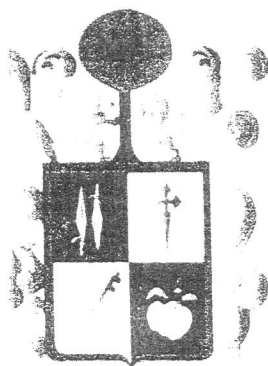


Plan de Desarrollo Urbano

“El Rodeo”

Municipio de Ixtlahuacán de los
Membrillos del Estado de Jalisco

Gaceta 18



Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos

Administración 2007-2009

**Plan de Desarrollo Urbano
El Rodeo
Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos del Estado de Jalisco.**

Introducción.

La elaboración del plan de desarrollo urbano del centro de población tiene como objetivo esencial fortalecer la zonificación específica del área de aplicación del presente Plan de Desarrollo Urbano con base en políticas de ordenamiento territorial congruentes a la actualidad, revisando en forma integral las bases que dieron origen al mismo en relación directa con la dinámica urbana.

Metodología.

El método empleado para la elaboración del presente Plan de Desarrollo Urbano es el siguiente:

- Análisis, selección y actualización de la cartografía mediante visitas de campo y complementación de planos de diferentes dependencias tanto estatales como municipales.
- Revisión global de las características naturales que aun prevalecen en el área de estudio con la finalidad de tener un panorama general y en forma específica identificar las variables que se presentan en esta localidad.
- De la misma manera se detectó el comportamiento que guardan los elementos componentes del medio físico transformado, así como del ámbito socioeconómico, apoyado por datos proporcionados por dependencias oficiales de los Gobiernos federal, estatal y municipal, particularmente su operación o funcionamiento en el área de aplicación de este centro de población.
- Una vez asimilada la problemática en el proceso de elaboración del diagnóstico, se hizo la propuesta de zonificación tendiente a generar un ordenamiento territorial como la estrategia de desarrollo urbano del presente documento.

CAPITULO PRIMERO

BASES JURÍDICAS

Que por mandato de las fracciones II, III, V, y VI del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que se reitera en el artículo 80 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*; en los artículos 38 y 51 de la *Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios* y en particular por las disposiciones del *Código Urbano para el Estado de Jalisco*, vigente a partir del 1º de enero de 2009.

IV. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población;

V. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;

VI. Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;

VII. Salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico - cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;

VIII. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;

IX. Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;

X. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte;

XI. Promover las instalaciones necesarias de abasto y desecho para el centro de población;

XII. Promover las instalaciones necesarias de equipamiento urbano para el centro de población; y

XIII. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

CAPITULO IV

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN:

Partiendo del vértice 1, conformado por las coordenadas INEGI – UTM, ME- 688,548.8062; MN- 2'262,953.8062 a una distancia de 2,960.4397 metros, con rumbo Este en línea quebrada hacia el vértice 2, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 691,415.9549; MN- 2'262,879.7755, de este punto se continúa con rumbo Sureste en línea quebrada con una distancia de 2,547.8467 metros hasta el vértice 3, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 693,577.8495; MN- 2'261,568.1204, para continuar con rumbo Sur en línea quebrada con una distancia de 2,200.2739 metros hasta el vértice 4, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 693,665.0658; MN- 2'259,428.0658, de este punto se continúa con rumbo Suroeste en línea quebrada, con una distancia de 1,013.0209 metros hasta el vértice 5, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 692,854.0000; MN- 2'258,839.0000, para continuar con rumbo Noroeste en línea quebrada con una distancia de 875.3574 metros, hasta el vértice 6, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 692,112.3017; MN- 2'259,267.5349, para continuar con rumbo Suroeste en línea quebrada con una distancia de 1,183.9361 metros, hasta el vértice 7, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 691,518.0000; MN- 2'258,315.0000, para continuar con rumbo Sureste en línea quebrada con una distancia de 403.5468 metros hasta el vértice 8, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 691,853.0000; MN- 2'258,090.0000, para continuar con rumbo Noroeste en línea recta con una distancia de 1,076.5991 metros hasta el vértice 9, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 691,092.0000; MN- 2'257,718.0000, para continuar con rumbo Suroeste en línea quebrada con una distancia de 673.0746 metros, hasta el vértice 10, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 690,825.0079; MN- 2'257,149.6398, para continuar con rumbo Noroeste en línea recta con una distancia de 6,295.1115 metros, hasta el vértice 11,

b). **Áreas de urbanización progresiva:** son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por-objetivo social, que aún no han concluido con dicha acción urbanística en los términos del artículo 332 del Código Urbano; o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se podrán sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o por contribución de mejoras previstas en el Título Noveno del Código Urbano. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave (UP), en el presente plan no existen este tipo de áreas.

c). **Áreas de renovación urbana:** son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en la fracción LXIII del artículo 5 del Código Urbano, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave (RN); en el presente plan no existen este tipo de áreas.

V.2. Áreas de reserva urbana (RU) las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se identificarán con la clave (RU) y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

a). **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 211 y 213 del Código Urbano, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en el título noveno, del Código Urbano. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP), siendo las siguientes:

RU-CP4 Casablanca poniente
RU-CP5 Casablanca norte
RU-CP6 Altamira
RU-CP7 Valle de los Sabinos

b). **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (MP); en el presente plan no existen este tipo de áreas.

e). **Áreas de actividades extractivas:** los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AE) y el número que las especifica, en el presente plan no existen este tipo de áreas.

f) **Áreas turísticas:** son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (TUR) y el número que las especifica, en el presente plan no existen este tipo de áreas.

V.4. Áreas de conservación ecológica (AC) las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las *Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave (AC), y el número que las especifica.

Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub-clave (GTD), en el presente plan no existen este tipo de áreas.

V.5. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua (CA) las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave (CA). Estas áreas se subdividen en:

a). **Áreas de protección a cuerpos de agua:** las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;

b). **Áreas de protección a cauces:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales; y

c). **Áreas de protección a escurrimientos:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

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

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

Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (RG), en el presente plan no existen este tipo de áreas.

c) **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de agua potable:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (AB), en el presente plan no existen este tipo de áreas.

d) **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (DR), en el presente plan no existen este tipo de áreas.

e) **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (EL), siendo las siguientes:

RI-EL-3

RI-EL-4

f) **Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (TL), en el presente plan no existen este tipo de áreas.

HABITACIONAL JARDÍN HJ	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	4
Superficie mínima de lote	2500 m ²
Frente mínimo del lote	50 metros lineales *
Índice de edificación	2500 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.20
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.40
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	5 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p> <p>* Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente mínimo de lote, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal pero en ningún caso podrá ser menor de 20 metros lineales.</p>	

VI.2. Habitacional (H).- Conforme a las disposiciones del capítulo IX, artículo 53 del Reglamento Estatal de Zonificación, el uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

- **Habitacional jardín:** el uso habitacional que puede desarrollarse, en función de necesidades ecológicas, resultantes de aspectos naturales propios del lugar (HJ);
- **Habitacional Unifamiliar:** una casa habitación por familia en un lote individual (HU);
- **Habitacional Plurifamiliar Horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades (HH); y
- **Habitacional Plurifamiliar Vertical:** viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades (HV).

Para el presente plan son las siguientes:

Habitacional Jardín:

HJ-7; HJ-8 y HJ-9.

Conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacional jardín (HJ), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4 -H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4 -V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ ha.	58	87	104
Superficie mínima de lote	90 m ²	120 m ²	200 m ²
Frente mínimo del lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
Índice de edificación	90 m ²	60 m ²	50 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1 *	1 *
Restricción frontal	2 metros lineales**	2 metros lineales **	2 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	30%	20%***	20%
Restricciones laterales	****	****	****
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Cerrado Semicerrado	Variable
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p> <p>* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.</p> <p>** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del Reglamento Estatal de Zonificación.</p> <p>*** Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.</p> <p>**** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.</p>			

Habitacional Densidad Alta (H4)

H4-5; H4-6; H4-7; H4-8 y H4-9.

Conforme lo establece el artículo 60 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar, tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

COMERCIO CENTRAL CSC					
	INTENSIDAD MINIMA (CC1)	INTENSIDAD BAJA (CC2)	INTENSIDAD MEDIA (CC3)	INTENSIDAD ALTA (CC4)	INTENSIDAD MAXIMA (CC5)
Superficie mínima de lote	800 m ²	600 m ²	420 m ²	270 m ²	270 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50 %	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	variable	Variable	Variable
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del Reglamento Estatal de Zonificación.					

VI.5. Industria Ligera y de Riesgo Bajo (I1): comprenden una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señaladas en las mismas.

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

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

Se localizan las siguientes zonas:

VI.7. Equipamiento Urbano (EI): dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales.

Se localizan las siguientes zonas:

EI-22; EI-23; EI-24; EI-25; EI-26; EI-27; EI-28; EI-29; EI-30; EI-31; EI-32; EI-33; EI-34; EI-35; EI-36; EI-37; EI-38; EI-39; EI-40; EI-41; EI-42; EI-43; EI-44; EI-45; EI-46; EI-47 y EI-48

VI.8. Instalaciones especiales e infraestructura: comprende los usos que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser de tipo industrial, que se demandan dentro y fuera de las áreas urbanas, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor además de las instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura urbana.

Se localizan las siguientes zonas:

IE-R4 Ferrocarril

CAPITULO VII

ESTRUCTURA URBANA.

La estructura urbana tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen.

VII.1. Sistema de Unidades Urbanas: Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

Centro Urbano (CU): Corresponde al mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de Autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios regionales.

VII.2. Sistema Vial: Este sistema tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en los centros de población.

Vialidad Regional (VR): Es la vialidad que sirve para desahogar movimientos de fuerte volumen de tráfico vehicular de la región en su paso o arribo al área urbana de El Rodeo, vinculando esta zona con el contexto regional, siendo estas:

VR-1 Carretera Chapala - Guadalajara

VR-2 Carretera Santa Rosa - Ocotlán

VR-3 Macro libramiento

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece el Código Urbano.

Conforme a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan.

Así mismo, como lo dispone Título Noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del centro de población.

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

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de diez días, para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme el procedimiento previsto en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

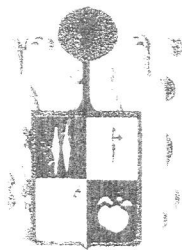
TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de El Rodeo, del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos del Estado de Jalisco, entrará en vigor a partir de su publicación de conformidad con lo establecido en el artículo 82 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Segundo. Una vez publicado el Plan deberá de ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación, y una vez inscritos, comenzarán a surtir efectos contra terceros.

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

Este plan fue elaborado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 9 fracción I de la Ley General de Asentamientos Humanos, artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco y artículo 10 fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco.



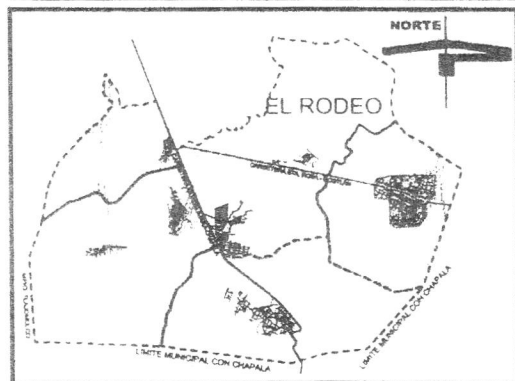
PLAN DE DESARROLLO URBANO EL RODEO

SIMBOLOGIA:



AU	AREAS URBANAS	H4-U	HABITACIONAL UNIF DENSIDAD ALTA
AU-UP	AREAS DE URBANIZACION PROGRESIVA	H3-U	HABITACIONAL UNIF DENSIDAD MEDIA
AU-RN	AREAS DE RENOVACION URBANA	H2-U	HABITACIONAL UNIF DENSIDAD BAJA
RU	RESERVA URBANA	HJ	HABITACIONAL JARDIN
AR-AGR	AREAS RUSTICAS AGROPECUARIAS	TC	TURISTICO CAMPESTRE
AC	AREAS DE CONSERVACION	EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
AT	AREAS DE TRANSICION	AG	AGROPECUARIO
AE	ACTIVIDAD EXTRACTIVA	CSR	COMERCIO Y SERV REGIONALES
CA	PROTECCION A CUERPOS DE AGUA		
RI-EL	RESTRICCION POR ELECTRICIDAD		
RI-NV	RESTRICCION POR NODO VIAL		
RI-VL	RESTRICCION POR VALIDAD		

VALIDAD EXISTENTE



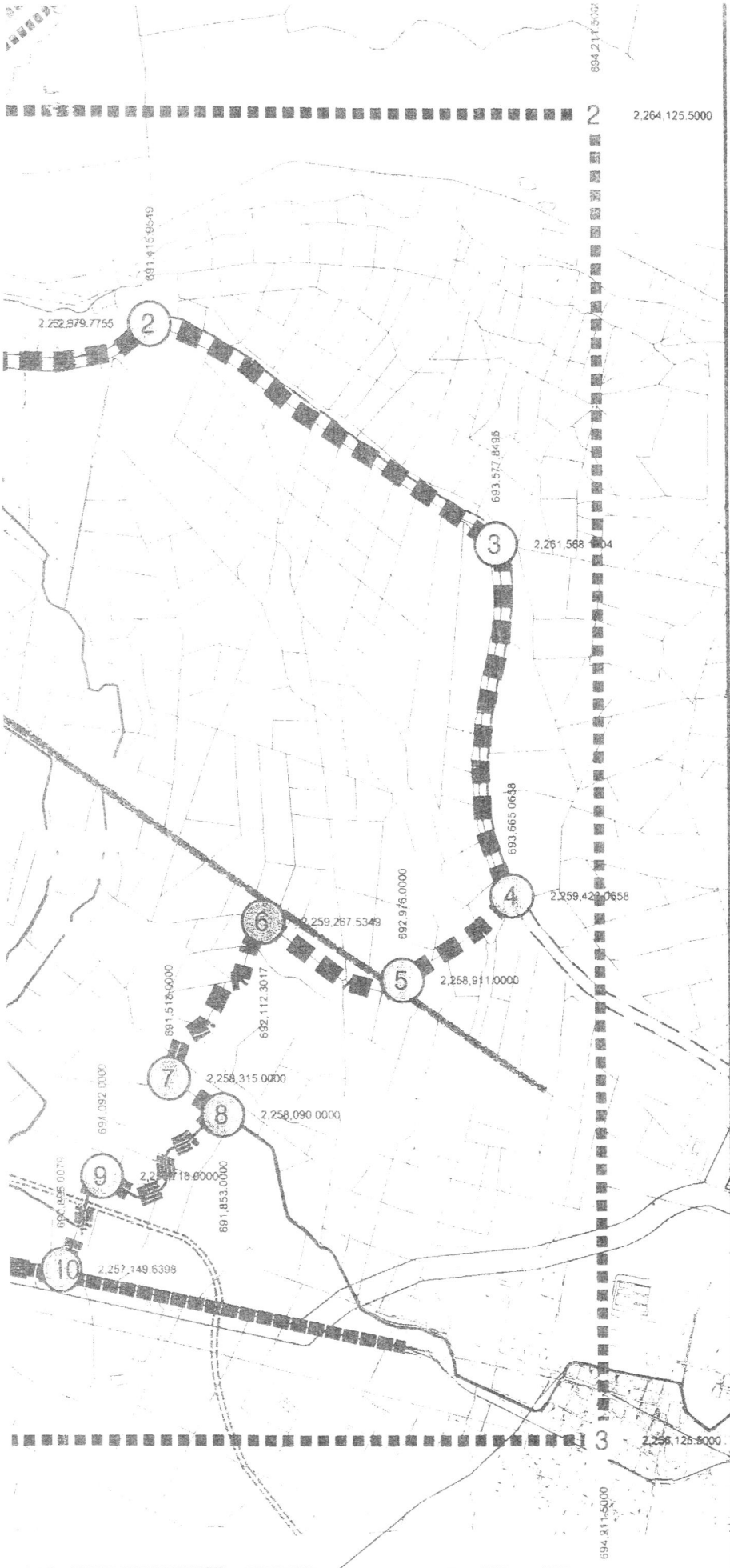
AREA DE ESTUDIO
AREA DE APLICACION

ESCALA:

MUNICIPIO DE
IXTLAHUACÁN DE
LOS MEMBRILLOS,
JAL.



DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN



INGENIERO OCTAVIO CORONADO VARGAS
PRESIDENTE MUNICIPAL

INGENIERO JUAN JOSE CASTRO ROJAS
SECRETARIO GENERAL

LICENCIADO FRANCISCO JAVIER SOLIS MUÑOZ
SÍNDICO MUNICIPAL

PROFESORA MA. LUISA NAVARRO GONZALEZ
OFICIAL MAYOR ADMINISTRATIVO

INGENIERO RICARDO CURIEL CHÁVEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

C. SAUL VELAZQUEZ MORALES
ENCARGADO DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL

C. ROMMEL NEY GONZALEZ ALDRETE
DIRECTOR DE COMUNICACIÓN SOCIAL

C. RAYMUNDO ENCISO CONTRERAS
ENCARGADO DE PROTECCIÓN CIVIL

LICENCIADO JUAN COVARRUBIAS GALINDO
OFICIAL DE PADRON Y LICENCIAS

INGENIERO GERARDO VELAZQUEZ MENDOZA
JEFE DE FOMENTO AGROPECUARIO

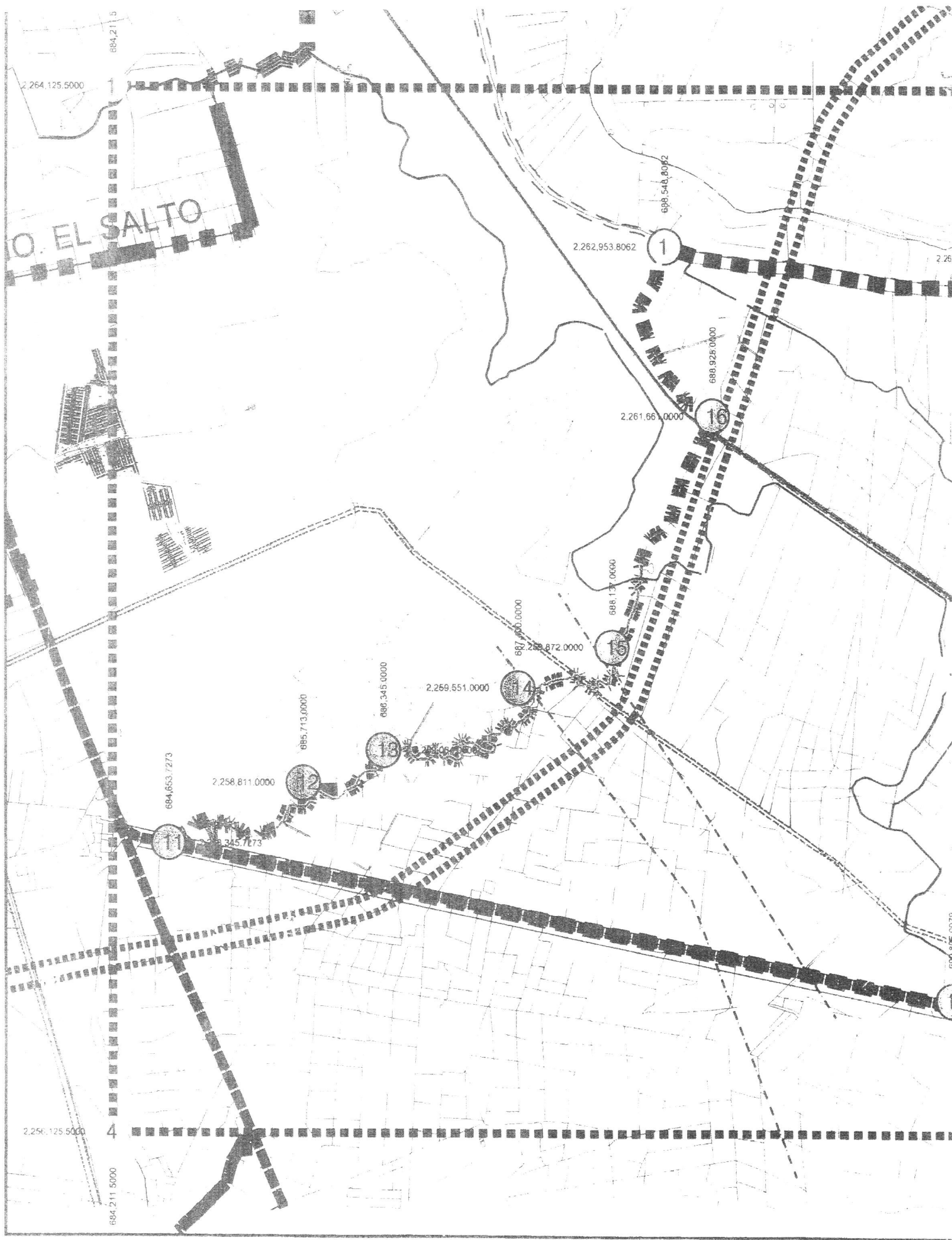
C. GERARDO MORA LÓPEZ
DIRECTOR DE PROMOCIÓN ECONÓMICA

C. DAVID BLANCARTE BEJAR
JEFE DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

PROFESOR ALBERTO BECERRA VILLALPANDO
DIRECTOR DE DESARROLLO SOCIAL

PROFESOR FRANCISCO HERRERA HERRERA
DIRECTOR DE CULTURA Y DEPORTES

ARQUITECTO CARLOS MÉNDEZ GUTIÉRREZ
JEFE DE DESARROLLO URBANO



La zonificación definida en el presente Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

1. La demarcación de las zonas, subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;
2. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme las normas de zonificación; y
3. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.

Las demarcaciones y límites de áreas y predios específicos en este Plan, se establecen con base en la información territorial disponible, sin implicar un reconocimiento o decisión sobre el régimen de propiedad y la titularidad de sus propietarios o poseedores específicos.

CAPITULO VIII

DEL CONTROL DE LOS USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS.

Conforme a las disposiciones del Plan, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su publicación y registro.

La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del Plan, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en el Título Noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

La Dependencia Municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo de los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.

CAPITULO IX

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN.

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

PLAN DE DESARROLLO URBANO EL RODEO

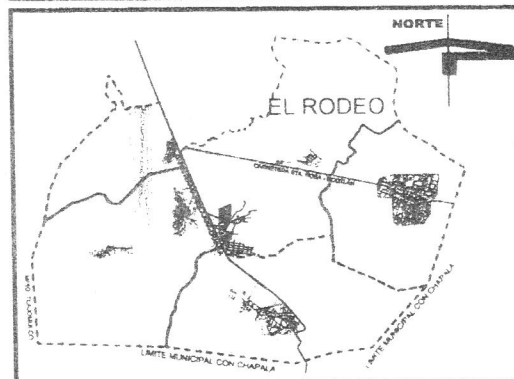
SIMBOLOGIA:



AU	AREAS URBANAS	H4-U	HABITACIONAL UNIF. DENSIDAD ALTA
AU-UP	AREAS DE URBANIZACION PROGRESIVA	H3-U	HABITACIONAL UNIF. DENSIDAD MEDIA
AU-RN	AREAS DE RENOVACION URBANA	H2-U	HABITACIONAL UNIF. DENSIDAD BAJA
RU	RESERVA URBANA	HJ	HABITACIONAL JARDIN
AR-AGR	AREAS RUSTICAS AGROPECUARIAS	TC	TURISTICO CAMPESTRE
AC	AREAS DE CONSERVACION	EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
AT	AREAS DE TRANSICION	AG	AGROPECUARIO
AE	ACTIVIDAD EXTRACTIVA	CSR	COMERCIO Y SERV. REGIONALES
CA	PROTECCION A CUERPOS DE AGUA		
RI-EL	RESTRICCION POR ELECTRICIDAD		
RI-NV	RESTRICCION POR NODO VIAL		
RI-VL	RESTRICCION POR VIALIDAD		

VIALIDAD EXISTENTE

VR	CARRETERA (VR)
VP	PRIMARIA
	SEA
VC	SECUNDARIA
	ARTERIA COLECTORA
	NODO VIAL



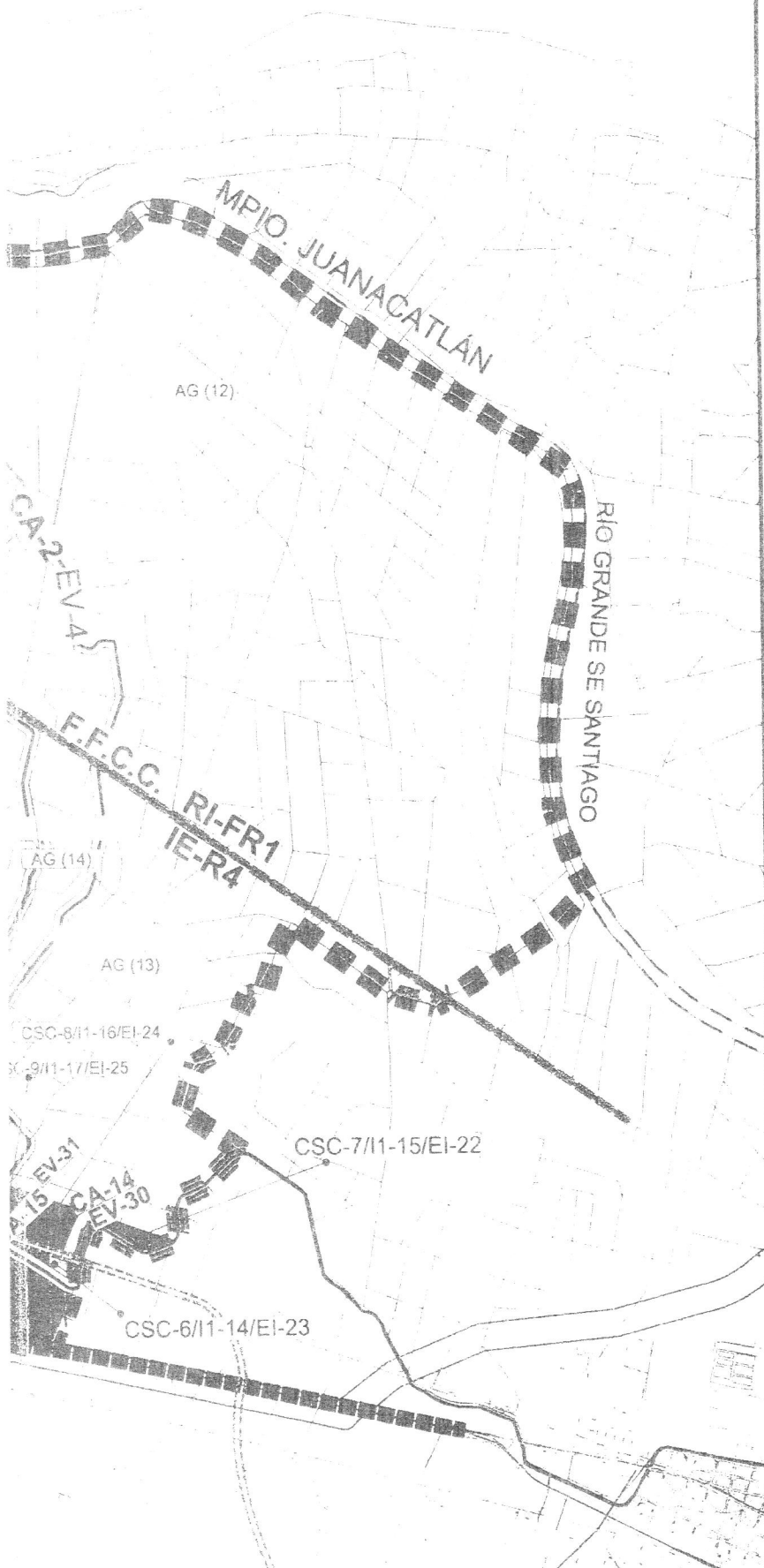
RESERVA, USOS Y DESTINOS DEL SUELO

PLANO: ZONIFICACION ESCALA 1: 15,000

MUNICIPIO DE
IXTLAHUACÁN DE
LOS MEMBRILLOS,
JAL.



DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN



INDUSTRIAL I					
INDUSTRIA	MANUFACTURAS MENORES (MFM)	INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO (I1)	INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO (I2)	INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO (I3)	PARQUE INDUSTRIAL JARDÍN (IJ)
Superficie mínima a desarrollar	—	—	—	—	10,000 m²
Superficie mínima de lote	180 m²	600 m²	1,200 m²	1,500 m²	600 m²
Superficie máxima de lote	400.00 m²	—	—	—	—
Frente mínimo del lote	12 metros lineales	15 metros lineales	20 metros lineales	30 metros lineales	15 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.8	0.8	0.7	0.7	0.5*
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.6	8.00 m³	10.50 m³	10.50 m³	8 m³
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	SEGUN CUADRO 48	SEGUN CUADRO 48	SEGUN CUADRO 48	SEGUN CUADRO 48	SEGUN CUADRO 48
% Frente jardinado	20%	20%	20%	20%	20%
Restricción frontal	3 metros lineales**	5 metros lineales**	5 metros lineales**	5 metros lineales**	5 metros lineales**
Restricciones laterales	—	—	—	—	10 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales	12 metros lineales***	12 metros lineales***	12 metros lineales***	12 metros lineales
Modo de edificación	VARIA	VARIA	VARIA	VARIA	Abierta
<p>* Al aplicar el C.O.S. la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá de destinar como mínimo el 30% para áreas verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación.</p> <p>** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Capítulo II del Título V del Reglamento Estatal de Zonificación.</p> <p>*** Únicamente cuando colinden con zona o uso habitacional.</p> <p>R. C.O.S. y C.U.S.</p>					

I1-14; I1-15; I1-16; I1-17; I1-18; I1-19; I1-20; I1-21; I1-22; I1-23; I1-24; I1-25; I1-26; I1-27; I1-28; I1-29; I1-30; I1-31; I1-32; I1-33; I1-34; I1-35; I1-36 y I1-37

Conforme lo establece el artículo 90 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de manufacturas menores, tipo MFM, industria ligera y de riesgo bajo, tipo I1, industria mediana y de riesgo medio, tipo I2, industria, industria pesada y de riesgo alto, tipo I3 y parque industrial jardín estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

VI.6. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV): las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

Se localizan las siguientes zonas:

EV-4; EV-28; EV-30; EV-31; EV-32; EV-33; EV-34 y EV-35

EL SALTO

FINCONADA LAS LOMAS

LOS OLIVOS 2

CSR-25/11-37/EI-45

CSR-24/11-36/EI-44

AT-12

EV-35/HJ-9/EI-46

CSR-23/11-35/EI-43

CSR-22/11-34/EI-42

AG (11)

CSR-21/11-33/EI-41

CSR-20/11-32/EI-40

CSR-19/11-30/EI-38

CSR-18/11-31/EI-39

AG (10)

CA-2 EV-4

AU-7

H3 (4)

CSR-15/11-27/EI-35

AT-10

EV-33/HJ-7/EI-48

AT-11

EV-34/HJ-8/EI-47

CSR-17/11-28/EI-37

CSR-14/11-26/EI-34

CSR-16/11-29/EI-36

CSR-10/11-20/EI-28

RI-EL4

CSR-11/11-21/EI-29

CSR-13/11-23/EI-33

CSR-10/11-22/EI-30

RU-CP5
H4 (7)

H4 (5)

RU-CP6
H4 (8)

RI-NV5

CSR-13/11-25/EI-33

CSR-12/11-24/EI-32

RI-VL2

CARRETERA STA. ROSA - OCOTLAN

CSR-10/11-19/EI-27

CSR-9/11-18/EI-26

RI-VL1

VR-3

R=300 Mts

RI-VL3

CA-17

RU-CP4
H4 (6)

RI-EL3

CSR-11/11-23/EI-33

CA-2

EV-4

RU-CP7
H4 (9)

VI.3. Comercios y Servicios Regionales (CSR): las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras. En estas zonas los usos habitacionales deben quedar excluidos, siendo las siguientes:

COMERCIOS Y SERVICIOS REGIONALES SCR	
Superficie mínima de lote	1200 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	2.4
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	20
Restricción frontal	5 metros lineales*
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del Reglamento Estatal de Zonificación.	

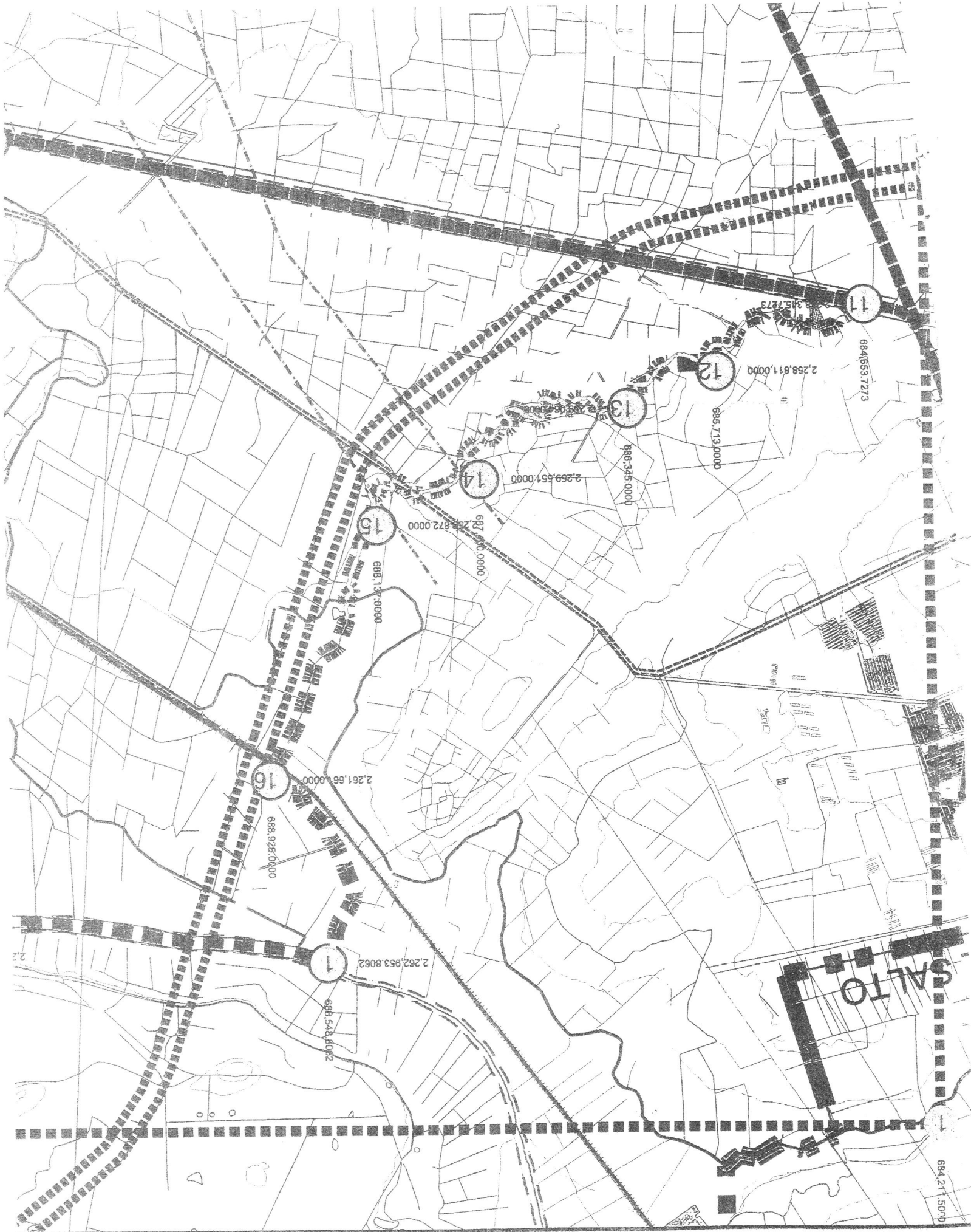
CSR-9; CSR-10; CSR-11; CSR-12; CSR-13; CSR-14; CSR-15; CSR-16; CSR-17; CSR-18; CSR-19; CSR-20; CSR-21; CSR-22; CSR-23; CSR-24 y CSR-25

Conforme lo establece el artículo 73 y 82 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes las edificaciones construidas en las zonas de Comercios y Servicios Regionales CSR, estará sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

VI.4. Comercios y Servicios Centrales (CSC): las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades, que atienden a la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos; y las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras. En estas zonas los usos habitacionales deben quedar excluidos, siendo las siguientes:

CSC-6; CSC-7; CSC-8; CSC-9; CSC-10 y CSC-11

Conforme lo establece el artículo 72 y 81 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes las edificaciones construidas en las zonas de Comercios y Servicios Centrales CSC, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:



SALTO

11

684653.7273

12

2,258,811.0000

685,713.0000

13

686,345.0000

14

2,259,551.0000

687,670.0000

15

2,258,572.0000

688,137.0000

16

2,261,661.0000

688,925.0000

1

2,262,953.8062

688,548.8062

684,211.5070

HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3 -H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3 -V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39	42	54
Superficie mínima de lote	140 m ²	260 m ²	480 m ²
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales
Índice de edificación	140 m ²	130 m ²	120 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2 *	2 *
Restricción frontal	3 metros lineales	3 metros lineales **	3 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	40%	30%	30%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semiabierto Semicerrado
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p> <p>* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.</p> <p>** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del Reglamento Estatal de Zonificación.</p> <p>*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.</p>			

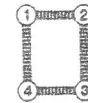
Habitacional Densidad Media (H3):

H3-4

Conforme lo establece el artículo 59 del Reglamento Estatal de Zonificación los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar, tipo H3-U, plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y plurifamiliar vertical, tipo H3-V, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

PLAN DE DESARROLLO URBANO EL RODEO

SIMBOLOGIA:



LIMITE DE DISTRITO

AU	AREAS URBANAS
AU-UP	AREAS DE URBANIZACION PROGRESIVA
AU-RN	AREAS DE RENOVACION URBANA

RU	RESERVA URBANA
----	----------------

AR-AGR	AREAS RUSTICAS AGROPECUARIAS
--------	------------------------------

AC	AREAS DE CONSERVACION
----	-----------------------

AT	AREAS DE TRANSICION
----	---------------------

AE	ACTIVIDAD EXTRACTIVA
----	----------------------

CA	PROTECCION A CUERPOS DE AGUA
----	------------------------------

RI-EL	RESTRICCION POR ELECTRICIDAD
-------	------------------------------

RI-NV	RESTRICCION POR NODO VIAL
-------	---------------------------

RI-VL	RESTRICCION POR VALIDAD
-------	-------------------------

H4-U	HABITACIONAL UNIF. DENSIDAD ALTA
------	----------------------------------

H3-U	HABITACIONAL UNIF. DENSIDAD MEDIA
------	-----------------------------------

H2-U	HABITACIONAL UNIF. DENSIDAD BAJA
------	----------------------------------

HJ	HABITACIONAL JARDIN
----	---------------------

TC	TURISTICO CAMPESTRE
----	---------------------

EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
----	----------------------------

AG	AGROPECUARIO
----	--------------

CSR	COMERCIOS Y SERV. REGIONALES
-----	------------------------------

VALIDAD EXISTENTE

VR

CARRETERA LIBRE

VP

PRIMARIA

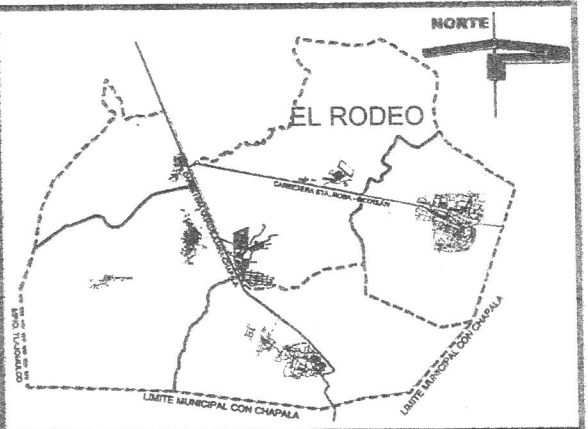
VIA PRINCIPAL

VC

SECUNDARIA

ARTERIA COLECTORA

NODO VIAL



AREA DE ESTUDIO
AREA DE APLICACION

ESCALA:

MUNICIPIO DE
IXTLAHUACÁN DE
LOS MEMBRILLOS



g) **Áreas de restricción para la vialidad:** son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (VL), siendo las siguientes:

RI-VL-1 Carretera Chapala - Guadalajara

RI-VL-2 Carretera Santa Rosa - Ocotlan

RI-VL-3 Macro libramiento

h) **Áreas de restricción por nodo vial:** es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (NV), siendo las siguientes:

RI-NV-5 Entronque carretera Santa Rosa – Ocotlan y macrolibramiento.

CAPITULO VI

UTILIZACIÓN DEL SUELO Y TIPO BÁSICO DE ZONAS.

Para formular la zonificación urbana a que hace mención el artículo 148 del Código Urbano, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que se identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

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

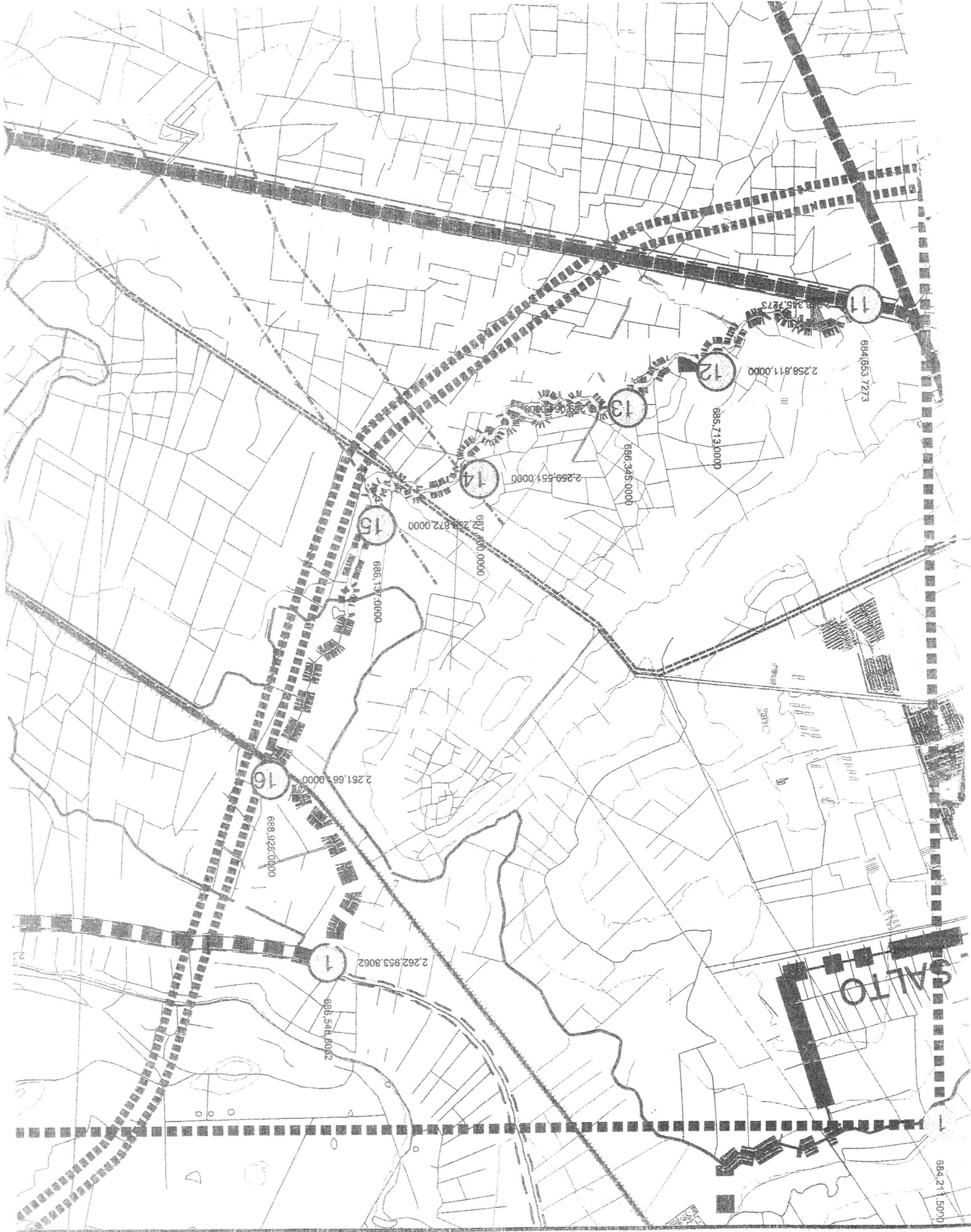
Zonificación primaria: en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y

Zonificación secundaria: en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

Por tratarse de la zonificación de un plan de centro de población se establece a continuación la zonificación primaria que le corresponde al presente plan de desarrollo urbano de El Rodeo, Jalisco.

11.1. Agropecuario (AG): comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, siendo las siguientes:

AG-10; AG-11; AG-12; AG-13 y AG-14



SALTO

684553.7273

2,258,811.0000

685,713.0000

686,345.0000

2,259,551.0000

687,000.0000

2,258,872.0000

688,137.0000

2,261,661.0000

688,925.0000

2,262,953.8062

688,548.8062

684,211.5070

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. Siendo las siguientes

CA-2 Canal de Atequiza
CA-14 Arroyo (intermitente) s. n.
CA-15 Arroyo (intermitente) s. n.
CA-16 Arroyo La Tubería
CA-17 Arroyo El Sacrificio

V.6. Áreas de transición (AT) las que funcionan como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y habitacionales tipo jardín con características ecológicas. Se identificarán con la clave (AT) y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de su proyecto de Integración Urbana 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, siendo las siguientes:

AT-10 La Bomba
AT-11 El Guayabo
AT-12 El Macho

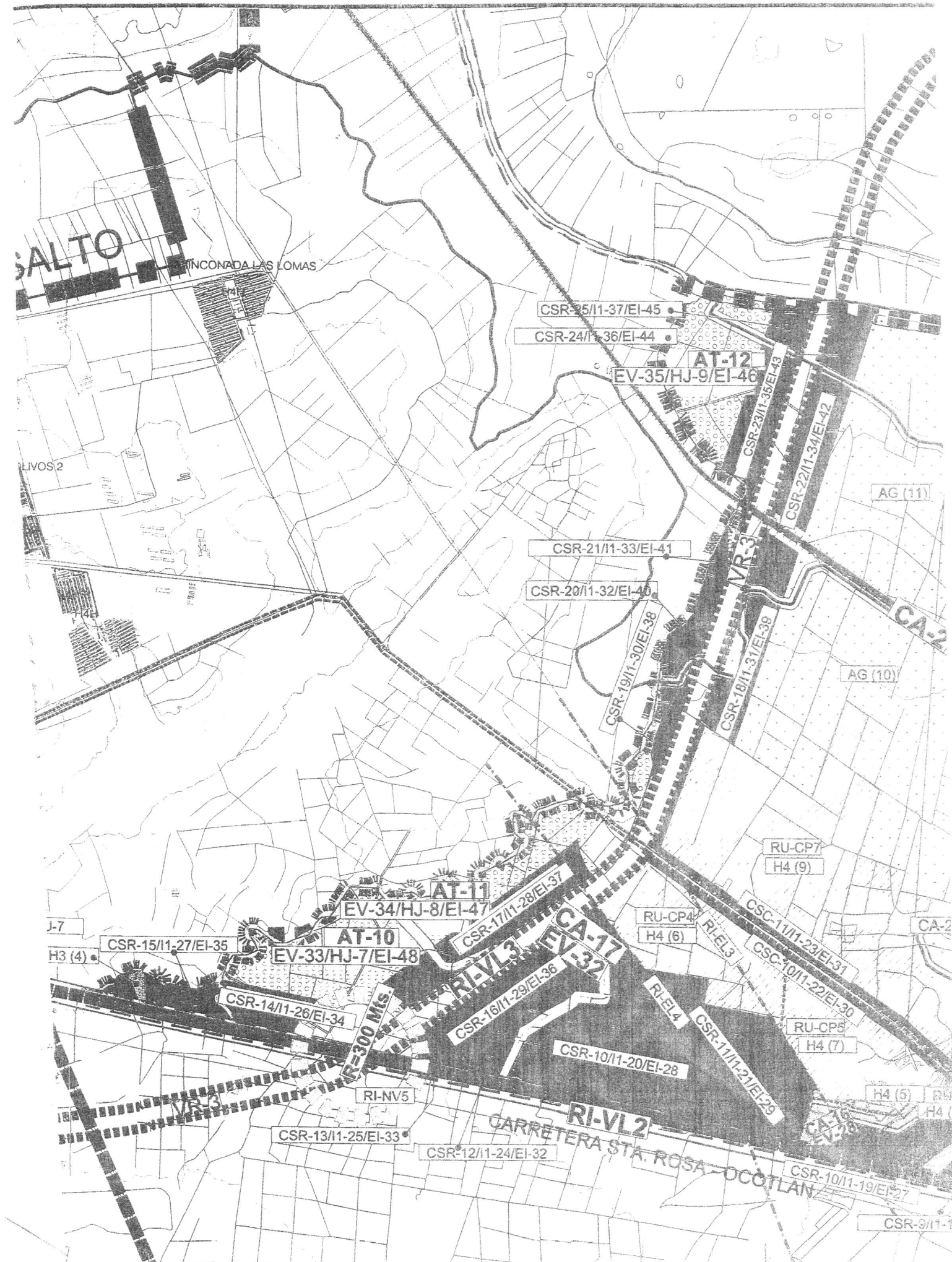
V.7. Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales (RI) son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave (RI) y el número que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

a). **Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias:** las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, basándose en la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia. En tratándose de vías de ferrocarril, se establece una franja mínima de 15 metros a cada lado del eje de la vía como servidumbre de la misma, debiendo estar libre de edificaciones e instalaciones permanentes, salvo las que permitan las leyes federales.

Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la subclave (FR), siendo las siguientes:

RI-FR-1

b). **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo:** las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:



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

d). **Áreas de reserva urbana de control especial:** las pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación, en el presente plan no existen este tipo de áreas.

V.3. Áreas rústicas (AR) las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave (AR) y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

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

AR-AGR10
AR-AGR11
AR-AGR12
AR-AGR13
AR-AGR14

b). **Áreas piscícolas:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (PSC) y el número que las especifica, en el presente plan no existen este tipo de áreas.

c). **Áreas silvestres:** aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (SIL) y el número que las especifica, en el presente plan no existen este tipo de áreas.

d). **Áreas forestales:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (FOR) y el número que las especifica, en el presente plan no existen este tipo de áreas.

PLAN DE DESARROLLO URBANO EL RODEO

SIMBOLOGIA:



1
2
3
4
LIMITE DE DISTRITO



AU

AREAS URBANAS



AU-UP

AREAS DE URBANIZACION PROGRESIVA



AU-RN

AREAS DE RENOVACION URBANA



RU

RESERVA URBANA



AR-AGR

AREAS RUSTICAS AGROPECUARIAS



AC

AREAS DE CONSERVACION



AT

AREAS DE TRANSICION



AE

ACTIVIDAD EXTRACTIVA



CA

PROTECCION A CUERPOS DE AGUA



RI-EL

RESTRICCION POR ELECTRICIDAD



RI-NV

RESTRICCION POR NODO VIAL



RI-VL

RESTRICCION POR VALIDAD

VALIDAD EXISTENTE

VR

CARRETERA LIBRE

VP

PRIMARIA

VC

SECUNDARIA

ARTERIA COLECTORA



NODO VIAL



H4-U

HABITACIONAL UNIF. DENSIDAD ALTA



H3-U

HABITACIONAL UNIF. DENSIDAD MEDIA



H2-U

HABITACIONAL UNIF. DENSIDAD BAJA



HJ

HABITACIONAL JARDIN



TC

TURISTICO CAMPESTRE



EV

ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS



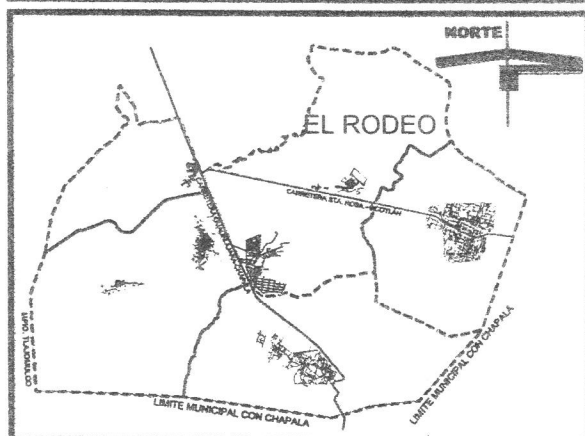
AG

AGROPECUARIO



CSR

COMERCIOS Y SERV. REGIONALES



RESERVA, USOS Y DESTINOS DEL SUELO

PLANO:

ZONIFICACION

ESCALA:

1: 15,000

MUNICIPIO DE
IXTLAHUACÁN DE
LOS MEMBRILLOS,



Localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 684,653.7273; MN- 2'258,345.7273, para continuar con rumbo Noreste en línea quebrada con una distancia de 1,613.8325 metros, hasta el vértice 12, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 685,713.0000; MN- 2'258,811.0000, para continuar con rumbo Noreste en línea quebrada con una distancia de 879.0851 metros, hasta el vértice 13, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 686,345.0000; MN- 2'259,064.0000, para continuar con rumbo Noreste en línea quebrada con una distancia de 2,052.1346 metros, hasta el vértice 14, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 687,400.0000; MN- 2'259,551.0000, para continuar con rumbo Noreste en línea quebrada con una distancia de 1,311.1083 metros, hasta el vértice 15, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 688,137.0000; MN- 2'259,872.0000, para continuar con rumbo Noreste en línea quebrada con una distancia de 2,058.1732 metros, hasta el vértice 16, localizado en las coordenadas INEGI – UTM, ME- 688,925.0000; MN- 2'261,661.0000, para continuar con rumbo Norte en línea quebrada con una distancia de 1,602.9060 metros, hasta llegar de nuevo al vértice 1.

CAPITULO V

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 16 capítulo III del título primero del Reglamento Estatal de Zonificación la clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

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

V.1. Áreas urbanizadas (AU) son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave (AU), el número que las especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas urbanizadas se subdividen en:

a). Áreas incorporadas: son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana; siendo identificadas únicamente con la clave (AU) de las áreas urbanizadas, siendo las siguientes áreas urbanizadas:

AU-7 El Rodeo

REGIDORES:

- **ING. FRANCISCO SANCHEZ HERNANDEZ**
Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano
y Obras Públicas.
- **C. MARGARITA BERNARDO SILAHUA**
- **C. ISIDRO RAMIREZ RIVERA**
- **C. GUILLERMINA ZAMORA VAZQUEZ**
- **C. FRANCISCO BERNAL JIMENEZ**
- **DR. EDUARDO CERVANTES AGUILAR**
- **C. BONIFACIO AYALA GOMEZ**
- **C. JOSE CARMEN TORIZ GOMEZ**
- **C. ESTHER VACA MENDOZA**

CAPITULO II

MARCO DE PLANEACION

De conformidad a lo señalado en el artículo 77 del Código Urbano para el Estado de Jalisco el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano se integrará por un conjunto de programas y planes articulados entre sí, organizados de la siguiente manera:

I.- Programas de Desarrollo Urbano

- a) Programa Estatal de Desarrollo Urbano
- b) Programas Municipales de Desarrollo Urbano
- c) Programas de Desarrollo Metropolitano

II.- Planes de Referencia

- a) Planes Regionales de Integración Urbana
- b) Ordenamiento Ecológico Regional del Estado
- c) Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano

III.- Planes Básicos de Desarrollo Urbano

- a) Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población
- b) Planes Parciales de Desarrollo Urbano

Los programas o planes que integran el Sistema de Planeación para el Desarrollo Urbano estarán a cargo de manera concurrente del Gobierno del Estado y los Ayuntamientos y deberán ser congruentes entre sí.

El presente documento corresponde a los Planes Básicos de Desarrollo Urbano al tratarse de un Plan de Desarrollo Urbano de carácter básico, del cual se derivaran políticas de desarrollo urbano que deberán considerarse para la elaboración de los planes parciales de desarrollo urbano.

De conformidad a lo establecido en el artículo 80 de Código Urbano Los planes de referencia y los planes básicos de desarrollo urbano tendrán como propósito central desarrollar el componente estratégico del sistema de planeación urbana estatal; esto es, definir la estrategia de acción y de intervención gubernamental para cumplir con lo establecido por la política urbana en los programas de desarrollo urbano.

CAPITULO III

OBJETIVOS.

Son objetivos del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población:

I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;

II. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;

III. El control del excesivo crecimiento horizontal del asentamiento humano, mediante políticas de densificación racional de la edificación y el control, en su caso, del proceso de