



H. AYUNTAMIENTO  
TONALÁ, JALISCO

**Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco**

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano  
Subdistrito urbano TON-13/01  
“Los Laureles”**



## **Documento Técnico**

**Subdistrito Urbano TON-13/01**

**“Los Laureles”**

EL C. LIC. ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA, SECRETARIO GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TONALÁ, JALISCO; HACE CONSTAR Y-----

CERTIFICA:

Que en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento celebrada el veintiocho de septiembre del año dos mil quince, el Ayuntamiento aprobó en lo general el séptimo punto del orden del día, relacionado a informes de comisión, y en particular por unanimidad el acuerdo No. 1471, décimo tercer informe de comisión, mismo que a la letra dice:-----

ACUERDO NO. 1471

“DÉCIMO TERCER INFORME DE COMISIÓN.- En uso de la voz el C. Síndico, Abogado Gregorio Ramos Acosta, manifiesta que, quienes suscribimos, Regidores, integrantes de las Comisiones Edilicias, de Desarrollo Urbano y Habitación Popular y Planeación Para el Desarrollo Municipal con las facultades que nos confieren, el marco jurídico de nuestra Nación y nuestro Estado su artículo 115 párrafo 1 de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos; en el artículo 73 fracción I y II de la Constitución Política del Estado de Jalisco; en los Artículos 92, 93, 94 fracción VIII de La Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; en los arábigos 2,6, 9, 10, 1328 y 46; del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco, con el debido respeto comparecemos ante este Órgano Colegiado, en nuestro carácter de integrantes de las Comisiones de Desarrollo Urbano y Habitación Popular como dictaminadora y la Comisión de Planeación de Desarrollo Municipal, a las que fueron turnado este punto de acuerdo, a efecto de presentar el siguiente Informe de Comisiones con Carácter de Dictamen Final del acuerdo 1371/15 turnado en la sesión del día 3 de agosto de 2015 que tiene por objeto, de que se lleve a cabo la realización de la Consulta Pública y Dictaminación final, con el objeto de promover la participación de los distintos grupos sociales en el proyecto de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano de centro de Población Distrito Urbano TON-13, que determinara el Subdistrito Urbano, Denominado TON 13/01 “Los Laureles”. Realizado en la sesión ordinaria del 3 de Agosto de 2015 por lo cual nos permitimos hacer del conocimiento de ustedes los siguientes ANTECEDENTES Y CONSIDERANDOS: I.- Que a través del oficio presentado a la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano suscrito por el Licenciado Hugo Cesar Villanueva Quezada en su carácter de Apoderado Legal de la persona jurídica denominada CAABSA EAGLE GUADALAJARA, S.A. DE C.V. solicita se lleva a cabo un procedimiento de revisión conforme a la Ley y de igual manera de considerarlo viable se lleve a cabo modificación al uso de suelo correspondiente a la zona en que se encuentran ubicados los predios propiedad CAABSA EAGLE denominados “Los Pinos” situado a un costado del Relleno Sanitario denominado “Los Laureles”. II.- Que con fecha 18 de Marzo de 2014 la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano a través del oficio DPDU/647/2014 pone a consideración de la Sindicatura Municipal dictamen referente al predio rustico denominado Los Pinos con una superficie de 16-43-73 Hectáreas, ubicado a un costado de la “Planta Los Laureles” mencionado que será en beneficio de las políticas ambientales y para obtener un manejo integral de los residuos sólidos urbanos según lo establecido en la Ley de Gestión Integral de los Residuos del Estado de Jalisco, por lo que una realizado un estudio esta dirección propone lo siguiente:

1. *Se modifique el uso de suelo Habitacional Densidad Alta del predio rustico denominado “Los Pinos” que actualmente contempla en los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Distrito Urbano TON-13 “Puente Grande” a Instalaciones e Infraestructura Regional IE-R, específicamente para el emplazamiento de un “Relleno Sanitario”.*
2. *Previo al emplazamiento del “Relleno Sanitario”, se deberá de cumplir con los estudios y análisis precios requeridos para la construcción de sitios de disposición final a que hace mención el punto 6.5 de la norma NOM-083-SEMARNAT-2003.*

3. Los estudios a que se hace mención en el punto anterior, deberán ser sancionados por los organismos y dependencias en dicha materia (SEMADET, Ecología, Protección Civil del Estado), ya que su autorización no es una atribución de esta Dirección.
4. La modificaciones del uso de suelo del predio rustico denominado "Los Pinos" con una superficie de 16-43-73 hectáreas, no implica ninguna modificación en las jerarquías de las afectaciones a las Vialidades Colectoras VC (03), (08) y a la vialidad subcolectora Vsc-2, por lo cual se deberá de respetar el derecho de vía de las mismas, para garantizar el funcionamiento de la estructura vial de la zona.
5. Resuelto los puntos anteriores, se garantizara el apego a las líneas de acción en materia de residuos sólidos urbanos y su disposición final establecidas en el Programa Nacional Para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos así como las acciones establecidas en el artículo 96 de la Ley en mención.

III.- Derivado de lo anterior la Sindicatura Municipal avocada en el estudio de lo solicitado por la empresa CAABSA EAGLE S.A. de C.V. a través del oficio SINDICATURA/533/2014 que se transcribe a continuación resolvió lo siguiente:

SINDICATURA/533/2014.  
Tonalá, Jalisco 31 de Marzo de 2014.

LIC. HUGO CESAR VILLANUEVA QUEZADA  
APODERADO LEGAL DE CAABSA EAGLE  
GUADALAJARA S.A. DE C.V.

Por este medio le envió un cordial saludo, y en atención a su similar CEA/JU/144/2014 me permito comunicarle lo siguiente.

Derivado de la opinión técnica emitida por la dirección de Planeación y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tonalá Jalisco, remitido a esta Sindicatura mediante oficio numero DPDU/647/2014, para efecto de que sea procedente el cambio de uso de suelo de Habitacional Densidad Alta y de Conservación Ecológica, al uso de suelo de Instalaciones Especiales Regionales en el predio rustico "Los Pinos I", se requiere que previamente se de cumplimiento a las formalidades previstas en los artículos 13 fracción V y 28 del Reglamento del Gobierno y la Administración Publica del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá Jalisco, 25 y 27 del Reglamento para el Funcionamiento Interno de Sesiones y Comisiones del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco, 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco que a la letra dicen:

REGLAMENTO DEL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TONALA, JALISCO.

**Art. 13.-** Las Comisiones del Ayuntamiento sin perjuicio de las funciones particulares que se enuncian en dispositivos posteriores, tendrán los siguientes objetivos generales:

*Fracción V.- someter a consideración del Ayuntamiento en pleno, los dictámenes relativos e iniciativas de reglamentos, de disposiciones administrativas de observancia general, de acuerdo a medidas tendientes a mejorar o hacer mas practicas y efectivas las actividades municipales, específicamente aquellas que señalan como atribuciones de cada comisión.*

**Art. 28.-** Son obligaciones y atribuciones de la Comisión de Desarrollo Urbano y Habitación Popular:

I.- El estudio y propuesta de proyectos que promuevan la habitación popular en sus diferentes características o manifestaciones, procurando que a través de los mismos se encuentre una solución justa, equitativa y accesible a las clases populares en la solución de la adquisición y mejoramiento de vivienda, en especial la regeneración de las vecindades.

II.- Vigilar con especial interés que los fraccionamientos de habitación popular cumplan estrictamente con las normas legales, vigentes en el momento de autorizarse las concesiones y

que el desarrollo de las mismas se ajuste a los lineamientos trazados por la dirección de obras públicas;

III.- Establecer estrategias para elaborar una planeación de crecimiento en el municipio que contenga los ordenamientos y lineamientos para fraccionar y evitar el crecimiento desproporcionado.

REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO INTERNO DE LAS SESIONES Y COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TONBALA, JALISCO.

**Art.25.-** Se consideran turnos a comisión todos aquellos asuntos que, por su importancia, requieren de la aprobación del Ayuntamiento y para su estudio, análisis y dictamen final son remitidos a las comisiones edilicias correspondientes. Dicho asunto deberá contener el fundamento jurídico, exposición de motivos, la propuesta final que exprese las comisiones a las que se turna y en su caso los demás puntos que sin constituir un dictamen sean indispensables para el mejor desahogo del turno.

**Art.27.-** Se consideran informes de comisión aquellos avances que son dados a conocer al pleno del Ayuntamiento en los casos en que la comisión, que le correspondió conocer de un asunto turnado, no emitió dictamen dentro del plazo establecido en el artículo 59 del Reglamento de Gobierno el plazo establecido en los términos de los artículos 72 y 74 del presente reglamento.

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

**Art. 251.** Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano o, en su caso con el proyecto definitivo de urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate.

Cuando el proyecto definitivo de urbanización proponga una modificación en el uso de suelo establecido en el plan de desarrollo urbano de centro de población o en el plan parcial de desarrollo urbano, este deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento a propuesta del dictamen técnico elaborado por la dependencia municipal.

El dictamen técnico señalado en el presente artículo deberá ser sometido a consulta pública de acuerdo con los procedimientos señalados en el artículo 98 del presente Código.

Por lo antes señalado, me permito comunicarle que de acuerdo a la Legislación Precitada, el cambio de uso de suelo, solicitado por Usted en su carácter de representante legal de las empresas CAABSA GUADALAJARA S.A. DE C.V. deberá sujetarse a ese procedimiento, agotando cada una de las etapas correspondientes.

Sin otro en lo particular, por el momento me despido de Usted reiterándole a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto.

Atentamente  
Tonalá, capital Mexicana de las Artesanías

Abogado Gregorio Ramos Acosta.  
Síndico Municipal.

IV.- A consecuencia de lo anterior con fecha 10 de Junio de 2015 la Empresa CAABSA EAGLE Guadalajara, S.A. de C.V. Presento a la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano, el Proyecto de propuesta del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, determinando el Subdistrito Urbano, Denominado TON 13/01 "Los Laureles". V.- Posteriormente con fecha 03 de Julio de 2015 a través del oficio DPDU/1442/2015 suscrito por el Arquitecto Juan Antonio González Mora en su carácter de Director de La Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano pone a consideración el presente Dictamen Técnico con respecto de la

propuesta de Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, bajo el siguiente esquema:

**ANTECEDENTES:**

*Mediante oficio SINDICATURA/533/2014, de fecha 31 de Marzo de 2014, la Sindicatura Municipal informo a la empresa CAABSA EAGLE Guadalajara S.A. de C.V., la necesidad de la elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano debido a la solicitud de rectificación de superficie de la propiedad administrada por dicha empresa, dentro de los límites del actual Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano TON-13.*

**CONSIDERANDOS:**

- 1. El artículo 139 fracciones III el Código Urbano para el Estado de Jalisco, manifiesta que los ciudadanos (como propietarios de los predios) pueden solicitar al Ayuntamiento la actualización de los planes y programas de desarrollo urbano, cuando se necesite una innovación urbana.*
- 2. Los artículos 139 fracción I y 140 fracción I inciso a) del citado Código Urbano, exponen que el Ayuntamiento deberá actualizar los planes y programas de desarrollo urbano cuando se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en las disposiciones de los mismos.*
- 3. La empresa CAABSA EAGLE Guadalajara S.A. DE C.V. elaboro la propuesta de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, determinando el Subdistrito Urbano, denominado como TON-13/01 “Los Laureles”.*
- 4. De acuerdo al punto anterior de realizaron los diagnósticos correspondientes, análisis de campo y estudios correspondientes para su soporte, tales como manifestaciones de impacto ambiental con respecto del relleno sanitario y su análisis de riesgos.*
- 5. Esta dependencia técnica, como la encargada de coordinar los trabajos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de acuerdo en el artículo 123 fracción II del Código Urbano para el Estado de Jalisco realizo la revisión de la totalidad del área de aplicación de la propuesta de Subdistrito Urbano, detectando errores y falta de congruencia en los contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano TON-13, enumeradas a continuación:*
- 6. Entrega un listado de observaciones que deberán corregirse por parte de la empresa CAABSA EAGLE Guadalajara, S.A. de C.V; mediante oficio DPDU/1436/2015 de fecha 22 de junio del presente. Una vez subsanadas las observaciones del plan parcial en comento, la Dirección de Planeación, lo considera viable y envía el dictamen técnico al Abogado Gregorio Ramos Acosta, Síndico Municipal así como en su carácter de Presidente de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano y habitación Popular, mediante oficio DPDU/1442/2015 para que continúen con su proceso de aprobación.*

**CONSIDERACIONES:** I.- Conforme lo prevé los artículo 10 fracción I, II, III, IV, V y VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco los Municipio tiene las atribuciones siguientes conforme lo siguiente:

*Artículo 10. Son atribuciones de los Municipios:*

- I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;*
- II. Asegurar la congruencia de los programas y planes a que se refiere la fracción anterior, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;*

- III. *Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base a este Código;*
- IV. *Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;*
- V. *Dar difusión al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los planes derivados del mismo;*
- VII. *Fijar o modificar los límites de los centros de población, cuando sólo comprendan áreas de su territorio;*

II.- Las Comisiones Edilicia de Desarrollo Urbano y Habitación Popular así como la comisión de Planeación y Desarrollo Popular, las cuales tienen la obligación de generar las políticas de crecimiento poblacional así como Participar en los procesos de consulta ciudadana de los planes de desarrollo urbano; por lo que deberá de atender esta previsto en el Artículo 28 fracción III, artículo 46 fracciones V y VI del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco. Lo siguiente:

*Artículo 28.- Son atribuciones y obligaciones de la Comisión de desarrollo urbano y habitación popular:*

- III. *Establecer estrategias para elaborar una planeación de crecimiento en el municipio que contenga los ordenamientos y lineamientos para fraccionar y evitar el crecimiento desproporcionado*

*Artículo 46.- Son obligaciones y atribuciones de la comisión de Planeación del Desarrollo Municipal:*

- V. *Participar de conformidad a la ley de desarrollo urbano en los procesos de consulta ciudadana de los planes de desarrollo urbano;*
- VI. *Dictaminar lo correspondiente al programa municipal de desarrollo urbano, a los relativos a centros de población, así como a los diversos planes y acciones urbanísticas que se emprendan en el municipio y cuyo conocimiento compete al Ayuntamiento;*

III.- Las comisiones edilicias del Ayuntamiento tendrán las siguientes funciones y atribuciones conforme al Artículo 13 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco. Que a la letra dice:

*Artículo 13.- Las comisiones del Ayuntamiento sin perjuicio de las funciones particulares que se enuncian en dispositivos posteriores, tendrán los siguientes objetivos generales:*

- I. *Estudiar, proponer y dictaminar lo correspondiente en cuanto a las directrices de la política municipal a seguir en la atención de la materia de que se trate, presentando al Ayuntamiento en pleno, los dictámenes relativos a propuestas de acuerdos, contratos, convenios, reglamentos, disposiciones administrativas de observancia general, así como de medidas que se estimen idóneas adoptar en relación a los asuntos que les hubieren sido turnados para su atención;*
- II. *Proponer al Ayuntamiento en pleno las medidas o acciones tendientes al mejoramiento de los servicios públicos y actividades de interés público del área correspondiente a la comisión.*
- III. *Vigilar y atender los asuntos del área correspondiente a la comisión en forma independiente o conjunta con aquellas comisiones encargadas de la atención de materias concurrentes.*

- IV. *Proponer al Ayuntamiento las medidas, acciones o programas tendientes a la conservación y mejoramiento de los bienes que integran el patrimonio municipal del área que corresponda a su respectiva comisión. En su caso, se turnará el asunto correspondiente a la comisión que deba conocer del mismo.*
- V. *Someter a consideración del Ayuntamiento en pleno, los dictámenes relativos e iniciativas de reglamentos, de disposiciones administrativas de observancia general, de acuerdo a medidas tendientes a mejorar o a hacer más prácticas y efectivas las actividades municipales, específicamente aquellas que se señalan como atribuciones de cada comisión;*
- VI. *Establecer un seguimiento a los acuerdos y dictámenes del Ayuntamiento, así como de la normatividad jurídica de las materias de su competencia, para vigilar su cumplimiento y eficaz aplicación; y*
- VII. *Designar de entre sus integrantes, al regidor que habrá de representar a la comisión respectiva en aquellos consejos, organismos o instancias que precisen la intervención de la comisión del Ayuntamiento correspondiente, en los términos de la disposición específica.*

IV.- La secretaria General de Ayuntamiento fungirá como dependencia auxiliar a las Labores del Ayuntamiento cuenta con las atribuciones y facultades para cumplir con los trabajos de la consulta pública. Conforme lo establecido en los artículos 86, 87 fracción I, 101 fracciones II, V, VII, VIII, XVIII y XXIV del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco. V.- La Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento tiene las facultades y atribuciones requeridas para intervenir en el presente asunto esto conforme lo establece el artículo 117 fracciones I, II y III del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco. Así como lo establecido en el Artículo 78, 84, 123 y 124 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. VI.- En base a lo estipulado por el artículo 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, deberá de seguirse el procedimiento que nos estipula este ordenamiento legal:

*Artículo 123. Para aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:*

- I. *El ayuntamiento aprobará se elabore el plan parcial de desarrollo urbano o su revisión;*
- II. *El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial de desarrollo urbano; se harán las consultas con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Municipio, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial de desarrollo urbano;*
- III. *Formulado el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano, se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para los efectos de su consulta pública así como, el procedimiento señalado en el artículo 98 de este Código;*
- IV. *Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de plan parcial de desarrollo urbano;*
- V. *Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que establezca el Municipio, por un plazo no menor de quince días;*
- VI. *El proyecto ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez*

*dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso; y*

*VII. Aprobado el plan parcial de desarrollo urbano por el municipio, el Presidente Municipal realizará la publicación y solicitará su registro, conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código.*

VII.- Las Comisiones se dieron cita en el Salón Expresidente previa convocatoria en donde se declaró abierta de manera permanente para que se llevara a cabo los tramites correspondiente conforme lo marca la el Código Urbano para el Estado de Jalisco. VIII.- Conforme al Oficio DPDU/1445/2015 en el cual informó a la Empresa CAABSA EAGLE que mediante el acuerdo número 1371 se aprobó la publicación del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles” para consulta pública, así como el cual se ordena a llevar a cabo la publicación en dos diarios de mayor circulación la convocatoria. Se tiene documentado que fue publicada dicha convocatoria en los Periódicos Mural y Milenio de fecha 6 de agosto de 2015. IX.- Conforme el DPDU/1996/2015 de fecha 7 de septiembre de 2015 se contesta las observaciones técnicas de la Ciudadana Nuria Marull Solana quien se acredita como apoderada legal y propietaria de los predios “El Popul” y “El llano”. X.- Conforme el DPDU/2000/2015 de fecha 8 de septiembre del mismo año se informa al Lic. Hugo Cesar Villanueva Quezada que como resultado de la Consulta Pública, en el marco que establece el artículo 123 del Código Urbano para el estado de Jalisco, se conjuntaron las observa recibidas correspondientes al plan parcial de desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano TON-13-01 “Los Laureles” donde se sujetan las observaciones. XI.- Mediante el DPDU/2098/2015 de fecha 21 de septiembre de 2015 se informó al Abg. Jesús Eduardo Alvarado Barajas Secretario General, que el pasado 11 de septiembre de este año la empresa CAABSA EAGLE Guadalajara S.A. de C.V: a través de su apoderado Legal el Lic. Hugo Cesar Villanueva Quezada ingreso a la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano la Versión Corregida del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles” atendiendo así las correcciones y modificaciones correspondientes derivada de la consulta pública que se desprende del procedimiento marcado en el artículo 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que no existiendo inconveniente técnico alguno sea turnado a la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano y Habitación Popular para Su aprobación. XII.- Se dio el día 28 de Septiembre de 2015 a las 10:30 (diez horas con treinta minutos) en el salón expresidente la Comisión de Desarrollo Urbano y habitación Popular en conjunto con la de Planeación para el Desarrollo Municipal, con la finalidad de reanudando la sesión decretada en receso del día 6 de Agosto para atender el acuerdo marcado con el número 1371/15 turnado en la sesión del día 3 de agosto de 2015 que tiene por objeto, de que se lleve a cabo la realización de la Consulta Pública y Dictaminación final, con el objeto de promover la participación de los distintos grupos sociales en el proyecto de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano de centro de Población Distrito Urbano TON-13, que determinara el Subdistrito Urbano, Denominado TON 13/01 “Los Laureles”. Realizado en la sesión ordinaria del 3 de Agosto de 2015. Por lo anterior expuesto, fundado y motiva en el cuerpo de este informe de comisión con carácter de dictamen someto a la consideración de pleno de este ayuntamiento el siguiente INFORME DE COMISIÓN CONJUNTAS: PRIMERO.- Se Informa que se cumplió con el turno a las comisiones marcado con el número 1371/15 turnado en la sesión del día 3 de agosto de 2015 que tiene por objeto, de que se lleve a cabo la realización de la Consulta Pública y Dictaminación final, con el objeto de promover la participación de los distintos grupos sociales en el proyecto de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano de centro de Población Distrito Urbano TON-13, que determinara el Subdistrito Urbano, Denominado TON 13/01 “Los Laureles”. Realizado en la sesión ordinaria del 3 de Agosto de 2015. SEGUNDO.- Se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano TON-13/01 “ Los Laureles” atendiendo así las correcciones y modificaciones derivadas de la consulta pública que se

desprende del procedimiento marcado en el artículo 123 del código urbano para el Estado de Jalisco, este Pleno deja a salvo los derechos que fueron aprobados en el acuerdo 1257/2015 de fecha 9 de marzo de 2015. TERCERO.- Se instruye al Secretario General se publicado el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, y se realice la inscripción correspondiente ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio. De igual forma sea notificada las dependencias correspondientes. CUARTO.- Se Faculta a los CC. Presidente Municipal, Síndico Municipal y Secretario General a suscribir la documentación del presente Acuerdo. En uso de la voz el C. Presidente Municipal, L.A.E. Jorge Arana Arana, manifiesta que gracias señor Licenciado Gregorio Ramos Acosta, Síndico del Ayuntamiento, se les pregunta a las y los integrantes de este cuerpo edilicio si hay algún comentario al respecto. En uso de la voz el C. Regidor Arquitecto Carlos Orozco Morales, manifiesta que a mí me parece que dentro de los puntos de acuerdos, es importante que se pueda anexar los resultados de la consulta, no solo que se mencione, si no que aparezca el resultado de la consulta, me parece que es una parte importante. En uso de la voz el C. Presidente Municipal, L.A.E. Jorge Arana Arana, le pregunta al Síndico si hay algún inconveniente. En uso de la voz el C. Síndico, Abogado Gregorio Ramos Acosta, expresa que sin problema alguno que se adjunte. En uso de la voz el C. Presidente Municipal, L.A.E. Jorge Arana Arana, pregunta si hay algún otro comentario al respecto. En uso de la voz el C. Regidor Abogado José Apolinar Alatorre Rodríguez, manifiesta que parte de lo que ya habíamos comentado Presidente, en la previa respecto a que se consideren los acuerdos o que se salvaguarden de este Ayuntamiento anteriores o previos a lo que hoy se está planteando. En uso de la voz el C. Presidente Municipal, L.A.E. Jorge Arana Arana, pregunta si alguien tiene algún comentario. En uso de la voz el C. Síndico, Abogado Gregorio Ramos Acosta, menciona, que sólo señalar que viene dentro de los puntos de acuerdo señalado que se dejan a salvo los derechos generados por los acuerdos de cabildo con anterioridad. En uso de la voz el C. Presidente Municipal, L.A.E. Jorge Arana Arana, menciona, que queden intocados, y con los comentario vertidos, se pone a consideración de las y los integrantes de este cuerpo edilicio, el informe que ha presentado el Licenciado Gregorio Ramos Acosta, quienes estén por la afirmativa para que se apruebe, favor de manifestarlo levantando su mano, habiéndose aprobado el punto por unanimidad de los integrantes del Pleno del Ayuntamiento presentes”.-----

Se extiende la presente certificación en Tonalá, Jalisco, a los siete días del mes de octubre del año dos mil quince, la cual consta en ocho hojas tamaño carta con leyenda únicamente por su lado anverso.-----



## CONTENIDO

**Título I.** Fundamentación jurídica y referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se deriva.

**Título II.** Objetivos y disposiciones generales.

**Título III.** Delimitación del área de estudio y aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”-

**Título IV.** Descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en el área de aplicación, su aprovechamiento predominante y su problemática.

**Título V.** Regímenes de Tenencia de la tierra y aspectos sociales.

### **Fase conceptual. Estrategia general**

**Título VI.** Zonificación.

**Título VII.** Clasificación de áreas.

**Título VIII.** Usos y destinos.

**Título IX.** Mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado.

**Título X.** Obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”.

**Título XI.** Obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles” y de sus usuarios, respecto a las modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

**Título XII.** Medios de defensa y las autoridades ante quienes pueden ejercerse.

**Transitorios.**



# TÍTULO I

## Fundamentación jurídica y referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se deriva

### Introducción

EL H. Ayuntamiento de Tonalá, Jalisco, al ejercer sus funciones constitucionales realiza un ordenamiento territorial de manera estratégica en la jurisdicción del Municipio.

Es el caso del área territorial conocida como Puente Grande, en su parte sur, en la cual consideran diversos factores relevantes de carácter natural, ambiental e histórico, como el conocido relleno sanitario, que por motivo de la rectificación de los predios que lo conforman en conjunto con sus actividades complementarias, se decide llevar a cabo el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, que en lo sucesivo se le denominará: Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, y que además, vendrá a corregir las incongruencias señaladas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población TON-13 “Puente Grande”, cuestiones que perjudican a los propietarios de la zona, como al desarrollo contextual en sí.

Con el presente Plan Parcial se determina la Zonificación de cada una de las áreas que conforma el mismo, así mismo determina los usos y destinos y se norma la utilización detallada de los predios y fincas establecidas en este Plan. Se regula la urbanización y edificación referente con las características de la acción urbanística. Establece las obligaciones de los titulares de predios y fincas.

Por medio de la consulta pública establecida en el Código Urbano de este Estado, se tomó en cuenta la intervención de los Habitantes de la zona, escuchando sus inquietudes y preocupaciones, esto con la finalidad de no violentar los derechos ni prerrogativas de los mismos.

### Metodología

La metodología empleada para la realización de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano fue la investigación documental (consulta de archivos gráficos y escritos), y la investigación de campo, logrando realizar las siguientes acciones:

- En virtud de las múltiples investigaciones de campo se pudo actualizar la cartografía planteada en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano TON-13 “Puente Grande”,



- Se revisó el estado actual de las zonas y predios, para su aprovechamiento actual y su problemática.
- Se Investigó la situación de los elementos naturales y medio ambientales, para determinar los proyectos de conservación y tratamiento de las áreas que se ven afectadas directamente por el relleno sanitario de “Los Laureles”.
- Se Identificó la existencia de restricciones y/o protecciones actuales, a partir de las instalaciones de infraestructura y equipamientos especiales.
- Se valoraron los aspectos sociales, económicos y demográficos que se presentan al interior del área de aplicación del presente Plan.
- Se expusieron las franjas de amortiguamiento necesarios para la salvaguarda de las áreas naturales y urbanas que se encuentran próximas al relleno sanitario de “Los Laureles”.

## **Fundamentación Jurídica**

### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La fundamentación Jurídica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, se sustenta principalmente en las prerrogativas enumeradas en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el cual faculta a la Nación para dictar las medidas necesarias de ordenamiento de los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Igualmente nuestra Carta Magna en su numeral 115 fracciones II, III, V y VI autoriza a los Municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial, así como expedir los reglamentos y disposiciones administrativas en relación con el ordinario 27, párrafo tercero de dicha Ley Suprema.

### Constitución Política del Estado de Jalisco

La Constitución Política del Estado de Jalisco en su artículo 80, otorga a los municipios a través de sus ayuntamientos facultades para: formular, aprobar administrar la zonificación de los planes de desarrollo urbano; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar, vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial, construcciones y condominios; intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra;



participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, organizar y conducir la planeación y el desarrollo del municipio así como facilitar los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

### Ley General de Asentamientos Humanos

De conformidad con los preceptos señalados en los artículo 73, fracción XXIX-C de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Congreso del Estado de Jalisco decreta la Ley General de Asentamientos Humanos aprobada el 9 de julio de 1993, así como las adiciones publicadas el 5 de agosto de 1994, se fijan las normas básicas para la planeación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población y se definen los principios para determinar las áreas y predios de los centros de población, así como las reservas para su futuro crecimiento que integran su zonificación; se establece en sus artículos 9 y 35, que a los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de centros de población ubicados en su territorio.

### Código Urbano para el Estado de Jalisco

El Código Urbano para el Estado de Jalisco, aprobado por el Congreso Estatal mediante decreto 22247/ LVIII/ 08, el 12 de septiembre del 2008, publicado en el periódico oficial del “Estado de Jalisco”, el 27 de septiembre del 2008, con vigencia a partir del 1 de enero de 2009, contiene las normas que permiten dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

De igual forma en cumplimiento a lo establecido en el párrafo segundo del numeral 10 del Código mencionado, se faculta a los Municipios para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables.

Esta Ley establece las bases para formular y aprobar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, denominado como Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles” considerando a este Plan como el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones encaminadas a regular y ordenar el área de aplicación del



mismo, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para su conservación, mejoramiento y crecimiento.

Para la elaboración de este Plan Parcial se persigue lo establecido en los ordinales 98, 120, 121, 122, 123, 124, 125 y 126 del ordenamiento legal de referencia, los cuales establecen los lineamientos y procedimientos para la realización de este documento.

#### NORMA Oficial Mexicana NOM-083-SEMARNAT-2003

Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 47 de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, con fecha 10 de octubre de 2003 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, con carácter de proyecto la Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-083-SEMARNAT-2003; Especificaciones de protección ambiental para la selección del sitio, diseño, construcción, operación, monitoreo, clausura y obras complementarias de un sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial.

#### Referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Distrito Urbano TON-13 “Puente Grande”

De conformidad con el artículo 78 fracción III, inciso b) del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el presente Plan Parcial corresponde al tercer nivel de planeación al ser un Plan Básico de Desarrollo Urbano, por derivarse del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Distrito Urbano TON-13 “Puente Grande”, el cual fue aprobado mediante Acuerdo del H. Ayuntamiento número 473 de fecha 29 de enero de 2011, publicado en la Gaceta Municipal “TONALLAN” el 28 de marzo de 2011, e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo folio real: 2609086 el 6 de junio de 2011.

Para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y con fundamento en el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución que indica las atribuciones que otorga al Municipio y su Ayuntamiento en materia de Asentamientos Humanos, lo cual se ratifica en el artículo 80 de la Constitución Política para el Estado de Jalisco; conforme al artículo 37 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y en particular en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades conferidas en los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los artículos 10, 11 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; en sesión de fecha 28 de agosto de septiembre del año 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento de Tonalá expide el:

Plan Parcial de Desarrollo Urbano



Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”

## TÍTULO II

### Objetivos y disposiciones generales

**Artículo 1.-** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles” tiene por objeto:

- I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- III. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- IV. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- V. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
- VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
- VII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

**Artículo 2.-** Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON13/01 “Los Laureles”, son de orden público e interés social, con apego y cumplimiento en lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tonalá y el Distrito Urbano TON 13 “Puente Grande”.

**Artículo 3.-** Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON13/01 “Los Laureles” se entiende por:

- I. Acción Urbanística: La urbanización del suelo; los cambios de uso, las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o Habitacionales; la rehabilitación de fincas y



- zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;
- II. Anexo gráfico: el conjunto de planos impresos y/o en archivos digitalizados, que forman parte de este Plan Parcial;
  - III. Ayuntamiento: El Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jal.
  - IV. Centro de Población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
  - V. Código: El Código Urbano para el Estado de Jalisco;
  - VI. Conservación: Conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.
  - VII. Crecimiento: la planeación, regulación o acciones específicas, tendientes a ordenar la expansión física de los centros de población;
  - VIII. Densidad de la edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación, determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;
  - IX. Dependencia Municipal: La dependencia técnica designada por el Municipio, competente para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales; para autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización y edificación; así como para realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia.
  - X. Desarrollo Urbano: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población o municipio;
  - XI. Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.
  - XII. Determinaciones: Las determinaciones de usos, destinos y reservas, que son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, a fin de establecer



zonas, clasificar las áreas y predios de un centro de población y precisar los usos permitidos, compatibles y condicionados, así como sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;

- XIII. Distrito Urbano: La unidad territorial delimitada como tal en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Distrito Urbano TON-13 “Puente Grande” para efectos de organización de la planeación y gestión del desarrollo urbano y la prestación de servicios públicos, comprendida en el área del Municipio, derivado del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- XIV. Documento del plan parcial: El conjunto de documentos y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas 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 ecológico y urbanístico del área de estudio, objeto del presente Plan Parcial;
- XV. Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, construcciones, instalaciones y mobiliario, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas. Considerando su cobertura se clasificarán en regional, central, distrital, barrial y vecinal.
- XVI. Ley de Gobierno: La Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco;
- XVII. Ley General: La Ley General de Asentamientos Humanos;
- XVIII. Matriz de Utilización del Suelo: es el resumen de las normas técnicas para el ordenamiento y diseño de la ciudad, establecidas en los planes parciales, determinando el aprovechamiento de fincas y predios urbanos, y que aparecen en Plano de Zonificación Z-01, y que contiene la siguiente información:
- a).- Uso del suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población; expresando además su densidad o intensidad.
  - b).- Densidad máxima de Habitantes: el término utilizado para determinar la concentración máxima de Habitantes permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Plan Parcial se aplica sobre hectárea bruta de terreno.
  - c).- Densidad máxima de viviendas: el término utilizado para determinar la concentración máxima de viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Plan Parcial se aplica sobre hectárea bruta de terreno.

- d).- Superficie mínima de lote: las mínimas dimensiones en metros cuadrados totales de un predio.
- e).- Frente mínimo de lote: los metros indispensables del límite que requiere un predio.
- f).- Índice de edificación: la unidad de medida adimensional que sirve para conocer cuántas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas Habitacionales.
- g).- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo.
- h).- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado.
- i).- Cajones de estacionamiento por m<sup>2</sup> o unidad: es el número obligatorio de cajones de estacionamiento por m<sup>2</sup> o unidad según el uso asignado, de acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación.
- j).- Frente ajardinado: porcentaje ajardinado que debe tener la restricción frontal del lote.
- k).- Servidumbres o restricciones:
  - i).-F = Frontal; la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, Hasta su alineamiento por todo el frente del mismo lote. Entendiendo como alineamiento de la edificación, la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.
  - ii).- P = Posterior; la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.
  - iii).- L = Lateral; la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral Hasta el inicio permisible de la edificación por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable según se señale en el Plan Parcial .

- iv).- Modo o forma de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana.
  - v).- Las demás definiciones indicadas en los artículos 5º del Código Urbano y artículo 3º del Reglamento Estatal de Zonificación así como las incorporadas en los cuerpos de dichos ordenamientos.
- XIX. Mejoramiento: La acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de los asentamientos humanos;
- XX. Municipio: El Municipio de Tonalá Jalisco;
- XXI. Obras de infraestructura básica: Las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el subdistrito urbano, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, alcantarillado, drenaje, energéticos y telecomunicaciones;
- XXII. Plan de Centro de Población: El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Distrito Urbano TON-13 “Puente Grande”;
- XXIII. Plan Parcial: El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”,
- XXIV. Plano de Zonificación: plano impreso que integra las estrategias y propuestas de zonificación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- XXV. Presidente: El Presidente Municipal de Tonalá.
- XXVI. Procuraduría: La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- XXVII. Programa: El Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- XXVIII. Reglamentación específica: Es la reglamentación que se establece en el plan parcial para una zona con características especiales, esto en función de las particularidades de la zona según sus características;
- XXIX. Reglamento: El Reglamento Estatal de Zonificación;
- XXX. Relotificación: El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;



- XXXI. Reservas: Las áreas constituidas con predios rústicos de un centro de población, que serán utilizadas para su crecimiento.
- XXXII. Secretaría: La Secretaría de Infraestructura y Obra Pública del Estado de Jalisco y/o la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, en sus correspondientes atribuciones;
- XXXIII. Subdistrito Urbano: subdivisión territorial de una zona o distrito urbano, para efectos de Plan Parcial, sujeta a una zonificación secundaria o específica;
- XXXIV. Subdivisión: La partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente;
- XXXV. Suelo no-urbanizable: Aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que representa, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos;
- XXXVI. Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en el crecimiento o reutilización del suelo del subdistrito, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes reservas urbanas o áreas de renovación urbana.
- XXXVII. Suelo urbanizado: aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización cuenta con su incorporación o reincorporación al desarrollo municipal.
- XXXVIII. Superficie edificable: el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general la superficie edificable coincide con el área de desplante;
- XXXIX. Urbanización: es el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y su comunidad requieren para su asentamiento.
- XL. Uso o destino compatible: El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- XLI. Uso o destino condicionado: El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno;

- XLII. Uso o destino predominante: El o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- XLIII. Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;
- XLIV. Zona con características especiales: Son todas las zonas que por sus disposiciones generales de utilización del suelo o por su reglamentación específica se trataran de forma especial en la zonificación específica del presente Plan.
- XLV. Zona mixta: Mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y se generan a través de la zonificación;
- XLVI. Zona: El predio o conjunto de predios que se tipifica, clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante;
- XLVII. Zonificación Secundaria: es la determinación o utilización particular del suelo y sus aprovechamientos de áreas y predios comprendidos en el sub distrito urbano objeto de ordenamiento y regulación de este Plan Parcial, complementándose con sus respectivas normas de control especificadas en las matrices de utilización del suelo;
- XLVIII. Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo;

**Artículo 4.-** El Plan Parcial del que forman parte integral el Plano de Zonificación Z-01 y archivos de datos, contiene la expresión de los resultados de los estudios técnicos del medio físico natural, del medio físico transformado y del medio económico social, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico, urbano y la conservación patrimonial, dentro de su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo Plan Parcial.



**Artículo 5.-** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, forma parte de la visión del documento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 6.-** El área de aplicación del Plan Parcial, constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios en base al Artículo 129 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y comprende:

- I. Las áreas que integran el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, y
- II. Las unidades territoriales que integran la estructura urbana así como sus aprovechamientos que tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales y usos en actividades productivas.



## TÍTULO III

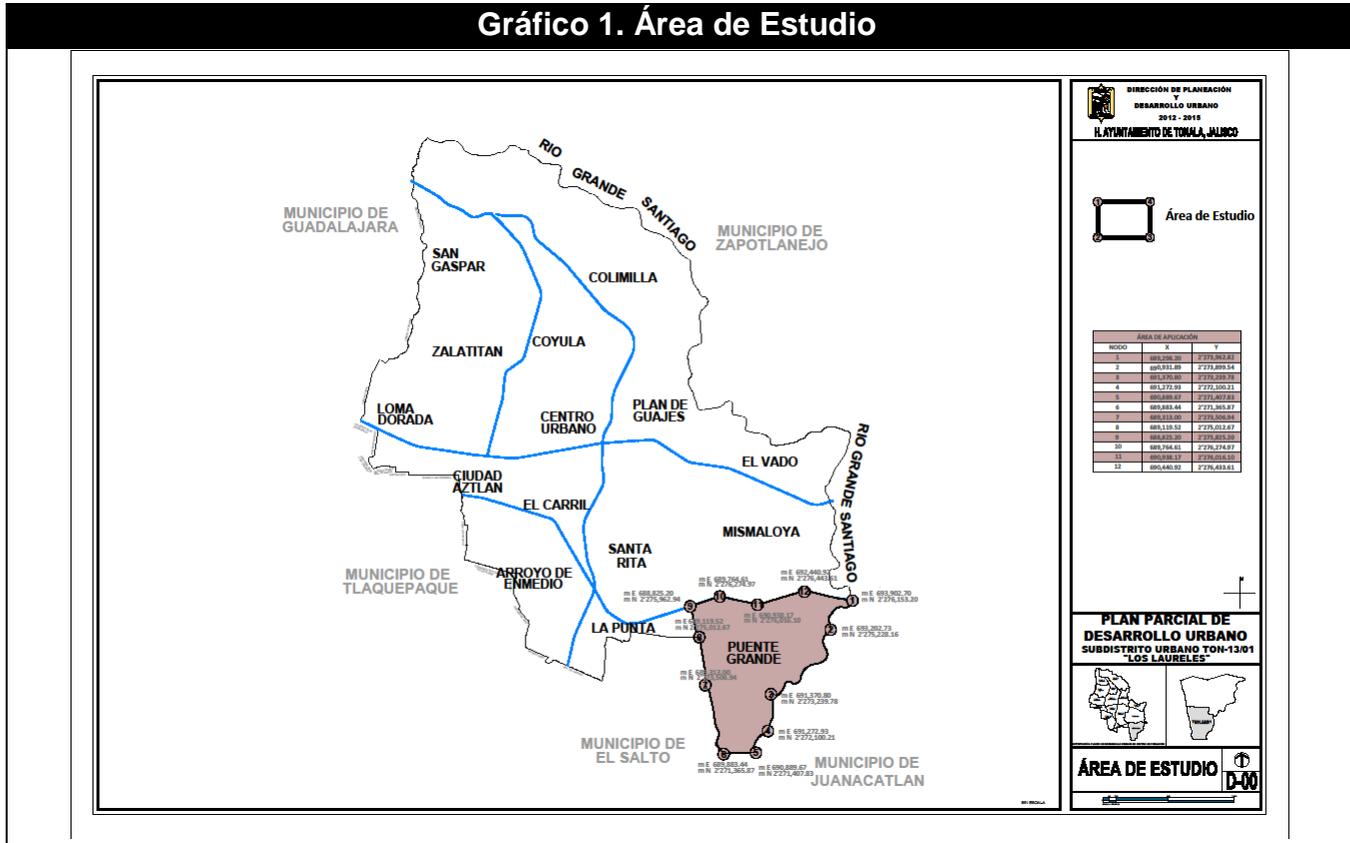
### Delimitación del área de estudio y aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”

#### Área de Estudio

**Artículo 7.-** El área de estudio que contiene al área aplicación, cuenta con una superficie de 1,412.66277 Has, esta fue precisada utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM; conformado en las siguientes coordenadas: **(Véase Plano D-00)**

Partiendo del Vértice 1 Conformado por las coordenadas INEGI-UTM, ME 689298.20; MN 2273962.82 a una distancia de 1,120.9930 m. Con rumbo sur en línea quebrada Hasta el vértice 2, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 690931.89; MN 2273899.54 de este punto se continúa Hacia el sur con línea quebrada a una distancia de 3355.3226 m., Hasta el vértice 3, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 691370.80; MN 2273239.78 para continuar con rumbo suroeste en línea quebrada con una distancia de 1,191.2911 m., Hacia el vértice 4, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 691272.93; MN 2272100.21 de este punto se continua Hacia el sur en línea quebrada con una distancia de 885.1746 m. Hasta el vértice 5, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 690889.67; MN 2271407.83 se continúa con rumbo poniente en línea recta con una distancia de 1,008.4169 m., Hasta el vértice 6, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 689883.44; MN 2271365.87 de este punto se continua con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 2,322.4737 m., Hasta el vértice 7, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 689313.00; MN 2273506.94 se continua desde este punto con rumbo noroeste en línea recta con una distancia de 1,526.5711 m. Hasta el vértice 8, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 689119.52; MN 2275012.67 se continúa desde este punto con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 1,003.1791 m., Hasta el vértice 9, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 688825.20; MN 2275962.94 continuando con rumbo noreste en línea recta en 989.8, Hasta el vértice 10, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 689764.61; MN 2276274.97 se continua desde este punto con rumbo sureste en línea recta con una distancia de 1,202.0721 m., Hasta el vértice 11, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 690938.17; MN 2276016.10 se continua desde este punto con rumbo noreste en línea recta con una distancia de 1,563.6759 m., Hasta el vértice 12, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 692440.92; MN 2276443.61 se continua desde este punto con rumbo sureste en línea recta con una distancia de 1,492.4273 m., Hasta llegar de nuevo al vértice 1.

Gráfico 1. Área de Estudio



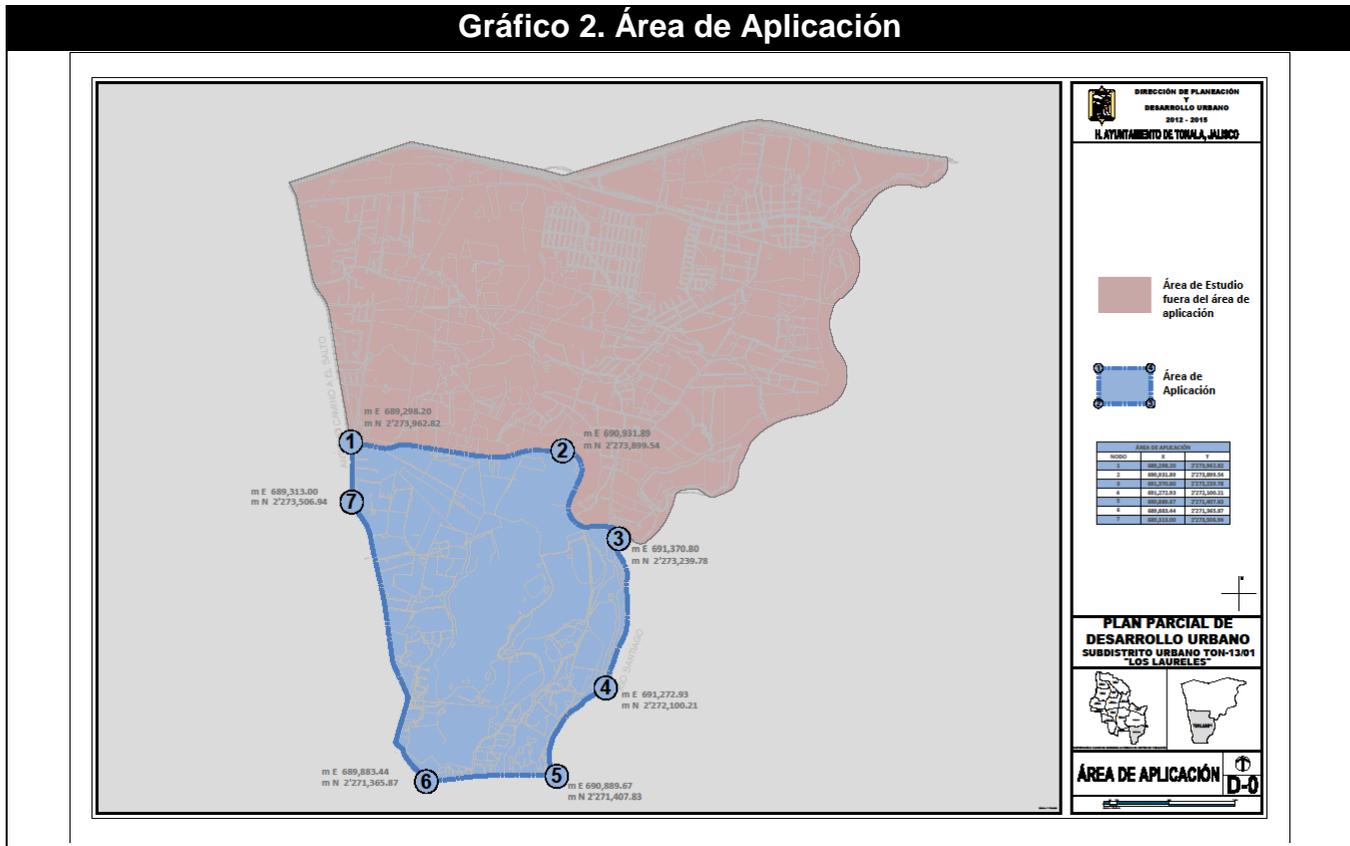
**Área de Aplicación**

**Artículo 8.-** El Subdistrito Urbano TON-13/01 Los Laureles, se conforma de una superficie aproximada de 409.2973 Has aproximadamente, que corresponden a su área Aplicación. El área de aplicación fue precisada utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM; conformado en las siguientes coordenadas: **(Véase Plano D-0)**

Partiendo del vértice 1 conformado por las coordenadas INEGI-UTM ME 689298.20; MN 2273962.82 a una distancia de 1,655 metros con rumbo hacia el este en línea quebrada hasta el vértice 2, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM ME 690931.89; MN 2273899.54 de éste punto se continúa hacia el sureste en línea quebrada a una distancia de 1,086 metros hacia el vértice 3, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM ME 691370.80; MN 2273239.78 de éste punto se continúa hacia el sur en línea quebrada a una distancia de 1,180 metros hacia el vértice 4, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM ME 691272.93; MN 2272100.21 de éste punto se continúa hacia el suroeste en línea quebrada a una distancia de 871 metros hacia el vértice 5, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM ME

690889.67; MN 2271407.83 de éste punto se continúa hacia el oeste en línea quebrada a una distancia de 996 metros hacia el vértice 6, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM ME 689883.44; MN 2271365.87 de éste punto se continúa hacia el noroeste en línea quebrada a una distancia de 2,311 metros hacia el vértice 7, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM ME 689313.00; MN 2273506.94 se continúa desde éste punto con rumbo al norte en línea quebrada con una distancia de 450 metros hasta llegar de nuevo al vértice 1 para cerrar así el polígono del Área de Aplicación.

**Gráfico 2. Área de Aplicación**



## TÍTULO IV

### Descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en el área de aplicación, su aprovechamiento predominante y su problemática

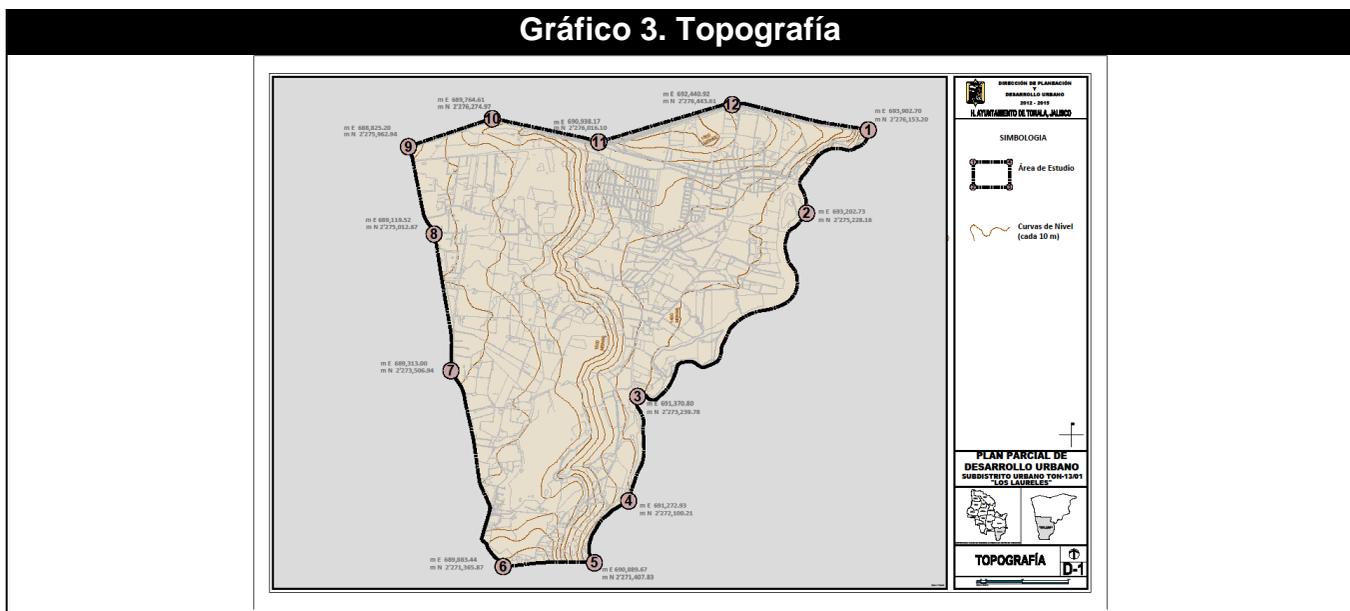
**Artículo 9.-** Para estar en condiciones de describir las zonas y predios que integran el área del presente Plan Parcial, es necesario analizar los elementos relevantes tanto del medio físico natural y el medio físico transformado. Una vez entendiendo los limitantes y oportunidades que presentan cada rubro, se estará en condiciones de establecer la estrategia adecuada para el aprovechamiento de cada uno de los predios comprendidos al interior del área de aplicación de este documento.

#### Medio Físico Natural

##### Topografía (Plano D-1)

Es posible apreciar al interior del área de estudio que la topografía transcurre predominantemente en sentido poniente-oriental, esto ocasionado por la depresión que da origen al Río Grande de Santiago. En la parte central se conforma el cambio más abrupto, el cual se acentúa hacia el sur poniente. Los rangos de inclinación que presenta el territorio oscilan del 7% al 30%.

En el área de aplicación se aprecian pendientes constantes entre el 5% y 11%, el cambio abrupto se presenta al oriente y sur oriente donde los rangos alcanzan hasta el 30% aproximadamente.



*Hidrología (Plano D-2)*

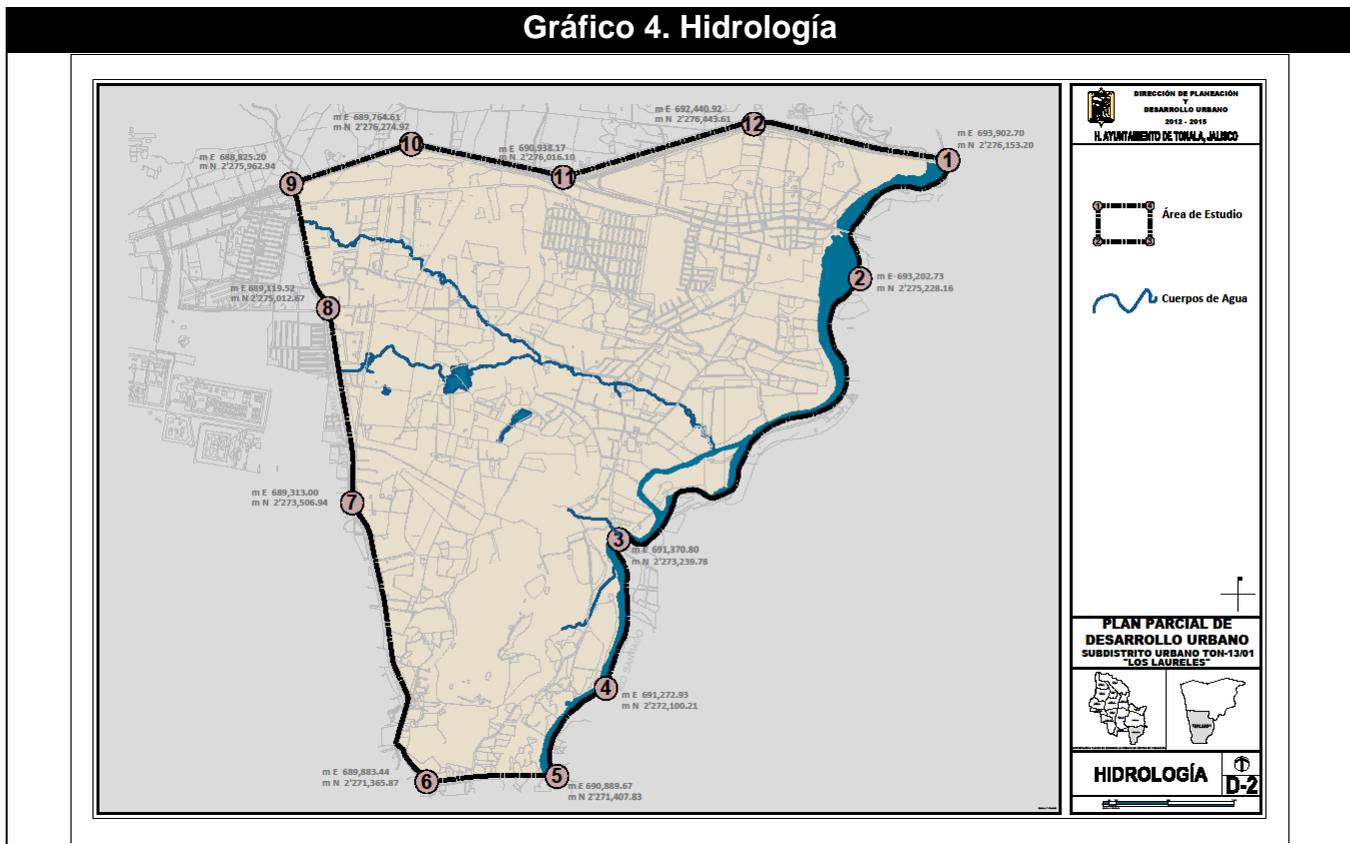
En la extensión territorial de este Distrito existen pocos estancamientos derivados de los cambios en la topografía, así como brazos de arroyos establecidos, esto ocasionado por la presencia de pendientes suaves que facilitan que las aguas pluviales se desalojen rápidamente, por lo que la presencia del agua se debe considerar para determinar la ocupación del suelo.

En el lado oriente se forman vasos reguladores de agua, provocados por la depresión que corresponde al Río Lerma – Santiago, en la colindancia con el municipio de Zapotlanejo.

Ahora bien y toda vez que se observa una moderada actividad agrícola en la zona, los escurrimientos pluviales que existen sirven como sistema de riego para tal fin.

En conclusión los escurrimientos pluviales deben ser considerados en la determinación de la utilización del suelo a proponerse.

**Gráfico 4. Hidrología**



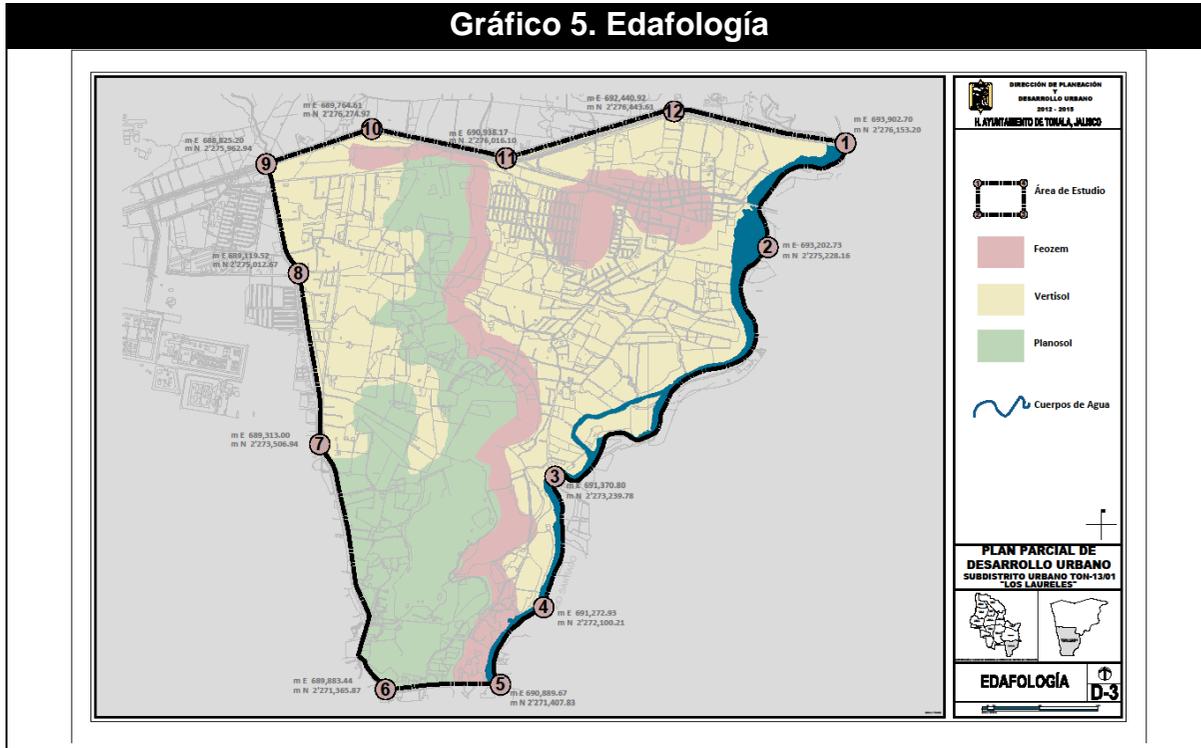


### *Edafología (Plano D-3)*

Se puede apreciar en este Distrito diversos tipos de composiciones de suelo, los cuales se describen a continuación:

- Planosol + Eútrico (We), y una subunidad Vertisol + Pélico (Vp/2) este tipo de suelo es el más predominante en este Distrito Urbano. La unidad We generalmente se encuentra en relieves planos, que cuentan con un drenaje interno deficiente por la presencia en el subsuelo de una capa de lenta permeabilidad, por lo que en algún momento del año puede inundarse en su superficie. Se puede encontrar con una profundidad de 50 a 100 centímetros, y se observan en climas templados o semiáridos, su fauna natural es de pastizal o matorral, muy rico en nutrientes o bases (Ca, Mg, K, Na), al menos en alguna parte de la capa. De un color claro, comúnmente menos arcilloso que la capa que lo cubre o la capa inferior. La subunidad Vertisol + Pélico (Vp/2), es un suelo arcilloso al menos de 50 centímetros de profundidad, con microrrelieve en forma de montículos, grietas de por lo menos de un centímetro de ancho y superficies pulidas por la fricción de los agregados, al señalar Pélico quiere decir que es de un color muy oscuro. Este tipo de suelo se puede observar en los caseríos y en las colonias San Francisco, Zermeño, Agua Blanca, Los Laureles y Palo Dulce.
- Vertisol + Pélico (Vp/2), este suelo se localiza en la zona noroeste del Distrito, en los caseríos y en las colonias San Ramón, San Francisco, San Antonio, Agua Blanca y la Granja.
- Feozem + Háplico, suelos con una capa superficial oscura, rica en materia orgánica y nutrientes o bases (Ca, Mg, K, Na). Se encuentra en una franja que recorre el Distrito de norte a sur y en una parte en el poblado de Puente Grande.

Gráfico 5. Edafología



Se debe considerar el llevar a cabo estudios específicos del suelo previo a la instalación de cualquier infraestructura, con lo que se podrá determinar las capacidades de carga de cada predio; esto por la constitución edafológica predominante en el Distrito y Subdistrito.

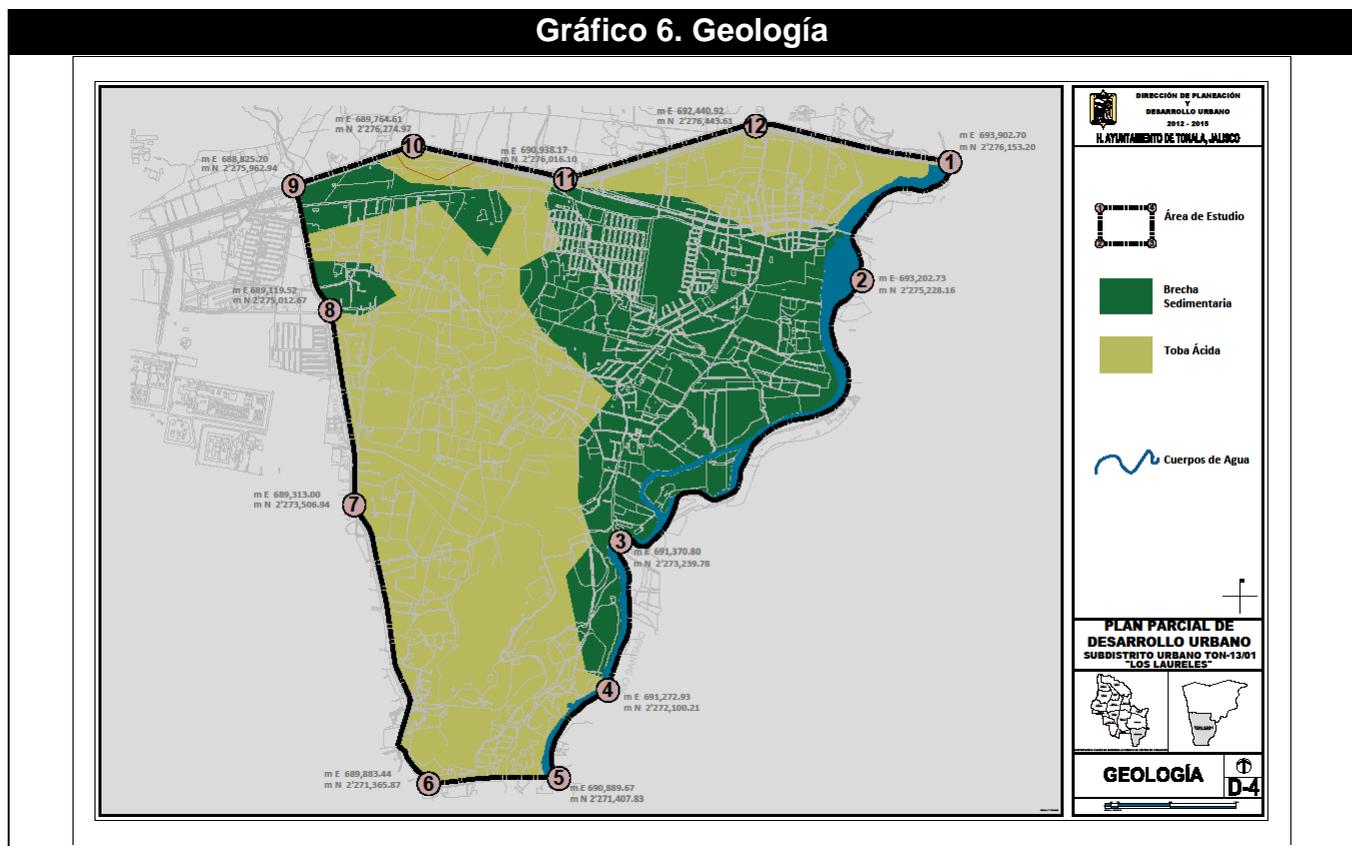
**Geología (Plano D-4)**

Se pueden apreciar una extensa variedad de constituciones geológicas, compuestas principalmente por Tobas, Aluvial y Basalto; al centro del área de estudio, se encuentra el material denominado toba que es un tipo de piedra caliza muy porosa y ligera que se forma por precipitación de cal disuelta en agua o en su caso por acumulación de cenizas u otros elementos volcánicos pequeños.

Al oeste del territorio se localizan grandes cantidades del material denominado Basalto, que es un tipo de roca volcánica, de color negro verdoso, compuesta generalmente de feldespato y piroxeno, este material se encuentra en San Francisco, La Granja, Agua Blanca y Zermeño.

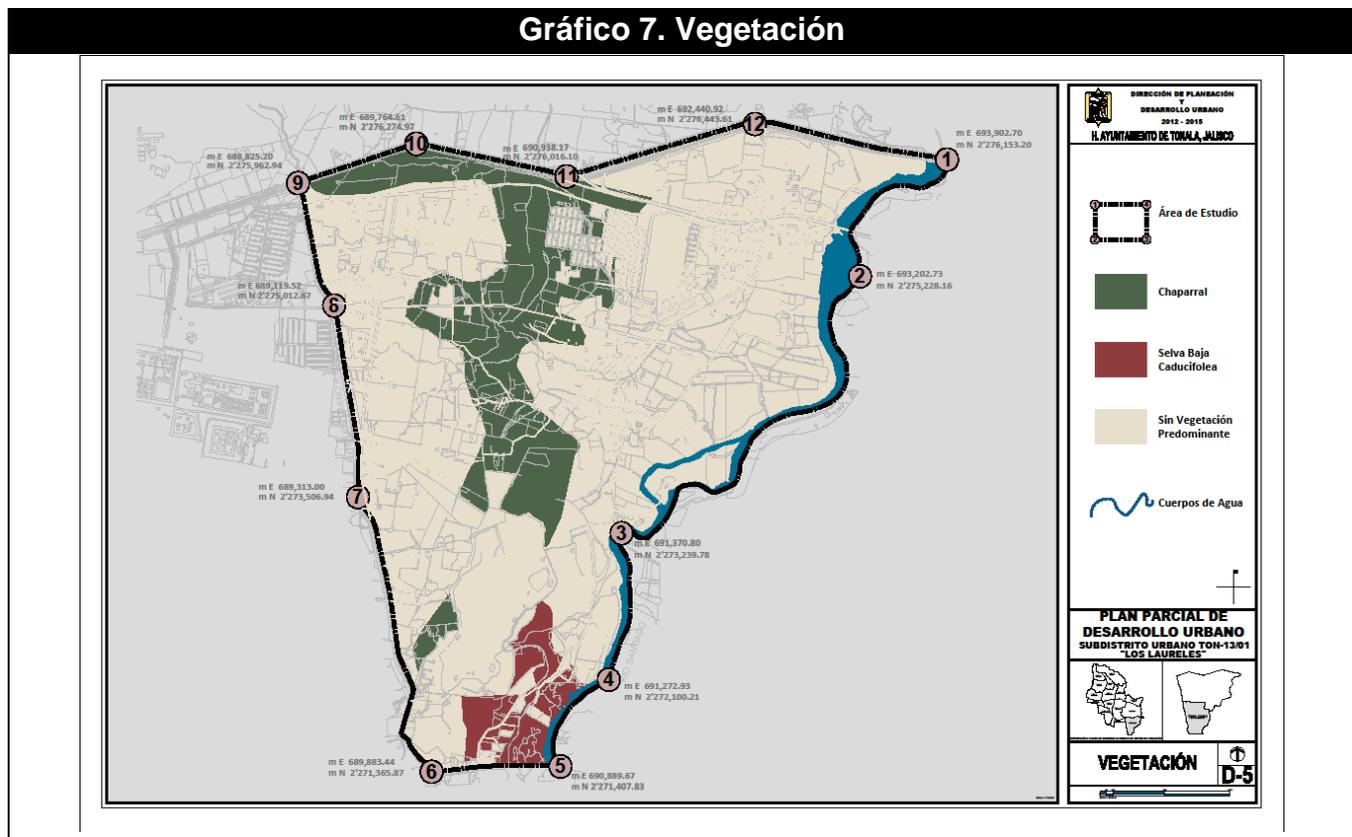
En el rumbo este se encuentra el material denominado Aluvial que es un suelo formado partir de materiales arrastrados o depositados por el curso de agua, específicamente en Puente Grande y Tololotlán.

Los materiales encontrados en la zona son rocas de origen volcánico y suelos sedimentarios, estos últimos no presentan una profundidad mayor a un metro.



Vegetación (Plano D-5)

Al lado oriente se localiza el Río Lerma Santiago lo que permite observar una vasta vegetación, se puede apreciar Pirúles, Cedros, Sauces, Pinos, Robles, Limones, Naranjos, Palmas, Huamúchiles, Huizaches, Huajes, Laureles, entre otras especies. En el resto del área de estudio se aprecia una vegetación compuesta por matorrales del tipo subinermes como lo son huizaches y pastizales que son de poco valor endémico.

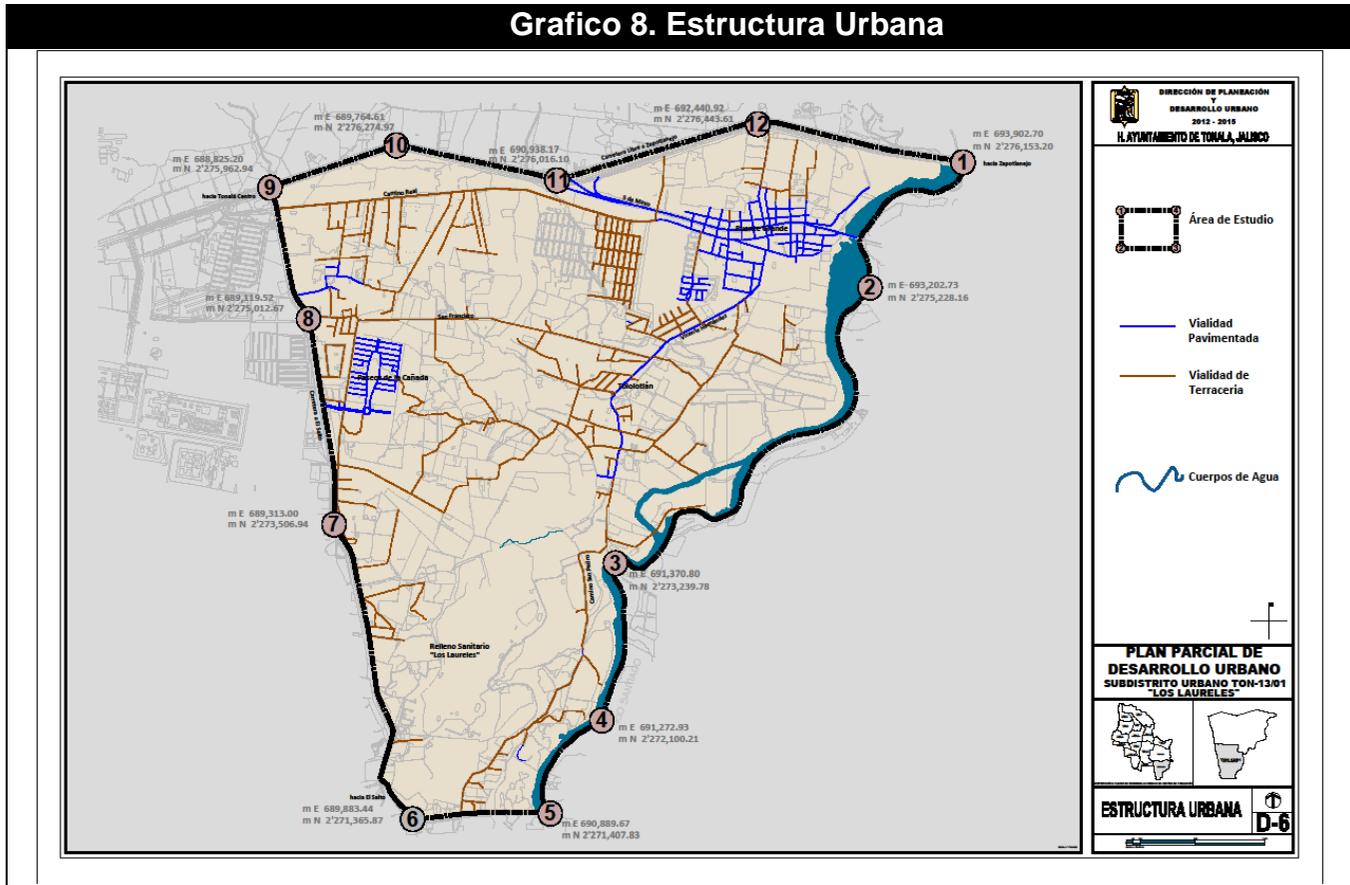


*Estructura Urbana (Plano D-6)*

La estructura urbana que se aprecia al interior del área de aplicación está compuesta en su mayoría a partir de las calles de los asentamientos de Puente Grande y Tololotlán, la movilización al interior del distrito es deficiente, ocasionado por el hecho de que la mayoría de las vías que permiten el desplazamiento Hacia el sur son de secciones reducidas y las superficies de rodamiento en su mayoría son de empedrados y terracería.

Es importante mencionar que el acceso al área de aplicación se logra a través del libramiento que conecta al municipio de El Salto, pero a partir del ingreso al vertedero de residuos, la movilidad se vuelve casi imposible ya que es a través de terracerías, también se resalta el hecho de la topografía ya que en algunos puntos se presentan elevaciones o depresiones topográficas que deben tenerse en cuenta.

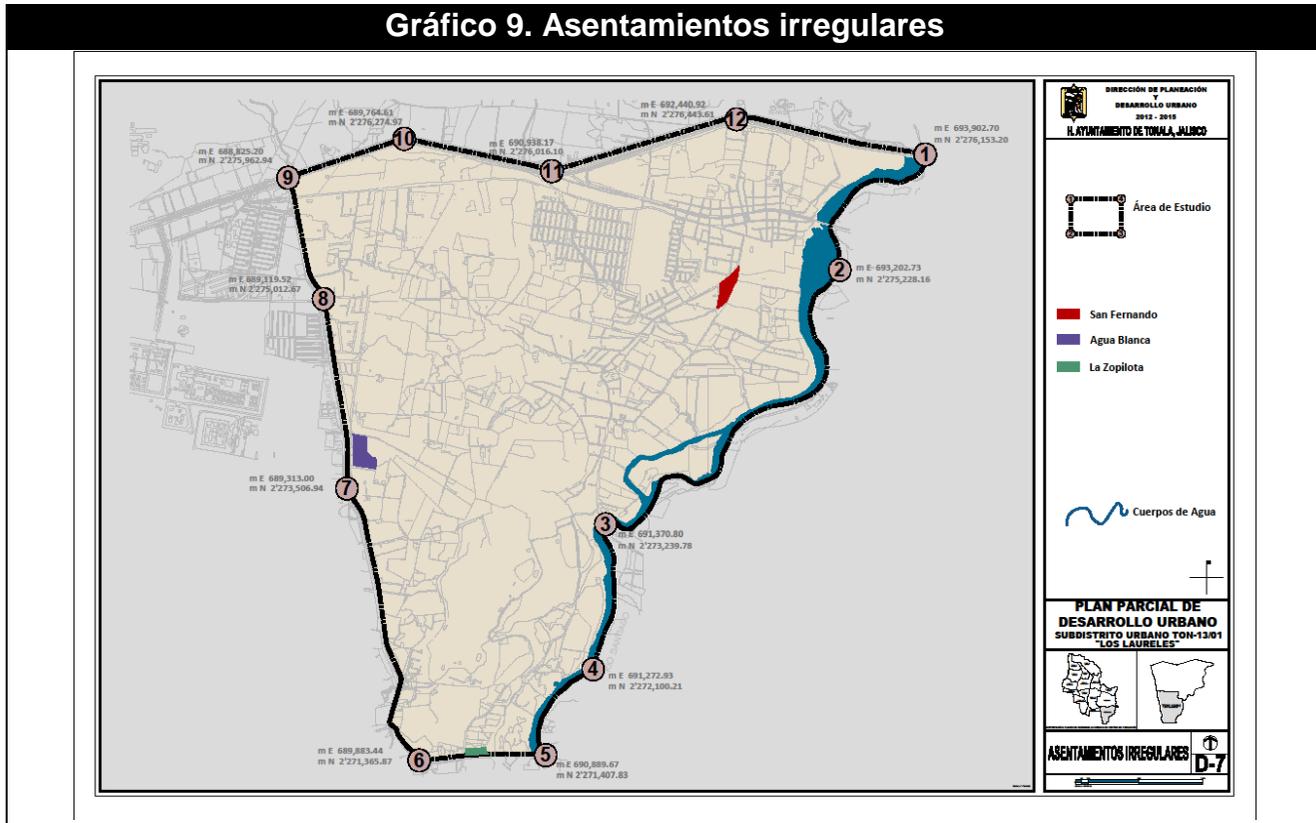
**Grafico 8. Estructura Urbana**



Asentamientos Irregulares (Plano D-7)

A pesar de que se identifica una vasta superficie de tierra de propiedad ejidal, al interior del área de aplicación solo se localizó un asentamiento que presenta irregularidad en la tenencia de la tierra; se ubica al nor oriente del área de aplicación, específicamente al sur de Tololotlán, este asentamiento irregular recibe el nombre de San Fernando.

Gráfico 9. Asentamientos irregulares

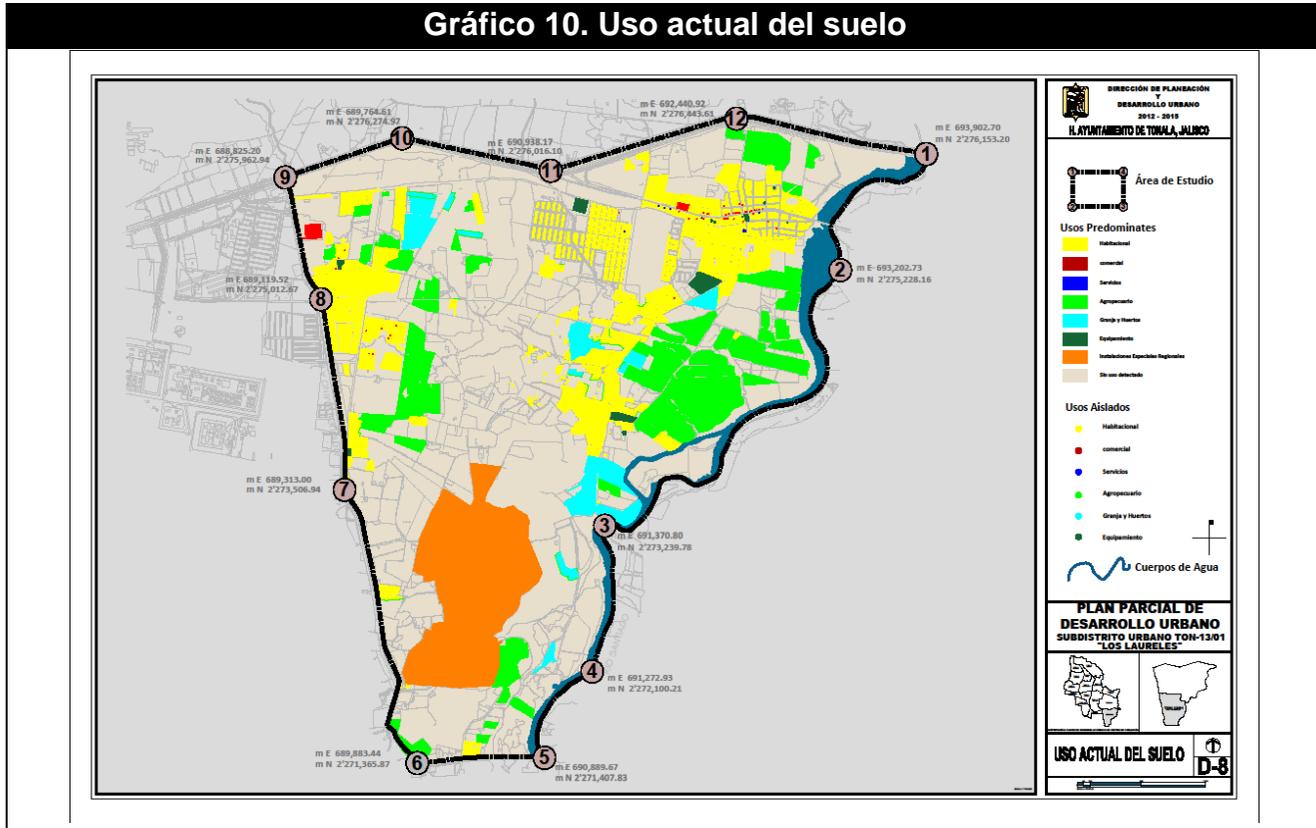


*Uso Actual del Suelo (Plano D-8)*

Actualmente se puede apreciar una diversa variedad de usos del suelo al interior del área de aplicación, entre los cuales se destacan los Habitacionales, comercios y servicios, granjas y huertos, agropecuarios y agrícolas y los destinos de equipamientos urbanos de carácter público.

Es importante resaltar la presencia del vertedero de residuos sólidos conocido como Los Laureles, el cual representa una instalación especial de riesgo, por las actividades que se realizan en él.

**Gráfico 10. Uso actual del suelo**

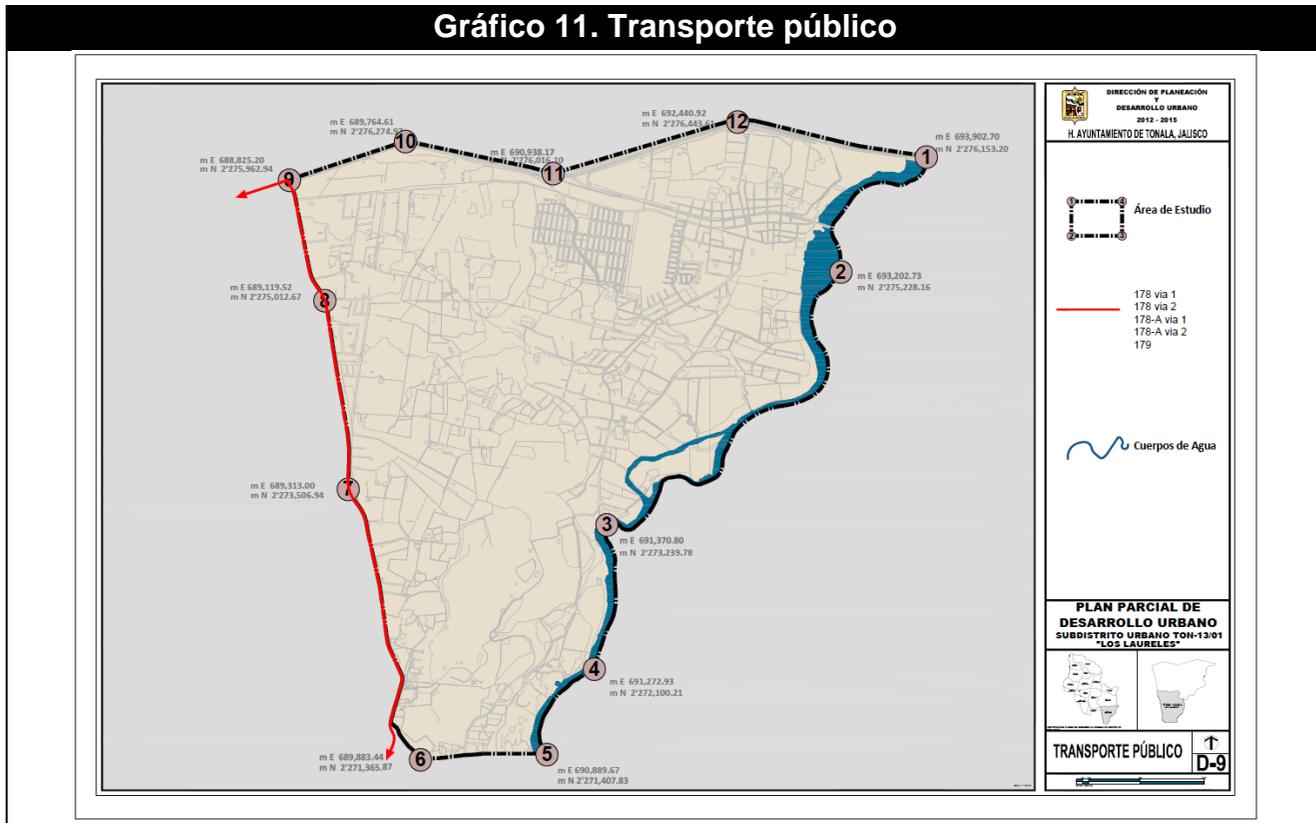


*Transporte Público (Plano D-9)*

El distrito en su totalidad presenta necesidad de transporte público, la deficiente estructura urbana así como la calidad en las superficies de rodamiento son factores a considerar. El servicio se presenta sobre la carretera que conecta con el municipio de El Salto, las rutas que por ahí transcurren son la ruta 178 vías 1 y 2 y 178-A vías 1 y 2, así como 179.

Es importante mencionar que el resto de la superficie del área de estudio se encuentra desprovista de transporte público.

**Gráfico 11. Transporte público**



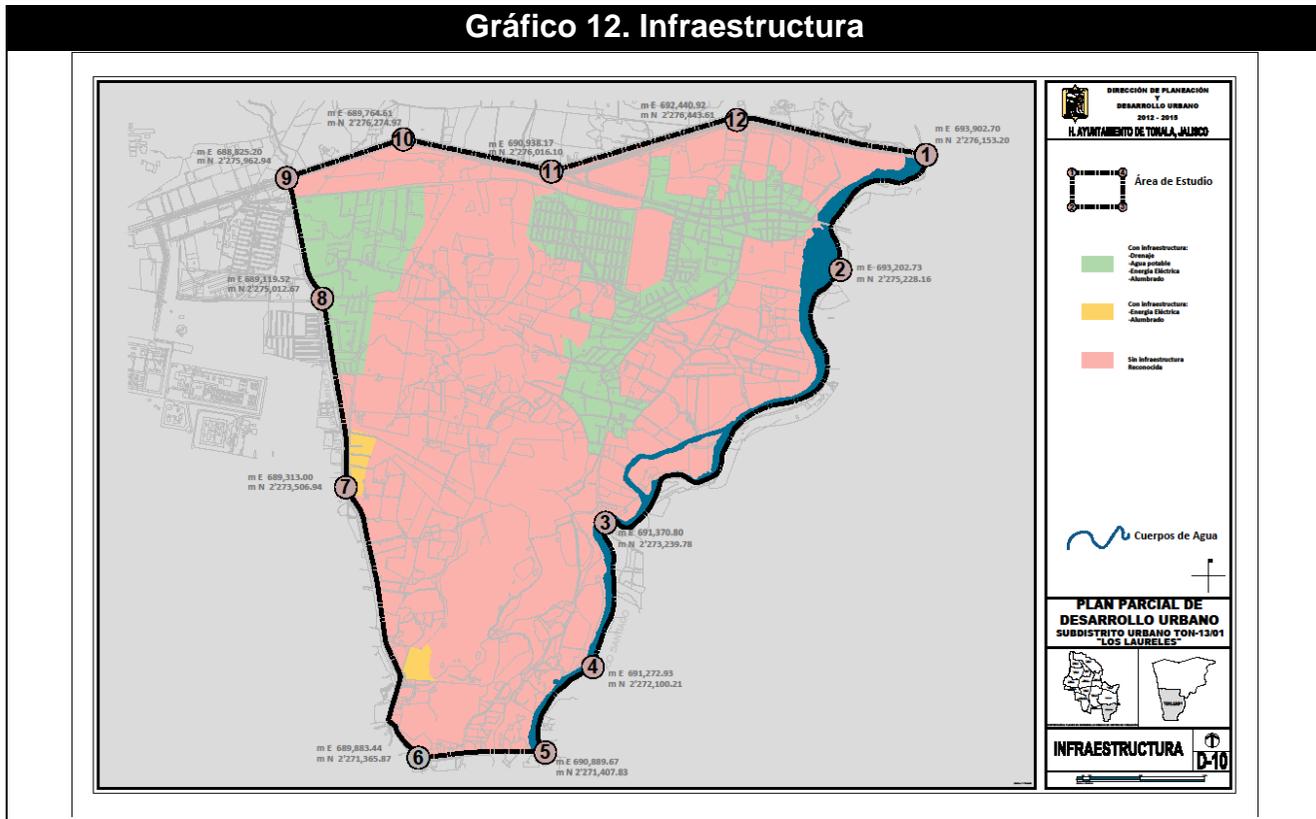
*Infraestructura (Plano D-10)*

Dentro del área de estudio se aprecia que tanto Puente Grande como Tololotlán son las zonas con mayor cobertura de infraestructura, ya que cuentan con los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público. Los asentamientos que se generan a partir de las actividades agrícolas como lo son granjas, huertos, etc. cuentan con el servicio de energía eléctrica, lo hidráulico y sanitario lo tienen resuelto a partir de pozos y fosas sépticas, sin embargo no se encuentran administradas por ningún organismo operador.

Es importante denotar que el resto de la superficie del distrito no cuenta con infraestructura, esto ocasionado por que la mayoría de los predios guardan la característica de ser rústicos y no se desempeña ninguna actividad en ellos.

Así mismo el área de aplicación también cuenta con los servicios eléctricos, y en algunas zonas de alumbrado, caso específico del vertedero de residuos sólidos conocido como los Laureles.

**Gráfico 12. Infraestructura**



### Instalaciones Especiales y de Riesgo (Plano D-11)

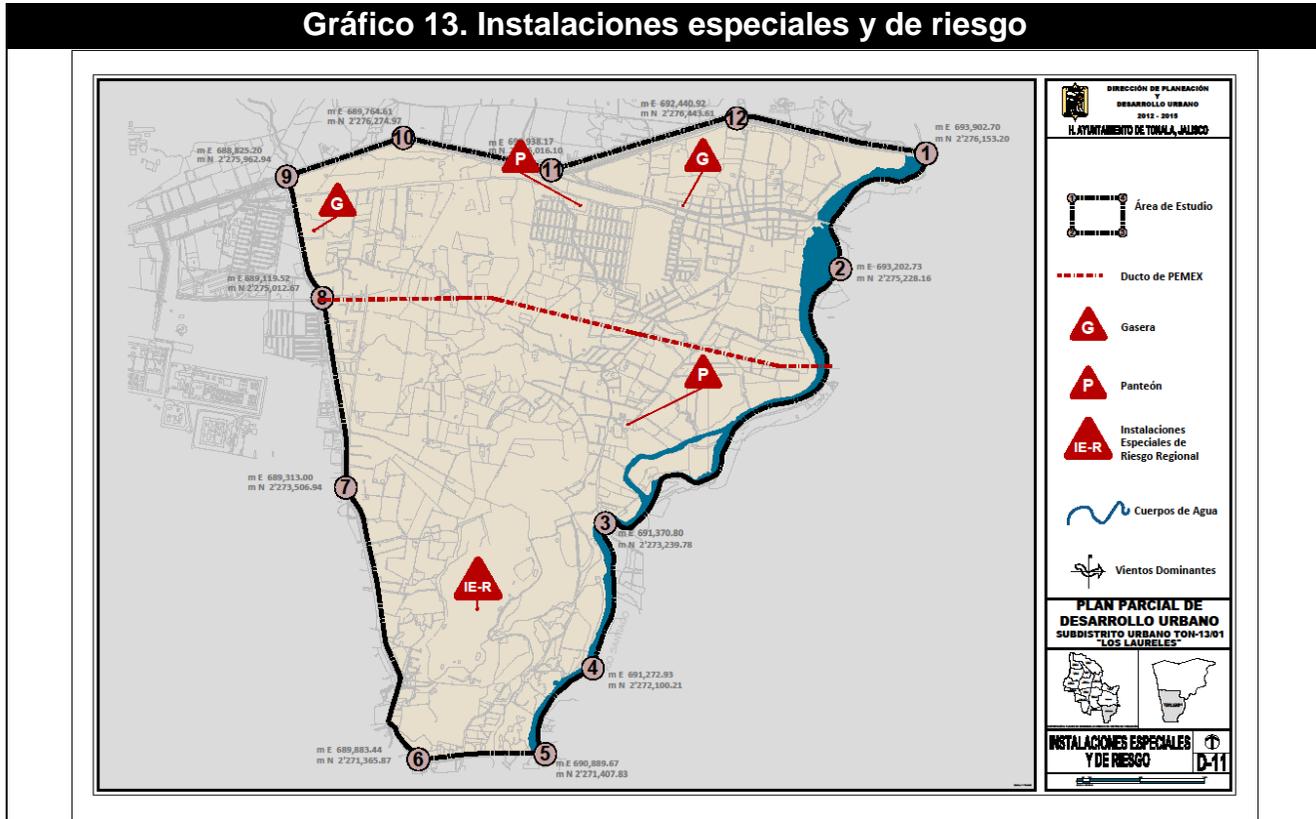
Dentro de las instalaciones consideradas como especiales o de riesgos que se localizan dentro del área de estudio son un par de gaseras, la primera ubicada al nor poniente sobre el libramiento que conduce al municipio de “El Salto” y la segunda por la calle 5 de Mayo al norte del fraccionamiento “Residencial San Jorge”.

También se localizaron un par de cementerios, el primero se ubica frente al fraccionamiento el “Jordán” y el segundo es el panteón atrial del templo de Tololotlán.

En sentido oriente-poniente transcurre un ducto de Pemex que atraviesa todo el distrito urbano, este se localiza al norte del límite del área de aplicación.

Así mismo en el área de aplicación aparece el relleno sanitario los “Laureles”, el cual es una instalación de riesgo regional, esto considerado así por las actividades que en el se desarrollan para la disposición final de basura de la mayoría del área metropolitana de Guadalajara.

**Gráfico 13. Instalaciones especiales y de riesgo**

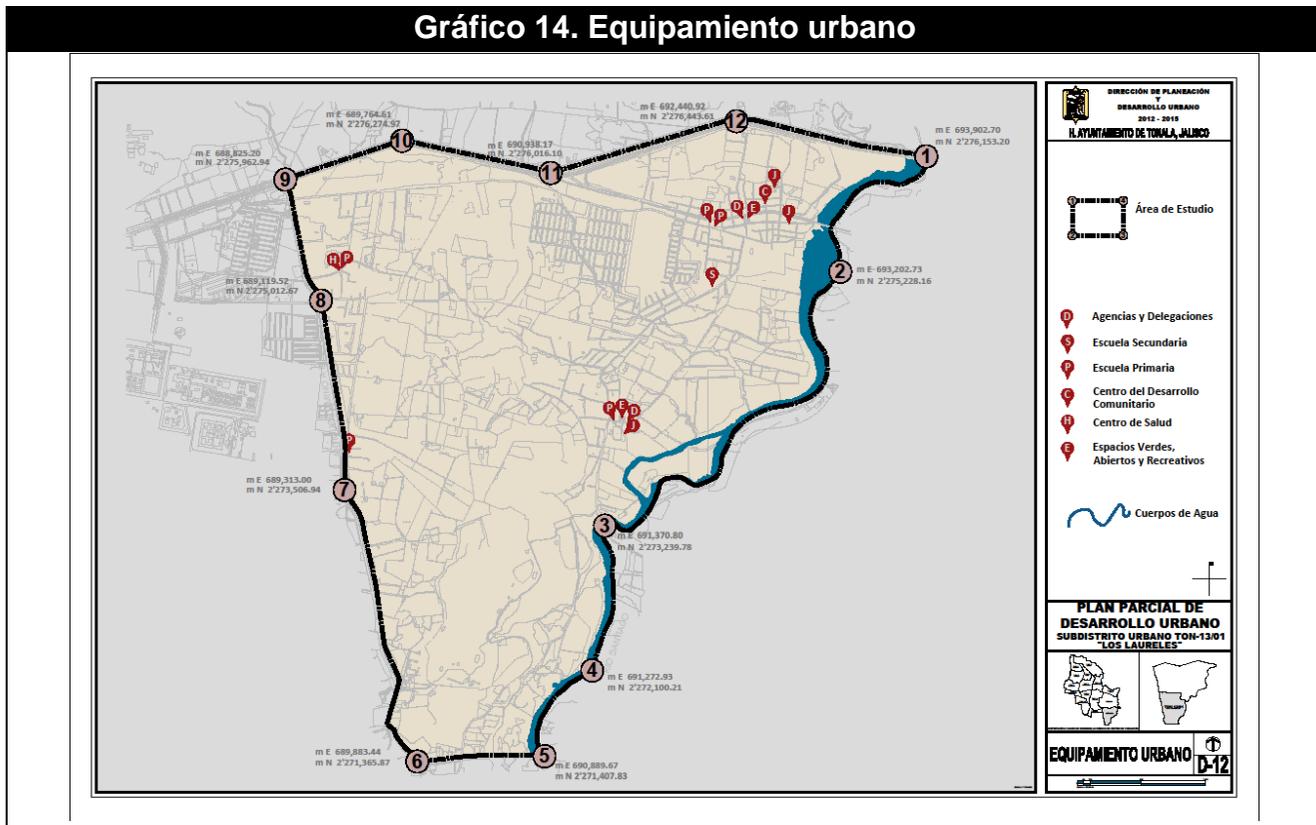


### Equipamiento Urbano (Plano D-12)

Es posible apreciar un incremento de equipamientos urbanos en los últimos años al interior del distrito urbano que se toma como área de estudio, estos se concentran principalmente en las localidades de "Puente Grande" y "Tololotlán". Dentro de estos equipamientos se destacan la agencia municipal, escuelas primarias y secundarias, centro de desarrollo comunitario así como un centro de salud.

Al interior del área de aplicación que promueve el presente documento, se debe señalar que no se localizan equipamientos urbanos, esto parece que es ocasionado por la escasa densidad de viviendas que se localizan en esta zona.

**Gráfico 14. Equipamiento urbano**





### *Síntesis del Estado Actual (Plano D-13)*

Es importante señalar que el análisis y diagnóstico de las condiciones actuales que guardan los predios y zonas que conforman este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, presentan características que son importantes señalar, entre las cuales destacan:

*Medio físico natural.*- es importante tomar en cuenta la topografía sobre todo al oriente del área de estudio y aplicación, ya que se observan cambios abruptos que deberán considerarse al plantear las estrategias correspondientes.

En lo que respecta a la hidrología es importante la influencia del río Santiago, ya que es el límite oriente del municipio, área de estudio y aplicación; de igual forma los escurrimientos de temporal que se propician en los temporales de lluvia ocasionados por la topografía.

La conformación geológica del suelo permite un grado de firmeza sobresaliente por las rocas de origen volcánico que está compuesto el subsuelo, lo cual Hace que sea fundamental sean consideradas para cualquier proceso urbano.

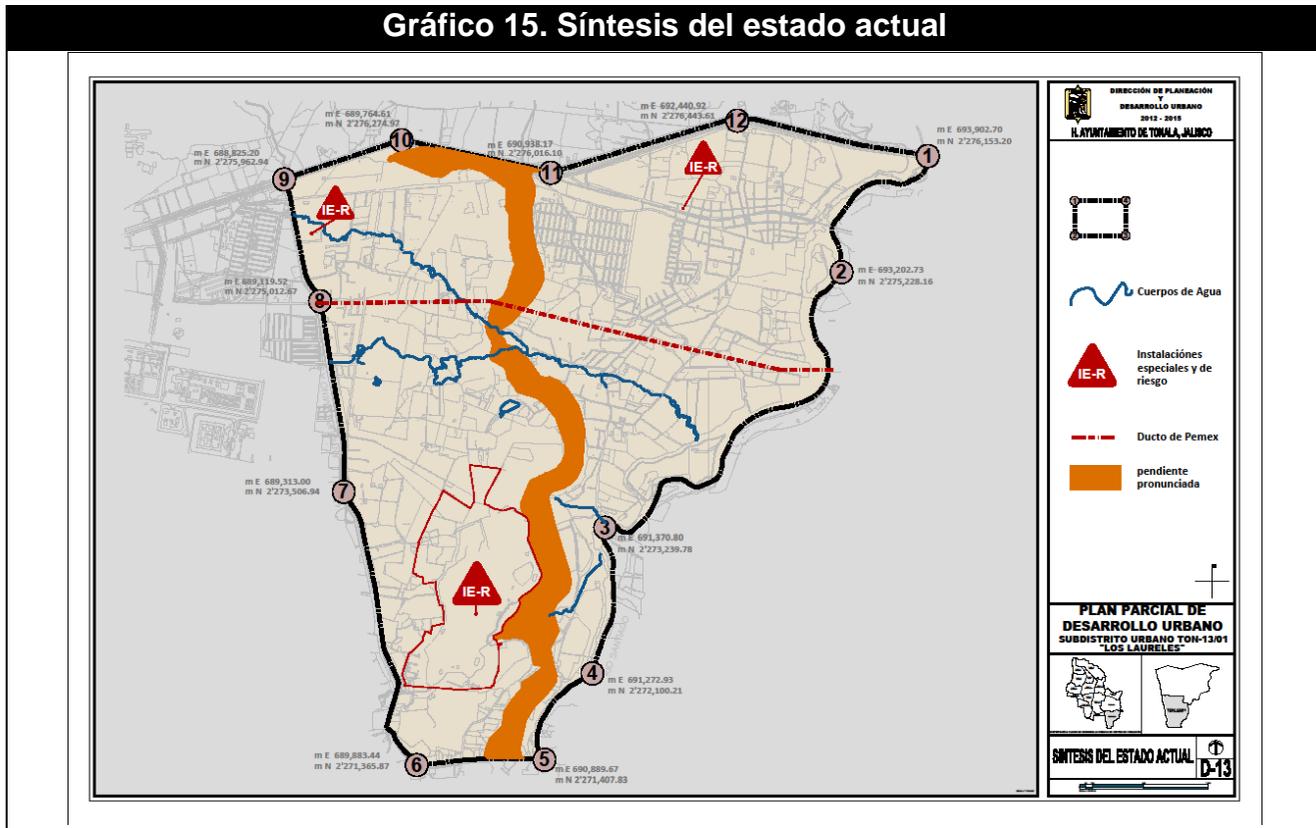
*Medio físico transformado:* existen importantes infraestructuras de riesgo urbano que deben considerarse al interior del área de estudio y de aplicación que promueve este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, destacando el vertedero de residuos sólidos de “Los Laureles”, se revela una imperante necesidad de evitar el emplazamiento de usos incompatibles como los Habitacionales en cualquier modalidad y densidad; esto por la actividad del propio vertedero y por una carencia de infraestructuras viales y de abasto y desecho. En la estrategia se proponen una gama de usos especiales que permiten una mejor convivencia con lo ya existente y que impactan con una casi inexistente edificación.

Como se menciona en el párrafo anterior Hay una carencia importante de infraestructura así como también de equipamientos urbanos, lo que no favorece el emplazamiento de asentamientos humanos en la zona. El transporte público se ve limitado a circular por la carretera que sirve para desplazarse al municipio de “El Salto”, por lo que se observa como otra limitante para las actividades de la zona.

Todos los factores descritos anteriormente son tomados en cuenta para las propuestas de estrategia de zonificación que serán expuestas en los siguientes apartados, ya que la intención del Plan Parcial que se promueve es el de lograr un desarrollo urbano equilibrado que permita el desarrollo de la zona, tomando en cuenta los derechos de los usos

asentados con antelación en la zona, buscando en todo momento la correcta convivencia en la compatibilidad de usos y destinos.

**Gráfico 15. Síntesis del estado actual**

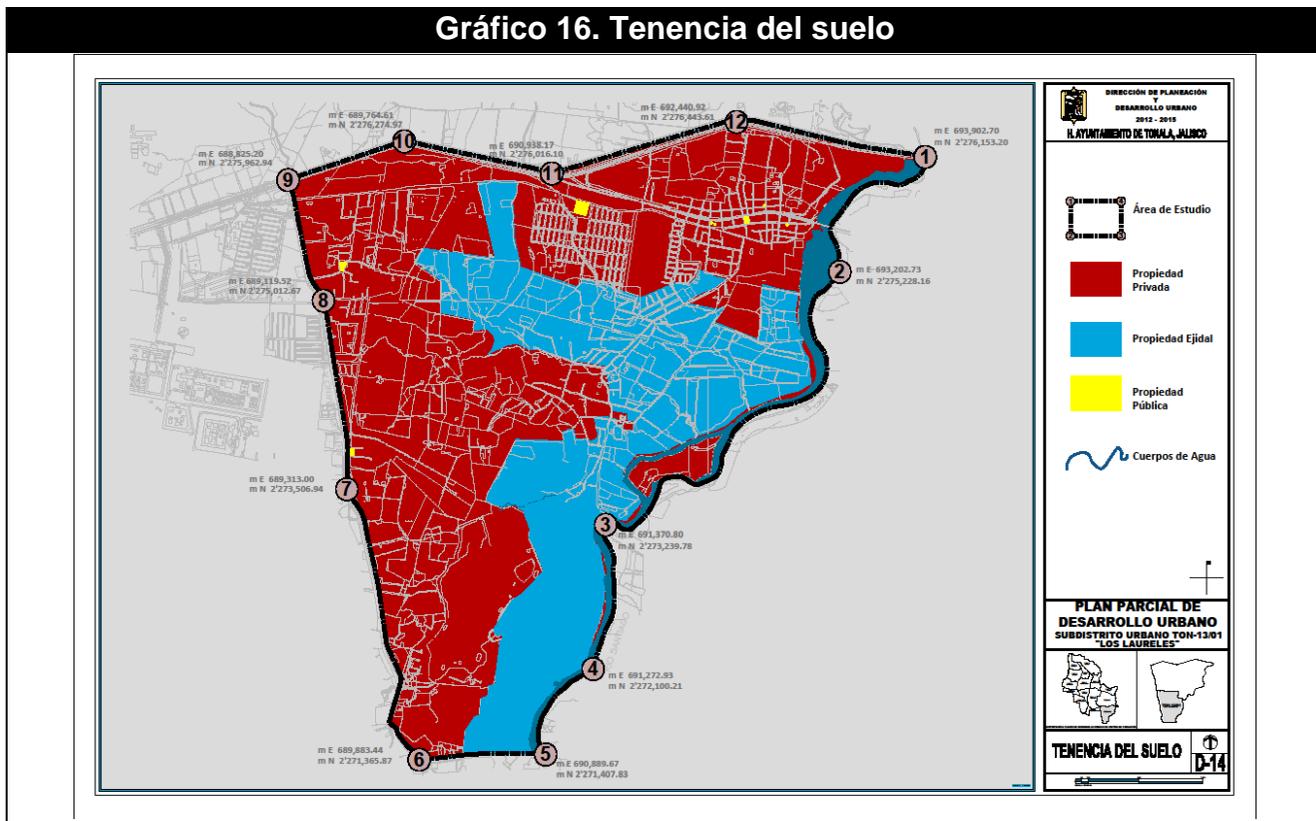


## TÍTULO V

### Regímenes de Tenencia de la tierra y aspectos sociales

**Artículo 10.-**La propiedad privada predomina al interior del área de estudio se puede apreciar que esta constituye un cincuenta por ciento aproximadamente de la superficie total, con un cuarenta por ciento aproximadamente se observa la propiedad de origen ejidal, el resto de la superficie es propiedad pública conformada por las vialidades y los predios donde se emplazan los equipamientos.

Gráfico 16. Tenencia del suelo

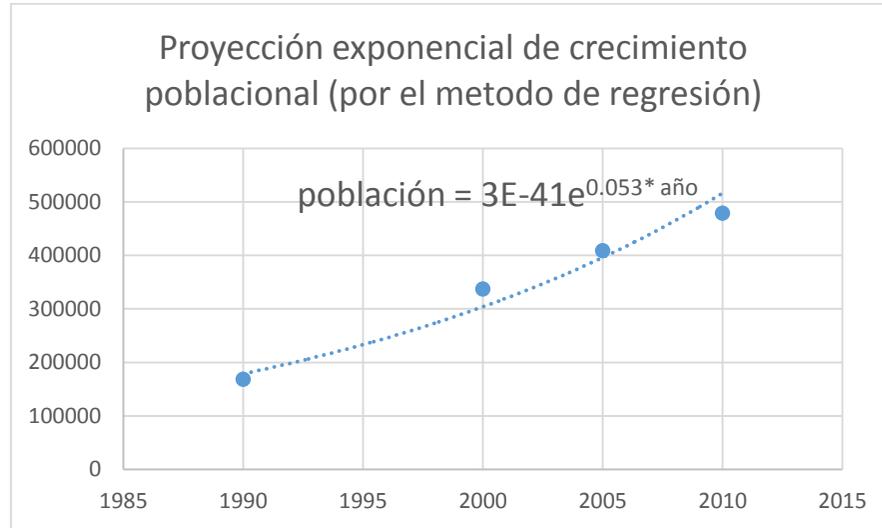


*Aspectos Socio Demográficos (Población Municipal)*

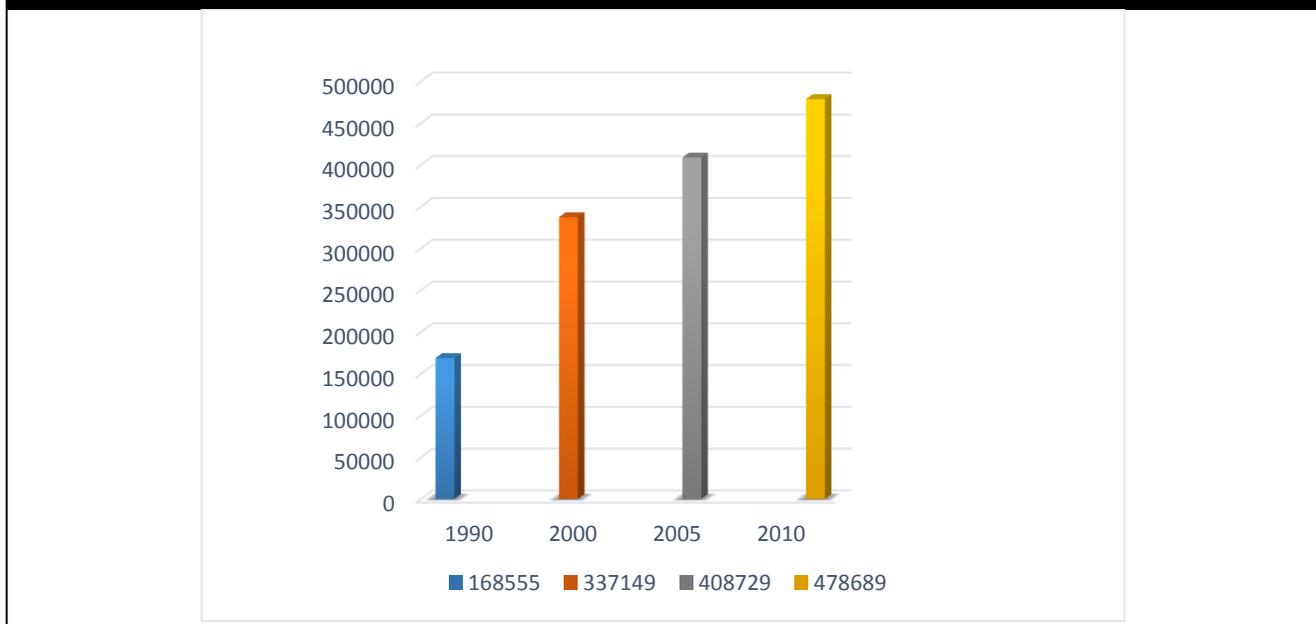
De acuerdo con datos del II Censo de Población y Vivienda del 2005, el municipio de Tonalá, contaba en ese entonces con una población de 408,729 Habitantes, 21.2 por ciento más con respecto a la población del 2000, de los cuales 207,070 son hombres, mismos que representan el 50.7 % del total, así como de 201,659 que corresponden al género femenino que a su vez representan el restante 49.3 por ciento; en este sentido, se puede observar que es una población que se compone en su mayoría por hombres, en su total municipal, aunque cabe mencionar que en la cabecera municipal se presenta esta situación a la inversa en donde poco más del 50 por ciento de la población son del género femenino.

<b>Cuadro 1 POBLACIÓN MUNICIPAL</b>			
<b>Año</b>	<b>Población Municipio</b>	<b>Tasa</b>	<b>% del Estado</b>
1960	15,880		0.649
1970	24,648	4.49	0.747
1980	52,158	7.78	1.193
1990	168,555	12.44	3.178
2000	337,149	7.17	5.332
2005	408,729	3.92	6.053
2010	478,689	2.97	6.82

Fuente: INEGI. Censos Generales de Población y Vivienda 1960-2010.



**Cuadro 2 Crecimiento de la Población en el Municipio de Tonalá, Jalisco 1990-2010**  
*Distribución de la Población por Grupos de Edad*



El análisis de la población por grupos de edad nos permite tener una idea de las diferentes demandas que la población tiene asociada con la etapa de la vida en la que se encuentra. La población del grupo de edad de 0 a 14 años exige servicios relacionados con la educación; por su parte el grupo de edad de 15 a 64 años está relacionado con las edades

productivas, en este grupo de edad recae la responsabilidad (al menos teóricamente) de mantener económicamente a los otros grupos, en este sentido, demanda la apertura de más y mejor remuneradas fuentes de empleo, con la finalidad de abatir el rezago en materia laboral y generar aquellos que el propio crecimiento de la población así lo demande. Finalmente, la población mayor de 65 años, la cual se relaciona con la tercera edad, se caracteriza por haber dejado la vida laboral y requiere de servicios especializados en salud.

<b>Cuadro 3</b>		
<b>Grupos Quinquenales por edad y sexo,</b>		
<b>INEGI 2010</b>		
<b>Grupos de edad</b>	<b>Distrito 13</b>	
	<b>H</b>	<b>M</b>
<b>0_4</b>	368	348
<b>5_9</b>	351	353
<b>10_14</b>	409	341
<b>15_19</b>	324	372
<b>20_24</b>	253	337
<b>25_29</b>	205	267
<b>30_34</b>	227	277
<b>35_39</b>	190	224
<b>40_44</b>	184	191
<b>45_49</b>	143	174
<b>50_54</b>	134	143
<b>55_59</b>	106	102
<b>60_64</b>	85	86
<b>65_69</b>	73	83
<b>70_74</b>	42	50
<b>75_99</b>	76	100
<b>100 Y MAS</b>	0	2
<b>NO ESPECIFADO</b>	19	21

El Subdistrito urbano TON 13/01 “Los Laureles” conforma un territorio que cuenta con características especiales que explican de alguna forma el comportamiento en su crecimiento demográfico. Esto debido a la carencia de infraestructura vial y de servicios de abasto y desecho lo que generó una urbanización de baja densidad entorno a la ubicación de fincas tipo de campo y de descanso, posteriormente la consolidación paulatina de los predios vacantes, generó una tendencia de urbanización con rasgos de densificación en diversos predios llevando al Subdistrito a consolidarse de manera heterogénea con densidades bajas, medias y altas, entrelazadas.

**Visuales del área de aplicación**, donde se puede apreciar la insipiente urbanización existente.





## FASE CONCEPTUAL

### Estrategia

Como resultado de todos y cada uno de los temas del diagnóstico, así como de las estrategias planteadas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población TON-13 "Puente Grande", del cual se deriva el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano TON-13/01 " Los Laureles", se tomarán las siguientes acciones:

1. Se dará prioridad a la preservación del área natural protegida colindante inmediata del cuerpo de agua (Rio Santiago).
2. Se reestructurará la propuesta de sistema vial, de manera que las vialidades futuras sean realmente ejecutables y se tracen de acuerdo a la topografía existente.
3. Se consideró un contundente error el que se propusieran en el distrito urbano zonas Habitacionales a los alrededores al relleno sanitario, donde los perjudicados en primera instancia son los propietarios de la zona, pues no será sencillo que se puedan realizar viviendas en las cercanías del relleno sanitario, ya sea por temas de salud, de malestar, o incluso por el tema jurídico, ya que según la Norma Oficial NOM-083-SEMARNAT-2003, esto está prohibido. Es por esto que la propuesta pretende enfatizar en dos tópicos:
  - Dar certeza a los propietarios de los predios aledaños al relleno sanitario, de manera que se propongan usos más factibles, compatibles a la zona, y que les ofrezca mayor plusvalía.
  - Crear una especie de *una franja de amortiguamiento* al relleno sanitario, que sea verdaderamente utilizable por sus propietarios, pero garantice que el uso Habitacional estará fuera de la propuesta de utilización del suelo.
4. Se creará un área de transición desde el límite del relleno sanitario Hacia el oriente, ya que en esa dirección baja la topografía, y se protege además un área de vegetación densa existente en dicha zona.
5. Se rectificaran los límites del relleno sanitario (RI-RG), ya que muestra diferencias entre lo plasmado en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población TON-13 "Puente Grande" vigente y los polígonos de propiedad administrados por la empresa CAABSA Eagle.
6. Se realizó un estudio de impacto ambiental exclusivamente para la superficie rectificada de los límites del relleno sanitario, el cual fue sancionado por la SEMADET (Secretaria del Medio Ambiente y Desarrollo Territorial) perteneciente al Gobierno del Estado de Jalisco.



## TÍTULO VI

### Zonificación

**Artículo 11.-** Conforme lo dispuesto en el artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se entiende por zonificación:

- I. La determinación de áreas;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior; y
- III. La reglamentación de los usos y destinos específicos.

**Artículo 12.-** En el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, se establece la zonificación de acuerdo al Título Primero “De la zonificación urbana”, Capítulos IV y V del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco, el Capítulo I, Título Sexto “De la zonificación” del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como a las condicionantes de las áreas de aplicación y de estudio.

**Artículo 13.-** Se entenderá por zonificación secundaria a la que determina los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área de ordenación y regulación del presente Plan Parcial, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

**Artículo 14.-** Dentro del área de aplicación se establece la zonificación secundaria, indicada en el plano Z-1 (Zonificación) del presente Plan Parcial. De la misma manera, se precisan las normas de control de urbanización y edificación mediante las matrices de utilización del suelo.

**Artículo 15.-** Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del presente Plan Parcial, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 228, 229, 230 y 235 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

**Artículo 16.-** En caso de contravenir lo estipulado en el párrafo anterior, el Ayuntamiento procederá a aplicar las medidas de seguridad y sanciones mencionadas en el Título Décimo Segundo del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Artículo 17.-** Las normas de control de la urbanización y edificación se establecerán en el plano Z1 del presente plan parcial, y se representarán por medio de una matriz de utilización del suelo de acuerdo al siguiente esquema.

Cuadro 4. Ejemplo de Matriz de utilización del suelo								
URBANIZACION	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">Solo para uso habitacional.</td> <td style="width: 30%; text-align: center; padding: 5px;"><b>hab./ha.</b></td> <td style="width: 30%; text-align: center; padding: 5px;"><b>viv./ha.</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">SUPERFICIE MINIMA DE LOTE: en metros cuadrados.</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><b>sup.mín. lote</b></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><b>frente mín.</b></td> </tr> </table>	Solo para uso habitacional.	<b>hab./ha.</b>	<b>viv./ha.</b>	SUPERFICIE MINIMA DE LOTE: en metros cuadrados.	<b>sup.mín. lote</b>	<b>frente mín.</b>	<p><b>DENSIDAD MAXIMA:</b> "determina la concentración máxima de habitantes o viviendas permisible en una superficie determinada del Centro de Población; en este Reglamento se aplica sobre hectárea bruta de terreno" (Art. 3 fracc. XXXVIII).</p> <p><b>FRENTE MINIMO DE LOTE:</b> en metros lineales.</p>
	Solo para uso habitacional.	<b>hab./ha.</b>	<b>viv./ha.</b>					
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE: en metros cuadrados.	<b>sup.mín. lote</b>	<b>frente mín.</b>						
CONTROL DE LA EDIFICACION	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO: "Factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable misma." (Art. 3, fracción XLI).</td> <td style="width: 30%; text-align: center; padding: 5px;"><b>C.O.S.</b></td> <td style="width: 30%; text-align: center; padding: 5px;"><b>C.U.S.</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: expresado en cajones por unidad.</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><b>cajones autos</b></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><b>altura</b></td> </tr> </table>	COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO: "Factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable misma." (Art. 3, fracción XLI).	<b>C.O.S.</b>	<b>C.U.S.</b>	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: expresado en cajones por unidad.	<b>cajones autos</b>	<b>altura</b>	<p><b>COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO:</b> "factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación en un lote o predio." (Art. 3, fracc. XLII).</p> <p><b>ALTURA:</b> la resultante de aplicar C.O.S. y C.U.S.</p>
	COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO: "Factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable misma." (Art. 3, fracción XLI).	<b>C.O.S.</b>	<b>C.U.S.</b>					
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: expresado en cajones por unidad.	<b>cajones autos</b>	<b>altura</b>					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">FRENTE JARDINADO: Porcentaje de la superficie correspondiente a la restricción frontal que deberá ser destinada a jardín dentro de la misma y al interior del lote.</td> <td style="width: 30%; text-align: center; padding: 5px;"><b>% frente jardinado</b></td> <td style="width: 30%; padding: 5px;"><b>restricción:</b> <b>F= Frontal</b> <b>L= Lateral</b> <b>P= Posterior</b></td> </tr> </table>	FRENTE JARDINADO: Porcentaje de la superficie correspondiente a la restricción frontal que deberá ser destinada a jardín dentro de la misma y al interior del lote.	<b>% frente jardinado</b>	<b>restricción:</b> <b>F= Frontal</b> <b>L= Lateral</b> <b>P= Posterior</b>	<p><b>RESTRICCIÓN FRONTAL:</b> "La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote." (Art. 3, fracción XLV).</p> <p><b>RESTRICCIÓN LATERAL:</b> "La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Urbanización." (Art.3, fracc.XLVI).</p> <p><b>RESTRICCIÓN POSTERIOR:</b> "La superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior." (Art. 3, fracción XLVII).</p>			
	FRENTE JARDINADO: Porcentaje de la superficie correspondiente a la restricción frontal que deberá ser destinada a jardín dentro de la misma y al interior del lote.	<b>% frente jardinado</b>	<b>restricción:</b> <b>F= Frontal</b> <b>L= Lateral</b> <b>P= Posterior</b>					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">MODO DE EDIFICACION: "caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana." (Art. 3, fracción XLVIII).</td> <td style="width: 30%; text-align: center; padding: 5px;"><b>modo de edificación</b></td> <td style="width: 30%; padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> Abierto  <input checked="" type="checkbox"/> Cerrado  <input type="checkbox"/> Semabierto  <input checked="" type="checkbox"/> Semicerrado                 </td> </tr> </table>	MODO DE EDIFICACION: "caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana." (Art. 3, fracción XLVIII).	<b>modo de edificación</b>	<input type="checkbox"/> Abierto <input checked="" type="checkbox"/> Cerrado <input type="checkbox"/> Semabierto <input checked="" type="checkbox"/> Semicerrado					
MODO DE EDIFICACION: "caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana." (Art. 3, fracción XLVIII).	<b>modo de edificación</b>	<input type="checkbox"/> Abierto <input checked="" type="checkbox"/> Cerrado <input type="checkbox"/> Semabierto <input checked="" type="checkbox"/> Semicerrado						
<b>restricción: F= SUJETO A RESTRICCIÓN PREDOMINANTE EN LA ZONA</b>								

**Artículo 18.-** Cada zona señalada en el presente plan parcial, se identificará mediante tres divisiones, la primera asignará la clasificación de áreas; la segunda asignará la utilización del suelo y la tercera, asignará un número consecutivo para su correcta identificación, quedando de la siguiente manera:



## TÍTULO VII

### Clasificación de áreas

**Artículo 19.-** De acuerdo al Título Primero, Capítulo III “Clasificación de áreas” del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco, así como a las condicionantes de las áreas de aplicación y de estudio, se determina la siguiente clasificación de áreas, mismas que se identifican y delimitan en los planos E-2 y Z-1 del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano TON-13/01 “Los Laureles”:

#### I. **Áreas de reserva urbana (RU)**

Son las áreas que corresponden a los terrenos donde se dispone el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponde a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se subdividen en:

##### a) Áreas de reserva urbana a Mediano Plazo (MP)

Son las áreas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a mediano plazo;

Estas áreas de reserva urbana de mediano plazo son señaladas en los planos de Clasificación de Áreas E-2 y Zonificación Z-1, y se identifican con la clave RU-MP y el número de zona que los identifica.

#### I. **Asentamientos irregulares (AI)**

Son las áreas ocupadas por asentamientos de procedencia irregular y que no otorgaron áreas de cesión para destinos. No se les puede otorgar la clasificación de áreas urbanizadas por su escasa conformación física, además de no contar con infraestructura básica ni traza de calles con las características geométricas adecuadas.

Estas áreas de asentamientos irregulares son señaladas en los planos de Clasificación de Áreas E-2 y Zonificación Z-1, y se identifican con la clave (AI) y el número de zona que los identifica.



## **II. Áreas rústicas (AR)**

Las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico. Se excluye de estas consideraciones las actividades del sector agropecuario, piscícola, alimenticio y animal.

Estas áreas rústicas son señaladas en los planos de Clasificación de Áreas E-2 y Zonificación Z-1, y se identifican con la clave (AR) y el número de zona que los identifica.

## **III. Áreas de transición (AT)**

Las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación, esparcimiento e institucionales. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de su Proyecto definitivo de urbanización y sus respectivos estudios de impacto ambiental, en el cual se demuestre que la ejecución de las obras materiales, no cambiarán la índole de dichas áreas.

Estas áreas de transición son señaladas en los planos de Clasificación de Áreas E-2 y Zonificación Z-1, y se identifican con la clave (AT) y el número de zona que los identifica.

## **IV. Áreas naturales protegidas (AN)**

Las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar



en ellas sólo los usos y aprovechamientos socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Estas áreas naturales protegidas son señaladas en los planos de Clasificación de Áreas E-2 y Zonificación Z-1, y se identifican con la clave (AN) y el número de zona que los identifica.

#### **V. Áreas de protección por cauces y cuerpos de agua (CA)**

Las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo. Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

Estas áreas de protección por cauces y cuerpos de agua son señaladas en los planos de Clasificación de Áreas E-2 y Zonificación Z-1, y se identifican con la clave (CA) y el número de zona que los identifica.

#### **VI. Áreas de restricción (RI)**

Son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave (RI) y se subdividen en:

a) Áreas de restricción por instalaciones de riesgo (RI-RG)

Las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos



automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:

1- En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en base a la Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos federales en la materia; y

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

Estas áreas de restricción por instalaciones de riesgo son señaladas en los planos de Clasificación de Áreas E-2 y Zonificación Z-1, y se identifican con la clave (RI-RG) y el número de zona que los identifica.

b) Áreas de restricción por paso de vialidad (RI-VL)

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia.

Estas áreas de restricción por paso de vialidad son señaladas en los planos de Clasificación de Áreas E-2 y Zonificación Z-1, y se identifican con la clave (RI-VL) y el número de zona que los identifica.

## **VII. Áreas Generadoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo (GTD)**

Las áreas naturales protegidas y las áreas rústicas de usos especiales a las que se les estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo.

Estas áreas generadoras de transferencia de derechos de desarrollo son señaladas en los planos de Clasificación de Áreas E-2 y Zonificación Z-1, y se identifican con la subclave (GTD), acompañado de su clave y el número de zona que los identifica.

**Artículo 20.-** Dentro del área de aplicación del presente instrumento se delimitaron treinta y cinco zonas, y de acuerdo al diagnóstico del área de estudio, a su influencia en el área de aplicación y a las consideraciones de la estrategia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se estableció la siguiente clasificación de áreas.

<b>Cuadro 6. Clasificación de áreas</b>		
	<b>Zona</b>	<b>Clasificación de áreas</b>
I	<b>RU-MP/H4-U, H4-H (01)</b>	Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo
II	<b>RU-MP/H4-U, H4-H (02)</b>	Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo
III	<b>RU-MP/H4-U, H4-H (03)</b>	Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo
IV	<b>RU-MP/H4-U, H4-H (04)</b>	Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo
V	<b>AI/H4-U (01)</b>	Asentamiento Irregular
VI	<b>AI/H4-U (02)</b>	Asentamiento Irregular
VII	<b>RU-MP/CSR-4 (01)</b>	Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo
VIII	<b>RU-MP/CSR-4 (02)</b>	Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo
IX	<b>RU-MP/CSR-4 (03)</b>	Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo
X	<b>RU-MP/CSR-4 (04)</b>	Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo
XI	<b>AI/CSR-4 (01)</b>	Asentamiento Irregular
XII	<b>RU-MP/CSD-4 (01)</b>	Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo
XIII	<b>GTD/AR/UE (1)</b>	Área Rustica (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XIV	<b>GTD/AR/UE (2)</b>	Área Rustica (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XV	<b>GTD/AR/UE (3)</b>	Área Rustica (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XVI	<b>GTD/AR/UE (4)</b>	Área Rustica (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XVII	<b>GTD/AR/UE (5)</b>	Área Rustica (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XVIII	<b>GTD/AR/UE (6)</b>	Área Rustica (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XIX	<b>GTD/AR/UE (7)</b>	Área Rustica (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XX	<b>GTD/AR/UE (8)</b>	Área Rustica (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)

XXI	<b>GTD/AR/UE (9)</b>	Área Rustica (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XXII	<b>GTD/AR/UE (10)</b>	Área Rustica (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XXIII	<b>GTD/AI/UE (1)</b>	Asentamiento Irregular (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XXIV	<b>GTD/AT/UE (01)</b>	Área de Transición (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XXV	<b>GTD/AN (01)</b>	Área Natural Protegida (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XXVI	<b>GTD/CA (01)</b>	Área de protección a Cauces y Cuerpos de Agua (generadora de transferencia de derechos de desarrollo)
XXVII	<b>RI-RG/IE-R (01)</b>	Área de Restricción por Instalaciones de Riesgo
XXVIII	<b>RI-VL/VR (01)</b>	Área de Restricción por Paso de Vialidad
XXIX	<b>RI-VL/VC (01)</b>	Área de Restricción por Paso de Vialidad
XXX	<b>RI-VL/VC (02)</b>	Área de Restricción por Paso de Vialidad
XXXI	<b>RI-VL/VC (03)</b>	Área de Restricción por Paso de Vialidad
XXXII	<b>RI-VL/VSc (01)</b>	Área de Restricción por Paso de Vialidad
XXXIII	<b>RI-VL/VSc (02)</b>	Área de Restricción por Paso de Vialidad
XXXIV	<b>RI-VL/VSc (03)</b>	Área de Restricción por Paso de Vialidad
XXXV	<b>RI-VL/VSc (04)</b>	Área de Restricción por Paso de Vialidad

**Artículo 21.-** La descripción y superficie de cada polígono, en donde se determina la clasificación de áreas señalada en el artículo anterior, será la siguiente:

I. RU-MP/H4-U, H4-H (01)

El Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo /H4U, H4H, con número de zona (1), cuenta con una superficie de 7,883.26 m<sup>2</sup> (0.78 Ha); se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la VC-02,

Oriente: con la GTD/AR-UE (10),

Surponiente: con la VSc-01.

II. RU-MP/H4-U, H4-H (02)

El Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo /H4-U, H4-H, con número de zona (2), cuenta con una superficie de 33,676.05 m<sup>2</sup> (3.36 Ha); se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la VC-02 y la VSc-01,  
Oriente: con el GTD/AR-UE (09),  
Sur: Con la VSc-03,  
Poniente: con la AI/H4-U (01).

III. RU-MP/H4-U, H4-H (03)

El Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo /H4-U, H4-H, con número de zona (3), cuenta con una superficie de 13,971.34 m<sup>2</sup> (1.39 Ha); se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la VSc-03,  
Oriente: con la GTD/AR/UE (08),  
Sur y poniente: con la RU-MP/CSR-4(01).

IV. RU-MP/H4-U, H4-H (04)

El Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo /H4-U, H4-H, con número de zona (4), cuenta con una superficie de 19,702.08 m<sup>2</sup> (1.97 Ha); se encuentra ubicada al surponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con el GTD/AR/UE (5),  
Oriente: con la VC-03,  
Sur: con el límite del subdistrito,  
Poniente: con la RU-MP/CS-D (01).

V. AI/H4-U (01)

El Asentamiento irregular /H4-U, con número de zona (1), cuenta con una superficie de 19,051.31 m<sup>2</sup> (1.90 Ha); se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la VC-02,  
Oriente: con la RU-MP/H4-U, H4-H (02),  
Sur: con la VSc-03,  
Poniente: con el AI/CSR-4(01).

VI. AI/H4-U (02)

El Asentamiento irregular /H4-U, con número de zona (2), cuenta con una superficie de 9,052.87 m<sup>2</sup> (0.90 Ha); se encuentra ubicada al sur del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con el AI/UE (01),  
Oriente: con el AN (01),  
Sur: con el límite del subdistrito,  
Poniente: con la VC-03.

VII. RU-MP/CSR-4 (01)

El Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo / CS-R, con número de zona (1), cuenta con una superficie de 37,192.44 m<sup>2</sup> (3.71 Ha); se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la VSc-03,

Oriente: con la RU-MP (H4-U, H4-H (03) y el GTD/AR/UE (08),

Sur: con la VSc-02,

Poniente: con la VC-01.

VIII. RU-MP/CSR-4 (02)

El Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo /CS-R, con número de zona (2), cuenta con una superficie de 59,593.63 m<sup>2</sup> (5.95 Ha); se encuentra ubicada al poniente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la Vsc-02,

Oriente: con el AR/UE (07),

Sur: con la RI-RG/IE-R (01),

Poniente: con la VC-01.

IX. RU-MP/CSR-4 (03)

El Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo /CS-R, con número de zona (3), cuenta con una superficie de 3,092.32 m<sup>2</sup> (0.30 Ha); se encuentra ubicada al suroriente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la RI-RG/IE-R (01),

Oriente: con el GTD/AR/UE (06),

Sur: con la Vsc-04;

Poniente: con la VC-01.

X. RU-MP/CSR-4(04)

El Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo /CS-R, con número de zona (4), cuenta con una superficie de 16,539.78 m<sup>2</sup> (1.65 Ha); se encuentra ubicada al suroriente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la Vsc-04;

Oriente: con el GTD/AR/UE (05),

Sur: con la RU-MP/CS-D (01);

Poniente: con la VC-01.

- XI. AI/CSR-4 (01)  
El Asentamiento irregular /CS-R, con número de zona (1), cuenta con una superficie de 14,634.82 m<sup>2</sup> (1.47 Ha); se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:  
Norte: con la VC-02,  
Oriente: con el AI/H4-U (1),  
Sur: con la Vsc-03  
Poniente: con la VC-01.
- XII. RU-MP/CSD-4 (01)  
El Área de Reserva Urbana de Mediano Plazo /CS-D, con número de zona (1), cuenta con una superficie de 11,683.64 m<sup>2</sup> (1.16 Ha); se encuentra ubicada al suroriente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:  
Norte: con el RU-MP/CS-R (04);  
Nororiente: con el GTD/AR/UE (5),  
Surponiente: con la VC-01.  
Oriente: RU-MP/H4U, H4-H (04)
- XIII. GTD/AR/UE (1)  
El Área Rustica /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (1), cuenta con una superficie de 53,658.90 m<sup>2</sup> (5.36 Ha); se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:  
Norte: con la VC-02,  
Oriente: con la VSc-02,  
Sur: con la VSc-01,  
Poniente: con la VSc-03.
- XIV. GTD/AR/UE (2)  
El Área Rustica /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (2), cuenta con una superficie de 604,989.25 m<sup>2</sup> (60.49 Ha); se encuentra ubicada al nororiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:  
Norte: con la VC-02,  
Oriente: con la VC-02 y la VC-03,  
Sur: con el AT/UE (01),  
Poniente: de forma irregular con el AT/UE (01), la RI-RG/IE-R (01) y la VSc-02.

- XV. GTD/AR/UE (3)  
El Área Rustica /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (3), cuenta con una superficie de 92,150.18 m<sup>2</sup> (9.21 Ha); se encuentra ubicada al suroriente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:  
Norte: con el AT/UE (01),  
Oriente: con el AT/UE (01) y la VC-03,  
Sur: con la VSc-04 y la VC-03,  
Poniente: con la RI-RG/IE-R (01).
- XVI. GTD/AR/UE (4)  
El Área Rustica /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (4), cuenta con una superficie de 48,174 m<sup>2</sup> (4.81 Ha); se encuentra ubicada al suroriente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:  
Norponiente: con la VC-03,  
Suroriente: con el AN (01),  
Sur: con el GTD/AI/UE (01).
- XVII. GTD/AR/UE (5)  
El Área Rustica /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (5), cuenta con una superficie de 278,125.30 m<sup>2</sup> (27.81 Ha); se encuentra ubicada al surponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:  
Norte: con la VSc-04,  
Oriente: con la VC-03,  
Sur: con la RU-MP/H4-U, H4-H (04),  
Poniente: con la RU-MP/CS-R (04) y la RU-MP/CS-D (01).
- XVIII. GTD/AR/UE (6)  
El Área Rustica /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (6), cuenta con una superficie de 9,069.06 m<sup>2</sup> (9.06 Ha); se encuentra ubicada al surponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:  
Norte: con la RI-RG/EI-R (01),  
Sur: con la VSc-04,  
Poniente: con la RU-MP/CS-R (03).

XIX. GTD/AR/UE (7)

El Área Rustica /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (7), cuenta con una superficie de 256,313.02 m<sup>2</sup> (25.63 Ha); se encuentra ubicada al poniente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

- Norte: con la VSc-02,
- Oriente: con la RI-RG/EI-R (01),
- Suroriente: con la RI-RG/EI-R (01),
- Poniente: con la RU-MP/CS-R (02).

XX. GTD/AR/UE (8)

El Área Rustica /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (8), cuenta con una superficie de 211,430.67 m<sup>2</sup> (21.14 Ha); se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

- Norte: con la VSc-03 y la VSc-01,
- Oriente: con la VSc-02,
- Sur: con la VSc-02,
- Poniente: con la RU-MP/H4-U, H4-H (03) y la RU-MP/CS-R (01).

XXI. GTD/AR/UE (9)

El Área Rustica /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (9), cuenta con una superficie de 36,457.67 m<sup>2</sup> (3.64 Ha); se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

- Nororiente: con la VSc-01,
- Sur: con la VSc-03,
- Poniente: con la RU-MP/H4-U, H4-H (02).

XXII. GTD/AR/UE (10)

El Área Rustica /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (10), cuenta con una superficie de 25,814.11 m<sup>2</sup> (2.58 Ha); se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

- Norte: con la VC-02,
- Oriente: con la VSc-03,
- Sur: con la VSc-01,
- Poniente: con la RU-MP/H4-U, H4-H (01).

XXIII. GTD/AI/UE (1)

El Asentamiento irregular /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (1), cuenta con una superficie de 28,362.93 m<sup>2</sup> (2.83 Ha); se encuentra ubicada al sur del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con el GTD/AR/UE (04),  
Oriente: con el AN (01),  
Sur: con el AI/H4-U (02),  
Poniente: con la VC-03.

XXIV. GTD/AT/UE (01)

El Área de Transición /UE (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (1), cuenta con una superficie de 170,915.04 m<sup>2</sup> (17.09 Ha); se encuentra ubicada al oriente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con el GTD/AR/UE (02),  
Oriente: de forma irregular con el GTD/AR/UE (02),  
Sur: con el GTD/AR/UE (03),  
Poniente: con la RI-RG/IE-R (01).

XXV. GTD/AN (01)

El Área Natural protegida (generadora de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (1), cuenta con una superficie de 488,553.86 m<sup>2</sup> (48.85 Ha); se encuentra ubicada al oriente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la VC-02 y con el límite del subdistrito,  
Oriente: con el CA (01),  
Sur: con el límite del subdistrito,  
Poniente: norte a sur con la VC-03, la GTD/AR/UE (04), el AI/UE (01) y el AI/H4-U (02).

XXVI. GTD/CA (01)

El cuerpo de agua (generador de transferencia de derechos de desarrollo), con número de zona (1), cuenta con una superficie de 488,553.86 m<sup>2</sup> (48.85 Ha); se encuentra ubicado al oriente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la VC-02 y con el límite del subdistrito,  
Oriente: con el CA (01),  
Sur: con el límite del subdistrito,  
Poniente: norte a sur con la VC-03, el AR/UE (04), el AI/UE (01) y el AI/H4-U (02).

XXVII. RI-RG/IE-R (01)

El área de Restricción por Instalaciones de Riesgo /IE-R, con número de zona (1), cuenta con una superficie aproximada de 1´148,569.31 m<sup>2</sup> (148.75 Ha); se encuentra ubicada al centro del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con el AR/UE (02),

Oriente: con el AT/UE (01) y el AR/UE (03),

Sur: con la VSc-03, con el AR/UE (06) y la RU-MP/CS-R (01).

Poniente: norte a sur con el AR/UE (01), la VSc-02, el AR/UE (07), la RU-MP/CS-R (2), y la VC-01.

XXVIII. RI-VL/VR (01)

El área de Restricción por paso de Vialidad /VR, con número de zona (1) cuenta con una sección de sesenta metros, y se encuentra ubicada al poniente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con el límite del distrito,

Oriente: con la VC-01,

Sur: con el límite del distrito,

Poniente: con el límite del distrito.

XXIX. RI-VL/VC (01)

El área de Restricción por paso de Vialidad /VC, con número de zona (1) cuenta con una sección de veinte metros, y se encuentra ubicada al poniente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con el límite del distrito,

Oriente: con la VC-01,

Sur: de norte a sur con el AI/CS-R (01), la RU-MP/CS-R (01), la RU-MP/CS-R (02), la RI-RG/IE (01), la RU-MP/CS-R (03), la RU-MP/CS-R (04) y la RU-MP/CS-D (01),

Poniente: con la VR-01.

XXX. RI-VL/VC (02)

El área de Restricción por paso de Vialidad /VC, con número de zona (2) cuenta con una sección de veinte metros, y se encuentra ubicada al norte del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con el límite del distrito,

Oriente: con el límite del distrito,

Sur: de oriente a poniente con el GTD/AR/UE (02), el GTD/AR/UE (01), el GTD/AR/UE (10), la RU-MP/H4-U, H4-H (01), la RU-MP/H4-U, H4-H (02), el AI/H4-U (01) y el AI/CS-R (01).

Poniente: con el límite del distrito.

XXXI. RI-VL/VC (03)

El área de Restricción por paso de Vialidad /VC, con número de zona (3) cuenta con una sección de veinte metros, y se encuentra ubicada al poniente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con el límite del distrito,

Oriente: de norte a sur con el GTD/AR/UE (02), el AT/UE (1), el GTD/AR/UE (03), el GTD/AR/UE (04), el AI/UE (01) y el AI/H4-U (02).

Sur: con el límite del distrito,

Poniente: de norte a sur con el AN (01), el GTD/AR/UE (04), el AI/UE (01) y el AI/H4-U (02).

XXXII. RI-VL/VSc (01)

El área de Restricción por paso de Vialidad /VSc, con número de zona (1) cuenta con una sección de quince metros, y se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la RU-MP/H4-U, H4-H (01), el GTD/AR/UE (10) y el GTD/AR/UE (01),

Oriente: entronca con la VSc-02.

Sur: con el GTD/AR/UE (08), la GTD/AR/UE (09) y la RU-MP/H4-U, H4-H (02),

Poniente: entronca con la VC-02.

XXXIII. RI-VL/VSc (02)

El área de Restricción por paso de Vialidad /VSc, con número de zona (2) cuenta con una sección de quince metros, y se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con la VC-02,

Oriente: entronca con la VSc-02.

Suroriente: con el GTD/AR/UE (02) y la RI-RG/EI-R (01)

Sur: el GTD/AR/UE (07),

Norponiente: con el GTD/AR/UE (01) el GTD/AR/UE (08),

Poniente: entronca con la VC-01.

XXXIV. RI-VL/VSc (03)

El área de Restricción por paso de Vialidad /VSc, con número de zona (3) cuenta con una sección de quince metros, y se encuentra ubicada al norponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: entronca con la VC-02,

Norte y norponiente: de oriente a poniente con el GTD/AR/UE (10), el GTD/AR/UE (09), la RU-MP/H4-U, H4-H (02), la AI/H4-U (02) y la AI/CSR-4(01),  
Sur y suroriente: de oriente a poniente con el AR/UE (01), el AR/UE (08), la RU-MP/H4-U, H4-H (03) y la RU-MP/CS-R (04),  
Poniente: entronca con la VC-01.

XXXV. RI-VL/VSc (04)

El área de Restricción por paso de Vialidad /VSc, con número de zona (4) cuenta con una sección de quince metros, y se encuentra ubicada al surponiente del área de aplicación, con las siguientes colindancias:

Norte: con el AR/UE (03), la RI-RG/EI-R (01), el AR/UE (06) y la RU-MP/CS-R (03),

Oriente: entronca con la VSc-03.

Sur: con el AR/UE (05) y la RU-MP/CS-R (04),

Poniente: entronca con la VC-01.

## TÍTULO VIII

### Usos y destinos

**Artículo 22.-** Los usos y destinos del suelo que se establecen en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, serán de observancia obligatoria, así como la relación de giros permitidos en cada zona, puesto que dichos giros fueron establecidos particularmente de acuerdo a las diferentes zonas del área de aplicación.

**Artículo 23.-** Dentro del área de aplicación del presente instrumento, se delimitaron treinta y cinco zonas, y de acuerdo al diagnóstico del área de estudio, su influencia en el área de aplicación y las consideraciones de la estrategia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se estableció la siguiente utilización de suelo.

<b>Cuadro 7. Utilización del suelo</b>		
	<b>Zona</b>	<b>Clasificación de áreas</b>
I	<b>RU-MP/H4U, H4-H (01)</b>	Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta; Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta
II	<b>RU-MP/H4-U, H4-H (02)</b>	Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta; Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta
III	<b>RU-MP/H4-U, H4-H (03)</b>	Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta; Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta
IV	<b>RU-MP/H4-U, H4-H (04)</b>	Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta; Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta
V	<b>AI/H4-U (01)</b>	Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta
VI	<b>AI/H4-U (02)</b>	Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta
VII	<b>RU-MP/CSR-4 (01)</b>	Comercial y de Servicios Regionales de Intensidad Alta
VIII	<b>RU-MP/CSR-4 (02)</b>	Comercial y de Servicios Regionales de Intensidad Alta
IX	<b>RU-MP/CSR-4 (03)</b>	Comercial y de Servicios Regionales de Intensidad Alta
X	<b>RU-MP/CSR-4 (04)</b>	Comercial y de Servicios Regionales de Intensidad Alta
XI	<b>AI/CSR-4 (01)</b>	Comercial y de Servicios Regionales de Intensidad Alta
XII	<b>RU-MP/CSD-4 (01)</b>	Comercial y de Servicios Distritales de Intensidad Alta
XIII	<b>AR/UE (1)</b>	Usos Especiales

XIV	<b>AR/UE (2)</b>	Usos Especiales
XV	<b>AR/UE (3)</b>	Usos Especiales
XVI	<b>AR/UE (4)</b>	Usos Especiales
XVII	<b>AR/UE (5)</b>	Usos Especiales
XVIII	<b>AR/UE (6)</b>	Usos Especiales
XIX	<b>AR/UE (7)</b>	Usos Especiales
XX	<b>AR/UE (8)</b>	Usos Especiales
XXI	<b>AR/UE (9)</b>	Usos Especiales
XXII	<b>AR/UE (10)</b>	Usos Especiales
XXIII	<b>AI/UE (1)</b>	Usos Especiales
XXIV	<b>AT/UE (01)</b>	Usos Especiales
XXV	<b>AN (01)</b>	Área Natural Protegida
XXVI	<b>CA (01)</b>	Cauces y Cuerpos de Agua
XXVII	<b>RI-RG/IE-R (01)</b>	Instalaciones Especiales Regionales
XXVIII	<b>RI-VL/VR (01)</b>	Vialidad Regional
XXIX	<b>RI-VL/VC (01)</b>	Vialidad Colectora
XXX	<b>RI-VL/VC (02)</b>	Vialidad Colectora
XXXI	<b>RI-VL/VC (03)</b>	Vialidad Colectora
XXXII	<b>RI-VL/VSc (01)</b>	Vialidad Subcolectora
XXXIII	<b>RI-VL/VSc (02)</b>	Vialidad Subcolectora
XXXIV	<b>RI-VL/VSc (03)</b>	Vialidad Subcolectora
XXXV	<b>RI-VL/VSc (04)</b>	Vialidad Subcolectora

**Artículo 24.-** Se delimitaron seis zonas Habitacionales, las cuales se enuncian en el plano Z-1 del presente plan parcial y se identifican de la siguiente manera:

**I. RU-MP / H4-U, H4-H (01)**

- Clasificación de áreas: Reserva Urbana de Mediano Plazo (RU-MP)
- Utilización de suelo: Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U) y Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta (H4-H)
- Numero de Zona: Uno (1)

**II. RU-MP / H4-U, H4-H (02)**

Clasificación de áreas: Reserva Urbana de Mediano Plazo (RU-MP)

- Utilización de suelo: Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U) y Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta (H4-H)
- Numero de Zona: Dos (2)

**III. RU-MP / H4-U, H4-H (03)**

- Clasificación de áreas: Reserva Urbana de Mediano Plazo (RU-MP)
- Utilización de suelo: Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U) y Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta (H4-H)
- Numero de Zona: Tres (3)

**IV. RU-MP / H4-U, H4-H (04)**

- Clasificación de áreas: Reserva Urbana de Mediano Plazo (RU-MP)
- Utilización de suelo: Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U) y Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta (H4-H)
- Numero de Zona: Tres (4)

**V. AI / H4-U (01)**

- Clasificación de áreas: Asentamiento Irregular (AI)
- Utilización de suelo: Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U)
- Numero de Zona: Uno (1)

**VI. AI / H4-U (02)**

- Clasificación de áreas: Asentamiento Irregular (AI)
- Utilización de suelo: Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U)
- Numero de Zona: Dos (2)

**Artículo 25.-** Se delimitaron seis zonas para comercios y servicios, las cuales se enuncian en el plano Z-1 del presente plan parcial y se identifican de la siguiente manera:

**I. RU-MP / CSR-4 (01)**

- Clasificación de áreas: Reserva Urbana de Mediano Plazo (RU-MP)
- Utilización de suelo: Comercial y de servicios de nivel Regional de intensidad alta (CSR-4)
- Numero de Zona: Uno (1)

**II. RU-MP / CSR-4 (02)**

- Clasificación de áreas: Reserva Urbana de Mediano Plazo (RU-MP)
- Utilización de suelo: Comercial y de servicios de nivel Regional de intensidad alta (CSR-4)
- Numero de Zona: Dos (2)

**III. RU-MP / CSR-4 (03)**

- Clasificación de áreas: Reserva Urbana de Mediano Plazo (RU-MP)
- Utilización de suelo: Comercial y de servicios de nivel Regional de intensidad alta (CSR-4)
- Numero de Zona: Tres (3)

**IV. RU-MP / CSR-4 (04)**

- Clasificación de áreas: Reserva Urbana de Mediano Plazo (RU-MP)
- Utilización de suelo: Comercial y de servicios de nivel Regional de intensidad alta (CSR-4)
- Numero de Zona: Cuatro (4)

**V. AI / CSR-4 (01)**

- Clasificación de áreas: Asentamiento irregular (AI)
- Utilización de suelo: Comercial y de servicios de nivel Regional de intensidad alta (CSR-4)
- Numero de Zona: Uno (1)

**VI. RU-MP / CSD-4 (01)**

- Clasificación de áreas: Reserva Urbana de Mediano Plazo (RU-MP)
- Utilización de suelo: Comercial y de servicios de nivel Distrital de intensidad alta (CSD-4)
- Numero de Zona: Uno (1)

**Artículo 26.-** Se delimitaron doce zonas para usos especiales, las cuales se enuncian en el plano Z-1 del presente plan parcial y se identifican de la siguiente manera:

**I. AR / UE (01)**

- Clasificación de áreas: Área rustica (AR)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Uno (1)

**II. AR / UE (02)**

- Clasificación de áreas: Área rustica (AR)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Dos (2)

**III. AR / UE (03)**

- Clasificación de áreas: Área rustica (AR)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Tres (3)

**IV. AR / UE (04)**

- Clasificación de áreas: Área rustica (AR)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Cuatro (4)

**V. AR / UE (05)**

- Clasificación de áreas: Área rustica (AR)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Cinco (5)

**VI. AR / UE (06)**

- Clasificación de áreas: Área rustica (AR)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Seis (6)

**VII. AR / UE (07)**

- Clasificación de áreas: Área rustica (AR)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Siete (7)

**VIII. AR / UE (08)**

- Clasificación de áreas: Área rustica (AR)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Ocho (8)

**IX. AR / UE (09)**

- Clasificación de áreas: Área rustica (AR)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Ocho (9)

**X. AR / UE (10)**

- Clasificación de áreas: Área rustica (AR)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)

- Numero de Zona: Ocho (10)

**XI. AI / UE (01)**

- Clasificación de áreas: Asentamiento irregular (AI)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Uno (1)

**XII. AT / UE (01)**

- Clasificación de áreas: Área de transición (AT)
- Utilización de suelo: Usos Especiales (UE)
- Numero de Zona: Uno (1)

**Artículo 27.-** Se delimitó una zona de área natural protegida, la cual se enuncia en el plano Z-1 del presente plan parcial y se identifica de la siguiente manera:

**I. AN (01)**

- Clasificación de áreas y utilización de suelo: Área Natural protegida (AN)
- Numero de Zona: Uno (1)

**Artículo 28.-** Se delimitó un cuerpo de agua, el cual se enuncia en el plano Z-1 del presente plan parcial y se identifica de la siguiente manera:

**I. CA (01)**

- Clasificación de áreas y utilización de suelo: cuerpo de agua (CA)
- Numero de Zona: Uno (1)

**Artículo 29.-** Se delimitó una zona de instalaciones especiales, la cual se enuncia en el plano Z-1 del presente plan parcial y se identifica de la siguiente manera:

**I. RI-RG / IE-R(01)**

- Clasificación de áreas: Restricción por Instalaciones de riego (RI-RG)
- Utilización de suelo: Instalaciones Especiales de nivel Regional (IE-R)
- Numero de Zona: Uno (1)

**Artículo 30.-** Se delimitaron siete zonas que albergarán vialidades, las cuales se enuncian en el plano Z-1 del presente plan parcial y se identifican de la siguiente manera:

- I. RI-VL / VR(01)**
  - Clasificación de áreas: Restricción por paso de vialidad (RI-VL)
  - Utilización de suelo: Vialidad de jerarquía Regional (VR)
  - Numero de Zona: Uno (1)
  
- II. RI-VL / VC(01)**
  - Clasificación de áreas: Restricción por paso de vialidad (RI-VL)
  - Utilización de suelo: Vialidad de jerarquía Colectora (VC)
  - Numero de Zona: Uno (1)
  
- III. RI-VL / VC(02)**
  - Clasificación de áreas: Restricción por paso de vialidad (RI-VL)
  - Utilización de suelo: Vialidad de jerarquía Colectora (VC)
  - Numero de Zona: Dos (2)
  
- IV. RI-VL / VC(03)**
  - Clasificación de áreas: Restricción por paso de vialidad (RI-VL)
  - Utilización de suelo: Vialidad de jerarquía Colectora (VC)
  - Numero de Zona: Tres (3)
  
- V. RI-VL / VSc(01)**
  - Clasificación de áreas: Restricción por paso de vialidad (RI-VL)
  - Utilización de suelo: Vialidad de jerarquía Subcolectora menor (VSc)
  - Numero de Zona: Uno (1)
  
- VI. RI-VL / VSc(02)**
  - Clasificación de áreas: Restricción por paso de vialidad (RI-VL)
  - Utilización de suelo: Vialidad de jerarquía Subcolectora menor (VSc)
  - Numero de Zona: Dos (2)
  
- VII. RI-VL / VSc(03)**
  - Clasificación de áreas: Restricción por paso de vialidad (RI-VL)
  - Utilización de suelo: Vialidad de jerarquía Subcolectora menor (VSc)
  - Numero de Zona: Tres (3)
  
- VIII. RI-VL / VSc(04)**
  - Clasificación de áreas: Restricción por paso de vialidad (RI-VL)
  - Utilización de suelo: Vialidad de jerarquía Subcolectora menor (VSc)



- Numero de Zona: Tres (4)

**Artículo 31.-** Los trazos de las vialidades propuestas son indicativos, pudiendo ser modificados cuando exista la justificación por topografía, pasos de infraestructura, etcétera. No obstante, deberán de respetar los orígenes y destinos con el objetivo de no interrumpir la continuidad vial. Cuando una vialidad afecte dos o más predios las restricciones por paso de vialidad afectarán equitativamente a los predios que se vean afectados.

**Artículo 32.-** Los usos y destinos predominantes y compatibles de cada zona, dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, estarán expuestos en las siguientes fracciones:

### I. Usos Habitacionales

Los usos Habitacionales según el artículo 27 fracción III del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco, comprenden todo tipo de edificaciones para el uso Habitacional.

- a) Para el caso específico de las zonas: RU-MP/H4-U,H4-H(1), RU-MP/H4-U,H4-H(2), RU-MP/H4-U,H4-H(3) y RU-MP/H4-U,H4-H(4), los usos, actividades o giros predominantes, así como los usos y destinos compatibles serán exclusivamente los siguientes:

<b>Cuadro 8. Zonas Habitacionales</b> <i>Reservas Urbanas de Mediano Plazo</i>				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
RU-MP / H4-U, H4-H (01)	<b>Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta</b>	<b>Habitación</b>	•	Habitación unifamiliar.
			•	Habitación plurifamiliar Horizontal.
O	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.			
Δ	Equipamiento vecinal.			
Δ	Servicios vecinales.			
Δ	Comercio vecinal.			
Δ	Turístico Hotelero (Solo los siguientes giros): Casas de Huéspedes, Casas de Asistencia, Albergues o Posadas			
Δ	Manufacturas domiciliarias.			
RU-MP / H4-U, H4-H (02)	<b>Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta</b>			
RU-MP / H4-U, H4-H (03)				
RU-MP / H4-U, H4-H (04)				

**SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS**  
 • PREDOMINANTE    O COMPATIBLE    Δ CONDICIONADO

- b) Para el caso específico de las zonas: AI/H4-U(1) y AI/H4-U(2), los usos, actividades o giros predominantes, así como los usos y destinos compatibles serán exclusivamente los siguientes:

<b>Cuadro 9. Zonas Habitacionales Asentamientos Irregulares</b>				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
AI / H4-U (01) AI / H4-U (02)	Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	Habitación	•	Habitación unifamiliar.
			•	Habitación plurifamiliar Horizontal.
			O	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.
			Δ	Equipamiento vecinal.
			Δ	Servicios vecinales.
			Δ	Comercio vecinal.
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b>				
• PREDOMINANTE    O COMPATIBLE    Δ CONDICIONADO				

## II. Usos comerciales y de servicios

Los usos comerciales y de servicios, según el artículo 27 fracciones IV y V del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco, comprenden las instalaciones dedicadas al intercambio de mercancías.

- a) Para el caso específico de las zonas: RU-MP/CSR-4(01), RU-MP/CSR-4(02), RU-MP/CSR-4(03), RU-MP/CSR-4(04), AI/CSR-4(1), los usos, actividades o giros predominantes, así como los usos y destinos compatibles serán exclusivamente los siguientes:

<b>Cuadro 10. Zonas Comerciales y de servicios Regionales (incluyendo los giros distritales y centrales)</b>				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
RU-MP/CSR-4(01) RU-MP/CSR-4(02) RU-MP/CSR-4(03)	Comercial y de servicios de	<b>Comercios de:</b> ♦ Accesorios de seguridad industrial y doméstica. ♦ Acuarios. ♦ Agencia de autos. ♦ Alfombras. ♦ Antigüedades.	•	Comercio regional.*
			•	Servicio regional.*
			O	Equipamiento regional.*
			O	Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales.
			O	Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales.
			O	Espacios verdes, abiertos y



<p><b>RU-MP/CSR-4(04)</b></p> <p><b>AI/CSR-4(1)</b></p>	<p><b>nivel Regional</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Artesanías.</li> <li>◆ Artículos de dibujo.</li> <li>◆ Artículos de plástico y/o madera.</li> <li>◆ Artículos para decoración.</li> <li>◆ Artículos para manualidades.</li> <li>◆ Azulejos y accesorios.</li> <li>◆ Básculas.</li> <li>◆ Boutique.</li> <li>◆ Cafetería (con lectura e Internet).</li> <li>◆ Cajas de cartón, materiales de empaque.</li> <li>◆ Compra venta de aparatos para sordera.</li> <li>◆ Compraventa de colorantes para curtiduría.</li> <li>◆ Cristalería.</li> <li>◆ Disqueras.</li> <li>◆ Droguería, hierbería y homeopática.</li> <li>◆ Equipos hidráulicos.</li> <li>◆ Equipos y accesorios de computación.</li> <li>◆ Ferretería de artículos especializados.</li> <li>◆ Herrajes en general.</li> <li>◆ Joyería y bisutería.</li> <li>◆ Materiales para la construcción en local cerrado.</li> <li>◆ Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa).</li> <li>◆ Motocicletas.</li> <li>◆ Muebles.</li> <li>◆ Pisos y cortinas.</li> <li>◆ Productos para repostería.</li> <li>◆ Relojería.</li> <li>◆ Supermercados.</li> <li>◆ Tabaquería.</li> <li>◆ Telefonía e implementos celulares.</li> <li>◆ Tiendas departamentales.</li> <li>◆ Tinas de jacuzzi.</li> <li>◆ Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, y similares.</li> <li>◆ Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.</li> <li>◆ Abarrotes.</li> <li>◆ Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos.</li> <li>◆ Equipos de sonido y video.</li> <li>◆ Galería de arte.</li> <li>◆ Refacciones (sin taller).</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>0</b></p>	<p>recreativos regionales.</p> <p>Servicios a la industria y al comercio.</p>
---	------------------------------	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Rocolas.</li> <li>◆ Tiendas de artículos especializados.</li> <li>◆ Agencia de autocamiones</li> <li>◆ Huesario</li> <li>◆ Maquinaria pesada.</li> </ul> <p><b>Servicios de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Adiestramiento de mascotas.</li> <li>◆ Agencia de autos con taller.</li> <li>◆ Agencias de autotrasporte, viajes, publicidad.</li> <li>◆ Almacenes y bodegas.</li> <li>◆ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares.</li> <li>◆ Armado y pegado de cajas de cartón.</li> <li>◆ Aseguradoras.</li> <li>◆ Autobaños y similares.</li> <li>◆ Bienes raíces.</li> <li>◆ Bodega de productos que no impliquen alto riesgo.</li> <li>◆ Bolsa de trabajo.</li> <li>◆ Casas de bolsa, cambio, decoración.</li> <li>◆ Clínica y farmacia veterinaria.</li> <li>◆ Constructoras sin almacén.</li> <li>◆ Contadores.</li> <li>◆ Contratistas.</li> <li>◆ Despacho de oficinas privadas.</li> <li>◆ Diseño de anuncios a mano y por computadora.</li> <li>◆ Elaboración de anuncios espectaculares.</li> <li>◆ Elaboración de marcos.</li> <li>◆ Estacionamientos públicos.</li> <li>◆ Estaciones de servicio de combustible.</li> <li>◆ Finanzas y administración.</li> <li>◆ Fumigaciones.</li> <li>◆ Funeraria.</li> <li>◆ Grabaciones de audio y video.</li> <li>◆ Investigaciones privadas.</li> <li>◆ Jarcería.</li> <li>◆ Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográficos.</li> <li>◆ Laminado vehicular.</li> <li>◆ Limpieza de alfombras y muebles y cortinas.</li> <li>◆ Mensajería y paquetería.</li> <li>◆ Moldes para inyección de</li> </ul>		
--	--	---	--	--



		<p>plástico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Mudanzas.</li> <li>◆ Notaria.</li> <li>◆ Obradores.</li> <li>◆ Oficinas corporativas privadas.</li> <li>◆ Paletería.</li> <li>◆ Protección y seguridad policiaca, personal y negocios.</li> <li>◆ Renta de maquinaria y equipo para la construcción.</li> <li>◆ Renta de vehículos.</li> <li>◆ Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido, muebles de oficina e industriales.</li> <li>◆ Salas de baile.</li> <li>◆ Salón de eventos.</li> <li>◆ Servicio de grúas.</li> <li>◆ Talabartería.</li> <li>◆ Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.</li> <li>◆ Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.</li> <li>◆ Talleres de impresión.</li> <li>◆ Veterinaria.</li> <li>◆ Centrales televisoras, centros de acopio de productos de desecho doméstico (cartón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones y enseres domésticos de lámina y metal).</li> <li>◆ Centros financieros.</li> <li>◆ Centros nocturnos.</li> <li>◆ Cines.</li> <li>◆ Espectáculos para adultos.</li> <li>◆ Oficinas corporativas.</li> <li>◆ Rediodifusoras</li> <li>◆ Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles.</li> <li>◆ Centrales de autobuses foráneos.</li> <li>◆ Centros de acopio.</li> <li>◆ Depósito de chatarra.</li> <li>◆ Depósito de vehículos.</li> <li>◆ Patios de almacenamiento.</li> <li>◆ Pulidos de metales en seco.</li> <li>◆ Rastros frigoríficos.</li> <li>◆ Reparación de aparatos frigoríficos.</li> </ul>		
--	--	---	--	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Reparación de autobuses, tráiler y similares.</li> <li>◆ Reparación de maquinaria pesada.</li> <li>◆ Reparación y distribución de maquinaria para la construcción.</li> <li>◆ Terminales de autobuses de transporte.</li> </ul>		
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b>				
● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE    △ CONDICIONADO				
* Más los de nivel distrital y central contenidos en esta tabla.				

b) Para el caso específico de la zona: RU-MP/CSD-4(01), los usos, actividades o giros predominantes, así como los usos y destinos compatibles serán exclusivamente los siguientes:

Cuadro 11. Zonas comerciales y de servicios Distritales (incluyendo los giros vecinales y barriales)				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
<b>RU-MP/CSD-4(01)</b>	<b>Comercial y de servicios de nivel Distrital</b>	<b>Comercios de:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Abarrotes, misceláneas.</li> <li>◆ Cenaduría y/o menudearía.</li> <li>◆ Cocina económica.</li> <li>◆ Cremerías.</li> <li>◆ Expendios de revistas.</li> <li>◆ Farmacias.</li> <li>◆ Fruterías.</li> <li>◆ Legumbres.</li> <li>◆ Taquería.</li> <li>◆ Aguas frescas, paletas.</li> <li>◆ Artículos de limpieza.</li> <li>◆ Artículos deportivos.</li> <li>◆ Artículos domésticos de hojalata.</li> <li>◆ Artículos fotográficos.</li> <li>◆ Autoservicio.</li> <li>◆ Bazares y antigüedades.</li> <li>◆ Bicicletas (venta)</li> <li>◆ Blancos.</li> <li>◆ Bonetería.</li> <li>◆ Botanas y frituras.</li> <li>◆ Calzado.</li> <li>◆ Carnicería.</li> <li>◆ Centro de copiado.</li> <li>◆ Dulcería.</li> <li>◆ Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios,</li> </ul>	●	Comercio distrital.*
			●	Servicio distrital.*
			○	Equipamiento distrital.*
			○	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.
			○	Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales.
			○	Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales.



		<p>carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Ferretería Y tlapalería.</li> <li>◆ Florerías y artículos de jardinería.</li> <li>◆ Implementos y equipos para gas doméstico.</li> <li>◆ Jugos naturales y licuados.</li> <li>◆ Juguetería.</li> <li>◆ Lencería.</li> <li>◆ Licorería (venta en botella cerrada).</li> <li>◆ Línea blanca y aparatos eléctricos.</li> <li>◆ Lonchería.</li> <li>◆ Marcos.</li> <li>◆ Mariscos.</li> <li>◆ Máscaras.</li> <li>◆ Mercería.</li> <li>◆ Mueblerías.</li> <li>◆ Neverías.</li> <li>◆ Ópticas.</li> <li>◆ Panadería (venta).</li> <li>◆ Papelería y artículos escolares.</li> <li>◆ Perfumería.</li> <li>◆ Pescadería.</li> <li>◆ Pinturas.</li> <li>◆ Pollería.</li> <li>◆ Productos de plástico desechables.</li> <li>◆ Productos naturistas.</li> <li>◆ Recaudería.</li> <li>◆ Refacciones y accesorios para autos.</li> <li>◆ Regalos.</li> <li>◆ Renta de videojuegos y videos.</li> <li>◆ Ropa.</li> <li>◆ Rosticería.</li> <li>◆ Semillas y cereales.</li> <li>◆ Tiendas de accesorios de vestir.</li> <li>◆ Vidrios y espejos.</li> <li>◆ Viveros.</li> <li>◆ Accesorios de seguridad industrial y doméstica.</li> <li>◆ Acuarios.</li> <li>◆ Agencia de autos.</li> <li>◆ Alfombras.</li> <li>◆ Antigüedades.</li> <li>◆ Artesanías.</li> <li>◆ Artículos de dibujo.</li> <li>◆ Artículos de plástico y/o madera.</li> <li>◆ Artículos para decoración.</li> <li>◆ Artículos para manualidades.</li> </ul>	
--	--	---	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Azulejos y accesorios.</li> <li>◆ Básculas.</li> <li>◆ Boutique.</li> <li>◆ Cafetería (con lectura e Internet).</li> <li>◆ Cajas de cartón, materiales de empaque.</li> <li>◆ Compra venta de aparatos para sordera.</li> <li>◆ Compraventa de colorantes para curtiduría.</li> <li>◆ Cristalería.</li> <li>◆ Disqueras.</li> <li>◆ Droguería, hierbería y homeopática.</li> <li>◆ Equipos hidráulicos.</li> <li>◆ Equipos y accesorios de computación.</li> <li>◆ Ferretería de artículos especializados.</li> <li>◆ Herrajes en general.</li> <li>◆ Joyería y bisutería.</li> <li>◆ Materiales para la construcción en local cerrado.</li> <li>◆ Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa).</li> <li>◆ Motocicletas.</li> <li>◆ Muebles.</li> <li>◆ Pisos y cortinas.</li> <li>◆ Productos para repostería.</li> <li>◆ Relojería.</li> <li>◆ Supermercados.</li> <li>◆ Tabaquería.</li> <li>◆ Telefonía e implementos celulares.</li> <li>◆ Tiendas departamentales.</li> <li>◆ Tinas de jacuzzi.</li> <li>◆ Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, y similares.</li> <li>◆ Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.</li> </ul> <p><b>Servicios de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Bordados y costureras.</li> <li>◆ Calcomanías.</li> <li>◆ Calzado y artículos de piel.</li> <li>◆ Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares)</li> <li>◆ Dulces, caramelos y similares.</li> </ul>		
--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Oficinas de profesionales.</li> <li>◆ Pasteles y similares.</li> <li>◆ Piñatas.</li> <li>◆ Salsas.</li> <li>◆ Yogurt.</li> <li>◆ Asociaciones civiles.</li> <li>◆ Banco (sucursal)</li> <li>◆ Bases de madera para regalo.</li> <li>◆ Botanas y frituras (elaboración)</li> <li>◆ Caja de ahorro.</li> <li>◆ Carpintería.</li> <li>◆ Centro de beneficencia pública.</li> <li>◆ Cerámica.</li> <li>◆ Cerrajería.</li> <li>◆ Colocación de pisos.</li> <li>◆ Elaboración de anuncios, lonas toldos luminosos.</li> <li>◆ Elaboración de rótulos.</li> <li>◆ Encuadernación de libros.</li> <li>◆ Escudos y distintivos de metal similares.</li> <li>◆ Fontanería.</li> <li>◆ Foto estudio.</li> <li>◆ Imprenta, offset y/o litografías.</li> <li>◆ Instalación y reparación de mofles y radiadores.</li> <li>◆ Laboratorios médicos y dentales.</li> <li>◆ Lavandería.</li> <li>◆ Oficinas privadas.</li> <li>◆ Paletas y helados.</li> <li>◆ Pedicuristas.</li> <li>◆ Peluquerías y estéticas.</li> <li>◆ Pensiones de autos.</li> <li>◆ Pulido de pisos.</li> <li>◆ Regaderas y baños públicos.</li> <li>◆ Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes.</li> <li>◆ Reparaciones domésticas y artículos del hogar.</li> <li>◆ Sabanas y colchas.</li> <li>◆ Salón de fiestas infantiles.</li> <li>◆ Sastrería y costureras y/o reparación de ropa.</li> <li>◆ Servicios de lubricación vehicular.</li> <li>◆ Sitio de taxis.</li> <li>◆ Taller mecánico.</li> <li>◆ Taller de joyería, orfebrería y</li> </ul>		
--	--	---	--	--



		<p>similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Tapicería.</li> <li>◆ Tintorería.</li> <li>◆ Adiestramiento de mascotas.</li> <li>◆ Agencia de autos con taller.</li> <li>◆ Agencias de autotrasporte, viajes, publicidad.</li> <li>◆ Almacenes y bodegas.</li> <li>◆ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares.</li> <li>◆ Armado y pegado de cajas de cartón.</li> <li>◆ Aseguradoras.</li> <li>◆ Autobaños y similares.</li> <li>◆ Bienes raíces.</li> <li>◆ Billares.</li> <li>◆ Bodega de productos que no impliquen alto riesgo.</li> <li>◆ Boliches.</li> <li>◆ Bolsa de trabajo.</li> <li>◆ Casas de bolsa, cambio, decoración.</li> <li>◆ Centros botánicos.</li> <li>◆ Clínica y farmacia veterinaria.</li> <li>◆ Constructoras sin almacén.</li> <li>◆ Contadores.</li> <li>◆ Contratistas.</li> <li>◆ Despacho de oficinas privadas.</li> <li>◆ Discotecas.</li> <li>◆ Diseño de anuncios a mano y por computadora.</li> <li>◆ Distribución de agua.</li> <li>◆ Elaboración de anuncios espectaculares.</li> <li>◆ Elaboración de marcos.</li> <li>◆ Estacionamientos públicos.</li> <li>◆ Estaciones de servicio de combustible.</li> <li>◆ Finanzas y administración.</li> <li>◆ Fumigaciones.</li> <li>◆ Funeraria.</li> <li>◆ Grabaciones de audio y video.</li> <li>◆ Investigaciones privadas.</li> <li>◆ Jarcería.</li> <li>◆ Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográficos.</li> </ul>	
--	--	--	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Laminado vehicular.</li> <li>◆ Limpieza de alfombras y muebles y cortinas.</li> <li>◆ Mensajería y paquetería.</li> <li>◆ Moldes para inyección de plástico.</li> <li>◆ Mudanzas.</li> <li>◆ Notaria.</li> <li>◆ Obradores.</li> <li>◆ Oficinas corporativas privadas.</li> <li>◆ Paletería.</li> <li>◆ Protección y seguridad policiaca, personal y negocios.</li> <li>◆ Renta de maquinaria y equipo para la construcción.</li> <li>◆ Renta de vehículos.</li> <li>◆ Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido, muebles de oficina e industriales.</li> <li>◆ Restaurantes y bares.</li> <li>◆ Salas de baile.</li> <li>◆ Salón de eventos.</li> <li>◆ Servicio de grúas.</li> <li>◆ Talabartería.</li> <li>◆ Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.</li> <li>◆ Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.</li> <li>◆ Talleres de impresión.</li> <li>◆ Veterinaria.</li> </ul>		
<p><b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b></p> <p>● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE    ▲ CONDICIONADO</p> <p>* Más los de nivel vecinal y barrial contenidos en esta tabla.</p>				

### III. Usos especiales

Los usos especiales, según el artículo 40 del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco, son de utilidad pública e interés social, y pueden emplazarse en zonas rurales.

- a) Para el caso específico de las zonas: AR/UE(01), AR/UE(02), AR/UE(03), AR/UE(04), AR/UE(05), AR/UE(06), AR/UE(07), AR/UE(08), AR/UE(09), AR/UE(10), AI/UE(01) y AT/UE(01), los usos, actividades o giros predominantes, así como los usos y destinos compatibles serán exclusivamente los siguientes:

**Cuadro 12. Zonas de Usos Especiales**

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
<b>AR / UE (01)</b> <b>AR / UE (02)</b> <b>AR / UE (03)</b> <b>AR / UE (04)</b> <b>AR / UE (05)</b> <b>AR / UE (06)</b> <b>AR / UE (07)</b> <b>AR / UE (08)</b> <b>AR / UE (09)</b> <b>AR / UE (10)</b> <b>AI / UE (01)</b> <b>AT / UE (01)</b>	<b>Usos especiales*</b>	♦ Usos de carácter industrial y de almacenamiento o tratamiento de desechos. ♦ Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas. ♦ Usos de carácter rotacional y de infraestructura y servicios urbanos. ♦ Usos relacionados con actividades de protección y conservación del medio natural y del patrimonio histórico cultural. ♦ Usos de carácter recreativo, científico y cultural. ♦ Usos de carácter turístico, en los que en razón del atractivo natural se aprovechen sin deterioro del medio ambiente.	•	Servicios a la industria de riesgo medio y bajo.**
			O	Infraestructura y servicios urbanos.
			O	Comercios y servicios de todos los niveles, con relación al turismo, culturales o científicos.
			O	Equipamiento distrital.
			Δ	Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales.
			O	Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales.
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b> • PREDOMINANTE    O COMPATIBLE    Δ CONDICIONADO				
* Para las zonas de UE del presente plan parcial, quedan prohibidas las actividades relacionadas con la producción agropecuaria y alimenticia de cualquier tipo, a excepción de los casos particulares que presenten los estudios necesarios que considere la dependencia técnica municipal de planeación urbana, y debidamente avalados por las dependencias municipales y estatales correspondientes. Lo anterior debido al perjuicio que se tendrían por los lixiviados, materia orgánica descompuesta, dirección de vientos, etc. por la cercanía al relleno sanitario Los Laureles.				
** Considerando estrictamente lo establecido en el punto anterior (*).				

#### IV. Instalaciones especiales

Los usos de instalaciones especiales, según los cuadros 3 y 35, así como los artículos 27 fracción IX y 125 del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco, prestan predominantemente servicios especiales y por naturaleza, son susceptibles a producir siniestros o riesgos urbanos; requieren áreas restrictivas a su alrededor además de instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura urbana.

- a) Para el caso específico de la zona: RI-RG/IE-R(01), los usos, actividades o giros predominantes, así como los usos y destinos compatibles serán exclusivamente los siguientes:



Cuadro 13. Zonas de Instalaciones Especiales de nivel Regional RI-RG/IE-R(01)				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
RI-RG/IE-R(01)	Instalaciones especiales regionales	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Subestación eléctrica.</li> <li>◆ Ce.Re.So. y Ce.Fe.Re.So.</li> <li>◆ Granjas de recuperación.</li> <li>◆ Incinerador de basura, desechos biológicos infecciosos.</li> <li>◆ Instalaciones militares y cuarteles.</li> <li>◆ Instalaciones que generen energía eléctrica.</li> <li>◆ Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos.</li> <li>◆ Relleno sanitario.</li> <li>◆ Tiraderos de basura.</li> <li>◆ Termoeléctricas.</li> </ul>	•	Instalaciones especiales regionales.
			•	Instalaciones especiales urbanas.
			O	Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales.
			O	Infraestructuras urbanas.
			O	Infraestructuras regionales.
			Δ	Equipamiento Regional.
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b> • PREDOMINANTE    O COMPATIBLE    Δ CONDICIONADO				

**Artículo 33.-** Los lotes comerciales y de servicios contenidos en el presente plan, deberán de observar las siguientes consideraciones:

- I. Deberán garantizar la superficie y frente mínimos, de acuerdo a sus respectivas matrices de utilización del suelo, expuestos en el plano Z-1 "Zonificación".
- II. La distancia entre el límite colindante con la vialidad (VC-01) y el límite paralelo del fondo del predio, no podrá ser mayor a 60 metros, de manera que se respete la zonificación de los usos especiales que circundan la zona señalada como RI-RG/IE-R (1).
- III. De acuerdo al inciso anterior, no podrá ser aplicado el considerando expuesto en el artículo 33 fracción II del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco.

**Artículo 34.-** Las normas de control de la urbanización y edificación para las diferentes zonas establecidas en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, serán las siguientes:



- I. Para las zonas señaladas como RU-MP/H4-U, H4-H (1), RU-MP/H4-U, H4-H (2), RU-MP/H4-U, H4-H (3) y RU-MP/H4-U, H4-H (4), se considerarán las siguientes matrices de urbanización y edificación.

<b>Cuadro 14. Normas de control de la urbanización y edificación</b> <i>RU-MP/H4-U, H4-H (1), RU-MP/H4-U, H4-H (2), RU-MP/H4-U, H4-H (3) y RU-MP/H4-U, H4-H (4)</i>			
<b>H4U</b>		<b>H4H</b>	
290	58	435	87
90	6	120(60)	8(4)
.8	1.6	.8	1.6
1	R	1	R
30%	F= * L= 0.00 P= 3.00	20%	F= * L= 0.00 P= 3.00
VARIABLE		VARIABLE	

- a) Para el caso del Habitacional Unifamiliar de densidad Alta:
- a) El número máximo de Habitantes por hectárea será de 290.
  - b) El número máximo de viviendas por hectárea será de 58.
  - c) El lote mínimo será de 90 metros cuadrados.
  - d) El frente mínimo será de 6 metros lineales.
  - e) El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del .8.
  - f) El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del 1.6.
  - g) El número mínimo de cajones de estacionamiento será de 1 por vivienda.
  - h) La altura máxima será la resultante de aplicar el CUS.
  - i) El porcentaje mínimo de frente ajardinado será del 30%.
  - j) Las restricciones a la edificación serán: frontal- las respetadas en la zona; posterior- 3.00 metros; laterales- 0.00 metros.
  - k) El modo de edificación será variable.
- b) Para el caso del Habitacional Plurifamiliar Horizontal de densidad Alta:
1. El número máximo de Habitantes por hectárea será de 435.
  2. El número máximo de viviendas por hectárea será de 87.
  3. El lote mínimo será de 120 metros cuadrados.
  4. El frente mínimo será de 8 metros lineales (4 metros por vivienda).
  5. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 0.8.



6. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del 1.6.
7. El número mínimo de cajones de estacionamiento será de 1 por vivienda.
8. La altura máxima será la resultante de aplicar el CUS.
9. El porcentaje mínimo de frente ajardinado será del 30%.
10. Las restricciones a la edificación serán: frontal- las respetadas en la zona; posterior- 3.00 metros; laterales- 0.00 metros.
11. El modo de edificación será variable.

- II. Para las zonas señaladas como AI/H4-U (1) y AI/H4-U (2), se considerará la siguiente matriz de urbanización y edificación.

<b>Cuadro 15. Normas de control de la urbanización y edificación</b>	
<i>AI/H4-U (1) y AI/H4-U (2)</i>	
<b>H4U</b>	
<b>290</b>	<b>58</b>
<b>90</b>	<b>6</b>
<b>.8</b>	<b>1.6</b>
<b>1</b>	<b>R</b>
<b>30%</b>	F= * L= 0.00 P= 3.00
VARIABLE	

- a) El número máximo de Habitantes por hectárea será de 290.
- b) El número máximo de viviendas por hectárea será de 58.
- c) El lote mínimo será de 90 metros cuadrados.
- d) El frente mínimo será de 6 metros lineales.
- e) El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 0.8.
- f) El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del 1.6.
- g) El número mínimo de cajones de estacionamiento será de 1 por vivienda.
- h) La altura máxima será la resultante de aplicar el CUS.
- i) El porcentaje mínimo de frente ajardinado será del 30%.
- j) Las restricciones a la edificación serán: frontal- las respetadas en la zona; posterior- 3.00 metros; laterales- 0.00 metros.
- k) El modo de edificación será variable.



- III. Para las zonas señaladas como RU-MP/CSR-4(01), RU-MP/CSR-4(02), RU-MP/CSR-4(03), RU-MP/CSR-4(04), AI/CSR-4(1), se considerará la siguiente matriz de urbanización y edificación.

<b>CSR-4</b>	
<b>1,200</b>	<b>20</b>
<b>.8</b>	<b>2.4</b>
ver norma correspondiente	<b>R</b>
<b>20%</b>	F= 5.00 L= 0.00 P= 3.00
VARIABLE	

- a) El lote mínimo será de 1,200 metros cuadrados.
- b) El frente mínimo será de 20 metros lineales.
- c) El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 0.8.
- d) El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del 2.4.
- e) El número mínimo de cajones de estacionamiento será la resultante de aplicar la Norma contenida en el Cuadro 48 del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco.
- f) La altura máxima será la resultante de aplicar el CUS.
- g) El porcentaje mínimo de frente ajardinado será del 20%.
- h) Las restricciones a la edificación serán: frontal- 5.00 metros; posterior- 3.00 metros; laterales- 0.00 metros.
- i) El modo de edificación será variable.



- IV. Para la zona señalada como RU-MP/CSD-4(01), se considerará la siguiente matriz de urbanización y edificación.

<b>Cuadro 17. Normas de control de la urbanización y edificación</b> <i>RU-MP/CSD-4(01)</i>	
<b>CSD-4</b>	
<b>270</b>	<b>12</b>
<b>.8</b>	<b>2.4</b>
ver norma correspondiente	<b>R</b>
<b>20%</b>	F= 5.00 L= 0.00 P= 3.00
VARIABLE	

- a) El lote mínimo será de 270 metros cuadrados.
- b) El frente mínimo será de 12 metros lineales.
- c) El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 0.8.
- d) El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del 2.4.
- e) El número mínimo de cajones de estacionamiento será la resultante de aplicar la Norma contenida en el Cuadro 48 del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco.
- f) La altura máxima será la resultante de aplicar el CUS.
- g) El porcentaje mínimo de frente ajardinado será del 20%.
- h) Las restricciones a la edificación serán: frontal- 5.00 metros; posterior- 3.00 metros; laterales- 0.00 metros.
- i) El modo de edificación será variable.



- V. Para las zonas señaladas como AR/UE(01), AR/UE(02), AR/UE(03), AR/UE(04), AR/UE(05), AR/UE(06), AR/UE(07), AR/UE(08), AR/UE(09) y AR/UE(10), se considerará la siguiente matriz de urbanización y edificación.

<b>Cuadro 18. Normas de control de la urbanización y edificación</b> <i>AR/UE(01), AR/UE(02), AR/UE(03), AR/UE(04), AR/UE(05), AR/UE(06), AR/UE (07), AR/UE (08), AR/UE (09) y AR/UE (10)</i>	
<b>AR/UE</b>	
<b>270</b>	<b>12</b>
<b>.4</b>	<b>1.2</b>
<small>ver norma correspondiente</small>	<b>R</b>
<b>20%</b>	F= 5.00 L= 0.00 P= 5.00
<b>VARIABLE</b>	

- a) El lote mínimo será de 270 metros cuadrados.
- b) El frente mínimo será de 12 metros lineales.
- c) El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 0.4.
- d) El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del 1.2.
- e) El número mínimo de cajones de estacionamiento será la resultante de aplicar la Norma contenida en el Cuadro 48 del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco.
- f) La altura máxima será la resultante de aplicar el CUS.
- g) El porcentaje mínimo de frente ajardinado será del 20%.
- h) Las restricciones a la edificación serán: frontal- 5.00 metros; posterior- 5.00 metros; laterales- 0.00 metros.
- i) El modo de edificación será variable.



VI. Para las zona señaladas como AI/UE(01), se considerará la siguiente matriz de urbanización y edificación.

<b>Cuadro 19. Normas de control de la urbanización y edificación</b>	
<i>AI/UE(01)</i>	
<b>AI/UE</b>	
<b>270</b>	<b>12</b>
<b>.4</b>	<b>1.2</b>
ver norma correspondiente	<b>R</b>
<b>20%</b>	F= 5.00 L= 0.00 P= 5.00
VARIABLE	

- a) El lote mínimo será de 270 metros cuadrados.
- b) El frente mínimo será de 12 metros lineales.
- c) El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 0.4.
- d) El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del 1.2.
- e) El número mínimo de cajones de estacionamiento será la resultante de aplicar la Norma contenida en el Cuadro 48 del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco.
- f) La altura máxima será la resultante de aplicar el CUS.
- g) El porcentaje mínimo de frente ajardinado será del 20%.
- h) Las restricciones a la edificación serán: frontal- 5.00 metros; posterior- 5.00 metros; laterales- 0.00 metros.
- i) El modo de edificación será variable.



VII. Para la zona señalada como RI-RG/IE-R (01), se considerará la siguiente matriz de urbanización y edificación.

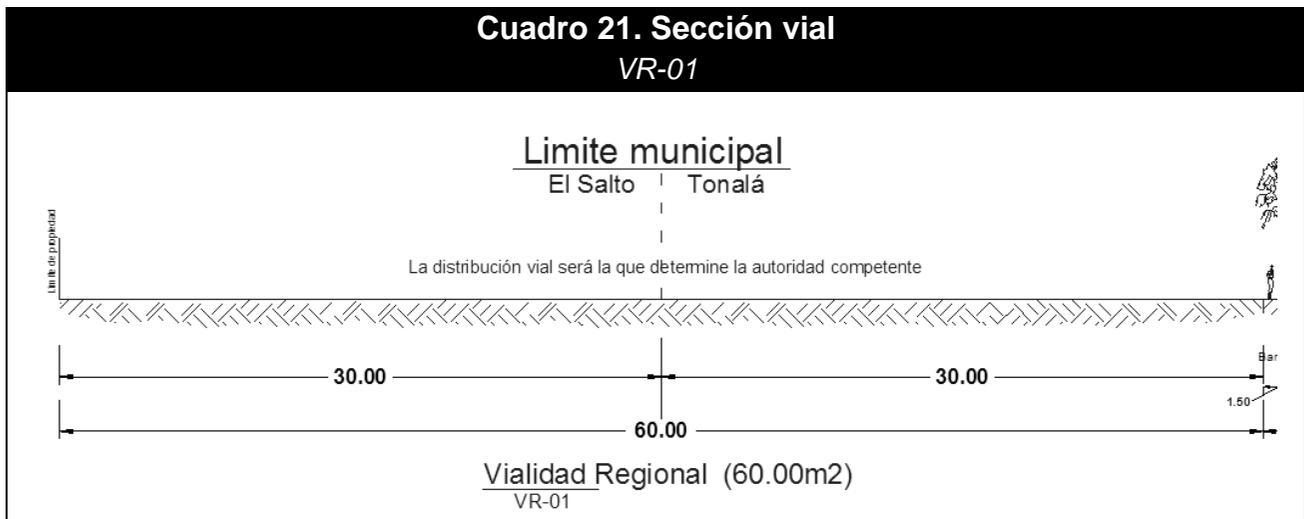
Cuadro 20. Normas de control de la urbanización y edificación	
<i>RI-RG/--IE-R(01)</i>	
<b>RI-RG/IE-R</b>	
<b>1,200</b>	<b>20</b>
<b>.4</b>	<b>.4</b>
ver norma correspondiente	<b>R</b>
<b>20%</b>	F= 10.00 L= 10.00 P= 10.00
VARIABLE	

- a) El lote mínimo será de 1,200 metros cuadrados.
- b) El frente mínimo será de 20 metros lineales.
- c) El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 0.4.
- d) El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del 0.4.
- e) El número mínimo de cajones de estacionamiento será la resultante de aplicar la Norma contenida en el Cuadro 48 del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco.
- f) La altura máxima será la resultante de aplicar el CUS.
- g) El porcentaje mínimo de frente ajardinado será del 20%.
- h) Las restricciones a la edificación serán: frontal- 10.00 metros; posterior- 10.00 metros; laterales- 10.00 metros.
- i) El modo de edificación será variable.

**Artículo 35.-**El sistema vial del Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, estará integrada en forma jerarquizada por los viales que a continuación se describen y se numeran.

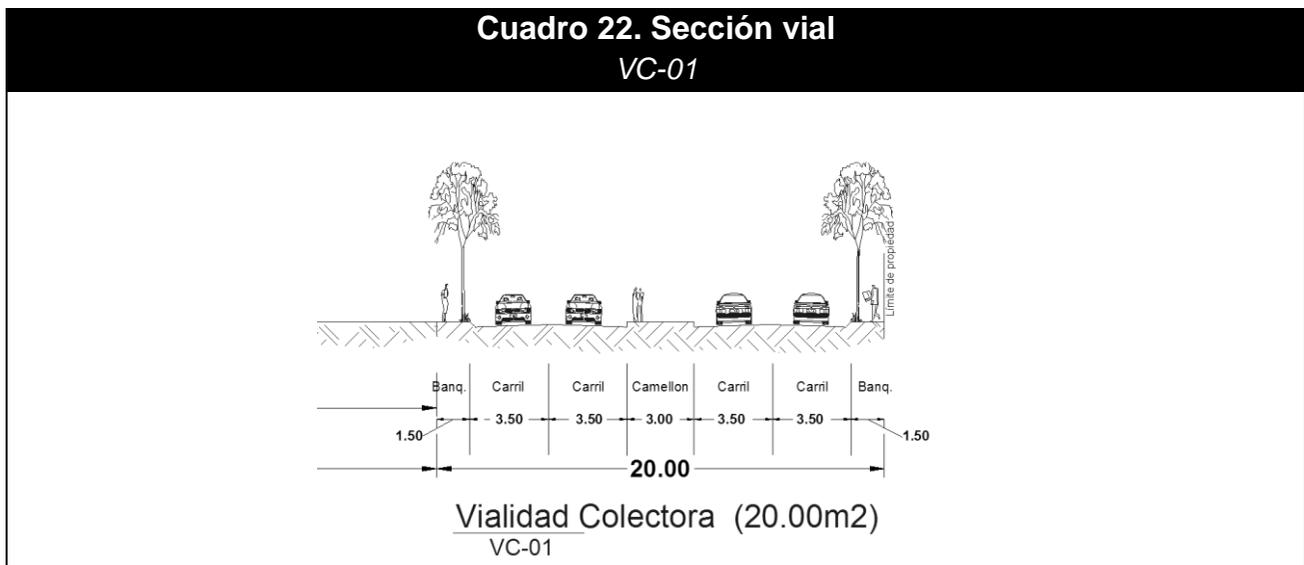
**I. Vialidad Regional**

- a) **VR-01** “Libramiento o Carretera a El Salto”, con una sección vial de 60.00 metros (30.00 metros a cada lado contados a partir del eje de la vialidad). Esta vialidad es de jurisdicción estatal.

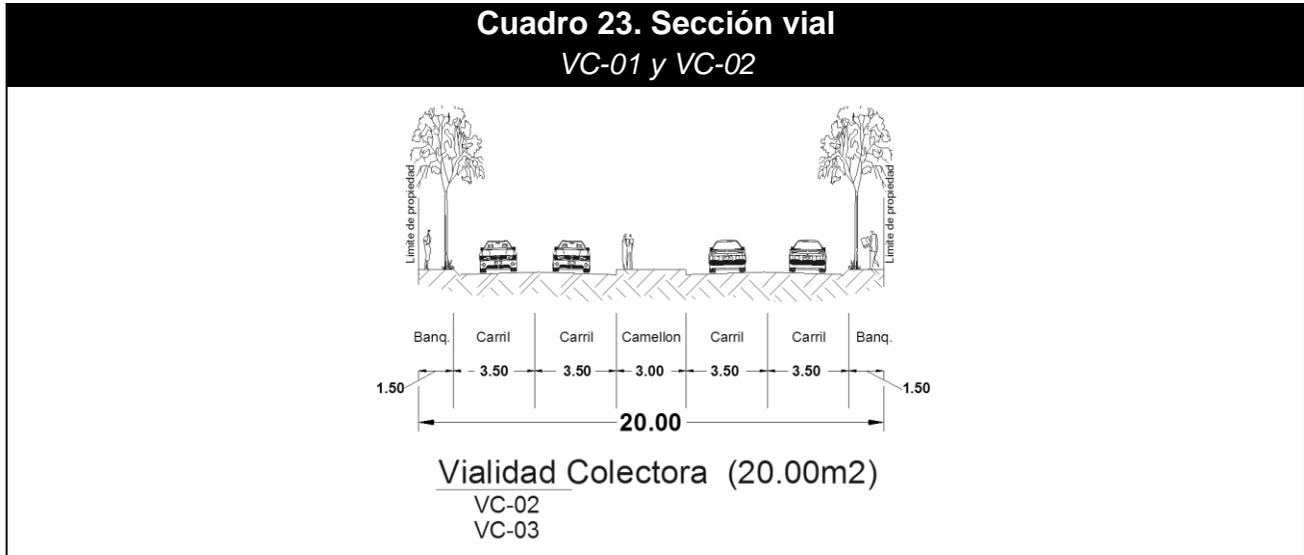


**II. Vialidad Colectora**

- a) **VC-01.** Lateral del “Libramiento o Carretera a El Salto”, con una sección vial de 20.00 metros (10.00 metros a cada lado contados a partir del eje de la vialidad).

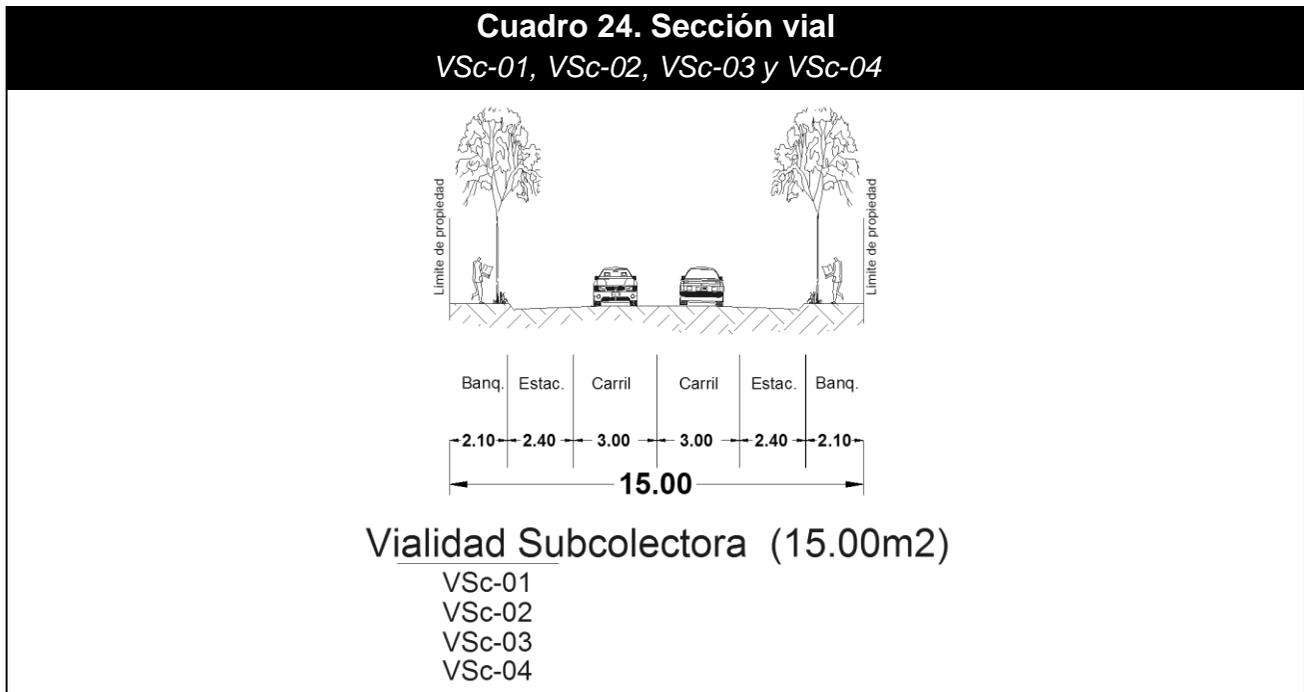


b) **VC-02 y VC-03.** Con una sección vial de 20.00 metros (10.00 metros a cada lado contados a partir del eje de la vialidad).



**III. Vialidad Subcolectora**

c) **VSc-01, VSc-02, VSc-03 y VSc-04.** Con una sección vial de 15.00 metros (7.50 metros a cada lado contados a partir del eje de la vialidad).



## TÍTULO IX

### **Mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado**

**Artículo 36.-** Los predios contenidos al interior del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, están obligados a respetar las matrices de edificación, zonificación y usos del suelo propuestos en la estrategia del presente documento.

**Artículo 37.-** La asignación de usos del suelo y zonificación propuesta, así como las matrices de edificación que se plantea para cada predio son resultado de un diagnóstico, que reveló cuáles eran los usos compatibles y complementarios de acuerdo a las actividades que se han venido desarrollando en la zona. Sin embargo con el fin de incentivar las propuestas, se permitirá que los propietarios de estos predios, puedan vender los derechos de desarrollo a predios que se clasifiquen como receptores en cualquier zona del territorio municipal de Tonalá.

**Artículo 38.-** La venta de derechos de desarrollo se llevará a cabo mediante un acuerdo legalmente protocolizado entre los propietarios y deberán enterar a la autoridad municipal para que se lleven a cabo las acciones administrativas necesarias. No se permitirá ninguna acción relativa a esta venta si no se entera a las autoridades.

**Artículo 39.-** Solo serán susceptibles de recibir estos derechos de transferencia los predios que tengan la clasificación de RDT receptores de derechos de transferencia.



## TÍTULO X

### **Obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”**

**Artículo 40.-** Es obligación de la autoridad municipal la publicación en la gaceta del municipio, del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles” inmediatamente posterior al acuerdo de ayuntamiento que lo apruebe.

**Artículo 41.-** Es obligatorio que se lleve a cabo la inscripción del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles” ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, una vez publicado en la gaceta municipal.

**Artículo 42.-** Las autoridades municipales tienen la obligación de vigilar el que se lleven a cabo los lineamientos y propuestas plasmadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”.

**Artículo 43.-** Será obligatorio llevar a cabo el procedimiento establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco para realizar cualquier cambio de uso del suelo, intensidad o modalidad de los mismos, siendo el mecanismo el llevar a cabo un nuevo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

**Artículo 44.-** Será responsabilidad de las áreas técnicas encargadas del desarrollo urbano emitir las certificaciones de uso del suelo de acuerdo a lo estipulado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles” así como en el conjunto de lineamientos para la urbanización y la edificación expresadas en las matrices y demás conceptos complementarios que norma el presente.

**Artículo 45.-** Es responsabilidad de las áreas jurídicas supervisar los contratos legales debidamente protocolizados que se deriven de las acciones de venta de derechos de desarrollo de transferencia de los predios que así están previstos en la estrategia del Plan Parcial de Desarrollo.

## TÍTULO XI

### **Obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sub Distrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles” y de sus usuarios, respecto a las modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento**

**Artículo 46.-** Los propietarios de predios y fincas tienen la obligación de acatar las disposiciones y previsiones de usos y destinos previstas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”.

**Artículo 47.-** Es obligación y responsabilidad de propietarios de predios y fincas participar en las consultas públicas que se llevan a cabo para la realización de los planes y programas de desarrollo urbano en los territorios municipales.

**Artículo 48.-** Los propietarios de predios y fincas tendrán la obligación de seguir las disposiciones que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco para llevar a cabo cualquier acción urbanística mayor o menor, así como tomar en cuenta las matrices de urbanización y edificación, los usos y destinos y zonificaciones que estén previstas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”.

**Artículo 49.-** Será obligatorio para los propietarios de predios y fincas enterar a la autoridad municipal de cualquier venta de derechos de desarrollo de transferencia que se realice.

**Artículo 50.-** Será responsabilidad de propietarios de predios y fincas seguir y acatar los procedimientos establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, así como lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y demás reglamentos aplicables.



## TÍTULO XII

### Medios de defensa y las autoridades ante quienes pueden ejercerse

**Artículo 51.-** El periodo de consulta pública se llevara a cabo por lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, donde se recibirán las aportaciones de los propietarios de predios y fincas así como cualquier interesado.

**Artículo 52.-** El Ayuntamiento de Tonalá está obligado a atender las quejas y solicitudes ciudadanas a través de sus áreas técnicas y administrativas en los plazos que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco y la Ley de procedimiento administrativo del estado de Jalisco.

**Artículo 53.-** La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a sus atribuciones establecidas en el artículo 14 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Artículo 54.-** Tribunales administrativos que resuelvan las controversias u omisiones derivadas de acciones de la autoridad municipal.



## Transitorios

**Primero.** Las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal “TONALLAN”.

**Segundo.** Una vez publicado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad.

**Tercero.** Al publicarse y entrar en vigencia el Plan Parcial de Desarrollo Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, se derogan las determinaciones de usos, destinos y reservas contenidas en la zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población TON-13, aprobado mediante Acuerdo No. 473 del Ayuntamiento de fecha 29 de enero de 2011, publicado en la Gaceta Tonallan el 28 de marzo de 2011 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real: 2609086 el 6 de junio de 2011; esto en lo correspondiente a la superficie comprendida del área de aplicación del presente Plan Parcial.

**Cuarto.** De acuerdo al transitorio anterior, no tendrán aplicación todas las disposiciones contenidas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco que se opongan al presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano TON-13/01 “Los Laureles”.

**Quinto.** El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en las disposiciones del mismo, tendrán vigencia indefinida en tanto no se autorice un nuevo Plan Parcial de Desarrollo Urbano que siga el procedimiento para su aprobación conforme a las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Sexto.** Las disposiciones establecidas en el Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco, y del Código Urbano para el Estado de Jalisco, serán complementarias a las contenidas en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito TON-13/01 “Los Laureles”.

**Séptimo.** Las disposiciones plasmadas en las Normas Integrales de Redensificación Urbana para el Municipio de Tonalá, Jalisco, no podrán ser aplicables dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano TON-13/01 “Los Laureles”. Lo anterior por las condiciones y características especiales que presenta el área de aplicación del presente documento.