-B7)
- Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-2).

H4-H11

Superficie aproximada de 3,111.02m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-37)
- Al Sur: con vialidad local (VL-39)
- Al Este: con vialidad local (VL-40)
- Al Oeste: con límite del área de aplicación.

H4-H12

Superficie aproximada de 1,305.43m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad peatonal (Vp-24)
- Al Sur: vialidad local (VL-42)
- Al Este: con vialidad local (VL-41)
- Al Oeste: con límite del área de aplicación.

H4-H13

Superficie aproximada de 1,653.03m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-39)

Al Este: con Vialidad local (VL-53)
Al Sur: con vialidad local (VL-40)
Al Oeste: con vialidad local (VL-41)

H4-H14

Superficie aproximada de 3,190.48m²

Limites:

Al Norte: con vialidad subcolectora (VSc-2)
Al Sur: con vialidad peatonal (Vp-25)
Al Este: vialidad local (VL-44)
Al Oeste: con vialidad local (VL-42)

H4-H15

Superficie aproximada de 1,950.87 m²

Limites:

Al Norte: con vialidad (VL-42)
Al Sur: con límite del área de aplicación
Al Este: con vialidad peatonal (Vp-26)
Al Oeste: con límite del área de aplicación.

H4-H16

Superficie aproximada de 2,124.39 m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-51)
Al Sur: con límite del área de aplicación
Al Este: con área verde (EV-V15) y límite del área de aplicación.
Al Oeste: con vialidad local (VL-44)

H4-H17

Superficie aproximada de 1,446.95m²

Limites:

Al Norte: con vialidad subcolectora (VSc-2)
Al Este: con vialidad local (VL-51)
Al Sur: con vialidad local (VL-50)
Al Oeste: con vialidad local (VL-44)

H4-H18

Superficie aproximada de 536.86m²

Limites:

Al Norte: con vialidad subcolectora (VSc-2)
Al Sur: con vialidad (VL-51)
Al Este: con área verde (EV-B9)
Al Oeste: con vialidad local (VL-50)

H4-H19

Superficie aproximada de 1,586.93 m²

Limites:

Al Norte: con área verde (EV-V11)
Al Sur: con vialidad local (VL-47)

Al Este: con vialidad local (VL-46)
Al Oeste: con vialidad (VSc-2)

H4-H20

Superficie aproximada de 2,487.28 m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-46)
Al Sur: con vialidad local (VL-49)
Al Este: con vialidad local (VL-48)
Al Oeste: con vialidad local (VL-47)

H4-H21

Superficie aproximada de 986.45 m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-49)
Al Sur: con limite del área de aplicación
Al Este: con límite del área de aplicación
Al Oeste: con área verde (EV-V16)

H4-H22

Superficie aproximada de 931.35 m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-46)
Al Sur: con vialidad local (VL-49) y limite del área de aplicación.
Al Este: con vialidad local (VL-45)
Al Oeste: con vialidad local (VL-48)

H4-H23

Superficie aproximada de 1,142.75 m²

Limites:

Al Norte: con área verde (EV-B7)
Al Sur: con limite del área de aplicación.
Al Este: con límite del área de aplicación.
Al Oeste: con área verde (EV-12)

H4-H24

Superficie aproximada de 1,864.85 m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-43)
Al Sur: con vialidad local (VL-46)
Al Este: con vialidad local (VL-45)
Al Oeste: con área verde (EV-V14)

H4-H25 *Superficie aproximada de 1,359.27 m²*

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-43)
Al Sur: con vialidad local (VL-46)
Al Este: con área verde (EV-14)

Al Oeste: con área verde (EV-V12)

EV- ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS BARRIALES

EV-B1 *(se localiza dentro del área habitacional H4-H1)*

Superficie aproximada de 2,169.22 m²

Limites:

*Al Norte: con área comercial mixto regional (MR-2) y área de servicios
Distritales (SD-1)*

Al Sur: con vialidad tranquilizadora (Vt-3)

Al Este: con vialidad peatonal (Vp-1)

Al Oeste: con área habitacional (H4-U2).

EV-B2 *(se localiza dentro del área habitacional H4-H4)*

Superficie aproximada de 1,863.56m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-18)

Al Sur: área de habitacional (H4-H4)

Al Este: con vialidad local (VL-21)

Al Oeste: con área de habitacional (H4-H4)

EV-B3 *(se localiza dentro del área habitacional H4-H7)*

Superficie aproximada de 1,275.60m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-22)

Al Sur: con área habitacional de H4-H7

Al Este: con vialidad local (VL-25)

Al Oeste: con vialidad local (VL-24)

EV-B4

Superficie aproximada de 15,339.24m²

Limites:

Al Norte: con área residencial (H4-H7)

Al Sur: vialidades locales (VL-38), (VL-35), y (VL-36)

Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-1)

Al Oeste: limite del área de aplicación

EV-B5

Superficie aproximada de 1,077.87m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-53)

Al Sur: con vialidad local (VL-42)

Al Este: con vialidad local (VL-40)

Al Oeste: con vialidad local (VL-41)

EV-B6

Superficie aproximada de 756.18m²

Limites:

Al Norte: con vialidad subcolectora (VSc-2)

Al Sur: con vialidad local (VL-51)

Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-2)

Al Oeste: con área habitacional (H4-H18).

EV-B7

Superficie aproximada de 9,365.68m²,

Limites:

Al Norte: con vialidad subcolectora (VSc-1)

Al Sur: con vialidad local (VL-44) y (VL-43).

Al Este: con limite del área de aplicación

Al Oeste: con área habitacional (H4-H10),

EV-B8

Superficie aproximada de 1,492.10m²,

Limites:

Al Norte: con área habitacional (H4-U15)

Al Sur: con vialidad local (VL-34)).

Al Este: con vialidad tranquilizadora (Vt-21)

Al Oeste: con vialidad local (VL-32)

EV-B9

Superficie aproximada de 411.48m²,

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-5)

Al Sur: con vialidad local (VL-2)

Al Este: con vialidad local (VL-4)

Al Oeste: con vialidad local (VL-6).

EV-B10 (se localiza dentro del área habitacional H4-H5)

Superficie aproximada de 1,399.89m²,

Limites:

Al Norte: con vialidad tranquilizadora (Vt-16)

Al Sur: vialidad tranquilizadora (Vt-18).

Al Este: con área habitacional (H4-H5)

Al Oeste: con vialidad tranquilizadora (Vt-19),

EV-B11 (se localiza dentro del área habitacional H4-H2)

Superficie aproximada de 904.45m²,

Limites:

Al Norte: con área habitacional (H4-H2)

Al Sur: vialidad tranquilizadora (Vt-7).

Al Este: con vialidad tranquilizadora (Vt-10)

Al Oeste: con vialidad tranquilizadora (Vt-8),

EV-B12 (se localiza dentro del área habitacional H4-H3)

Superficie aproximada de 425.02m²,

Limites:

Al Norte: con vialidad tranquilizadora (Vt-15)

Al Sur: vialidad tranquilizadora (Vt-13).

Al Este: con área habitacional (H4-H3)

Al Oeste: con vialidad tranquilizadora (Vt-12),

EV- ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS VECINALES

EV-V1 (*se encuentra dentro del área habitacional H4-H1*)

Superficie aproximada de 131.60m²

Limites:

Al Norte: con vialidad tranquilizadora (Vt-1)

Al Sur: con vialidad tranquilizadora (Vt-6)

Al Este: con vialidad tranquilizadora (Vt-2)

Al Oeste: con vialidad tranquilizadora (Vt-6)

EV-V2 (*se encuentra dentro del área habitacional H4-H1*)

Superficie aproximada de 118.18m²

Limites:

Al Norte: con vialidad tranquilizadora (Vt-1)

Al Sur: con área habitacional (H4-H1)

Al Este: con vialidad tranquilizadora (Vt-6)

Al Oeste: con área habitacional (H4-U4)

EV-V3

Superficie aproximada de 77.66m²

Limites:

Al Norte: con vialidad tranquilizadora (Vt-1)

Al Sur: con área habitacional (H4-U4)

Al Este: con área verde (EV-V-2)

Al Oeste: con vialidad colectora municipal menor (VCm-2),

EV-V4 (*se encuentra dentro del área habitacional H4-H6*)

Superficie aproximada de 109.16m²

Limites:

Al Norte: con vialidad peatonal (Vp-12)

Al Sur: con área verde (EV-5)

Al Este: con vialidad local (VL-8)

Al Oeste: con límite del área de aplicación.

EV-V5

Superficie aproximada de 100.19m²

Limites:

Al Norte: con área verde (EV-4)

Al Sur: con área habitacional (H4-H6)

Al Este: con vialidad local (VL-8)

Al Oeste: con límite del área de aplicación.,

EV-V6

Superficie aproximada de 590.14m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-8)
- Al Sur: con vialidad local (VL-12)
- Al Este: con vialidad local (VL-13)
- Al Oeste: con vialidad local (VL-11),

EV-V7

Superficie aproximada de 565.00m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-14)
- Al Sur: con vialidad local (VL-16)
- Al Este: con vialidad local (VL-13)
- Al Oeste: con área habitacional (H4-H6),

EV-V8

Superficie aproximada de 10.83m²

Limites:

- Al Norte: con Vialidad local (VL-36)
- Al Sur: con vialidad subcolectora (VSc-1)
- Al Este: con vialidad local (VL-37)
- Al Oeste: con Vialidad local (VL-37),

EV-V9

Superficie aproximada de 31.14m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-40)
- Al Sur: con vialidad local (VL-40)
- Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-2)
- Al Oeste: con vialidad local (VL-40)

EV-V10

Superficie aproximada de 254.47m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-37)
- Al Sur: con vialidad subcolectora (VSc-2)
- Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-1)
- Al Oeste: con vialidad local (VL-40),

EV-V11

Superficie aproximada de 32.14m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad subcolectora (VSc-1)
- Al Sur: con vialidad subcolectora (VSc-2)
- Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-2)
- Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-2),

EV-V12

Superficie aproximada de 145.59m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad peatonal (Vp-25)*
- Al Sur: con límite del área de aplicación*
- Al Este: con límite del área de aplicación*
- Al Oeste: con vialidad peatonal (Vp-26),*

EV-V13

Superficie aproximada de 172.71m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad subcolectora (VSc-2)*
- Al Sur: con límite del área de aplicación*
- Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-2)*
- Al Oeste: con límite del área de aplicación.*

EV-V14

Superficie aproximada de 237.85m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-49)*
- Al Sur: con límite del área de aplicación*
- Al Este: con límite del área de aplicación*
- Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-2),*

EV-V15

Superficie aproximada de 40.40m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-49)*
- Al Sur: con vialidad subcolectora (VSc-2)*
- Al Este: con vialidad local (VL-49)*
- Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-2),*

EV-V16

Superficie aproximada de 350.03m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-43)*
- Al Sur: con vialidad local (VL-46)*
- Al Este: con área habitacional (H4-H24)*
- Al Oeste: con área habitacional (H4-H25),*

EV-V17

Superficie aproximada de 268.01m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-44)*
- Al Sur: con área habitacional (H4-H25)*
- Al Este: con área habitacional (H4-H25)*
- Al Oeste: con vialidad local (VL-46),*

EV-V18

Superficie aproximada de 67.55m²

Limites:

Al Norte: con área habitacional (H4-U12)

Al Sur: con vialidad local (VL-34)

Al Este: con vialidad local (VL-32)

Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-1),

EV-V19

Superficie aproximada de 203.16m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-22)

Al Sur: con área habitacional (H4-H7)

Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-1)

Al Oeste: con vialidad local (VL-28),

EV-V20

Superficie aproximada de 278.03m²

Limites:

Al Norte: con área habitacional (H4-U11) y (H4-H4)

Al Sur: con vialidad local (VL-22)

Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-1)

Al Oeste: con vialidad peatonal (Vp-21),

EV-V21

Superficie aproximada de 102.75 m²

Limites:

Al Norte: con vialidad tranquilizadora (Vt-16)

Al Sur: con área habitacional (H4-U5)

Al Este: con vialidad subcolectora (VSc-1)

Al Oeste: con vialidad tranquilizadora (Vt-16),

EV-V22

Superficie aproximada de 254.47m²

Limites:

Al Norte: con vialidad colectora municipal menor (VCm-1)

Al Sur: con vialidad subcolectora (VSc-1)

Al Este: con vialidad local (VL-1)

Al Oeste: con vialidad tranquilizadora (Vt-16),

EV-V23

Superficie aproximada de 512.14 m²

Limites:

Al Norte: con vialidad tranquilizadora (Vt-7)

Al Sur: con vialidad tranquilizadora (Vt-16)

Al Este: con vialidad colectora municipal menor (VCm-1)

Al Oeste: con área habitacional (H4-H2) y (H4-H5)

EV-V24

Superficie aproximada de 64.35 m²

Limites:

Al Norte: con área habitacional (H4-U6)

Al Sur: con vialidad tranquilizadora (Vt-7)

Al Este: con vialidad colectora municipal menor (VCm-1)

Al Oeste: con vialidad tranquilizadora (Vt-7),

EV-V25

Superficie aproximada de 584.17m²

Limites:

Al Norte: con carretera, limite del área de aplicación

Al Sur: con área comercial mixto regional (MR-2)

Al Este: con vialidad colectora municipal menor (VCm-1)

Al Oeste: con área comercial mixto regional (MR-2)

SD.- SERVICIOS DISTRITALES SD

SD-1.-

Superficie aproximada de 6,640.59m²

Limites:

Al Norte: con vialidad principal (VP-2), limite del área de aplicación.

Al Sur: con área verde (EV-B1) de área habitacional H4-H1

Al Este: con área comercial mixto regional (MR-2)

Al Oeste: con vialidad colectora municipal menor (VCm-2).

DESTINO.: Gasolinera

EI.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

EI-D DISTRITAL

EI-D1.-

Superficie aproximada de 9,132.04m²

Limites:

Al Norte: con vialidad local (VL-52)

Al Sur: con área habitacional (H4-U13)

Al Este: con área habitacional (H4-U14)

Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-1).

DESTINO.: área servicios médicos

EI-B BARRIAL

EI-B1.-

Superficie aproximada de 1,554.74m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-22)*
- Al Sur: con vialidad local (VL-27)*
- Al Este: con vialidad local (VL-28)*
- Al Oeste: con vialidad local (VL-29).*

EI-B2.-

Superficie aproximada de 1,872.04m²

Limites:

- Al Norte: con vialidad local (VL-1)*
- Al Sur: con área comercial mixto distrital (MD-1)*
- Al Este: con vialidad local (VL-3)*
- Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-1).*

ZONAS MIXTAS

MB- MIXTO BARRIAL

MB-1

Superficie aproximada de 725.85 m²

Limites:

- Al Norte: con área comercial mixto distrital (MD-1)*
- Al Sur: con vialidad local (VL-52)*
- Al Este: con vialidad local (VL-2) y área habitacional (H4-U10)*
- Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-1)*

MD- MIXTO DISTRITAL

MD-1.-

Superficie aproximada de 3,272.19m²

Limites:

- Al Norte: con área de equipamiento barrial (EI-2)*
- Al Sur: con vialidad local (VL-2)*
- Al Este: con vialidad local (VL-3)*
- Al Oeste: con vialidad subcolectora (VSc-1).*

MR- MIXTO REGIONAL

MR-1

Superficie aproximada de 4,893.36m²

Limites:

Al Norte: con carretera, límite del área de aplicación

Al Sur: con límite del área de aplicación

Al Este: con vialidad colectora municipal menor (VCm-3)

Al Oeste: con límite del área de aplicación

MR-2

Superficie aproximada de 15,852.53m²

Limites:

Al Norte: con carretera, límite del área de aplicación

Al Sur: con áreas habitacionales (H4-H1), (H4-H6), (H4-U6), y área verde (EV-B1)

Al Este: con área verde (EV-V25) y vialidad colectora municipal menor (VCm-

1)

Al Oeste: con área de servicios distritales (SD-1)

IN-U INFRAESTRUCTURA URBANA

IN-U1

Superficie aproximada de 1,535.04m²

Limites:

Al Norte: con carretera, límite del área de aplicación

Al Sur: con área habitacional (H4-H3)

Al Este: con límite del área de aplicación

Al Oeste: con vialidad colectora municipal menor (VCm-1).

DESTINO: Pozo Profundo y tanque de almacenamiento

CAPITULO DÉCIMO

DE LAS NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

22.- Las normas de control para la urbanización y edificación que se sujetará la acción urbanística que se promueve es la siguiente:

- H4-U (Habitacional Unifamiliar de Densidad alta)
- H4-H (Habitacional plurifamiliar horizontal de acceso restringido de Densidad alta).
- MR (Mixto Regional)
- MD (Mixto Distrital)
- MB (Mixto Barrial)
- SD (Servicios Distritales)
- EI-B (Equipamiento Barrial)
- IN-U (Infraestructura Urbana)

| | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---------------------------------|-------------------------------------|----------------|---|----------------------|
| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H | MIXTO BARRIAL (intensidad alta) | MIXTO DISTRITAL (intensidad máxima) | MIXTO REGIONAL | SERVICIOS DISTRITALES (Intensidad Mínima) | EQUIPAMIENTO BARRIAL |
|--|--------------------------------------|---|---------------------------------|-------------------------------------|----------------|---|----------------------|

| | | | | | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 290 | 435 | | | | | |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 58 | 87 | | | | | |
| Superficie mínima de lote | 90 m ² | 120 m ² | 180 m ² | 270 m ² | 1200 m ² | 800 m ² | 400*m ² |
| Frente mínimo del lote | 6 metros lineales | 8 metros lineales | 8 metros lineales | 12 metros lineales | 20 metros lineales | 20 metros lineales | 15 lineales |
| Índice de edificación | 90 m ² | 60 m ² | | | | | |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.4 | 0.6 |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 1.6 | 1.6 | 2.4 | 3.2 | 2.4 | 1.2 | 0.12 |
| Altura máxima de la edificación | R | R | R | R | R | R | R |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 1 | 1 * | Ver cuadro 48 | Ver cuadro 48 | Ver cuadro 48 | Ver cuadro 48 | Ver cuadro 48 |
| Restricción frontal | 2 metros lineales** | 2 metros lineales** | | | | | 5.00 |
| % jardinado en la restricción frontal. | 30% | 20%*** | 20% | 20% | 20% | 50% | 50 % |
| Restricciones laterales | **** | **** | 5 metros lineales * | 5 metros lineales* | 5 metros lineales* | 5 metros lineales* | 5.00 |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales | Sin restricción | 3 metros lineales | 5.00 |
| Modo de edificación | Cerrado Semicerrado | Cerrado Semicerrado | Variable | Variable | Variable | Variable | Abierto |

CAPITULO UNDÉCIMO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

23.- Conforme a lo establecido en el artículo 127 del Reglamento de Zonificación, y lo dispuesto en la Ley artículo 132, Fracción XI, inciso e) y h) en estos artículos se establecen:

I.- La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas;

II.- Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona.

Y del acuerdo a lo que se señala en el Artículo 128 del Reglamento. Las áreas de cesión para destinos, resultantes de cualquier tipo de acción urbanística que se realice, se clasifican en:

- I. Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.

Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:

- a) Espacios libres: comprenden aquellas áreas en las que solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias. Para su clasificación y radio de influencia, ver cuadro 33, espacios verdes, abiertos y recreativos.
 - b) Espacios construidos: comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados. Para su clasificación y radio de influencia ver cuadro 31 equipamiento.
- II. Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al Ayuntamiento.

Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, toda acción urbanística realizada en cualquier de los tipos de zonas determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, exceptuando las siguientes zonas: piscícolas (P), silvestres (AS), forestales (F), extractivas no metálicas (AE-N), extractivas metálicas (AE-M), agropecuarias (AG), de equipamiento (EI), de espacios verdes, abiertos – plazas y similares - y recreativos, de orden público (EV), instalaciones especiales (IE) e infraestructura y sus instalaciones (IN). Para los últimos dos conceptos, ver cuadro 35, instalaciones especiales e infraestructura.(Art. 130 del Reglamento)

La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, aplicándose los siguientes porcentajes:

En las zonas habitacionales (HJ, H1-U, H1-H, H1-V, H2-U, H2-H, H2-V, H3-U, H3-H, H3-V y H4-U), la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar. Esta cesión se destinará a lo establecido en el artículo 128 fracción I, del presente Reglamento, especialmente en los rubros de espacios verdes, abiertos y recreativos, y de educación o bien, podrán servir de amortiguamiento con otro tipo de zonas.

Para las zonas habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta (H4-H), la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento se calculará a razón de 4.60 metros cuadrados por habitante (tomando en estos casos cinco habitantes por unidad de vivienda), ó 23.00 m² por vivienda y para las zonas habitacional plurifamiliar vertical densidad alta (H4-V), la superficie relativa a la cesión se calculará a razón de 4.50 metros cuadrados por habitante (tomando en estos casos cinco habitantes por unidad de vivienda), ó 22.50 m² por vivienda. Estas cesiones se destinarán a lo establecido en el artículo 128 fracción I, del presente Reglamento, especialmente en los rubros de espacios verdes, abiertos, recreativos, y de educación, o bien, podrán servir de amortiguamiento con otro tipo de zonas.

Así también, en las zonas habitacionales de densidad alta (H4-U, H4-H y H4-V) las áreas de cesión para destinos deberán proveerse necesariamente en la propia área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 251 de la Ley.

Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el capítulo XIV del presente Título y en el Título Segundo "normas de diseño arquitectónico" del presente Reglamento. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

- I. Las dedicadas a espacios verdes, abiertos y recreativos, que deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios, casetas o controles de ingreso, y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.
- II. Las dedicadas al rubro de educación, deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal.
- III. Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas de servicios; cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas de servicios a la industria y al comercio; y cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.

24.- La presente acción urbanística tiene una superficie de 349,310.885 M2., y atendiendo las consideraciones que se establecen en las fracciones IV y VI del artículo 136 del Reglamento Estatal de Zonificación para este desarrollo habitacional corresponde la siguiente asignación de áreas de cesiones:

De la superficie total del predio a desarrollar 349,310.855 M2. **bajo la modalidad unifamiliar del uso habitacional de densidad alta**, correspondería otorgar lo correspondiente a una superficie de **52,825.77** M2. la cual se realizará para los siguientes usos:

Áreas verdes
Equipamiento Institucional

Respecto a las áreas de cesión para vialidad se genera una superficie de 110,097.94m² Aproximadamente.

CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO ESTRUCTURA URBANA

(Plano E-3)

25.- De acuerdo a la estructura urbana planteada en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente, la acción urbanística no se localiza dentro de la zona de influencia del Centro Urbano; este Centro desarrolla las funciones de este nivel, mediante la prestación de los principales servicios descritos anteriormente.

26.- La estructura vial que existe en el área de estudio, de acuerdo a la función que desempeña dentro de la estructura urbana es la siguiente:

Sistema vial primario:

Vía Principal

Carretera Guadalajara-Barra de Navidad

Sistema vial secundario:

Arterias colectoras municipales menores

VCm1 Sup. 3,546.15 m²

VCm2 Sup. 7,765.54 m²

Arterias sub-colectoras

VSc-1 Sup. 13,042.28 m²

VSc-2 Sup. 2,789.79 m²

Cabe señalar que la vialidad Subcolectora VSc-2, en la parte sur donde entronca con la vialidad Principal existente VP-2 de nombre calle Cuauhtemoc , el colindante con dicha vialidad del lado poniente a la VSc-2, realiza convenio con los urbanizadores para que dicha vialidad quede con la sección señalada en este mismo.

Vías locales. El resto de las vialidades que existen en el área de estudio.

| | |
|-------|------------------------------|
| VL-1 | Sup. 1,226.26 m ² |
| VL-2 | Sup. 1,383.09 m ² |
| VL-3 | Sup. 937.66 m ² |
| VL-4 | Sup. 713.72 m ² |
| VL-5 | Sup. 242.95 m ² |
| VL-6 | Sup. 386.08 m ² |
| VL-7 | Sup. 528.48 m ² |
| VL-8 | Sup. 1,473.03 m ² |
| VL-9 | Sup. 1,548.99 m ² |
| VL-10 | Sup. 646.56 m ² |
| VL-11 | Sup. 472.07 m ² |
| VL-12 | Sup. 1,267.95 m ² |
| VL-13 | Sup. 1,621.37 m ² |
| VL-14 | Sup. 1,286.32 m ² |
| VL-15 | Sup. 607.77 m ² |
| VL-16 | Sup. 1,309.13 m ² |
| VL-17 | Sup. 527.26 m ² |
| VL-18 | Sup. 1,384.67 m ² |
| VL-19 | Sup. 1,301.48 m ² |
| VL-20 | Sup. 798.94 m ² |
| VL 21 | Sup. 1,075.85 m ² |
| VL 22 | Sup. 5,241.79 m ² |
| VL 23 | Sup. 702.24 m ² |
| VL 24 | Sup. 1,028.41 m ² |
| VL 25 | Sup. 932.59 m ² |
| VL-26 | Sup. 2,149.86 m ² |
| VL-27 | Sup. 643.19 m ² |

| | |
|-------|------------------------------|
| VL-28 | Sup. 1,005.51 m ² |
| VL-29 | Sup. 540.49 m ² |
| VL-30 | Sup. 814.83 m ² |
| VL-31 | Sup. 788.86 m ² |
| VL-32 | Sup. 940.92 m ² |
| VL-33 | Sup. 1,230.28 m ² |
| VL-34 | Sup. 1,826.49 m ² |
| VL-35 | Sup. 902.46 m ² |
| VL-36 | Sup. 907.41 m ² |
| VL-37 | Sup. 1,105.58 m ² |
| VL-38 | Sup. 344.24 m ² |
| VL-39 | Sup. 641.29 m ² |
| VL-40 | Sup. 1,204.92 m ² |
| VL-41 | Sup. 930.37 m ² |
| VL-42 | Sup. 582.38 m ² |
| VL-43 | Sup. 998.78 m ² |
| VL-44 | Sup. 2,683.80 m ² |
| VL-45 | Sup. 843.65 m ² |
| VL-46 | Sup. 1,609.02 m ² |
| VL-47 | Sup. 300.20 m ² |
| VL-48 | Sup. 317.79 m ² |
| VL-49 | Sup. 705.04 m ² |
| VL-50 | Sup. 415.24 m ² |
| VL-51 | Sup. 1,276.86 m ² |
| VL-52 | Sup. 2,675.65 m ² |
| VL-53 | Sup. 313.48 m ² |
| VL-54 | Sup. 1,349.16 m ² |

Vialidades tranquilizadoras

| | |
|-------|------------------------------|
| Vt-1 | Sup. 968.71 m ² |
| Vt-2 | Sup. 1,293.61 m ² |
| Vt-3 | Sup. 1,052.63 m ² |
| Vt-4 | Sup. 319.11 m ² |
| Vt-5 | Sup. 691.20 m ² |
| Vt-6 | Sup. 316.17 m ² |
| Vt-7 | Sup. 1,024.00 m ² |
| Vt-8 | Sup. 434.55 m ² |
| Vt-9 | Sup. 452.08 m ² |
| Vt-10 | Sup. 726.58 m ² |
| Vt-11 | Sup. 264.86 m ² |
| Vt-12 | Sup. 1,383.04 m ² |
| Vt-13 | Sup. 976.20 m ² |
| Vt-14 | Sup. 321.58 m ² |
| Vt-15 | Sup. 446.90 m ² |
| Vt-16 | Sup. 1,128.72 m ² |
| Vt-17 | Sup. 279.86 m ² |
| Vt-18 | Sup. 992.38 m ² |
| Vt-19 | Sup. 424.52 m ² |
| Vt-20 | Sup. 247.45 m ² |

| | | |
|-------|------|-----------------------|
| Vt-21 | Sup. | 326.23 m ² |
| Vt-22 | Sup. | 459.72 m ² |
| Vt-23 | Sup. | 360.99 m ² |
| Vt-24 | Sup. | 364.60 m ² |

Vialidad peatonal (andador)

| | | |
|-------|------|-----------------------|
| Vp-1 | Sup. | 91.73 m ² |
| Vp-2 | Sup. | 125.25 m ² |
| Vp-3 | Sup. | 124.36 m ² |
| Vp-4 | Sup. | 119.23 m ² |
| Vp-5 | Sup. | 135.48 m ² |
| Vp-6 | Sup. | 119.23 m ² |
| Vp-7 | Sup. | 112.26 m ² |
| Vp-8 | Sup. | 125.16 m ² |
| Vp-9 | Sup. | 88.52 m ² |
| Vp-10 | Sup. | 57.77 m ² |
| Vp-11 | Sup. | 115.84 m ² |
| Vp-12 | Sup. | 180.84 m ² |
| Vp-13 | Sup. | 141.76 m ² |
| Vp-14 | Sup. | 112.50 m ² |
| Vp-15 | Sup. | 105.00 m ² |
| Vp-16 | Sup. | 114.38 m ² |
| Vp-17 | Sup. | 118.08 m ² |
| Vp-18 | Sup. | 112.00 m ² |
| Vp-19 | Sup. | 128.03 m ² |
| Vp-20 | Sup. | 119.90 m ² |
| Vp-21 | Sup. | 133.54 m ² |
| Vp-22 | Sup. | 109.99 m ² |
| Vp-23 | Sup. | 116.12 m ² |
| Vp-24 | Sup. | 117.84 m ² |
| Vp-25 | Sup. | 213.02 m ² |
| Vp-26 | Sup. | 186.00 m ² |
| Vp-27 | Sup. | 68.83 m ² |
| Vp-28 | Sup. | 129.89 m ² |
| Vp-29 | Sup. | 54.59 m ² |

27.- Etapas de Urbanización

(Plano E-4)

De acuerdo al crecimiento económico actual que atraviesa el país y nuestra región, así como no contar con los recursos suficientes para realizar en una sola etapa el desarrollo urbanístico "Los Mezcales Residencial" nos vemos en la necesidad de dividirlo en seis etapas, generando los servicios suficientes que se requieran para que cada una de las etapas puedan ser declaradas habitables, cumpliendo con las obras mínimas de urbanización expuestas en el presente.

ETAPA 1

Esta etapa comprende el área de infraestructura urbana (IN-U1), el área de equipamiento institucional (E1-2), la zona comercial mixto distrital (MD-1), el área comercial mixto barrial (MB-1), las áreas habitacionales (H4-H3), (H4-U7), (H4-U8), (H4-U9), (H4-U10) y los espacios Verdes (EV-B12), (EV-B9), (EV-V22), con sus respectivas vialidades interiores y de acceso.

ETAPA 2

En esta Etapa se incluyen las áreas mixto regional (MR-1) y (MR-2), el área de servicios distritales (SD-1) y el área verde (EV-V25) con las respectivas vialidades de acceso.

ETAPA 3

Esta etapa está comprendida con las zonas habitacionales (H4-H8), (H4-H9), (H4-H10), (H4-H11), (H4-H12), (H4-H13), (H4-H14), (H4-H15), (H4-H16), (H4-H17), (H4-H18), (H4-H19), (H4-H20), (H4-H21), (H4-H22), (H4-H23), (H4-H24), (H4-H25) y las áreas verdes (EV-B5), (EV-B6), (EV-V8), (EV-V9), (EV-V10), (EV-V11), (EV-V12), (EV-V13), (EV-V14), (EV-V15), (EV-V16), (EV-V17) con las respectivas vialidades interiores y de acceso.

ETAPA 4

En esta etapa se comprenden las áreas habitacionales (H4-H1), (H4-H2), (H4-U6), (H4-H5), (H4-U5), (H4-U4) y (H4-U2), las áreas verdes (EV-B1), (EV-B10), (EV-B11), (EV-V1), (EV-V2), (EV-V3), (EV-V21), (EV-V23) y (EV-V24), así como las vialidades de acceso e interiores.

ETAPA 5

En esta etapa se incluyen las áreas habitacionales H4-U1, H4-U3, H4-U11, H4-H6 y H4-H4, así como las áreas verdes EB-2, EV-V4, EV-V5, EV-V6 y EV-V7, con las respectivas vialidades interiores y de acceso.

ETAPA 6

En esta última etapa se comprende las áreas habitacionales (H4-H7), (H4-U12), (H4-U13), (H4-U14), (H4-U15), (H4-U16), (H4-U17) y las áreas verdes (EV-B3), (EV-B1), (EV-V20), (EV-V19), (EV-V18), (EV-B8), (EV-D1).

TITULO II

CRITERIOS DE INGENIERÍA

CAPITULO PRIMERO DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

28.- Obras Propuestas Y Criterios De Ingeniería: Estas se refieren a aquellas obras complementarias que son necesarias para habilitar urbanísticamente a un predio, independientes a las de obras mínimas de urbanización que deberá de cumplir la propia acción urbanística, en este caso se establecen las siguientes:

I. Agua potable: de acuerdo con el dictamen de trazos, usos y destinos específicos, se indica que el desarrollo habitacional " Los Mezcales Residencial", este tendrá que tener su propia

fuelle de abastecimiento, mediante la perforación de un pozo profundo, ya que la actual fuente, no tendría capacidad para satisfacer la demanda del desarrollo

II. Drenaje y alcantarillado: Existe dentro del área de estudio una red de drenaje sobre las calles locales ubicadas al sur sobre la vialidad VP2 (calle Cuauhtemoc) cuyo diámetro es de 35 cm. tubería de concreto; y sobre la vialidad VC-4 (Callejón La Resolana-Aldama-Madero) existe otro sistema de alcantarillado cuyo diámetro es de 10" de concreto. En el Dictamen de trazos, usos y destinos, se indica que se pudiera verter una parte menor al colector ubicado en la vialidad VP-2, y para el resto de las aguas residuales, realizar la obra complementaria para hacerla llegar hasta el dren Magdalena, donde se tiene la descarga actual de las localidades de El Plan y La Resolana, para esto se instalará una línea de alejamiento con una longitud aproximada de 2 km.

III. Electricidad y alumbrado público: Dentro del área de estudio se observa que las construcciones existentes cuentan con el servicio de electricidad con toma domiciliaria, el proyecto de urbanización, contempla la construcción de una línea de electrificación para hacer llegar este servicio al predio que nos ocupa. En lo que se refiere a Alumbrado Público, se pretende colocar la línea para dar este servicio utilizando de igual forma las lámparas suburbanas de 100 watts vapor de sodio.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO VIAL

29.- Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y de las vialidades en función a su jerarquía.

Sistema Vial Secundario:

Vialidad Colectora Menor (VCm-1) de 18.00 ml de derecho de vía.

Vialidad Colectora Menor (VCm-2) de 17.10 ml de derecho de vía

Vías Subcolectoras:

- Vialidad subcolectora VSc- 1 derecho de vía de 17.20 ml

- Vialidad Subcolectora VSc-2 derecho de vía de 15.00 ml.

Calle local: VL- al interior de la promoción; derecho de vía: 17.60 ml, 16.40 ml, 12.00 ml, 10.00 ml,

Vialidades tranquilizadas con derecho de vía de 10.00 ml, 8.00 ml y 7.00 ml.

Vialidades Peatonales tranquilizadas (andadores) de 7.00 ml y 6.00 ml.

El tipo de Pavimento en todas las vialidades será con empedrado tradicional con huellas de adoquin.

Las banquetas serán de concreto hidráulico $F'c=200$ kg/cm², 8 cm. de espesor acabado escobillado fino.

Las guarniciones serán de dos tipos: tipo L y pecho de paloma de concreto.

Las rampas para personas con capacidades diferentes tendrán las especificaciones requeridas de acuerdo al Reglamento de Zonificación.

CAPITULO TERCERO

OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

30.- De acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Zonificación para zonas H2-U, H3-U, H3-H, H4-H y H4-U se establecen las siguientes obras:

- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria.
- Descarga de drenaje con descargas domiciliarias.
- Sistema de drenaje pluvial.
- Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea con acometida domiciliaria.
- Red de alumbrado sobre poste CFE., instalaciones aéreas en vialidades y áreas verdes.
- Red telefónica aérea con acometidas domiciliarias.

CAPITULO CUARTO

DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

31.- Del control de usos y destinos en predios y fincas: La utilización de las áreas y predios dentro de los límites de aplicación del plan, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidos a los lineamientos que se determinan en los artículos 20 y 21 de este Plan Parcial De Urbanización.

32.- En toda Obra De Urbanización Y Edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales o municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente plan, como condición necesaria para aprobar proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 201, 305, 306 y 396 de la Ley.

33.- La dependencia municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.

34.- Para proveer a la aplicación del Plan, este Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales, como también celebrará convenios de concertación con grupos, personas y entidades de los sectores social y privado, para establecer compromisos y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7º; 9º, fracción VII; 10; 12, último párrafo; y 41 de la Ley General.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de diez días para en su caso interponer su inconformidad y proceder conforme a lo previsto en los artículos 400, 415, 421 y 422 de la Ley.

TITULO III

DE LAS RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y DEFENSA

CAPITULO PRIMERO

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

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

36.- *Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del presente Plan, serán nulos de pleno derecho, de acuerdo a lo que establece la Ley Estatal.*

37.- *Tal como se establece en los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley, son obligatorias las disposiciones del plan para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.*

38.- *Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de diez días para en su caso interponer su inconformidad y proceder conforme a lo previsto en los artículos 400, 415, 421 y 422 de la Ley.*

CAPITULO SEGUNDO

MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

39.- *Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta determinación y los reglamentos que de ella emanen son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en los capítulos II, III y IV del título séptimo de la Ley.*

40.- *Las resoluciones emitidas por las autoridades encargadas de aplicar el plan serán recurribles a través de los medios de impugnación establecidos en el capítulo V del Título*

séptimo de la ley.

TRANSITORIOS

Primero.- Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana de la zona denominada “**Los Mezcales Residencia**” del centro de población del mismo nombre, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” y en uno de los periódicos de mayor circulación en la entidad.

Segundo.- Una vez publicado el Plan, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Tercero.- Al publicarse y entrar en vigencia el Plan y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.

Salón de Sesiones del Pleno del H. Ayuntamiento

Acatlán de Juárez, Jalisco, a **26 de Octubre** de 2006.

GLOSARIO DE TERMINOS

Los indicadores establecidos en las matrices de utilización del suelo que se refieren específicamente a la forma en que han de realizarse las edificaciones en sus diferentes géneros arquitectónicos obedecen a cinco factores que se desglosan a continuación:

A.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.): El factor que multiplicado por el área total de un lote o un predio, determina la máxima superficie edificable del mismo.

B.- Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.): El factor que multiplicado por el área total de un lote o un predio, determina la máxima superficie construida que pueda tener una edificación, en un lote determinado.

C.- Altura: se refiere a la elevación que deberán observar las construcciones, expresada en metros, a partir del nivel de banqueta o como resultado de la aplicación del C.O.S. y C.U.S.

D.- Uso del Suelo: Conforme al concepto expuesto en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, se refiere a los fines particulares a que se dedican los predios, entendiéndose que tales

finas deberán corresponder necesariamente a los previstos en el Esquema de Zonificación de Reservas, Usos y Destinos del presente Plan Parcial de Urbanización.

E.- Modo de Edificación: Caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana, clasificándose en cuatro diferentes tipos:

Abierto: Aquel en que la construcción se ubica separada de todos los linderos del lote, es decir que tiene restricciones frontales y laterales, denominándose también edificaciones de carácter Puntiforme.

Semiabierto: Aquel en que la construcción está apañada a uno de los límites laterales de la propiedad, quedando libre en los tres linderos restantes y presentando fachadas laterales.

Cerrado: Aquel en que la construcción frontal y lateral en caso de lotes en esquinas, es continua y alineada con el límite de la propiedad, puede darse una variante cuando existe restricción frontal, pero se mantiene el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso Cerrada con Restricción Frontal.

Semicerrado: Aquel en el que la construcción se alinea en forma parcial con el límite de propiedad, quedando remetido el límite de la construcción; puede darse una variante cuando existe una restricción frontal pero se mantiene parte de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose este caso Semicerrado con Restricción Frontal.

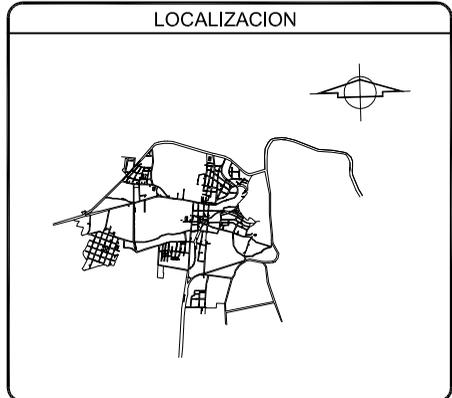
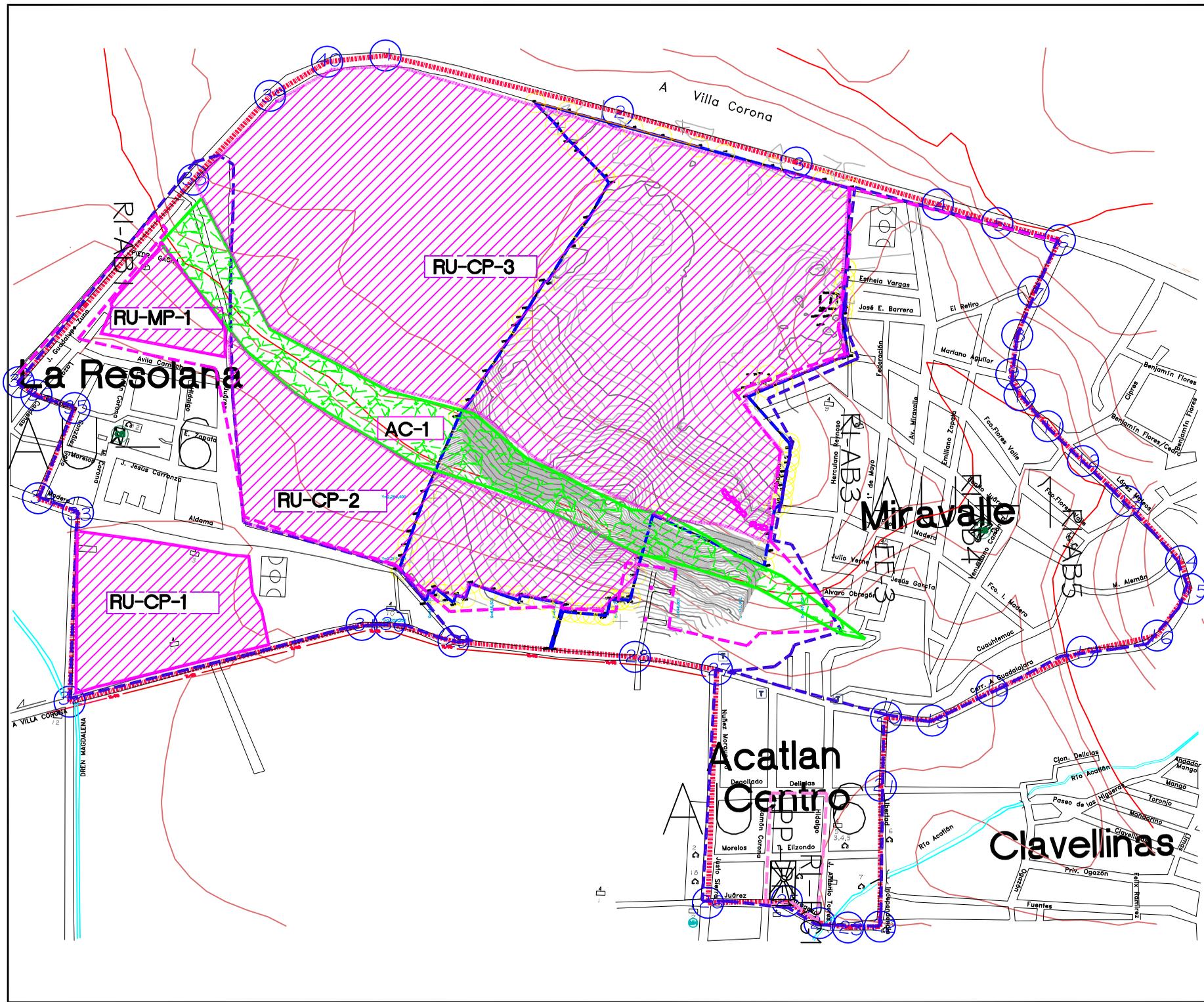
PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

DESARROLLO HABITACIONAL:

“LOS MEZCALES RESIDENCIAL”

GABELCO S.A. DE C.V.

ACATLÀN DE JUÀREZ JALISCO, A 26 de octubre de 2006



SIMBOLOGIA

| | | | |
|--|---------------------------|--|------------------------------|
| | LMITE DEL AREA DE ESTUDIO | | LMITE DEL AREA DE APLICACION |
|--|---------------------------|--|------------------------------|

| | |
|--|---|
| AREAS URBANIZADAS AR-AGR AREAS AGRICOLAS AR-PSC AREAS RUSTICAS AR-FOR AREAS FORESTALES AR-URB AREAS URBANIZADAS AR-RECEP AREAS RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS | AREAS RUSTICAS AR-AGR AGRICOLAS AR-PSC RUSTICAS AR-FOR FORESTALES |
| AREAS DE PROTECCION HISTORICO PATRIMONIAL PP-PH PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO PP-PC PATRIMONIO CULTURAL PP-PE PERSONALIA URBANA PP-GTD TRANSFERENCIA DE DERECHOS | AREAS DE ACTIVIDAD EXTRACTIVAS AE ACTIVIDAD EXTRACTIVA AREAS NATURALES PROTEGIDAS AN AREAS NATURALES PROTEGIDAS |
| AREAS DE RESERVA URBANA RU-CP A CORTO PLAZO RU-MP A MEDIANO PLAZO RU-LP A LARGO PLAZO | AREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA AP AREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA AREAS DE CONSERV. ECOLÓGICA AC ECOLÓGICA AREAS DE PROTECCIÓN A CAMBIOS Y CUERPOS DE AGUA CA PROTECCIÓN A CAMBIOS Y CUERPOS DE AGUA |
| AREAS DE RESTRICCIÓN DE INST. ESPECIALES IE-AV AEROPUERTOS IE-PT PORTUARIAS IE-FR FERROVIARIAS IE-ML MILITARES IE-RS READAPTACION SOCIAL IE-RC REST. DE REDD. | AREAS DE PROTECCIÓN A ACUIFEROS PA-I AREAS DIRECTAS PA-II AREAS INMEDIATAS PA-III AREAS GENERALES LMITE DE CENTRO DE POBLACION LMITE DE ZONAS |
| AREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE INFRAEST. RI-AB INSTALACION DE AGUA POTABLE RI-DR DRENAL RI-EL ELECTRICIDAD RI-TL TELECOMUNICACION | AREAS DE TRANSICION AT AREAS DE TRANSICION |

NOTA: Despues de las 2 primeras iniciales se incluye el numero que le corresponde a cada zona.

"LOS MEZCALES RESIDENCIAL"

DESARROLLO HABITACIONAL

CONTENIDO: **PLAN PARCIAL DE URBANIZACION**

PROPIETARIO: **GABELCO**
DESARROLLOS INTEGRALES INMOBILIARIOS

PERITO RESPONSABLE: ARO. ALFONSO GARCIA VELASCO

Vs.Bs. DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES

ESCALA GRAFICA: 0 15 30 60 150 240

FECHA: **OCTUBRE DEL 2008**

PLANO: **CLASIFICACION DE AREAS**

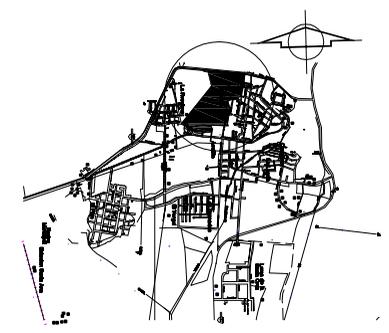
ESCALA: 1 : 400

NUM. **E-1**



| RELACION DE AREAS SUPERFICIE DEL PRECIO | 349,310.88 | | |
|---|------------|---------|----------|
| AREA VENDIBLE | | | |
| HABITACIONAL | 151,971.07 | 43.51% | |
| COMERCIO | 24,743.93 | 7.08% | |
| EST. DE SERVICIOS | 6,640.590 | 1.90% | |
| TOTAL | 183,355.59 | 52.47% | |
| AREA DE CESION | | | |
| INFRAESTRUCTURA | 1,535.04 | | |
| EQUIPAMIENTO ESCOLAR | 9,132.048 | | |
| CESION ESPACIOS VERDES | 45,206.79 | | |
| TOTAL | 55,873.88 | 15.99% | |
| SISTEMA VIAJADES | | | |
| CONDOMINAL | 15,255.89 | | |
| LOCAL | 67,821.08 | | |
| COLECTORAS | 11,311.89 | | |
| SUBCOLECTORAS | 15,832.07 | | |
| TOTAL | 110,220.93 | 31.54% | |
| SUMA TOTAL | 349,452.00 | 100.00% | 100.000% |
| CESION REQUERIDA | 52,417.80 | 15.00% | |
| 15% SUPERFICIE BRUTA | | | |
| EXCEN PROYECTO | 55,873.88 | 15.99% | |
| DIFERENCIA | 3,479.25 | | |

LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

TIPOS DE ZONAS

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-H1 | HABITACIONAL SUBFAMILIAR HORIZONTAL H4-H2 | BARRIAL (MIXTO) H4-H3 | MIXTO DISTRICTAL (MIXTO) H4-H4 | MIXTO REGIONAL H4-H5 | EQUIPAMIENTO DISTRICTAL (MIXTO) H4-H6 | EQUIPAMIENTO BARRIAL H4-H7 |
|--|--------------------------------|---|-----------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Densidad máxima de habitantes/ha | 250 | 435 | | | | | |
| Densidad máxima de viviendas/ha | 50 | 67 | | | | | |
| Superficie mínima de lote | 90 m ² | 120 m ² | 180 m ² | 270 m ² | 1200 m ² | 800 m ² | 400 m ² |
| Fronte mínimo del lote | 6 metros lineales | 8 metros lineales | 8 metros lineales | 12 metros lineales | 20 metros lineales | 25 metros lineales | 25 metros lineales |
| Área de aplicación | 90 m ² | 60 m ² | | | | | |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 |
| Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.) | 2.6 | 1.8 | 2.4 | 3.2 | 2.4 | 1.2 | 0.12 |
| Área máxima de la aplicación | R | R | R | R | R | R | R |
| Capas de construcción por niveles | 1 | 1 | Ver cuadro A8 | Ver cuadro A8 | Ver cuadro A8 | Ver cuadro A8 | Ver cuadro A8 |
| Electrificación barrial | 2 metros lineales** | 2 metros lineales** | | | | | |
| % pavimentación en la construcción barrial | 30% | 20%** | 30% | 30% | 30% | 30% | 30 B. |
| Restricciones | **** | **** | 5 metros lineales* | 5 metros lineales* | 5 metros lineales* | 5 metros lineales* | 5 metros lineales* |
| Restricciones geográficas | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Carretero | Carretero | Variable | Variable | Variable | Variable | Abierto |

"LOS MEZCALES RESIDENCIAL" DESARROLLO HABITACIONAL

CONTENIDO: PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

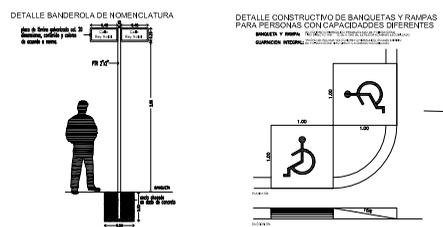
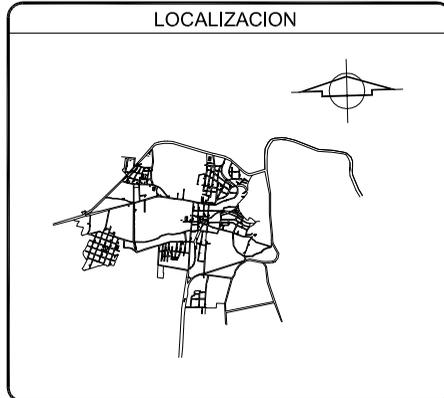
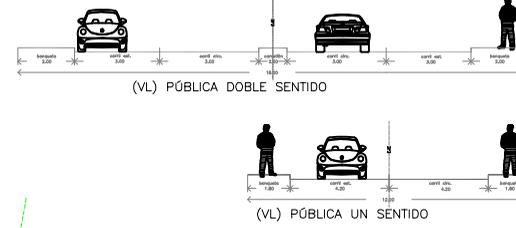
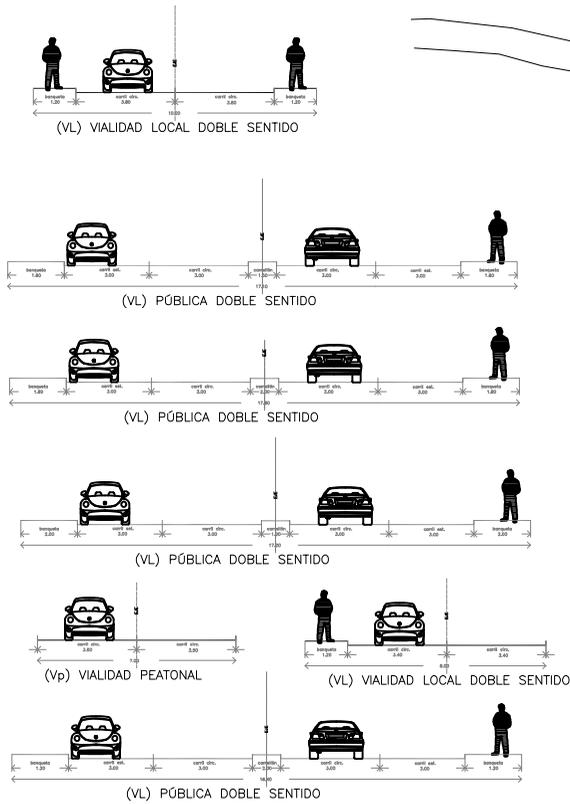
PROPIETARIO: GABELCO DESARROLLOS INTEGRALES INMOBILIARIOS

PERITO RESPONSABLE: ARQ. ALFONSO GARCIA VELASCO

V.O.B.: DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES

ESCALA GRAFICA: 0 10 20 40 100 150
 PLANO UTILIZACION GENERAL DE SUELO

FECHA: OCTUBRE DEL 2006
 ESCALA: 1:250
 NUM.: E-2



"LOS MEZCALES RESIDENCIAL"

DESARROLLO HABITACIONAL

CONTENIDO:
PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

PROPIETARIO: **GABELCO**
DESARROLLOS INTEGRALES INMOBILIARIOS

PERITO RESPONSABLE: ARO. ALFONSO GARCIA VELASCO

Vs.Bs. DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES

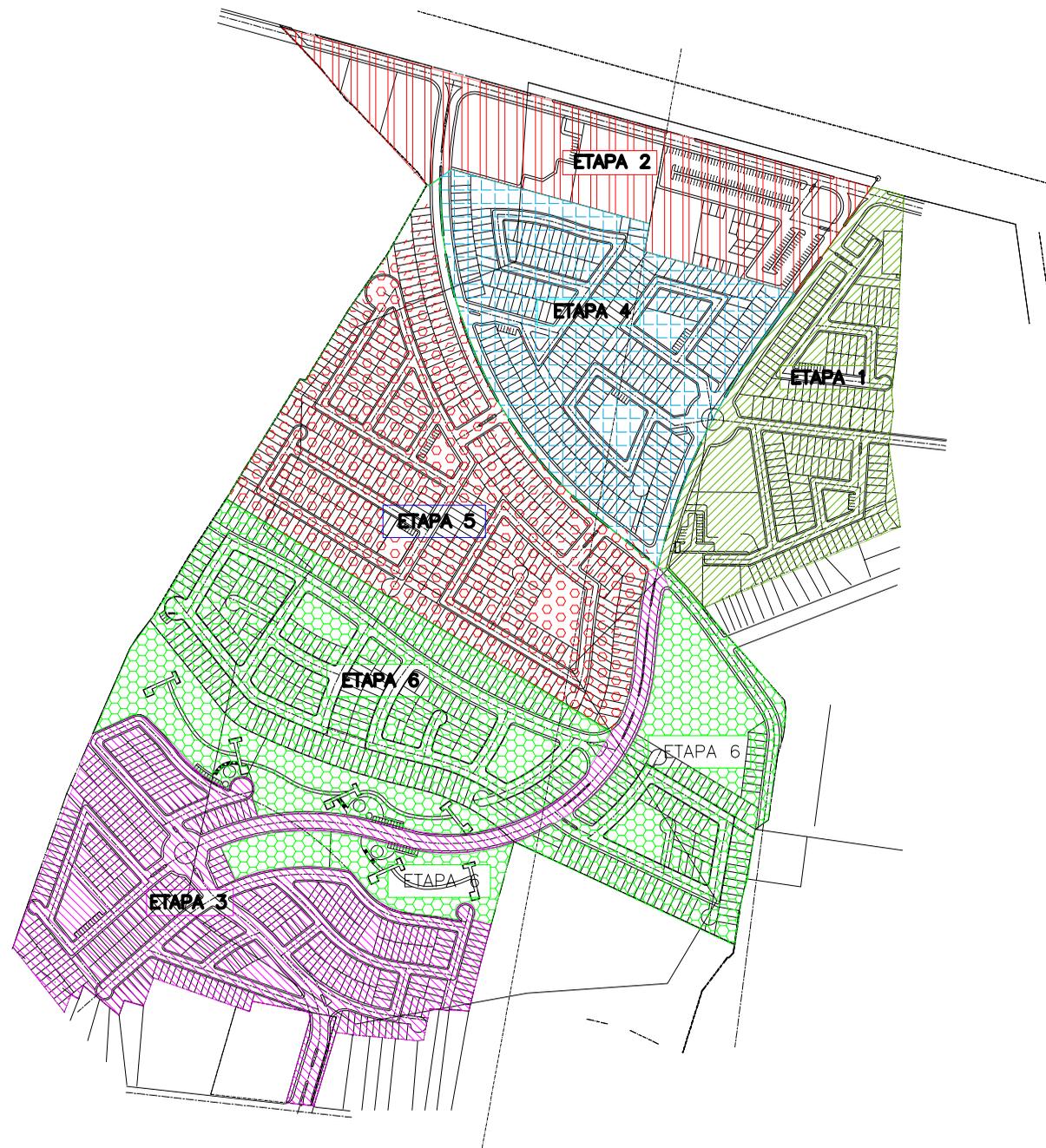
ESCALA GRAFICA: 0 10 20 40 100 160

FECHA: **OCTUBRE DEL 2008**

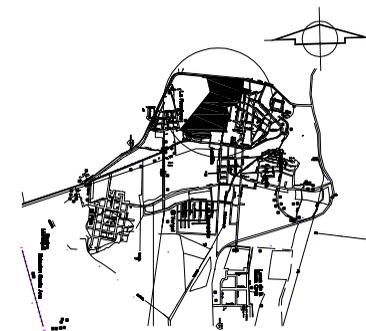
PLANO: **INFRAESTRUCTURA URBANA**

ESCALA: 1 : 500

NUM. **E-3**



LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

| | |
|---------|--|
| ETAPA 1 | |
| ETAPA 2 | |
| ETAPA 3 | |
| ETAPA 4 | |
| ETAPA 5 | |
| ETAPA 6 | |

"LOS MEZCALES RESIDENCIAL"
DESARROLLO HABITACIONAL

CONTENIDO:
PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

PROPIETARIO:
GABELCO
DESARROLLOS INTEGRALES INMOBILIARIOS

PERITO RESPONSABLE:
ARQ. ALFONSO GARCIA VELASCO

Vs.Bs.:
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES

ESCALA GRAFICA:
0 10 20 40 100 150

FECHA:
OCTUBRE DEL 2006

PLANO:
ETAPAS DE URBANIZACION

ESCALA:
1 : 250

NUM.
E-4