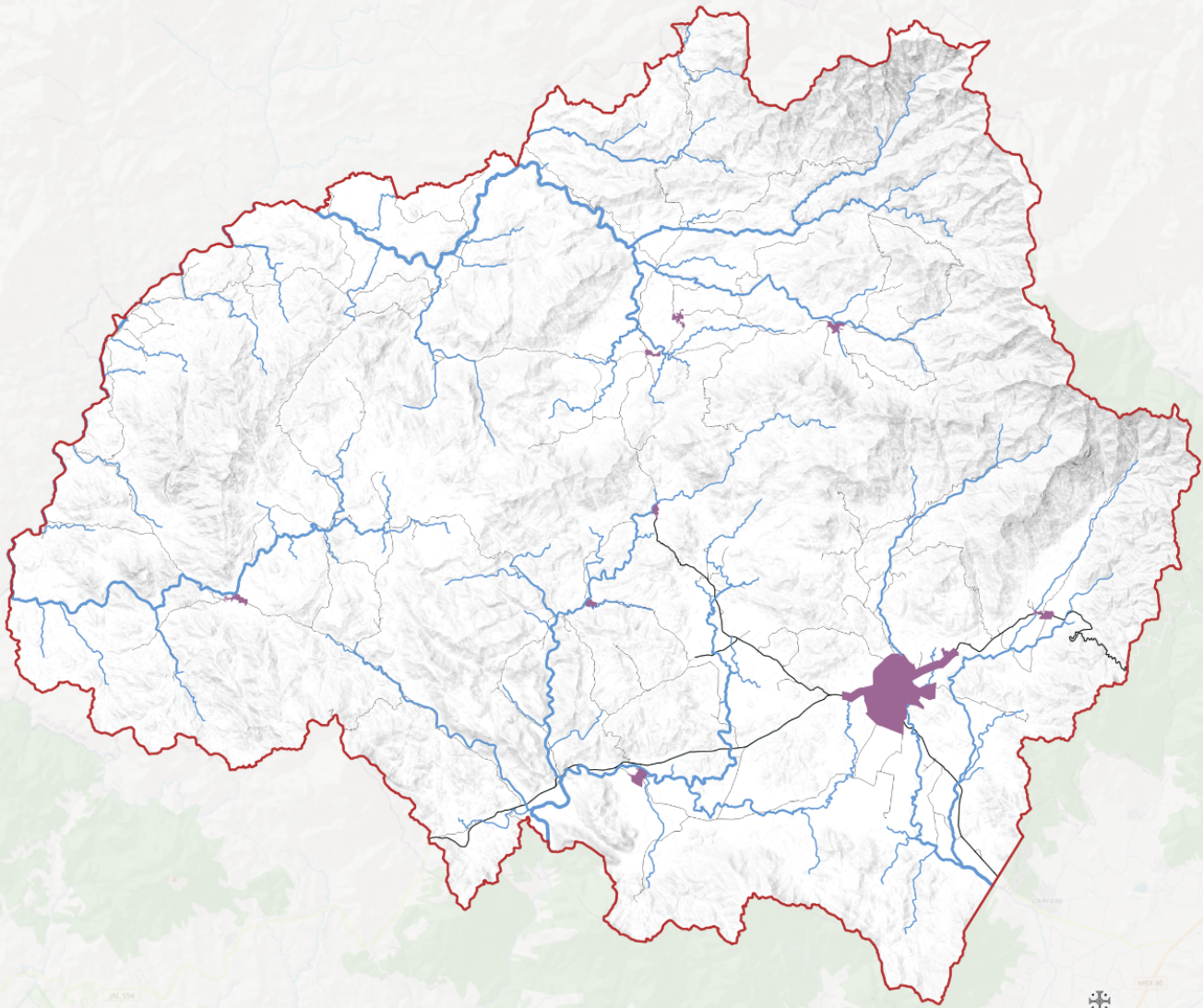


PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

VILLA PURIFICACIÓN

2023



Primera edición: **2023**

Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.

Av. Circunvalación Agustín Yáñez 2343, Moderna, 44190 Guadalajara, Jalisco.

Publicado en Jalisco, México.

Colaboradores

Directores

- **Aldo Javier Gil Pérez**
Director General de Ordenamiento Territorial
- **Óscar Morales Quiroz**
Director de Planeación Urbana
- **Enrique de la Cruz Castillo**
Director de Movilidad.
- **Óscar Osvaldo López Arvizu**
Coordinador de Vinculación Exterior.
- **Lucía Hidalgo Luna**
Directora de Ordenamiento Ecológico Territorial
- **Luz Ileana Jiménez Pineda**
Directora de Gestión Territorial
- **Tonantzin Camacho Sandoval**
Directora de Geomática e Información Ambiental y Territorial

Equipo técnico

- **Coordinadora del equipo Cuenca alta de la costa sur**
Montserrat Vega Sánchez
- **Especialistas en Sistemas de Información Geográfica**
Víctor Fernando Záizar Gutiérrez
Felix Fernando Navarro Medina
Aymeric Renault
- **Especialistas en Hidrología**
Mariana Osuna Maciel
Andrea Urrea Sánchez
Verónica Padilla Silva
- **Especialistas en Planeación Urbana.**
Consuelo Isabel Guzmán Martínez
Fátima Patricia Martínez Chávez
René Fernando Rodríguez Pérez
- **Especialista en Gestión Territorial**
Jorge Alberto Diaz Silva
- **Asistente especializado en Gestión Territorial**
Adrián de Jesús Lomelí Covarrubias
- **Técnicas especializadas en Ordenamiento Territorial**
María Goretti Cantón Muñiz
Sabina Ascencio Ramírez
- **Especialistas en Diseño.**
Elizabeth Mendoza Romero
Adriana Aceves Altamirano

-
- Josué Díaz Vázquez
 - Alejandra Aguilar Ramírez
 - Ma Dolores Guillén Solís

Índice

Sección 1. Introducción	4
1.1. Justificación	6
1.2. Bases jurídicas	7
1.3. Marco de planeación territorial	8
1.4. Objetivos	9
1.5. Proceso participativo	10
Sección 2. Presentación	12
2.1. Título, propósito y alcances	12
2.2. Vigencia del Programa	13
2.3. Efectos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano	13
2.4. Documentación del Programa	14
2.5. Interpretación de los documentos	14
2.6. Glosario y abreviaciones	15
Sección 3. Administración del Programa	17
3.1. Responsables	17
3.2. Modificaciones al Programa	18
3.3. Instrumentos que se derivan del Programa	19
3.4. Disposiciones reglamentarias aplicables al Programa	20
3.5. Zonificación secundaria promovida por la iniciativa privada	20
3.6. Reportes, quejas y denuncias	21
Sección 4. Autorizaciones	22
4.1. Información urbanística, opiniones técnicas y certificaciones	22
4.2. Acciones sujetas a licencia	24
4.3. Inspección de obras y actividades	25
4.4. Recursos de Revisión Administrativa de las resoluciones municipales	26
Sección 5. Implementación y evaluación	27
5.1. Cartera de programas, proyectos, acciones y sus plazos	27
5.2. Polígonos de actuación	27
5.3. Financiación del programa	28
5.4. Programas presupuestarios municipales	29
5.5. Evaluación y rendición de cuentas	30
Sección 6. Zonificación primaria	31
6.1. Límites de centros de población	31
6.2. Clasificación de áreas	32
6.2.1. Áreas urbanizadas	32
6.2.2. Áreas urbanizables	34
6.2.3. Áreas no urbanizables	35
6.3. Sistemas Urbanos	39
6.3.1. De espacios públicos y equipamientos	39

6.3.2 De Infraestructuras básicas	41
6.3.3 De movilidad.	42
Sección 7. Edificios y usos específicos del suelo	45
7.1 Centro de población urbano “Villa Purificación”	45
7.2 Centros de población rural de La Atalaya, Carreón, La Eca, Estancia de Amborín, Jirosto, Pabelo, San Miguel y Zapotán.	45
7.3 Viviendas rurales.	47
Sección 8. Anexos	49

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Villa Purificación

Sección 1. Introducción

Este Programa Municipal de Desarrollo Urbano se redactó por acuerdo de los habitantes de Villa Purificación, Jalisco, para guiar a sus representantes en la tarea de reordenar a las ciudades, pueblos y localidades del municipio, para adaptarlas a un futuro de sequías y escasez de agua. Se buscó dar cabida a las segundas residencias de familiares que emigraron a Estados Unidos, que consideran importante mantener contacto con su lugar de origen. Todos los niveles de gobierno y el Consejo Municipal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y de Desarrollo Urbano tienen el propósito de velar por que se cumplan sus contenidos.

El compendio de documentos que integran este Programa son congruentes con el artículo 97 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Los estudios y justificaciones descritas la Caracterización, Diagnóstico y Pronóstico del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional, del Plan Regional de Desarrollo Urbano y del Plan Regional de Integración Urbana, son la base técnica de la presente propuesta¹.

Este instrumento contiene las regulaciones del mapa de zonificación primaria, conforme los artículos 3 fracción XXXIX y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Las características del territorio municipal hicieron necesario que se incluyera un esquema simplificado de zonificación secundaria para las Centros de población rurales².

El municipio actualmente no presenta ningún tipo de fenómenos de conurbación de carácter interestatal o intermunicipal.

¹ El Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 78 B fracción VI señala que "En caso de que el instrumento de jerarquía mayor cuente ya con el estudio con la especificidad necesaria al ámbito de aplicación que se requiere, en uno o más de los elementos señalados, bastará la remisión a dicho documento y estudio específico, siempre que resulte actual en atención a la modificación que se pretende". Debido a que el contenido técnico de aquellos instrumentos es suficiente y acorde a la escala y alcances para este Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se justifica esta remisión a la publicación del Periódico Oficial.

² Esta decisión está fundada en el citado Código Urbano artículos 95 y 162 fracción II segundo párrafo, debido al tamaño reducido de los centros de población rural que no justifican la redacción de un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población ni de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, pero que sus habitantes consideraron necesario contar con una regulación para los edificios y usos específicos.

Distribución de localidades urbanas y rurales



Mapa 1. Fuente: elaboración propia.

Características municipales

Superficie	Población	Distribución por sexo	
179,081.59 hectareas	11,303 habitantes	5,608 mujeres	5,695 hombres
Grupo de edades			
3,159 infantes (0 a 14 años)	1,596 jóvenes (15 a 24 años)	4,998 adultos (25 a 64 años)	1,550 adultos mayores (65 años y más)
Población vulnerable			
81 habitantes en hogares indígenas 44 habitantes afromexicanos o afrodescendientes 2,512 habitantes sin afiliación a servicios de salud		786 habitantes con discapacidad 449 habitantes nacidos en otra entidad 4,575 habitantes en situación de pobreza	
índice y grado de marginación		índice y grado de rezago social	
0.88 (Bajo)		- 0.50 (Bajo)	
Vivienda			
5,333 total	3,386 habitadas	1,193 deshabitadas	708 de uso temporal
Actividades económicas			

Agricultura y ganadería
Centros de población urbanas
Villa Purificación
Centros de población rurales
Carreón, Estancia de Amborin, Jirosto, La Atalaya, La Eca, Pabelo, San Miguel y Zapotán

Gráfica 1. Fuente: Elaboración Propia

1.1. Justificación

Se realizó una evaluación del sistema de planeación urbana aplicable al municipio (**Anexo G. Informe de evaluación**), se detectó que el único instrumento con el que cuenta el municipio es el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población “Villa Purificación” publicado el 29 de julio de 1996. Por ello, se determinó necesaria la elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Villa Purificación, debido a la falta del instrumento rector de usos, destinos y reservas en áreas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos en el territorio municipal.

Entre el 2010 y 2020 el área urbana de Villa Purificación creció 238 hectáreas, mientras que las localidades de San Miguel, Pabelo, Zapotán, Jirosto, La Eca, Carreón, La Atalaya y Estancia de Amborin registraron en promedio un aumento de 3 hectáreas cada una. Dicho incremento contrasta con la disminución de la población municipal de 320 habitantes en el mismo período. Este comportamiento está asociado a la disminución de la natalidad y al aumento migratorio por parte de los residentes, así como de la demanda de suelo para la construcción de segundas residencias en tierras ejidales cuyo costo es más barato que las localizadas dentro de los centros de población, lo cual genera vacíos urbanos, dispersión de la mancha urbana y carencia de los servicios públicos básicos en nuevos asentamientos. Aunado a ello, Villa Purificación es el tercer municipio de la región Cuenca Alta de la Costa Sur con mayor dependencia económica de las participaciones del gobierno estatal y federal para solventar su gasto público anual, a consecuencia de la baja recaudación en el impuestos, derechos, productos y aprovechamientos, los cuales no superan el 8% de su capacidad financiera. Es por ello que la elaboración y actualización de este tipo de instrumentos es crucial para los municipios, pues se establecen bases normativas para la planificación y regulación de los usos de suelo en el territorio, coadyuvando así a una mejor recaudación municipal.

En los foros de participación ciudadana, los habitantes del municipio reconocieron la importancia de la regularización de los asentamientos así como la urgencia de atender la carencia de servicios públicos. En este sentido el presente programa pretende, partir de la consolidación de un sistema de ciudades descentralizado y equitativo, la recaudación, administración y aplicación del recurso como parte del desarrollo urbano. Bajo esa lógica se incluye la sección 4 Autorizaciones y la sección 5 Implementación y evaluación, con el fin de determinar las acciones urbanísticas que deberán realizar trámites para la obtención de un dictamen o licencia que modifique el territorio.

1.2. Bases jurídicas

Con la intención de lograr el manejo integral del territorio entre lo urbano y lo no urbano, se optó por elaborar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en conjunto con el ordenamiento territorial desde un enfoque de armonización en cuanto a sus contenidos y la atención a las formalidades que dictan las leyes para su proceso de formulación.

La siguiente tabla describe los cuerpos legales que fueron observados para la elaboración del presente Programa:

Bases jurídicas del Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Precepto	Artículos	Aspectos en los que incide al Programa Municipal de Desarrollo Urbano
<p>Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano</p>	<p>11 fracción VIII, 13, 22, 45, 48, 50, 56 y 59</p>	<ul style="list-style-type: none"> Menciona el deber de los municipios para celebrar convenios con la autoridad estatal para alcanzar los fines de la política. En el caso de este programa, se celebró un convenio con el Gobierno de Jalisco para ceder temporalmente competencias técnicas durante el proceso de planificación urbana para que la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial elaborara la propuesta técnica. Señala el sistema de planeación y los principios de política pública que debe seguir la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial. Es deber considerar el ordenamiento ecológico al momento de elaborar o implementar un plan o programa de desarrollo urbano. En el caso de este proyecto, el ordenamiento ecológico regional se elaboró conjuntamente y sus contenidos se encuentran armonizados. Se declara el alcance de los programas municipales de desarrollo urbano y los contenidos mínimos de la propuesta de zonificación primaria y secundaria.
<p>Código Urbano para el Estado de Jalisco</p>	<p>9º Ter fracciones III, XI, XV; 10, 78 A, 94, 95, 96, 97 y 98</p>	<ul style="list-style-type: none"> Se convino que la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial asumiera las competencias técnicas municipales para coordinar sus procesos de planeación urbana, como lo señala el artículo 9 Ter fracciones III, XI, XV. Se establece el objeto, alcance y contenidos de un Programa Municipal de Desarrollo Urbano, así como el procedimiento de elaboración y aprobación. Se incluyó una propuesta de zonificación secundaria para localidades rurales y suelo agrícola para la implantación de instalaciones y edificaciones vinculadas a la explotación agropecuaria.

Precepto	Artículos	Aspectos en los que incide al Programa Municipal de Desarrollo Urbano
Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios	7, 15 fracciones I y II, 18 fracción II, 22 fracción III, 29 y 66	<ul style="list-style-type: none"> Señala que los inventarios del patrimonio cultural deben verse reflejados en los planes y programas de desarrollo urbano. Las propuestas de modificación de los inventarios deben preverse en los planes urbanos, de manera que se tenga oportunidad de audiencia por parte de los propietarios de los terrenos. Los planes y programas de desarrollo urbano que prevean una zonificación secundaria, deberán proponer los lineamientos urbanísticos y reglas de conservación del paisaje edificado.
Ley de Asociaciones Intermunicipales	6, 9	<ul style="list-style-type: none"> Describe los fines de las asociaciones intermunicipales, entre ellos promover la participación ciudadana, promover el desarrollo regional y eficientar la coordinación entre los tres niveles de gobierno. Una función de las asociaciones intermunicipales es apoyar técnicamente en la elaboración y aplicación de los instrumentos de política territorial.
Normas Oficiales Mexicanas de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)	Toda la norma	<ul style="list-style-type: none"> NOM-001-SEDATU Espacios públicos en los asentamientos humanos. Esta es de aplicación obligatoria para los procesos de planificación urbana. NOM-002-SEDATU Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación.

Gráfica 2. Elaboración propia.

1.3. Marco de planeación territorial

A fin de mantener la congruencia con los instrumentos de ordenamiento territorial de mayor jerarquía, el presente programa consideró lo siguiente:

Marco de planeación territorial

Instrumento	Aspectos en los que incide al Programa Municipal de Desarrollo Urbano
Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial	La Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT) es el instrumento rector que configura la dimensión espacial y territorial del desarrollo de México. Establece ejes de desarrollo y objetivos que luego fueron la base para el establecimiento de Lineamientos Generales y Regionales, de obligada observancia por parte de los tres niveles de gobierno. De acuerdo con la clasificación de macrorregiones, los municipios objeto del OT de la Región Sierra Occidental de la costa sur se encuentra dentro del sistema SUR Centro Occidente IV. Además de los Lineamientos Generales, se mencionan los lineamientos que específicamente fueron instrumentados por la presente propuesta de ordenación: LG1.1.3,

Instrumento	Aspectos en los que incide al Programa Municipal de Desarrollo Urbano
	LG1.2.1, LG2.1.3, LG2.1.8, LG2.2.1, LG2.3.1, LG2.3.3, LG2.3.5, LG2.4.1 y LG2.4.2.
<p>Programa Nacional de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano 2021 - 2024</p>	<p>Impulsar el desarrollo de sistemas urbanos rurales sostenibles, ordenados, equitativos, justos y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos, para el bienestar de la población y su entorno. Así como potencializar las capacidades organizativas, productivas de los sectores económicos de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas en el territorio, con pertinencia cultural.</p> <p>Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.</p>
<p>Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial Regional</p>	<p>El Ordenamiento Territorial de la Región Sierra Occidental tiene por objeto ser el instrumento de planeación territorial y política ambiental que induzca el uso del suelo, con base en el consenso entre los diversos sectores involucrados. Al armonizar al ordenamiento ecológico con el urbano, desde una aproximación desde la visión de la cuenca, se busca conseguir un enfoque multidisciplinario y multisectorial. Originado a partir de la articulación de los principios contenidos en la LGEEPA y LGAHOTDU, a fin de evitar inconsistencias y contradicciones en sus objetivos, así como evitar la duplicidad de recurso, tomando en cuenta tanto el nivel jerárquico como la escala de aplicación de cada instrumento.</p> <p>La visión de este documento es innovadora ya que flexibiliza los procesos asegurando el cumplimiento de la normatividad ecológica y urbana y además consigue una economía procesal y administrativa, cumpliendo con los objetivos y metas, fundamentado en el espíritu de la ley general de planeación.</p>
<p>Plan Regional de Integración Urbana</p>	<p>Presenta un conjunto de estudios para el desarrollo de actividades humanas, así como una cartera de proyectos derivada de las necesidades de la población. En ella se describe la coordinación de acciones relativas al municipio, vinculadas al ordenamiento ecológico y territorial, que incentivan el desarrollo de infraestructura interurbana para detonar las potencialidades de la región.</p>

Gráfica 3. Fuente: elaboración propia.

1.4. Objetivos

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano tiene como objetivos:

- a. Regular y ordenar el territorio municipal mediante una zonificación actualizada y coherente al Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Cuenca Alta Costa Sur, a fin de optimizar los usos y destinos del suelo.

- b. Proteger, preservar y conservar 145,621 hectáreas consideradas zonas de relevancia ambiental entre las que se encuentran los cauces y cuerpos de agua, La Sierra de Cacoma, los cerros de La Piedra Blanca, Bufa la Silleta, La Ocotera, De Jocotlán, Ocotillo, Májoma, San Lorenzo, entre otros; mediante el establecimiento de normas que restrinjan acciones urbanísticas en ellas y así contribuir a revertir el cambio climático.
- c. Promover la regularización de predios de propiedad ejidal y privada, que han sido ocupados por asentamientos irregulares, a fin de dar certidumbre a sus habitantes sobre la tenencia de la tierra.
- d. Disminuir la dispersión urbana privilegiando el desarrollo de 87 hectáreas de vacíos urbanos detectadas en la cabecera municipal y la ocupación de 1,193 viviendas deshabitadas en el municipio sobre el desarrollo de las reservas urbanas.
- e. Extender la red de los servicios públicos domiciliarios para beneficiar 79 viviendas carentes de agua potable y 183 viviendas desprovistas de drenaje en el municipio.
- f. Consolidar el sistema vial carretero que beneficie la conectividad entre los centros de población urbanos y rurales, mediante la pavimentación de 107 kilómetros de caminos, así como la rehabilitación y mantenimiento de 87 kilómetros de carreteras.
- g. Aumentar la capacidad financiera mediante la innovación del sistema de gestión catastral que permita eficientar la recaudación de impuestos mediante la instalación de kioscos electrónicos en las localidades de San Miguel, Zapotán, Carreon y Pabelo.

1.5 Proceso participativo

La elaboración del presente programa parte de las necesidades reconocidas por la población, el cual fue el punto de partida para la elaboración de los estudios técnicos conforme a lo establecido en el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco:

- a. Para conocer el proceso participativo en los foros de opinión, se deberá remitir al apartado de “Planeación Participativa”, perteneciente al documento de “Bases Técnicas”.
- b. En tanto, para comprender el proceso participativo en la consulta pública se deberá dirigir al apartado de “Proceso Participativo la publicación del Ordenamiento Territorial de la Región Cuenca Alta Costa Sur”, correspondiente al documento de “Introducción”.
- c. Como parte del proceso de elaboración del presente programa se elaboraron talleres de planeación participativa, en lo que se detectaron los siguientes problemas respecto al contexto urbano:

- La dispersión de las localidades rurales generada por la demanda de suelo de bajo costo, ocasiona en el municipio problemas de escrituración de propiedad presente principalmente en terrenos ejidales.
- Se carece del servicio de suministro de agua potable principalmente en las periferias de la cabecera municipal asociada al desarrollo de nuevos asentamientos. Por su parte, La red de Pabelo requiere ser sustituida debido a los años con los que cuenta esta.
- Se carece de red de drenaje y plantas de tratamiento de aguas residuales en las localidades rurales de Los Aguacates, El Pantano (San Francisco Los Guajolotes), por lo que gran parte de las viviendas cuentan con fosas sépticas; mientras que el resto hacen sus descargas al aire libre contaminando así los cauces y ríos más cercanos a ellos.
- Se presentan fallas en el servicio de energía eléctrica durante la temporada de lluvias, carencia en el servicio que suele durar días.
- La falta de mantenimiento por parte del municipio del servicio de alumbrado público en las localidades, ha generado que gran parte de estas solo cuenten con la instalación mas no con el servicio de iluminación de las vías públicas. Esto se presenta en varias partes de la cabecera municipal, en la localidad de la Estancia de Amborin, Los Aguacates y Pabelo.
- Existen localidades como Los Aguacates, El Pantano (San Francisco Los Guajolotes) y Pabelo que no cuentan con el servicio de recolección de basura, por lo que los habitantes optan por quemarla o tirarla en zanjas.
- La localidades de Los Aguacates y El Pantano (San Francisco Los Guajolotes) carecen de un espacio para depositar los restos mortuorios de sus seres queridos, por lo que tienen que trasladarse a otra localidades que ofrecen el servicio y que en su mayoría se encuentran muy lejanas.
- La localidad de Pabelo presenta deslaves de cerros y sajones en tiempo de lluvias.
- La falta de una red de alcantarillado en las localidades rurales, genera que en temporada de lluvias éstas presenten inundaciones en las partes bajas del territorio.
- Se carece de cobertura de telefonía celular e internet en las localidades de El Pantano (San Francisco Los Guajolotes), Pabelo y Estancia de Amborin.
- Los Aguacates, El Pantano (San Francisco Los Guajolotes), Estancia de Amborin y Pabelo cuentan con problemas de abastecimiento de

mercancías, por lo que tienen que trasladarse a la cabecera por lo menos 1 vez por semana para realizar el mandado.

- Los Aguacates, carece de un centro de salud cercano o dentro de este que de servicio médico a su población. en cambio donde sí se cuenta con instalaciones faltan médicos y medicamentos.

Para conocer los detalles del proceso participativo en los foros de opinión y la consulta pública, se deberá remitir al apartado de “Planeación Participativa”, perteneciente al documento B. Bases Técnicas de la publicación del Ordenamiento Territorial de la Región Cuenca Alta de la Costa Sur y el **Anexo 7. Agenda Territorial**. Para conocer los detalles de las sesiones de los talleres y consejos, consulta la Bitácora Ambiental.

Sección 2. Presentación

2.1 Título, propósito y alcances

- a. Este Programa Municipal de Desarrollo Urbano es un documento estratégico y reglamentario para los usos de suelo en los terrenos del municipio. Se conocerá y podrá citarse como “el Programa” o el “mapa de zonificación primaria urbana” de Villa Purificación.
- b. El ámbito de aplicación es el término municipal de Villa Purificación, en el que se incluye la cabecera municipal de Villa Purificación y otras 134 localidades urbanas y rurales.
- c. El presente Programa y sus anexos forman parte del Ordenamiento Territorial de la región Cuenca Alta de la Costa Sur, entendido éste como el compendio de documentos y mapas donde se redacta la política en materia de ordenamiento ecológico, desarrollo urbano y usos del suelo de los municipios de Casimiro Castillo, Cuautitlán de García Barragán y Villa Purificación. Los otros documentos que lo integran son:
 - i. El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.
 - ii. Programa Regional de Desarrollo Urbano
 - iii. Plan Regional de Integración Urbana.
- d. El Programa fue elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, en acuerdo con el municipio mediante convenio SEMADET/DGJ/DGOT/060/2022 celebrado el 17 de octubre de 2022.

2.2 Vigencia del Programa

- a. El Programa tendrá vigencia indefinida a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- b. Después de los 5 años de vigencia, los destinos o usos públicos señalados en la sección 6 *Leyenda de los mapas de zonificación primaria* y 7 *Edificios y usos específicos del suelo de este documento*, podrán cancelarse o ratificarse en actualizaciones puntuales al Programa, en la forma prevista por el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

2.3 Efectos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano

- a. La aprobación definitiva conlleva los siguientes efectos:
 - i. Publicidad, que lleva aparejada el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación en ejemplar debidamente legalizado que a tal efecto estará a disposición del público en el espacio que Ayuntamiento determine, así como en su página de internet. La documentación también podrá consultarse en la página de Internet de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.
 - ii. Ejecutoriedad, que implica la declaración de utilidad pública de la cartera de proyectos y obras previstas, la imposición de derechos y restricciones a la utilización de los predios, lotes y edificios del municipio, de todos los tipos de propiedad. Así también implica la habilitación de las autoridades municipales, estatales y federales para la ejecución de sus determinaciones.
 - iii. Obligatoriedad, que significa el derecho exigible por cualquier persona física o moral del cumplimiento de sus determinaciones por parte de todos los órganos de la administración pública, empresas y habitantes.
- b. Edificios, estructuras o usos aprobados antes de la fecha de vigencia del Programa.
 - i. Nada de lo aquí contenido afectará a ninguna estructura o uso para el cual se haya emitido legalmente un permiso de construcción o uso antes de la fecha de vigencia de este Programa. Consulta el artículo 16 del Reglamento de Urbanización para saber cómo ejercer tus derechos adquiridos sobre usos y edificios.
 - ii. En los casos de Licencias de Urbanización, las personas interesadas pueden solicitar una ampliación de la vigencia de la licencia cuando acredite causas graves de fuerza mayor, como lo indica el Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 273.

- iii. Los interesados tienen seis meses para iniciar los trabajos de las licencias de construcción o uso y tendrán dos años a partir de entonces para finalizar las obras.
- iv. Si el interesado no ejecuta las obras autorizadas en el tiempo autorizado por la licencia, deberá volver a tramitar la licencia y le serán aplicables las disposiciones del presente Programa.

2.4 Documentación del Programa

- a. Documentación vinculante.
 - i. El presente documento y sus anexos.
 - ii. Compendio de mapas de zonificación primaria y sus anexos.
- b. Documentación no vinculante.
 - i. Capítulo de Bases Técnicas de la publicación del Ordenamiento Territorial de la región Cuenca Alta de la Costa Sur. Justifica la conveniencia y oportunidad del Programa y aporta el análisis de diagnóstico de todos aquellos aspectos demográficos, sociales, históricos, culturales, económicos, políticos y administrativos; todas las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales; todos aquellos datos urbanísticos precisos para determinar la propuesta de zonificación.
 - ii. Los apéndices técnicos, que tienen un carácter complementario de la documentación vinculante y sirven de apoyo en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación.
 - iii. La documentación de la bitácora ambiental.
- c. Sistema de información geográfica.
 - i. La información digital de la cartográfica del Programa, disponible para su consulta y libre descarga en la página de Internet del gobierno municipal y de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.

2.5 Interpretación de los documentos

- a. El presente Programa de Desarrollo Urbano es coherente y congruente con el ordenamiento territorial. En consecuencia, la lectura y correcta interpretación de sus contenidos se hará conforme lo siguiente:
 - i. Las disposiciones de este Programa no deberán ser interpretadas para derogar, abrogar, anular o de alguna manera menoscabar o interferir con las disposiciones de leyes y reglamentos. Sobre la incidencia que

tiene el Programa con otros reglamentos, consulte la sección 3.4 Disposiciones reglamentarias aplicables al programa de este documento.

- ii. Cuando alguna disposición establecida en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional concorra con este Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se aplicará la reglamentación más restrictiva y que mejor asegure la conservación del medio ambiente.
 - iii. Los Criterios de Regulación Ecológica se entenderán como los lineamientos para la elaboración de los planes parciales de desarrollo urbano, proyectos definitivos de urbanización, construcción de edificios, infraestructuras y operación de actividades económicas. Serán reconocidos en la certificación del uso del suelo y expedición de licencias.
 - iv. Toda la documentación vinculante del Programa Municipal de Desarrollo Urbano tiene la misma jerarquía.
 - v. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
 - vi. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprenda una interpretación contraria.
 - vii. En caso de contradicción entre este Programa y el Reglamento Estatal de Zonificación, tendrán prioridad el primero sobre el segundo.
- b. En caso de dudas en la lectura e interpretación del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, será la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial la encargada de dar opinión técnica.
 - c. Se observarán los conceptos y definiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de la NOM-001-SEDATU-2021 y la NOM-002-SEDATU-2022, más las del glosario.

2.6 Glosario y abreviaciones

- a. **Acceso rodado.** Se refiere a la conexión a una vía pública que permite la comunicación y el desplazamiento de vehículos motorizados hacia y desde un terreno, edificio o desarrollo.

- b. **Actualización puntual de la zonificación.** Aquella que tiene por objeto modificar los mapas de zonificación primaria o secundaria, sin que implique una modificación de sus disposiciones generales, lineamientos, prioridades o normas urbanísticas. Se usa para referirse a las solicitudes de actualización de la zonificación primaria o secundaria promovidas por personas físicas o morales, como lo señala el Código Urbano artículos 139 fracción III y 140.
- c. **Carga urbanística.** Carga que el propietario de suelo debe cumplir para poder obtener un lote o terreno edificable. Corresponde al promotor de la urbanización, teniendo este que realizar todas las acciones relativas a banquetas, asfaltado de calles y los servicios urbanísticos recogidos en la normativa.
- d. **Centro de población.** La delimitación de las ciudades y pueblos del municipio, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- e. **Consejeros.** Miembros del Consejo Municipal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y de Desarrollo Urbano.
- f. **Dependencia Municipal:** Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, o la oficina que la sustituya en funciones y atribuciones.
- g. **Edificios o estructuras rurales.** Los que se encuentran fuera de los límites de centros de población y están asociados al aprovechamiento agropecuario, actividades industriales que deban emplazarse en suelo rural, vivienda rural, vivienda de alojamiento temporal o actividades turístico-ecológicas. Se excluyen de esta categoría los edificios e instalaciones relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras mencionadas en la Sección 7. Edificios y usos específicos del suelo.
- h. **Edificios y estructuras inadecuadas con el Programa.** Cuando una actividad específica, edificio o instalación no coincide con las normas y mapas mencionados en la Sección 7. Edificios y usos específicos del suelo.
- i. **Esquema de zonificación secundaria.** Forma abreviada de referirse a los instrumentos mencionados en el artículo 78. A fracción III.
- j. **Ley Urbana.** Forma abreviada para referirse a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como al Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- k. **Linderos.** Línea real o imaginaria que marca los límites de un terreno o una finca, y lo separa de otros.
- l. **Licencias urbanísticas.** Forma abreviada para referirse a las licencias y autorizaciones mencionadas en el título noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

- m. **Local comercial.** Espacio de un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la producción, intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro.
- n. **Polígono de Actuación.** Área en proceso o deteriorada que requiere de acciones de protección, restauración, gestión o desarrollo que ayude a mejorar el aprovechamiento del suelo y reactivar la dinámica económica y social de la zona.
- o. **Responsable del Programa.** Persona que ostenta la secretaría técnica del Consejo Municipal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y de Desarrollo Urbano, cuyas responsabilidades se enuncian a lo largo del documento.

Sección 3. Administración del Programa

3.1 Responsables

- a. La aprobación y modificaciones al Programa le corresponden al Pleno Ayuntamiento de Villa Purificación. La responsabilidad del seguimiento del Programa recae en el secretario técnico del Consejo Municipal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y de Desarrollo Urbano.
- b. El Consejo Municipal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y de Desarrollo Urbano, es un espacio ciudadano cuyas responsabilidades para este Programa son dar audiencia de las solicitudes de modificación del Programa y coordinar la consulta pública de esas modificaciones. Las solicitudes serán informadas en reunión del consejo por el secretario técnico, previa presentación por escrito a éste último. Para más información de las funciones o integrantes del Consejo, consulte su reglamento interno.
- c. La Comisión Municipal de Regularización (COMUR), que atiende las solicitudes de regularización y titulación de los fraccionamientos urbanos. Acude al secretario o secretaria técnica de la Comisión para ingresar una solicitud de regularización.
- d. La Procuraduría de Desarrollo Urbano, organismo estatal encargado de asesorar, representar y defender a los ciudadanos de este municipio en la aplicación de la normativa urbanística. También revisa y da procedencia de las solicitudes de regularización presentadas por la COMUR.

- e. La Junta Intermunicipal de Medio Ambiente de la Costa Sur, que coordina la agenda medioambiental de los municipios de la región. Para más información de las funciones de la Junta, consulte su reglamento interno.
- f. Dentro de sus respectivas competencias, los entes y organismos de la administración pública federal, estatal y municipal, que cooperarán para el desarrollo de las infraestructuras, servicios, equipamientos que prevé este Programa.

3.2 Modificaciones al Programa

- a. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano es un documento vivo que debe adaptarse para permitir nuevos proyectos para el municipio y mantener la normativa actualizada.
- b. Motivos para promover modificaciones de cualquiera de los elementos del Programa y que se sujetarán al procedimiento señalado por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 98:
 - i. Por agotamiento de las reservas urbanas. La señal de alerta que permitirá diagnosticar este agotamiento será cuando antes del año 2030 se supere en 25% la ocupación de las 150 hectáreas de reservas urbanas programadas para esa fecha.
 - ii. Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen expresamente su revisión.
 - iii. Cuando se apruebe un documento de ordenación territorial que así lo disponga o lo haga necesario.
 - iv. Cuando sea necesaria la actualización puntual de la zonificación secundaria para darle cabida a una inversión privada, mismas que serán tramitadas como lo señala la sección 3.5 Zonificación secundaria promovida por la iniciativa privada.
- b. Las modificaciones al Programa que solo tienen el propósito de subsanar omisiones o mantener actualizadas las regulaciones, que solo se requiere la reintegración de documentos, se rigen conforme a lo siguiente:

Supuestos y procedencias para las modificaciones que requieren la reintegración de documentos

Supuesto	Procedencia
Modificaciones que solo inciden en las referencias textuales a la Ley Urbana sin que implique un cambio en los mapas de zonificación.	El Responsable del Programa procederá a enviar una versión actualizada a la Secretaría General para su publicación..
Una norma específica o sentencia deroga alguno	El Responsable del Programa procederá a enviar una versión actualizada a la Secretaría General para su publicación.

Supuesto	Procedencia
de los elementos del documento y sus anexos.	
Se modifica alguno de los mapas y anexos del Programa a raíz de la publicación de un esquema de zonificación secundaria.	El Responsable del Programa publica en la página de transparencia un mapa de los esquemas de zonificación secundaria aprobados y actualiza el sistema de información geográfica en las páginas de Internet.
Se integra una ficha de un polígono de actuación para la ejecución de la zonificación secundaria, mediante algún sistema de actuación de la acción urbanística, en cualquier tipo de suelo.	El Responsable del Programa procederá a enviar la ficha del polígono de actuación a la Secretaría General, para su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento. Posteriormente, publica la ficha en la página de transparencia.

Gráfica 4. Fuente: elaboración propia.

3.3 Instrumentos que se derivan del Programa

- a. Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
 - i. Este instrumento culmina el sistema de planeación territorial y da comienzo posterior para la ejecución de obras de urbanización o edificación. Su contenido se regula por el Código Urbano artículos 78.B y 122.
 - ii. Será necesario elaborar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano en áreas de reserva urbana (RU) definidas por este Programa y que no cuente con un esquema de zonificación secundaria. Su realización correrá a cargo de la persona interesada en urbanizar los terrenos.
 - iii. En atención a los artículo 228 y 234 del Código Urbano, será necesario elaborar un plan parcial para desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres y granjas, que se localicen fuera de los límites de un centro de población. Su procedencia estará determinada por el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.
 - iv. Tendrá que promoverse una actualización puntual en la zonificación primaria cuando exista una contradicción con la propuesta de zonificación secundaria.
- b. Instrumentos de ejecución de la acción urbanística.
 - i. La ejecución de los instrumentos se llevará a cabo por medio de los correspondientes proyectos definitivos de urbanización, proyectos de obras públicas, proyectos de subdivisiones, proyectos de expropiación, proyectos de edificación, entre otros, mencionados en el título noveno del Código Urbano.

3.4 Disposiciones reglamentarias aplicables al Programa

- a. La Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.
- b. Programas presupuestarios de las dependencias municipales relacionadas con la gestión territorial y la prestación de los servicios públicos.
- c. Ley de Ingresos del Municipio.
- d. Reglamento Estatal de Zonificación.
- e. Reglamento de Urbanización del Municipio de Villa Purificación.
- f. Reglamento de Construcción para el Municipio de Villa Purificación.
- g. Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
- h. Reglamento del Consejo Municipal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y de Desarrollo Urbano.
- i. El Programa Anual de Obra Pública del Municipio.
- j. Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos, de observancia obligatoria para la elaboración y actualización de planes y programas de desarrollo urbano.
- k. Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial, de consulta obligatoria para la elaboración y actualización de planes y programas de desarrollo urbano.

3.5 Zonificación secundaria promovida por la iniciativa privada

- a. Los particulares podrán solicitar que el Ayuntamiento promueva la elaboración de un plan parcial de desarrollo urbano para el aprovechamiento de sus terrenos. La redacción del mismo será a costa del interesado, será coherente con los contenidos de este Programa y los lineamientos establecidos en la normatividad urbana estatal y municipal.
- b. El proyecto de plan parcial propuesto por el particular será presentado ante la Dependencia Municipal, quien hará un estudio técnico y determinará su procedencia o improcedencia de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.
- c. Pruebas y documentos que el interesado hará llegar a la dependencia municipal como complemento de su solicitud:
 - i. En Áreas de Reserva Urbana donde no se cuente con una zonificación secundaria, la propuesta de desarrollo urbano sobre los terrenos a urbanizar.

- ii. En Áreas No Urbanizables, la propuesta de edificaciones, instalaciones e infraestructuras básicas, acordes con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.
 - iii. La relación de propietarios del suelo incluido en el área de aplicación del proyecto y los sistemas de acción urbanística para las obras de urbanización y edificación.
 - iv. Cuadro sintético que describa la superficie total a desarrollar una vez finalizadas todas las obras y proyectos, la superficie edificable total y de los usos específicos, y una proyección de las superficies de las áreas de cesión para destinos que habrán de entregarse por la urbanización.
 - v. Documentación gráfica y planos.
- d. La Dependencia Municipal emitirá su resolutivo en un plazo máximo de 90 días naturales. En caso de silencio administrativo, se entenderá por rechazada la petición.
- e. El Pleno del Ayuntamiento, a propuesta de la dependencia municipal, emitirá su resolución en dos posibles sentidos:
- i. Se aprueba que se elabore el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano, a costa del interesado. La aprobación lleva aparejada la declaración del polígono de actuación³ para la ejecución de la zonificación secundaria.
 - ii. Se desestima el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano, por tratarse de una actividad contraria al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional y la normatividad urbana estatal y municipal.
- f. El contenido y redacción del plan parcial de desarrollo urbano promovido desde la iniciativa privada, será guiado por el **Anexo A. Guión para la redacción de un plan parcial de desarrollo urbano**, de este Programa.

3.6 Reportes, quejas y denuncias

- a. Todos los habitantes tienen el **derecho de denunciar**, ante las autoridades responsables mencionadas en la sección 3.1. Responsables de este programa, cualquier edificación y urbanización, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas que contravengan las leyes, reglamentos, o lo contenido en este Programa, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 357 y 357 bis del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- b. En caso de estar inconforme con una resolución que emane de alguna dependencia pública o se estima que fue emitida en contra de lo que establece la normatividad, se puede impugnar el acto mediante el **Recurso de Revisión**

³ Consulte la sección 5.2 para consultar el contenido de un polígono de actuación.

Administrativa previsto en el artículo 133 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Jalisco. Se tiene 20 días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se haya recibido la notificación o de cuando tuviste conocimiento, para promover un Recurso de Revisión Administrativa ante el superior jerárquico del servidor que emitió la resolución. Se deberá presentar un escrito acompañado de las pruebas que consideres necesarias para demostrar tus inconformidades, de acuerdo con la sección 4.4 Recursos de Revisión Administrativa de las resoluciones municipales..

- c. En caso de que no quieras presentar el recurso de revisión ante el Ayuntamiento, también se puede acudir al **Tribunal de Justicia Administrativa** para presentar una demanda de nulidad en contra de la resolución que consideres que te causa alguna afectación, o bien, si estás inconforme con la resolución del Recurso de Revisión Administrativa.
- d. Antes de recurrir a un procedimiento judicial en contra de un vecino u organización, puedes optar por resolver un conflicto mediante un **método alternativo de solución a controversias**, como la mediación, conciliación, arbitraje o negociación. Se puede acudir a uno de los módulos del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, o bien, a un centro público o privado de mediación certificado para más información. Los convenios que se celebren por este medio se equiparan a una sentencia emitida por un juez.
- e. Acude a la **Fiscalía del Estado de Jalisco** para presentar una denuncia en caso de presenciar alguno de los siguientes delitos contra el desarrollo urbano, previsto en el Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, Capítulo VI del Título Décimo Séptimo:
 - i. Cuando se vendan o transmitan predios o lotes sin contar con la autorización municipal.
 - ii. Cuando se publicite la venta de lotes que no cuenten con la autorización municipal.
 - iii. Cuando el desarrollador o el servidor público contravenga la zonificación primaria o índice de edificación establecido en los Planes de Desarrollo Urbano.

Sección 4. Autorizaciones

4.1 Información urbanística, opiniones técnicas y certificaciones

- a. Información del Programa.

- i. La documentación del Programa es información clasificada como fundamental y de obligada transparencia para el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios. Por lo tanto, la publicación de este Programa en la página de Internet del gobierno municipal es oficial y no está sujeta a certificación.
 - ii. Cualquier persona tiene el derecho de solicitar los archivos electrónicos del sistema de información geográfica del mapa de zonificación urbana, así como la cartografía oficial del municipio en formatos para su libre edición. Esta información es fundamental para los trámites y licencias urbanísticas con el municipio.
- b. Opiniones técnicas e informes municipales.
- i. Cualquier opinión o informe técnico relacionado con este Programa o sobre los planes parciales que deban redactarse en desarrollo de éste, podrá ser solicitada a los servicios técnicos de la dependencia municipal.
 - ii. La opinión o informe se resolverá en un plazo de un mes ampliándose a dos en el caso que existan dudas de interpretación que exijan opiniones de otras entidades públicas.
 - iii. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la administración municipal.
 - iv. Si el municipio se declara incompetente o tiene dudas en estas tareas, solicitará asistencia a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.
- c. Certificados urbanísticos.
- i. Son documentos de carácter informativo que acreditan las circunstancias urbanísticas de una finca o terreno, en lo que respecta a los planes y programas de desarrollo urbano que se encuentren vigentes⁴. Se clasifican en:
 - **Dictamen de Usos y Destinos**, aplicable cuando no exista un esquema de zonificación secundaria. La solicitud y tiempos de expedición de estos documentos se rigen por el artículo 284 del Código Urbano.
 - **Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos**, cuando exista un esquema de zonificación secundaria. La solicitud y tiempos

⁴ Son clasificados por el Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 362 fracción I como actos administrativos declarativos y solo pueden reconocer, sin modificar, la situación jurídica del terreno del solicitante, pero resultan necesarios para iniciar una licencia urbanística.

de expedición de estos documentos se rigen por el artículo 284 del Código Urbano.

- **Dictamen de Finca Antigua**, para reconocer derechos adquiridos respecto de usos y edificios anteriores a la vigencia de este Programa. La solicitud y tiempos de expedición de estos documentos se rigen por el Reglamento de Urbanización del Municipio de Villa Purificación.
- ii. Los criterios de regulación ecológica del **Anexo 5** serán observados en los certificados urbanísticos⁵. En caso que el terreno no esté regulado por un esquema de zonificación secundaria, la dependencia municipal certificará dicha situación en el Dictamen de Usos y Destinos, y le solicitará al interesado la elaboración de un plan parcial de desarrollo urbano o la actualización de este Programa.
- iii. Los certificados urbanísticos se consideran nulos si contradicen alguna disposición de este Programa.
- iv. Debido a que no constituyen autorizaciones, el contenido de los certificados urbanísticos no puede modificarse por decisión del Pleno del Ayuntamiento.
- v. El contenido de las certificaciones tiene vigencia indefinida en tanto no se modifiquen las regulaciones urbanísticas que le dieron sustento.

4.2 Acciones sujetas a licencia

- a. Toda obra de movimiento de tierras, excavaciones, reparación, infraestructuras, acondicionamiento de terrenos, demolición, construcción o edificación de cualquier género que se ejecute en propiedad pública, social o privada, en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, deberá tramitar una licencia de urbanización o construcción ante la autoridad municipal, conforme las disposiciones del Código Urbano y el Reglamento de Construcción. El solicitante deberá realizar el pago de derechos y/o de contribuciones conforme a la Ley de Ingresos.
- b. Se requerirá al interesado que elabore Proyecto Definitivo de Urbanización para promover subdivisiones, construcción de obras de infraestructura, edificios e instalaciones para una actividad económica, tanto en suelo urbanizable como no urbanizable.

⁵ Por disposición de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano artículo 45, así como del Código Urbano para el estado de Jalisco artículos 78.A fracción II inciso c) y 81, el Programa de Ordenamiento Ecológico es un "documento de aplicación obligatoria (...) en el proceso de formulación, aprobación, aplicación y cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano". En este sentido, la observancia de los criterios de regulación ecológica garantizan que el desarrollo urbano sea congruente con la protección del medio ambiente.

- c. Las acciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijadas para cada caso por el Código Urbano y por lo previsto en los reglamentos o disposiciones que sean aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento. Para todo lo no previsto por el Código Urbano, aplica la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.
- d. Las resoluciones de la autoridad respecto de las solicitudes de licencias urbanísticas se hará en la página de transparencia del municipio, al tratarse de información fundamental y de publicación obligatoria.
- e. Fiscalización y responsabilidades
 - i. La Dependencia Municipal, en su revisión ordinaria de proyectos de urbanización y edificación, observará que los interesados atiendan los Criterios de Regulación Ecológica (**Anexo 5**). Se aclara que dichos criterios no modifican los requisitos para el Proyecto Definitivo de Urbanización que describe el Código Urbano en su artículo 257, sino que orientan el sentido de su aplicación ya que constituyen cargas urbanísticas.
 - ii. Los Directores Responsables, por el solo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra declara conocer las condiciones reguladas en las presentes normas, aceptando las responsabilidades que deriven de su aplicación. De igual forma el técnico asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia como las originadas a terceros, y tanto en la ejecución de la obra como las originadas con posterioridad derivadas de éstas según la legislación específica aplicable.
 - iii. El peticionario de la licencia, propietario, promotor, empresario o contratista de obras y el Director Responsable, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquélla o con inobservancia de sus condiciones.

4.3 Inspección de obras y actividades

- a. El otorgamiento de cualquiera de los tipos de licencias exigirá la realización, por parte de los servicios técnicos municipales, de las inspecciones correspondientes y que en cualquier caso deberán incluirse como mínimo:

Tipos de licencias mínimas a otorgar durante la inspección de obras y actividades

Tipo de licencia	Momentos para supervisar
Licencias de urbanización	En su primer trazo de calles. Al comienzo de la obra. A mitad del plazo de ejecución de las obras.

Tipo de licencia	Momentos para supervisar
	A la terminación de las obras.
En las licencias de obras de edificación	Al final de la cimentación. Al menos una antes de cubrir aguas. Al cubrir aguas. Al final de la obra.
En las licencias de funcionamiento de giro	Una vez al año, al menos.
En licencias de subdivisión o relotificación	Al final de acción.

Gráfica 5. Fuente: elaboración propia.

- b. En cada uno de estos períodos el supervisor municipal comprobará que la obra o actividad se ajusta a las condiciones de la licencia, extendiendo por duplicado volantes de conformidad si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos o la actividad en caso contrario.
- c. La dependencia municipal podrá inspeccionar las obras y actividades en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada para verificar el cumplimiento de las obligaciones en materia ambiental⁶.
- d. En sus ámbitos de competencia, las dependencias del Gobierno Federal y el Gobierno de Jalisco realizarán las inspecciones de las materias de su competencia.

4.4 Recursos de Revisión Administrativa de las resoluciones municipales

- a. Corresponde a la Sindicatura resolver los recursos de Revisión Administrativa en materia de desarrollo urbano, promovidos en contra de las autorizaciones y certificados emitidos por la Dependencia Municipal.
- b. La Sindicatura resolverá a partir de las interpretaciones de los reglamentos municipales y de las evidencias técnicas presentadas por el interesado, analizando si existe error en la autorización o certificación impugnada.
- c. Límites del Recurso de Revisión Administrativa.
 - i. La resolución no podrá tener como consecuencia la autorización para ejecutar una acción urbanística que contravenga los programas y planes de desarrollo urbano vigentes, sino que sólo puede fundarse en errores de interpretación por parte de los técnicos municipales.
 - ii. En caso de que el promovente acredite sus argumentos y demuestre que las autorizaciones o certificaciones presentaban un error, la resolución del Recurso de Revisión ordenará la emisión de un nuevo documento donde se subsanen los errores.

⁶ La Suprema Corte de Justicia de Nación determinó que “no es necesario que se establezca el alcance temporal respecto del cual se verificará el cumplimiento de las obligaciones en materia ambiental, pues si la visita tiene como finalidad verificar la existencia de posibles daños al ambiente, tales violaciones no están sujetas a temporalidad alguna”. Tesis jurisprudencial 2023735.

- iii. Si se requiere de modificaciones a la zonificación primaria o secundaria, se resolverá que el interesado debe tramitar una actualización puntual de la zonificación primaria, conforme la sección 3.5.
- iv. El criterio de la resolución adoptada no puede modificarse en un año, contando a partir de la fecha de emisión del acto administrativo.

Sección 5. Implementación y evaluación

5.1 Cartera de programas, proyectos, acciones y sus plazos

- a. La cartera de proyectos que se presenta en el **Anexo 3. Proyectos estratégicos** compila las obras que se tienen previstas o están en ejecución al momento de la redacción del Programa. La información proviene de proyectos del Gobierno Municipal y del Gobierno del Estado de Jalisco, las propuestas de la ciudadanía organizada que participó en los talleres participativos y la consulta pública, así como por las áreas de oportunidad y problemáticas detectadas por el equipo técnico que elaboró el presente programa.
- b. El listado de proyectos que aquí se enlistan, constituyen una línea base que deberá revisarse, modificarse y retroalimentarse de forma constante por los miembros del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.
- c. En el caso de la **obra pública**, el municipio incorporará la cartera de proyectos que aquí se contiene al Programa Anual de Obra Pública. La Dirección de Obras Públicas justificará los proyectos de obra pública con base en los objetivos que este documento enuncia. Lo anterior en observancia de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, sobre la congruencia que debe guardar la obra pública, su programación y ejecución, con las disposiciones de los planes y programas de desarrollo urbano (artículos 18 numeral 2 y 20 numeral 1 y 2, así como de su reglamento en los artículos 21 párrafo segundo y tercero, 22, 33 y 55).
- d. La cartera de proyectos también incluye la propuesta de **mejora regulatoria** de los reglamentos municipales en materia de asentamientos humanos, que deben conducirse por el programa anual de mejora regulatoria.

5.2 Polígonos de actuación

- a. Este Programa establece polígonos de actuación para llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de las áreas y las actividades económicas implantadas en suelo rural o no urbanizable.
- b. Los polígonos de actuación considerados para este PMDU se encuentran delimitados en el mapa de zonificación primaria, cualquier persona interesada

en desarrollar sus terrenos en las actividades previstas por el ordenamiento ecológico, pueden solicitar ante el Ayuntamiento la declaratoria de un polígono de actuación.

- c. El contenido y redacción de estos polígonos será mediante fichas técnicas, guiado por el **Anexo B. Guión para la redacción de un polígono de actuación.**

5.3 Financiación del programa

- a. La Secretaría de Infraestructura y Obra Pública del Gobierno de Jalisco cuenta con recursos concursables para el desarrollo de proyectos de infraestructura, como el “Fondo Común Concursable para la Infraestructura” y el “Fondo Complementario para el Desarrollo Regional”. Sin embargo, el financiamiento estatal puede desprenderse por medio de otros proyectos estratégicos que inciden e impactan en el territorio de manera significativa, y que generan sinergias con las estrategias y lineamientos del presente Programa. Estos recursos son ejercidos directamente por las unidades ejecutoras del gasto del Gobierno de Jalisco y muchos de estos son proyectos que se alinean de múltiples formas a los objetivos establecidos.

- b. Ley de Ingresos Municipal.

Para el cobro de impuestos, derechos, productos, aprovechamientos y contribuciones de carácter municipal, con la intención de incentivar o desincentivar el desarrollo urbano que se quiere inducir. Se podrá utilizar alguno de los siguientes mecanismos.

- i. **Cobro por contribuciones especiales por el incremento de los Coeficientes de Ocupación del Suelo y Coeficientes de Utilización del Suelo.**

Se prevé un cobro por contribuciones especiales a las acciones urbanísticas de edificación en zonas donde este Programa determinó necesario incrementar la densidad y consolidación urbana, en barrios de baja densidad de población con déficit de infraestructura. Para tales fines, las personas interesadas en edificar más metros cuadrados que la edificabilidad básica permitida en la zonificación secundaria, asumirán el costo incremental del ajuste de la capacidad de las infraestructuras y servicios administrados por el ayuntamiento, en atención a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (artículo 59 párrafo tercero fracción II inciso b).

La Ley de Ingresos fijará una tarifa por metro cuadrado y dicho concepto formará parte de la orden de pago de las licencias urbanísticas, que se entenderá adicional al cobro de derechos exigibles por la revisión de proyectos y supervisión de construcciones.

Las normas de control de la urbanización y la edificación de la zonificación secundaria señalará la superficie edificable objeto de cobro por contribuciones especiales a través del Incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (en adelante, ICOS) y el Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (en adelante, ICUS). La superficie de desplante de los edificios en el lote, que exceda el COS básico, será sujeta a cobro por ICOS. De igual manera la superficie edificada que exceda el CUS básico será sujeta a cobro por ICUS.

Los recursos obtenidos por concepto de contribuciones especiales serán aplicados en el presupuesto anual para la optimización de los servicios públicos y el financiamiento de obras públicas.

ii. Cambio en el cobro por derechos de revisión de proyectos e inspecciones de obra.

La Ley de Ingresos reformulará sus tarifas de derechos de revisión y supervisión de obras para relacionarlo con los gastos que se generen con motivo de la organización y funcionamiento de la prestación del servicio proporcionado. Es decir, se dejará de relacionar estos montos con el tamaño de la obra que se supervisa para ser coherente con el principio de equidad tributaria.

c. Financiamiento de las obras de urbanización faltantes de los asentamientos humanos irregulares.

- i. Los asentamientos humanos que el mapa de zonificación primaria clasifique como Áreas Urbanizadas de urbanización progresiva (AU-UP), se declaran áreas de beneficio para la regulación y titulación de predios.
- ii. El Ayuntamiento celebrará **convenios de regularización** con los comités de vecinos para completar las obras de urbanización faltantes, incompletas o deficientes. La modalidad de ejecución de las acciones urbanísticas es por objetivo social, es decir, el financiamiento se hará con aportaciones tanto del gobierno como de los vecinos y posesionarios del suelo. En caso de las urbanizaciones irregulares que no hayan aportado Áreas de Cesión para Destinos, la Tesorería acordará en el convenio la imposición de un crédito fiscal para la sustitución de las mismas.

5.4 Programas presupuestarios municipales

- a. El programa presupuestario⁷ es un instrumento de planeación financiera a corto plazo de obligada formulación para todas las oficinas públicas del país. Las oficinas de la administración pública encargadas de la provisión de servicios públicos deberán incorporar dentro de sus programas presupuestarios, los

⁷ Antes llamado Programa Operativo Anual.

componentes y actividades que resulten necesarias en las **Matrices de Indicadores para Resultados** (MIR), con el fin de asimilar lo establecido en el PMDU dentro de la operación de la dependencia.

- b. Durante el proceso de elaboración del presupuesto de egresos del municipio se revisarán las prioridades de gasto para garantizar el cumplimiento de lo que aquí se contempla. Dado que son varias las dependencias del Ayuntamiento relacionadas con la ejecución de este Programa, el Responsable del Programa propondrá a la Tesorería las modificaciones al gasto público para dar cumplimiento a los objetivos del Programa y se coordinará con otras oficinas del Ayuntamiento relacionadas con la implementación de las acciones previstas.
- c. Lo anterior debe ocurrir dentro de los plazos y procedimientos descritos en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y demás normatividad aplicable.

5.5 Evaluación y rendición de cuentas

- a. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano establece indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de sus objetivos y metas.
- b. La responsabilidad para evaluar el presente documento recae en el **Responsable del Programa**. Si bien las competencias y actividades del Programa recaen en varias dependencias, será éste el que agrupe y coordine los resultados.
- c. La estrategia de evaluación busca medir si a lo largo de los años: a) la urbanización ocurre de la forma prevista por la propuesta de zonificación primaria; b) se incrementa la satisfacción de los servicios básicos; c) los habitantes, empresas y organizaciones se involucran en la ejecución del Programa y; d) se incrementa el avance de los derechos humanos de los habitantes.
- d. El Responsable del Programa presentará ante el Consejo Municipal de Ordenamiento Ecológico, Territorial y de Desarrollo Urbano el **informe anual de avances y resultados del programa**⁸ que contempla un análisis de la evolución de cada uno de los indicadores contemplados en la matriz, haciendo hincapié en los avances y retrocesos, así como en una agenda de mejora para la implementación adecuada del Programa.

⁸ Por disposición de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículo 11 fracción XXI, las autoridades municipales deben "Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano".

Sección 6. Zonificación primaria

La propuesta de zonificación primaria del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano se hizo con base en las políticas ambientales, usos compatibles, lineamientos y criterios de regulación ecológica de la propuesta del Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Cuenca Alta de la Costa Sur. Consulta el **Anexo C. Mapa de clasificación de áreas**.

6.1 Límites de centros de población

El programa determina los tres tipos de asentamientos humanos, los cuales se describen en la siguiente tabla. Las urbanizaciones fuera de los límites de centro de población deben de tramitar un esquema de zonificación secundaria siempre y cuando la urbanización tenga un uso distinto al habitacional.

Descripción de los tipos de asentamientos humanos.

Tipo	Nombre	Instrumento rector	Habitantes
Centros de población urbano	Villa Purificación	Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, 1999.	5,965
Centros de población rural	Carreón	Sección 7.2 de este Programa	109
	Estancia de Amborin		244
	Jirosto		242
	La Atalaya		183
	La Eca		212
	Pabelo		342
	San Miguel		516
	Zapotán		287
Vivienda rural	126 localidades rurales restantes	Sección 7.3 de este Programa	3,203*
* Población asentada en localidades rurales			

Gráfica 6. Fuente: elaboración propia.

6.2 Clasificación de áreas

Clasificación de áreas	Subclasificación de áreas	Clave en el mapa
Urbanizada	Incorporada	AU
	De urbanización progresiva	AU-UP
	De protección al patrimonio	AU-PP
Urbanizable	Reserva a corto plazo	RU-CP
	Reserva a mediano plazo	RU-MP
	Reserva a largo plazo	RU-LP
No urbanizable	De protección	NU- ANP
	De preservación y restauración	NU-P
	De protección a cauces y cuerpos de agua	NU-CA
	De aprovechamiento agropecuario	NU-AG

Gráfica 7. Fuente: elaboración propia.

6.2.1 Áreas urbanizadas

Se clasificó de esta manera al suelo ocupado por asentamientos humanos que ya cuentan con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, dentro de los límites de los centros de población, o que están en proceso de obtener la aceptación de dichos servicios por parte del Ayuntamiento. El Programa de Ordenamiento Ecológico clasifica estas áreas en la política de aprovechamiento urbano. Se subdividen en:

a. Incorporadas, clave AU

Áreas urbanizadas donde esta autoridad municipal ha recepcionado oficialmente las obras de urbanización y el expediente ha quedado inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

Para toda la urbanización anterior al decreto 9580 del año 1977 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco, se entenderá como incorporadas a los predios o lotes que cumplan con todas y cada una de las siguientes condiciones:

- i. Cuentan con acceso rodado a una vía pública asfaltada o con algún recubrimiento permanente como adoquín o empedrado. No justificarán la dotación de este servicio el acceso rodado desde las vías interurbanas ni aquellas que no cuenten con banquetas.

- ii. Que por vía pública discurra la red de suministro de agua potable suministrada por el Departamento de Agua Potable y Alcantarillado⁹. No justificarán la dotación de este servicio las conducciones de abastecimiento públicos a puntos de regulación general (depósitos, estaciones de bombeo, válvulas generales de regulación, etcétera).
- iii. Que por vía pública discurra red de drenaje de aguas residuales domésticas, la cual esté conectada con el sistema público de tratamiento de aguas. No se justificará la dotación de este servicio en ausencia de sistema de tratamiento de aguas residuales ni por conexión con sistemas de drenaje no domésticos.
- iv. Que por vía pública discurra la red de suministro de energía eléctrica en baja tensión. No se justificará la dotación de este servicio la cercanía de redes de distribución en mediana y alta tensión.

Las áreas urbanizadas incorporadas pueden ser sujetas a acciones de conservación, mejoramiento y renovación. Para ésta última, se deberá tramitar licencia de urbanización y ésta podrá ser ejecutada por cualquier modalidad de la acción urbanística.

b. De urbanización progresiva, clave AU-UP

Aquellos lotes, predios o fraccionamientos con diferentes grados de informalidad por la irregularidad de la tenencia de la tierra, o por la carencia de alguno de los servicios públicos mencionados en el inciso anterior, que hayan sido ejecutadas mediante cualquiera de las modalidades de la acción urbanística que prevé la Ley Urbana y que aún están pendientes de la ejecución o entrega-recepción administrativa de las obras de urbanización para merecer la condición de incorporadas.

El procedimiento de incorporación de estos casos se rige por la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco. Estas últimas se declaran de utilidad pública y se ejecutarán por los sistemas de acción urbanística por objetivo social¹⁰ o concertación.

En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos.

c. De Protección al Patrimonio Histórico y Cultural, clave AU-PP

⁹ O la entidad que la sustituya.

¹⁰ Los propietarios o poseedores de los lotes son responsables solidarios en la realización de obras de urbanización, conforme el Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 331.

Son todos aquellos inmuebles o áreas cuya traza urbana y edificaciones de relevancia histórica, fisonómica, artística o cultural están bajo protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH; así como del Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, regulados mediante planes, programas y reglamentos municipales.

Las fincas o predios que pretendan realizar alguna modificación o construcción dentro de este polígono deberán de solicitar el visto bueno del proyecto a la Secretaría de Cultura.

Se aplica a la Zona de Protección del Centro Histórico ubicado en la cabecera municipal de Villa Purificación

Se señala el polígono oficial en línea roja punteada.

6.2.2 Áreas urbanizables

a. De reserva urbana, clave RU

Se clasificó como reserva urbana a los terrenos vacantes, desprovistos de procesos de urbanización, donde este programa dispone el crecimiento urbano debido a que cuenta con características físicas y ambientales adecuadas para la construcción. No cuentan con riesgos para la población y además son contiguas al centro de población, por ello el Programa de Ordenamiento Ecológico las clasifica con política de aprovechamiento urbano. En estas áreas corresponderá al Ayuntamiento promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.

Debido al tamaño de los centros de población rural del municipio, no se prevé una programación temporal en plazos para centros de población rural. Por cumplimiento del criterio de regulación ecológica Ah17¹¹ y la Ley Urbana¹², sólo procederán las licencias de urbanización cuando se promuevan en terrenos contiguos y adyacentes a las áreas urbanizadas. Se exceptúan los usos no habitacionales.

6.2.3 Áreas no urbanizables

Se clasificó como no urbanizable a los terrenos que se ubican fuera de los límites del centro de población y que proporcionan servicios ambientales relevantes, lo que hace

¹¹ "La urbanización para uso habitacional deberá ocurrir en terrenos contiguos y adyacentes a las Áreas Urbanizadas en un Centro de Población. Se entenderá por terreno contiguo o adyacente cuando uno de sus linderos colinda con un predio, lote o vialidad clasificada como Área Urbanizada, conforme los mapas de zonificación urbana".

¹² Artículo 56 la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

necesario conservar su integridad funcional. También se excluyen los terrenos que presentan riesgos no mitigables para la urbanización.¹³

La protección, preservación, restauración y aprovechamiento de actividades económicas, queda sujeto a las leyes en materia del equilibrio ecológico y protección al ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural y otras disposiciones aplicables. En ese sentido, las estructuras, edificaciones, infraestructuras y usos de suelo procederán de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional y los diversos programas de aprovechamiento que forman parte de los decretos de protección ambiental. Por otro lado, la zonificación primaria del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano se establece en congruencia con las áreas de protección ambiental y de alto riesgo no urbanizable, así como lo especifica la LGAHOTDU en su artículo 59, fracción II¹⁴. La tramitación de acciones urbanísticas se rige de acuerdo con las siguientes políticas de la siguiente manera:

a. **De Áreas Naturales Protegidas, clave NU-ANP**

Corresponde a los terrenos cuyo aprovechamiento se encuentra debidamente regulado por un Programa de Manejo de Área Natural Protegida previamente decretada ya sea por el gobierno federal o estatal. Las licencias urbanísticas para la edificación, instalaciones e infraestructuras, procederán de acuerdo con su contenido.

Aquellos terrenos que pretendan desarrollarse dentro de este polígono deberán presentar una evaluación de impacto ambiental o en su caso los trámites que determine la autoridad federal en materia ambiental. Así mismo, la expedición de licencias de construcción o de urbanización municipales estarán supeditadas a la opinión técnica de la SEMARNAT.

Se señala el polígono oficial en línea punteada en verde.

b. **De preservación y restauración, clave NU-P**

Aquellos terrenos que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determinó que es necesario preservar y restaurar para que las actividades económicas de la región sigan siendo viables en el largo plazo. Incluyen servidumbre de cuerpos de agua y ríos, áreas boscosas, selvas, vegetación acuática y corredores biológicos, servidumbres de bosques y selvas, pastizales y suelo desnudo.

¹³ Para más información consulte el Apéndice de riesgos.

¹⁴ Se respetarán primordialmente las Áreas Naturales Protegidas y el Programa de Manejo vigente de la misma cuando entre en vigor, así como lo establece la LGAHOTDU en el artículo 50.

Son admitidas la viviendas rurales y edificios vinculados con la explotación de una actividad del sector primario.

Actividades que pueden desarrollarse siempre que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determine compatibilidad para la Unidad de Gestión Ambiental				
Actividad	Coefficientes	Áreas de cesión	Cargas urbanísticas	Trámites y estudios vinculados
Agricultura protegida	COS: 0.7 (invernadero) CUS: 0.05 (edificios) Superficie mínima de lote: 2,000 m ² Superficie máxima de lote: 40,000 m ²	6%	b, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua
Casas de campo o cabañas	COS: 0.16 CUS: 0.32 Superficie mínima de lote: 2,500 m ²	11%	a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m	Plan Parcial de Desarrollo Urbano / Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Polígono de actuación en caso de incorporar otros usos / Licencia de Construcción
Vivienda rural vinculada al aprovechamiento existente en el sitio de interés	COS: 0.15 CUS: 0.32 Superficie mínima de lote: 4,000m ² Superficie máxima de lote: 10,000m ²	6%	b, e, f, g, h, i, k, l, m, n, o	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua

a. Máximo 4 viviendas por hectárea.

b. Se deberá contar con barreras naturales en el perímetro del predio, lote o parcela, conformadas por arbolado de follaje perenne, nativo y de mínimo 2 metros de altura, plantados de 2 a 3 metros de cada uno, con la finalidad de disminuir los impactos generados.

c. Se deberá de contar con la propuesta de instalación de áreas verdes que cubran al menos el 10% de la superficie total del predio, lote o parcela.

d. Se deberá destinar al menos el 15% de la superficie no utilizada para implementar obras para la captación, reutilización y/o absorción de agua pluvial, sin alterar el flujo natural de las escorrentías.

e. Se deberá contar con un sitio acondicionado de acuerdo a la normatividad para el acopio y almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial y/o residuos peligrosos, según sea el caso, con la capacidad suficiente para almacenar la totalidad de los residuos producidos y que permita un correcto manejo y recolección.

f. Todas las obras de arborización deberán realizarse con vegetación nativa, de preferencia local, y que tenga bajos requerimientos de mantenimiento en cuanto a podas, manejo de plagas y riego.

g. En la instalación de nuevas luminarias temporales o permanentes, utilizar luces Cutt-off o semi cut-off que sean dirigidas hacia abajo, para evitar la iluminación hacia el cielo u otras áreas fuera del proyecto, y evitar dirigir las hacia zonas de descanso o habitacionales y zonas arboladas o vegetación natural.

h. Se deberá instalar señalética de manera permanente para la protección de flora y fauna en el sitio.

i. Se deberán instalar pasos de fauna y demás infraestructura verde que permita el tránsito de medianos y pequeños mamíferos, así como de otros pequeños vertebrados. De manera general, se deberá instalar un paso de fauna por cada 3 km lineales de construcción.

j. Toda infraestructura donde se lleven a cabo actividades que generen lixiviados o residuos peligrosos deberán de contar con una superficie impermeabilizada con la finalidad de que éstos no se infiltren en el manto freático.

k. Las construcciones del sector privado, público y residencial deberán disminuir la carga térmica (orientación, ventilación cruzada, material de construcción con aislamiento térmico, pintura blanca en el techo, parasoles externos, entre otros).

Actividades que pueden desarrollarse siempre que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determine compatibilidad para la Unidad de Gestión Ambiental				
Actividad	Coefficientes	Áreas de cesión	Cargas urbanísticas	Trámites y estudios vinculados
l. Deberán tener un medidor de agua de acuerdo a la NOM NMX-AA-179-SCFI-2018. m. Se deberá de contar con fosa séptica o biodigestor al interior del predio, lote o parcela. n. Será necesario promover Plan Parcial de Desarrollo Urbano si el proyecto contempla más de 4 hectáreas de superficie de invernaderos o si en un radio de 2 kilómetros se supere esta cifra. o. Máximo 2 viviendas por hectárea.				

Gráfica 8. Fuente: elaboración propia.

c. De aprovechamiento agropecuario, clave NU-AG

Comprende aquellos terrenos donde se desarrollan actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia.

En estas zonas se permiten los usos o actividades específicas mencionadas en el artículo 40 del Reglamento Estatal de Zonificación, siempre y cuando el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional lo determine factible. La siguiente tabla establece las normas de control de la edificación y la urbanización.

Actividades compatibles con el uso de aprovechamiento agropecuario.

Actividades que pueden desarrollarse siempre que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determine compatibilidad para la Unidad de Gestión Ambiental				
Actividad	Coefficientes	Áreas de cesión	Cargas urbanísticas	Trámites y estudios vinculados
Agricultura protegida	COS: 0.7 (invernadero) CUS: 0.05 (edificios) Superficie mínima de lote: 2,000 m ² Superficie máxima de lote: 40,000 m ²	6%	b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua
Agroindustria	COS: 0.6 CUS: 10.5 m ³ Superficie mínima de lote: 2,000 m ² Superficie máxima de lote: 40,000 m ²	13%	b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua / Estudio de riesgo ambiental por materiales combustibles / Dictamen de movilidad urbana o Impacto al tránsito.
Casas de campo o cabañas	COS: 0.16 CUS: 0.32 Superficie mínima de lote: 1,600m ²	11%	a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n	Plan Parcial de Desarrollo Urbano / Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Polígono de actuación en caso de incorporar otros usos / Licencia de Construcción

Actividades que pueden desarrollarse siempre que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determine compatibilidad para la Unidad de Gestión Ambiental

Actividad	Coefficientes	Áreas de cesión	Cargas urbanísticas	Trámites y estudios vinculados
Comercios y servicios complementarios a vialidades regionales	COS: 0.5 CUS: 0.5 Superficie mínima de lote: 10,000 m ²	13%	b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n	Proyecto definitivo de urbanización / Polígono de actuación en caso de incorporar otros usos / Licencia de construcción
Industria y almacenamiento	COS: 0.7 CUS: 10.50 m ³ Superficie mínima de lote: 1,000m ² Superficie máxima de lote: 8,000 m ²	13%	b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua / Estudio de riesgo ambiental por materiales combustibles / Programa Específico de Protección Civil o Programa de Prevención de Accidentes / Dictamen de movilidad urbana o Impacto al tránsito. / Licencia de construcción
Vivienda o edificio rural vinculada al aprovechamiento existente en el sitio de interés	COS: 0.2 CUS: 0.4 Superficie mínima de lote: 2,500 m ² Superficie máxima de lote: 10,000m ²	6%	a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m	Proyecto definitivo de urbanización / Licencia de construcción

- a. Máximo 4 viviendas por hectárea
- b. Se deberá contar con barreras naturales en el perímetro del predio, lote o parcela, conformadas por arbolado de follaje perenne, nativo y de mínimo 2 metros de altura, plantados de 2 a 3 metros de cada uno, con la finalidad de disminuir los impactos generados.
- c. Se deberá de contar con la propuesta de instalación de áreas verdes que cubran al menos el 10% de la superficie total del predio, lote o parcela.
- d. Se deberá destinar al menos el 15% de la superficie no utilizada para implementar obras para la captación, reutilización y/o absorción de agua pluvial, sin alterar el flujo natural de las escorrentías.
- e. Se deberá contar con un sitio acondicionado de acuerdo a la normatividad para el acopio y almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial y/o residuos peligrosos, según sea el caso, con la capacidad suficiente para almacenar la totalidad de los residuos producidos y que permita un correcto manejo y recolección.
- f. Todas las obras de arborización deberán realizarse con vegetación nativa, de preferencia local, y que tenga bajos requerimientos de mantenimiento en cuanto a podas, manejo de plagas y riego.
- g. En la instalación de nuevas luminarias temporales o permanentes, utilizar luces Cutt-off o semi cut-off que sean dirigidas hacia abajo, para evitar la iluminación hacia el cielo u otras áreas fuera del proyecto, y evitar dirigir las hacia zonas de descanso o habitacionales y zonas arboladas o vegetación natural.
- h. Se deberá instalar señalética de manera permanente para la protección de flora y fauna en el sitio.
- i. Se deberán instalar pasos de fauna y demás infraestructura verde que permita el tránsito de medianos y pequeños mamíferos, así como de otros pequeños vertebrados. De manera general, se deberá instalar un paso de fauna por cada 3 km lineales de construcción.
- j. Toda infraestructura donde se lleven a cabo actividades que generen lixiviados o residuos peligrosos deberán de contar con una superficie impermeabilizada con la finalidad de que éstos no se infiltren en el manto freático.
- k. Las construcciones del sector privado, público y residencial deberán disminuir la carga térmica (orientación, ventilación cruzada, material de construcción con aislamiento térmico, pintura blanca en el techo, parasoles externos, entre otros).

Actividades que pueden desarrollarse siempre que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determine compatibilidad para la Unidad de Gestión Ambiental				
Actividad	Coefficientes	Áreas de cesión	Cargas urbanísticas	Trámites y estudios vinculados
l. Deberán tener un medidor de agua de acuerdo a la NOM NMX-AA-179-SCFI-2018. m. La actividad se deberá llevar a cabo a partir de una distancia de 500 m de los centros de población o áreas urbanizadas. n. Se deberá de contar con fosa séptica o biodigestor al interior del predio, lote o parcela.				

Gráfica 9. Fuente: elaboración propia.

Ejemplo: En un predio de 100 hectáreas que se encuentra en una UGA cuyo porcentaje máximo de aprovechamiento y desmonte es del 15% con las densidades aplicables al uso turístico campestre, el cálculo de la densidad permitida se deberá hacer con base en las 15 hectáreas que representan el terreno aprovechable. Si se toma en cuenta el caso del turístico campestre, que permite 4 viviendas por hectárea, se obtiene un máximo de 60 viviendas en toda la UGA o predio. La superficie restante se deberá mantener en condiciones naturales. La altura varía dependiendo del resultado de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

d. De protección a cauces y cuerpos de agua, clave NU-CA

Se señala la zona federal de cauces, escurrimientos y cuerpos de agua cuyo funcionamiento se considera estratégico para la región. Dichas áreas se establecieron según la Ley de Aguas Nacionales y se consideran áreas no urbanizables. Su demarcación y aprovechamiento deberá estar regulado por la Comisión Nacional del Agua.

6.3 Sistemas Urbanos

- a. Se refieren a las complejas redes de interacciones, componentes y procesos que caracterizan a las áreas urbanas. Estos sistemas comprenden una variedad de elementos interconectados que trabajan en conjunto para mantener y gestionar el funcionamiento de las comunidades.

6.3.1 De espacios públicos y equipamientos

- a. Los espacios públicos deberán de cumplir con lo establecido por la NOM-001-SEDATU-2021 entendiéndose por éstos a las áreas consideradas como espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito.
- b. La distancia máxima de la vivienda que deberá de cumplir el espacio verde para su cobertura de acuerdo a la escala de servicio deberá de ser:

Área de cobertura de servicio del espacio verde.

Área	Clasificación	Distancia máxima de la vivienda	
		a un espacio público aislado	a dos o más espacios públicos
hasta 2 ha	A-1	400 metros	500 metros
2 a 5 ha	B-2	600 metros	800 metros
5 a 10 ha	C-3	800 metros	1,200 metros
10 a 50 ha	D-4	2,000 metros	2,500 metros

Gráfica 10. Fuente: elaboración propia.

- c. El subsistema de parques y áreas verdes se muestra en el **ANEXO D. Mapa de Sistema de espacio públicos y equipamientos.**
- d. Efectos de disposición:
- i. Los edificios e instalaciones que se encuentren dentro de un terreno clasificado como espacio público y si su utilización específica es contraria al propósito del servicio público que presta el espacio, se consideran como edificios inadecuados con el programa¹⁵ y deberán acercarse al municipio para regularizar el estado del predio.
 - ii. Las áreas públicas no edificadas que pertenezcan a un equipamiento deberán integrarse al sistema de espacios públicos de acuerdo a las normas oficiales mexicanas.
 - iii. Los dueños o promotores de acciones urbanísticas deberán integrar un registro de espacios públicos, respetando los criterios requeridos por las normas oficiales mexicanas, en el área inmediata o en el área que les indique la autoridad municipal como parte de la documentación complementaria que forma parte del Proyecto Definitivo de Urbanización. En el caso de un Plan Parcial, se deberá realizar dicho registro en el área de aplicación.
- e. Normas de espacios verdes. Se recurre a las normas oficiales mexicanas, todo aquello no previsto se rige por lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación.
- f. El equipamiento urbano deberá de cumplir con lo establecido por la NOM-002-SEDATU-2022 entendiéndose por éste al conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

¹⁵ Inciso g del numeral 6 de la sección 2 del presente programa.

- g. Efectos de disposición.
 - i. Los propietarios de predios en donde se promueve un equipamiento urbano de administración privada deberá acercarse al municipio y a la secretaría que administra el subsistema del equipamiento en cuestión para acotar las condiciones específicas del proyecto.
 - ii. La evidencia de cumplimiento a las condiciones establecidas serán presentadas como parte de la documentación complementaria que forma parte del Proyecto Definitivo de Urbanización.
- h. Normas de equipamiento urbano.
 - i. Se recurre a las normas oficiales mexicanas, todo aquello no previsto se rige por lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación.

6.3.2 De Infraestructuras e instalaciones especiales

- a. El sistema de infraestructuras e instalaciones especiales está compuesto por las instalaciones, edificaciones o áreas construidas descritas en cada componente, así como por sus áreas de restricción que se muestran en el **Anexo E. Mapa de Sistema de infraestructura e instalaciones especiales**.
- b. Componentes del sistema.
 - i. Energía eléctrica. Son aquellas instalaciones o edificaciones destinadas a la generación, conducción, transformación, distribución o venta de energía eléctrica para la red del servicio público. Estas instalaciones son reguladas, administradas y operadas por la CFE¹⁶.
 - ii. Telecomunicaciones. Son aquellas instalaciones o edificaciones destinadas para proveer el servicio de telefonía, radiodifusión o telecomunicación. Se señala en el mapa la Red Jalisco.
 - iii. Oleoductos y ductos para hidrocarburos. Son aquellas instalaciones destinadas a la captación, almacenamiento, tratamiento o distribución de petróleo o hidrocarburos. No se identificó infraestructura de oleoductos o ductos para hidrocarburos, estas instalaciones y sus efectos sobre los predios afectados son reguladas por Ley de los Órganos Reguladores Coordinados en Materia Energética y la ASEA¹⁷. Infraestructura la cual no existe en el municipio.
 - iv. Aeropuerto y aeródromos. Corresponde a todas aquellas instalaciones que proporcionan servicios a los aviones durante su operación aérea y

¹⁶ Ley del servicio público de energía eléctrica.

¹⁷ Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente.

terrestre, estas instalaciones y sus efectos sobre los predios afectados son reguladas por la Secretaría de Comunicaciones y transportes¹⁸.

- v. Agua pluvial, agua potable y drenaje sanitario. Son aquellas instalaciones destinadas a la captación, almacenamiento, tratamiento o distribución de agua pluvial, agua potable o drenaje sanitario. La autoridad responsable de este componente es el municipio¹⁹, para su cumplimiento se apoya de leyes federales²⁰, estatales y sus reglamentos.
- vi. Alumbrado público. Se compone por postes, luminarias dedicadas a suministrar iluminación artificial en espacios públicos y vialidades. La autoridad responsable de este componente es el municipio²¹, para su cumplimiento se apoya de leyes federales²² y sus reglamentos.
- vii. Desechos y residuos. Se refiere a las instalaciones y áreas destinadas para la recolección, tratamiento y disposición final de desechos o residuos generados por un sector. La autoridad responsable de este componente es el municipio, para su cumplimiento se apoya de leyes federales²³, estatales²⁴ y sus reglamentos.

Se restringe el asentamiento humano en 500 metros cercanos a los sitios de disposición final de residuos, conforme la NORMA Oficial Mexicana NOM-083-SEMARNAT-2003.

- viii. Panteones y crematorios. Son aquellos espacios destinados para el depósito de restos humanos. La autoridad responsable de regular este componente es el municipio.
- ix. Rastro. Son aquellos espacios e instalaciones físicas destinadas al sacrificio de animales que posteriormente serán consumidos por la población. La autoridad responsable de regular este componente es el municipio.

c. Efectos de disposición.

- i. Los propietarios de aquellos predios que se encuentren contiguos a uno de los componentes o dentro del área de restricción del sistema de infraestructuras básicas, deberán solicitar autorización del organismo que presta dicho servicio.
- ii. La evidencia de cumplimiento a las condiciones establecidas por las autoridades serán presentadas como parte de la documentación

¹⁸ Ley de Vías Generales de Comunicación.

¹⁹ Artículo 115 de la Constitución Política de México.

²⁰ Ley General de Agua.

²¹ Artículo 115 de la Constitución Política de México.

²² Ley de Disciplina Financiera.

²³ Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

²⁴ Norma Ambiental Estatal NAE-SEMADES-007/2008

complementaria que forma parte del Proyecto Definitivo de Urbanización.

- d. Normas de infraestructuras básicas.
 - i. Se recurre a las normas oficiales mexicanas, todo aquello no previsto se rige por lo establecido en el REZ.

6.3.3 De movilidad

- a. Sistema vial corresponde a la estructura vial jerarquizada de los diferentes tipos de vialidades que comprende el territorio y que interconectan los centros de población para la circulación de personas y bienes que se muestran en el **ANEXO F. Mapa de Sistema de movilidad.**

- i. Clasificación del sistema vial interurbano e intraurbano²⁵.

Clasificación del sistema vial interurbano e intraurbano.

Tipo	Clasificación	Derecho de vía	Administración
Interurbana	- Autlán de Navarro – Villa Purificación (556)	40 m	- Estatal
	- T.C. Villa Purificación - Casimiro Castillo (510)	40 m	
	- T.C. Villa Purificación - Chamela (554)	40 m	
	- Camino Jirosto	20 m	- Municipal
	- 5 Caminos rurales	20 m	- Otro
	- 37 caminos rurales	20 m	
Localidad Villa Purificación			
Intraurbana	- Juárez	10 m	- Municipal
	- Hidalgo	10 m	
	- Álvaro Obregón	33 m	
	- Prisciliano Sanchez	14.5 m	
	- Galeana	11 m	
	- 5 de Mayo	17 m	

Gráfica 11. Fuente: elaboración propia.

- ii. No serán admitidos los accesos rodados a los terrenos localizados en vías interurbanas, sino que tiene que mediar un carril de aceleración y desaceleración, o bien, una calle local. Sin este requisito no se puede otorgar número oficial al terreno.

²⁵ Artículos 296, 297 y 298 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco

- iii. Los interesados en hacer uso de las vías interurbanas para el aprovechamiento de sus terrenos, solicitará autorización a la entidad pública que administra la vía. Esta autorización será presentada como parte de la documentación complementaria que forma parte del Proyecto Definitivo de Urbanización.
 - iv. Zonas de preferencia para peatones. El municipio o el promotor podrá fomentar zonas de preferencia para peatones siguiendo como mínimo las normas oficiales mexicanas²⁶ en materia vial y espacio público así como lo establecido en el REZ²⁷.
 - v. Normas de vialidad. Se recurre a las normas oficiales mexicanas, todo aquello no previsto se rige por lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación.
- b. Transporte público. Corresponde al servicio vehicular colectivo otorgado por la federación, estado o municipio para el traslado seguro y ordenado de personas.
- i. La clasificación del transporte público por su cobertura es: urbano, suburbano y foráneo. El foráneo a su vez se subdivide en: interurbano, intermunicipal y rural²⁸.

Clasificación del transporte público por cobertura.

Clasificación	Subclave	Ruta
Urbano	-	-
Suburbano	-	-
Foráneo	Intermunicipal	1F-816
		2F-816
		2F-845

Gráfica 12. Fuente: elaboración propia.

- ii. Los dueños o promotores de los predios en donde su frente de hacia derroteros o rutas del transporte público y soliciten que el transporte público amplíe su cobertura, solicitarán autorización al municipio o a la entidad pública que administra el transporte público. Esta autorización será presentada como parte de la documentación complementaria que forma parte del Proyecto Definitivo de Urbanización.
- iii. Del transporte público municipal. El municipio podrá promover sistemas de transporte público que mejor considere. Las modificaciones en los

²⁶ NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos.

²⁷ Numeral VIII del artículo 299, y artículo 308 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

²⁸ Artículo 4 de la Ley de Movilidad y Transporte del Estado de Jalisco.

derroteros o rutas se hará conforme el procedimiento establecido en la Ley de Movilidad, Seguridad Vial y Transporte del Estado de Jalisco.

- iv. Normas del transporte público. Se recurre a las normas oficiales mexicanas, la ley de Movilidad y Transporte del Estado de Jalisco y su Reglamento. Todo aquello no previsto se rige por lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación.
- c. Ciclopistas. La clasificación de las ciclopistas son separadas, adyacentes e integradas.
 - i. La distancia entre las personas ciclistas y peatones será máximo de 0.80 metros y mínimo 0.50.
 - ii. Para prevenir accidentes deberá de instalarse el señalamiento adecuado.

Sección 7. Edificios y usos específicos del suelo

7.1 Centro de población urbano “Villa Purificación”

Las características de los edificios y usos específicos permitidos para el centro urbano de población “Villa Purificación”, corresponde lo normado por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población denominado “Villa Purificación”, publicado en el año de 2022.

7.2 Centros de población rural de La Atalaya, Carreón, La Eca, Estancia de Amborín, Jirosto, Pabelo, San Miguel y Zapotán.

Para los centros rurales de “La Atalaya”, “Carreón”, “La Eca”, “Estancia de Amborín”, “Jirosto”, “Pabelo”, “San Miguel” y “Zapotán” quedan sujetos a lo siguiente:

- a. Compatibilidad de los usos:

Compatibilidad de usos en centros de población urbanos.

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
Uso predominante	Mixto Barrial (MB)	
Usos compatibles	Habitacional (H) todas las densidades	
	Comercio Vecinal (CV) todas las intensidades	[a] [c] [g]
	Comercio Barrial (CB) todas las intensidades	[a] [c] [g]
	Servicios Vecinales (SV) todas las intensidades	[a] [c] [g]
	Servicios Barriales (SB) todas las intensidades	[a] [c] [g]
	Equipamiento Vecinal (EI-V)	

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
	Equipamiento Barrial (EI-B)	
	Manufacturas domiciliarias (MFD)	[a] [c] [g]
Usos condicionados	Turístico Hotelero (TH) todas las intensidades	[a] [b] [d] [f] [h]
	Comercio Distrital (CD)	[a] [b] [e] [f] [h]
	Servicio Distrital (SD)	a) [b] [e] [f] [h]
	Manufacturera Menor (MFM)	[a] [b] [d] [f] [h]
	Servicio a la Industria (SI)	[a] [b] [d] [f] [h]
Usos prohibidos	Los no mencionados.	
CONDICIONES A CUMPLIR		
<ul style="list-style-type: none"> ● Acceso [a] Que el acceso al edificio o local sea independiente de la vivienda. [b] Que el edificio o local cuente con acceso directo a vialidades principales y colectoras. ● Dimensión o superficie. [c] Que el local comercial o espacio de trabajo sea igual o menor a 50 metros cuadrados. [d] Que la superficie del predio no sea menor a 600 metros cuadrados. [e] Que el local comercial sea igual o menor a 200 metros cuadrados. [f] Que el lote tenga un frente mínimo de 20 metros lineales. [g] Que el lote tenga un frente mínimo de 10 metros lineales. ● Distribución. [h] Que la actividad se desarrolle en un edificio independiente al de la vivienda. 		

Gráfica 12. Fuente: elaboración propia

b. Las características de las edificaciones quedan sujetas a lo señalado a continuación:

Normas de control de la urbanización y edificación de centros de población urbano.

Norma	Valor	Consideración
Densidad de intersecciones de la red vial para urbanizaciones	80 a 120 por kilómetro cuadrado	Una intersección de libre acceso cada 100 metros.
Superficie mínima de lote	90 m ²	Aplica solo en subdivisiones o relotificaciones.
Frente mínimo del lote	6 metros lineales	Aplica solo en subdivisiones o relotificaciones.
Índice de edificación	No aplica	
Coefficiente de Ocupación del Suelo básico	0.5	
Coefficiente de Utilización del Suelo básico	1	
Incremento en el Coeficiente de Ocupación	0.3	Conforme el pago de contribuciones

Norma		Valor	Consideración
del Suelo*			especiales.
Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo*		1	Conforme el pago de contribuciones especiales.
Modalidad de edificación		Unifamiliar y plurifamiliar	Se admite el régimen de condominio en todas las situaciones.
Altura máxima de la edificación		2 niveles y 7 metros	Se aplica simultáneamente en zonas habitacionales.
Cajones de estacionamiento	Alojamiento temporal	Máximo 1 cada 50 m ²	
	por vivienda	Máximo 2	
	por local comercial	Máximo 1 cada 50 m ²	
Restricción frontal		Máximo 0.5 metros lineales	A partir del cuarto nivel o 10 metros.
Porcentaje ajardinado en la restricción frontal		80%	Aplicable solo si el edificio proyecta remetimiento.
Restricciones laterales		0 metros lineales	
Restricción posterior		0 metros lineales	3 posteriores para usos no habitacionales.
Modo de edificación		Variado	Se admite abierto, semiabierto, cerrado y semicerrado con restricción frontal
* Aplica cuando la Ley de Ingresos Municipal determina un monto por metro cuadrado por concepto de contribuciones especiales.			

Gráfica 13. Fuente: elaboración propia.

7.3 Viviendas rurales.

La vivienda rural quedan sujeto a lo siguiente:

- a) Compatibilidad de los usos:

Compatibilidad de usos en centros de población rural.

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
Uso predominante	Forestal (F)	
	Actividades silvestres (AS)	
	Granjas y huertos (GH)	
	Agropecuario (AG)	
Usos compatibles	Habitacional (H) todas las densidades	[a] [d] [g]
	Turístico Campestre (TC)	[a] [f] [h] [j] [k]

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
	Turístico Ecológico (TE)	[a] [f] [h] [j] [k]
	Manufacturera Domiciliaria (MFD)	[a] [d] [g] [i]
Usos condicionados	Manufacturera Menor (MFM)	[b] [e] [h]
	Industria ligera y de riesgo bajo (II)	[b] [e] [h]
Usos prohibidos	Los no mencionados.	
CONDICIONES A CUMPLIR		
<ul style="list-style-type: none"> ● Acceso <ul style="list-style-type: none"> [a] Que el lote cuente con acceso directo a vialidades regionales o caminos. [b] Que el lote cuente con acceso directo a vialidades regionales. [c] Que el acceso al edificio sea independiente de la vivienda ● Dimensión o superficie. <ul style="list-style-type: none"> [d] Que la superficie del predio no sea menor a 90 metros cuadrados. [e] Que la superficie del predio no sea menor a 600 metros cuadrados. [f] Que la superficie del predio no sea menor a 1,200 metros cuadrados. [g] Que el lote tenga un frente mínimo de 6 metros lineales. [h] Que el lote tenga un frente mínimo de 20 metros lineales. [i] Que el espacio de trabajo sea igual o menor a 30 metros cuadrados. ● Distribución. <ul style="list-style-type: none"> [j] Que el desplante del edificio sea igual o menor al 16% de la superficie total del lote. [k] Que el lote no esté a menos de 500 metros de una granja agropecuaria. 		

Gráfica 14. Fuente: elaboración propia.

- b Las características de las edificaciones quedan sujetas a lo señalado a continuación:

Normas de control de urbanización y edificación en centros de población rural.

Norma	Valor	Consideración	
Superficie mínima de lote	90 m ²	Aplica solo en subdivisiones o relotificaciones.	
Frente mínimo del lote	6 metros lineales	Aplica solo en subdivisiones o relotificaciones.	
Índice de edificación	No aplica	—	
Coefficiente de Ocupación del Suelo básico	0.8	Mantener los coeficientes similares (independientemente del uso) posibilita tener los mismos edificios y una imagen urbana integrada.	
Coefficiente de Utilización del Suelo básico	1.6		
Modalidad de edificación	Unifamiliar y plurifamiliar	—	
Altura máxima de la edificación	2 niveles y 10 metros	Se aplica simultáneamente en zonas habitacionales.	
Cajones de estacionamiento	por vivienda	No aplica	—
Restricción frontal	máximo 0.5 metros lineales	—	

Porcentaje ajardinado en la restricción frontal	20%	Aplicable solo si el edificio proyecta remetimiento.
Restricciones laterales	0 metros metros lineales	—
Restricción posterior	0 metros metros lineales	—
Modo de edificación	Variado	Se admite abierto, semiabierto, cerrado y semicerrado con restricción frontal

Gráfica 15. Fuente: elaboración propia.

Sección 8. Anexos

Anexo No.	Nombre	Formato
Internos		
Anexo A	Guión para la redacción de un plan parcial de desarrollo urbano	Documento
Anexo B	Guión para la redacción de un polígono de actuación	Documento
Anexo C	Mapa de clasificación de áreas	Mapa
C-1	Mapa de Centro de población Villa Purificación	Mapa
Anexo D	Mapa de Sistema de espacios públicos y equipamientos	Mapa
Anexo E	Mapa de Sistema de infraestructuras básicas	Mapa
Anexo F	Mapa de Sistema de movilidad	Mapa
Anexo G	Informe de evaluación	Documento
Externos		
Apartado A	Guía de lectura e introducción	Documento
Anexo 3	Proyectos estratégicos	Tabla
Anexo 5	Criterios de regulación ecológica	Tabla
Anexo 7	Agenda territorial	Documento
Anexo 8	Indicadores	Tabla



ORDENAMIENTO TERRITORIAL | REGIÓN CUENCA ALTA DE LA COSTA SUR
PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO | VILLA PURIFICACIÓN



Villa
Purificación

