



Antecedentes .....	3
1.1 Ubicación y área de aplicación .....	3
1.2 Bases jurídicas.....	4
1.2.1 Nivel Federal.....	4
1.2.2 Nivel Estatal.....	7
1.3 Congruencia con el Marco de Planeación .....	7
1.3.1 Nivel Federal.....	7
1.3.1.1 Plan Nacional de Desarrollo 2018-2024.....	7
1.3.1.2 Programa sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.....	8
1.3.1.3 Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2020-2024 .....	11
1.3.1.4 Programa Sectorial de Comunicaciones y Transportes 2020-2024 .....	12
1.3.2 Nivel Estatal.....	13
1.3.2.1 Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco .....	13
1.3.3 Nivel Municipal.....	15
1.4 Objetivos generales .....	16
2. Caracterización del entorno .....	17
2.1 Delimitación del área de estudio.....	17
2.2 Condicionantes del medio físico natural .....	18
2.2.1 Topografía.....	18
2.2.2 Hidrología y aguas superficiales.....	20
2.2.3 Geología .....	21
2.2.4 Edafología.....	22
2.2.5 Cobertura y uso de suelo.....	23
2.3 Condicionantes del medio físico urbano .....	25
2.3.1 Estructura urbana existente .....	25
2.3.2 Infraestructura .....	26
2.3.2.1 Infraestructura eléctrica .....	27
2.3.2.2 Infraestructura hidráulica y sanitaria.....	27
2.3.2.3 Infraestructura de telecomunicación.....	27
2.3.3 Equipamiento urbano.....	27
2.3.4 Vivienda .....	28
2.3.5 Tenencia .....	28
2.4 Condicionantes social-económicas .....	29
2.4.1 Población .....	29
2.4.2 Población económicamente activa .....	29
2.4.3 Principales actividades económicas .....	29
2.4.4 Unidades económicas.....	29
2.5 Análisis de los riesgos .....	29



3.	Estrategia De Desarrollo Urbano .....	30
3.1	Estructura urbana. Gráfico E1 .....	30
3.1.1	Sistema de Unidades urbanas.....	30
3.1.2	Sistema Vial .....	30
3.1.2.1	Sistema interurbano.....	31
3.1.2.2	Sistema Intraurbano.....	31
3.2	Zonificación primaria (clasificación de áreas). Gráfico E2.....	32
3.2.1	Áreas de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales.....	32
3.2.1.1	Áreas de Restricción por Paso de Redes e Instalaciones de Electricidad .....	33
3.2.2	Reserva Urbana.....	33
3.2.2.1	Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP) .....	33
3.3	Zonificación secundaria (Utilización del suelo). Gráfico E-3 .....	33
3.3.1	Zonas Industriales.....	38
4.	Normas de ingeniería urbana .....	41
5.	mecanismos para la adquisición o asignación de inmuebles.....	44
6.	Obligaciones y Responsabilidades de las autoridades. ....	45
7.	Obligaciones y Responsabilidades a cargo de los propietarios .....	46
8.	Medios De Defensa .....	47
9.	Índice de tablas e imágenes .....	48
10.	Índice de planos .....	48



## ANTECEDENTES

### 1.1 Ubicación y área de aplicación

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del desarrollo industrial denominado “Bodegas Acatlán” se encuentra ubicado sobre la carretera libre a Barra de Navidad.

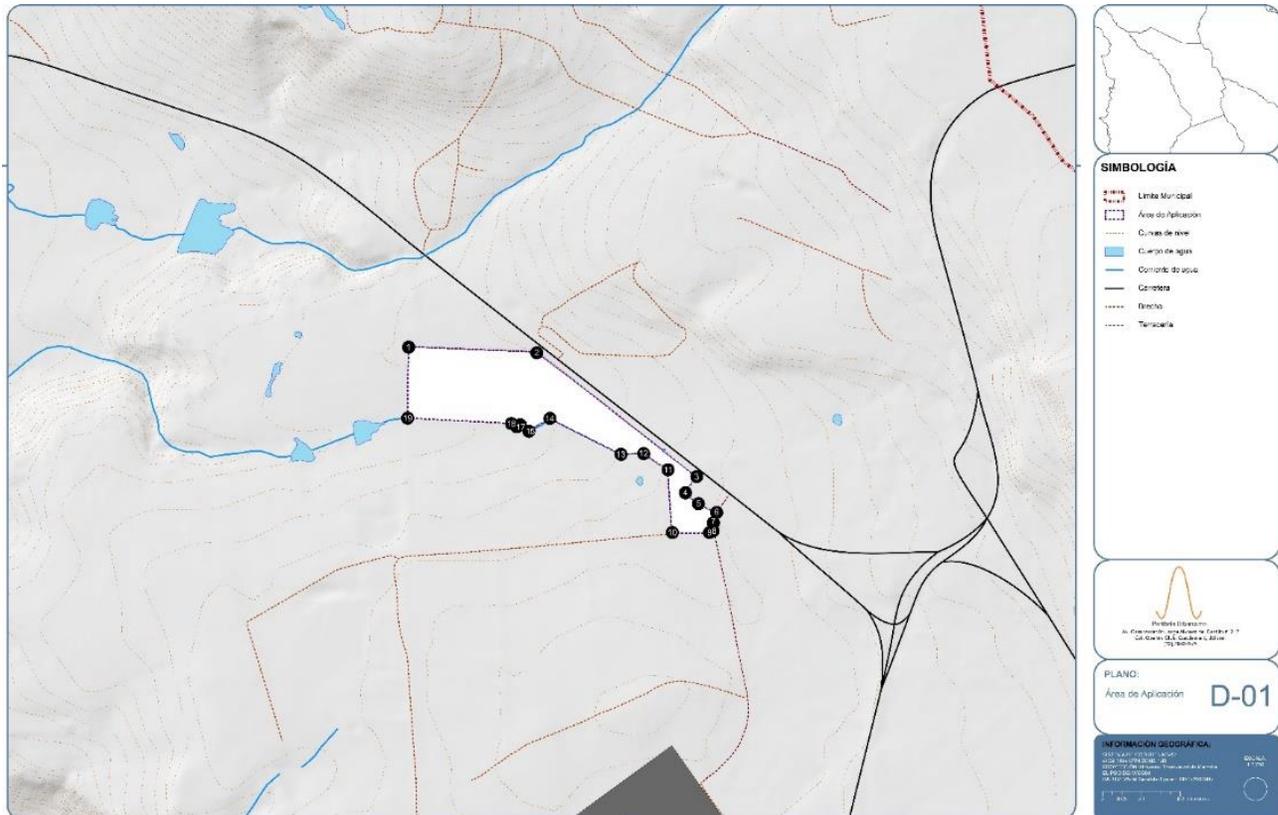
El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano cuenta con una superficie de 10.87 ha delimitado de la siguiente manera:

Vértice	X	Y
1	649455.88	2259534.35
2	649783.95	2259520.04
3	650193.37	2259202.72
4	650164.54	2259161.70
5	650198.26	2259133.55
6	650244.36	2259110.87
7	650236.22	2259084.59
8	650235.65	2259063.78
9	650226.34	2259059.77
10	650131.00	2259059.77

Vértice	X	Y
11	650120.07	2259220.60
12	650057.51	2259262.20
13	649999.85	2259259.90
14	649817.42	2259351.70
15	649763.45	2259318.98
16	649741.80	2259335.24
17	649732.64	2259330.04
18	649718.93	2259338.53
19	649453.19	2259352.48



Plano 0.1 Área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano (D-01)



Fuente: Elaboración Propia

## 1.2 Bases jurídicas

### 1.2.1 Nivel Federal

El presente plan se fundamenta en lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 25 y 26 en donde se establecen las atribuciones del gobierno federal en materia de planeación del desarrollo, y se faculta la instauración del Sistema Nacional de Planeación Democrática del que se desprende la Ley General de Planeación, y lo relativo a la ordenación de los asentamientos humanos.

De manera particular y con relación a la planeación del desarrollo urbano, el artículo 27 en su párrafo tercero establece que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la



propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural; y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Con base en ello, la nación confiere a los Municipios, en el artículo 115 fracción V, las facultades para que, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, pueda: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia, de la misma forma en que cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

De lo anterior sustento constitucional se deriva lo establecido en la Ley General de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la cual en sus artículos 2, 4 y 5 establece los principios mediante los cuales se debe conducir la planeación urbana y



ordenamiento del territorio. En el artículo 6 se establecen las acciones que son causa de utilidad pública.

El artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en sus fracciones I, II, III establece las atribuciones de los municipios para formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, así como su zonificación; regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios

Así mismo los artículos 40, 45 y 46 precisan la congruencia de los planes de desarrollo urbano municipal con los planes de desarrollo urbano de niveles superiores, los planes de ordenamiento ecológico, las normas oficiales mexicanas en materia

Por su parte, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) se encuentra estrechamente relacionada con la política sectorial de ordenamiento territorial con lo dispuesto en sus artículos 1, 2, 3, 5 fracción LXIII, 78, 86, 94 al 98, y 120 fracción III, y tiene la capacidad jurídica para intervenir en la regulación ambiental de los asentamientos humanos, por un lado, con medidas para controlar el deterioro ambiental provocado por éstos; por otro, con la intención de procurar un medio ambiente adecuado que propicie mejores condiciones sanitarias en el entorno de los asentamientos humanos y garantice lo establecido en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, garantizando el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar.

En su sección cuarta, la LGEEPA regula ambientalmente los asentamientos humanos, y plantea medidas para prevenir y controlar los efectos negativos derivados del crecimiento de los centros de población y de aquéllos relacionados con el sistema de transporte colectivo; también promueve el establecimiento de áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos. En su artículo 23 establece que, para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda considerará que los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio.



## 1.2.2 Nivel Estatal

La fundamentación jurídica del presente plan parte de lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en su artículo 10, donde faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el programa municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano, de Centro de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones.

Los artículos 120 y 121 establecen que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, en congruencia con el programa municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio. En consecuencia, su documento técnico y documentos gráficos que se aprueban aportarán los elementos necesarios que coadyuven a administrar y regular las acciones urbanísticas en la zona.

En relación con la acción urbanística, materia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, el Código en sus artículos 228, 229 y 230 establece la obligatoriedad de apegarse a lo establecido en los planes y programas de desarrollo urbano, así como a las leyes y normas aplicables. Por último, el artículo 234 fija la elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población y cuando no se requiera la introducción de infraestructura de cabecera.

## 1.3 Congruencia con el Marco de Planeación

### 1.3.1 Nivel Federal

#### 1.3.1.1 Plan Nacional de Desarrollo 2018-2024.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, publicado el 12 de julio de 2019 en el DOF, es el principal instrumento de planeación, pues define las prioridades nacionales que busca alcanzar el gobierno federal a partir de doce principios rectores:

- Honradez y honestidad
- No al gobierno rico con pueblo pobre
- Al margen de la ley, nada; por encima de la ley, nadie



- Economía para el bienestar;
- El mercado no sustituye al Estado
- Por el bien de todos, primero los pobres
- No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera
- No puede haber paz sin justicia
- El respeto al derecho ajeno es la paz
- No más migración por hambre o por violencia
- Democracia significa el poder del pueblo
- Ética, libertad, confianza.

Asimismo, cuenta con tres Ejes Generales:

- a) Política y Gobierno
- b) Política Social
- c) Economía.

En materia de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, el Plan Nacional de Desarrollo contempla dentro de la política social el Programa Nacional de Reconstrucción, el cual va encaminado a la atención de la población que vive en sitios de riesgo o que ha sido afectada por algún fenómeno natural.

Otra de las consideraciones en materia, es el Programa de Mejoramiento Urbano, el cual tiene como objetivo mejorar las condiciones de los espacios urbanos para disminuir la brecha de desigualdad.

#### 1.3.1.2 Programa sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, el Programa sectorial tiene como prioridad cuatro objetivos los cuales son:

Objetivo 1. Establecer un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro centrado en los derechos humanos y colectivos de las personas, pueblos y comunidades, con énfasis en aquellas que, por su identidad, género, condición de edad, discapacidad y situación de vulnerabilidad han sido excluidas del desarrollo territorial; mediante:



1. El desarrollo de políticas intersectoriales e intergubernamentales que orienten la configuración del sistema territorial del país y la población en el mediano y largo plazo.
2. El impulso de acciones de planeación territorial nacionales, estatales, regionales, metropolitanas y municipales con un enfoque sistémico a corto, mediano y largo plazo hacia un modelo territorial equilibrado y sostenible.
3. La promoción de mecanismos para la gestión del suelo con apego a su función social y ambiental para la consolidación y ordenamiento del territorio.
4. El fortalecimiento del ordenamiento territorial y los acervos históricos del territorio para la justa distribución de cargas y beneficios, mediante la modernización y actualización de los registros públicos de la propiedad y catastros, y del catastro rural nacional.
5. El impulso a la gobernanza a través de mecanismos de participación social con enfoque incluyente de todas las personas, pueblos y comunidades, en materia de ordenamiento del territorio.

Objetivo 2. Reconocer el papel de los sujetos agrarios, población rural, pueblos indígenas y afroamericano en el desarrollo territorial incluyente y sostenible para garantizar el pleno ejercicio de sus derechos, así como para impulsar acciones que coadyuven con el sector energético mediante el diálogo y los procedimientos de mediación para el adecuado uso y aprovechamiento del suelo; a través de:

1. La generación oportunidades de desarrollo sostenible de la población que habita de manera permanente o temporal en los núcleos agrarios, pueblos indígenas y afroamericanos para fortalecer su papel en el desarrollo económico y contribuir a su bienestar.
2. El fortalecimiento de las capacidades productivas de los núcleos agrarios considerando la diversidad de vocaciones del territorio para la creación de hábitats sostenibles.
3. El fortalecimiento los mecanismos normativos y los espacios para la mediación y conciliación de conflictos agrarios a partir del respeto a los usos y costumbres de los núcleos agrarios, pueblos y comunidades indígenas y afroamericanos.
4. Garantizar la gobernanza y la cohesión social participativa dentro de los núcleos agrarios, pueblos indígenas y afroamericanos para reducir las brechas de desigualdad de género y generacional, y contribuir a la paz social.



5. Fortalecer el régimen de propiedad social y sus mecanismos de representación, respetando los sistemas normativos y modos de vida en las comunidades agrarias bajo un enfoque de derechos y perspectiva de género.

Objetivo 3. Impulsar un hábitat asequible, resiliente y sostenible, para avanzar en la construcción de espacios de vida para que todas las personas puedan vivir seguras y en condiciones de igualdad. Con las siguientes estrategias:

1. Realizar intervenciones de mejoramiento urbano integral, incluyendo perspectiva de género y enfoque interseccional a partir de la estructuración del espacio público como el eje rector de la vida en comunidad.
2. Reforzar la gestión integral de riesgos de los centros urbanos en la planeación municipal, metropolitana, regional y estatal.
3. Atender a la población en situación de vulnerabilidad afectados por los fenómenos naturales, climáticos y antrópicos, a través de intervenciones de reconstrucción y resiliencia.
4. Impulsar políticas de movilidad, conectividad y seguridad vial, para mejorar el acceso a bienes y servicios urbanos.
5. Fortalecer las capacidades institucionales en materia de planeación y regulación del desarrollo urbano entre los tres órdenes de gobierno, iniciativa privada, academia, y sociedad civil integrando la perspectiva de género y enfoque interseccional.

Objetivo 4. Garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todas las personas, a partir de un enfoque de derechos humanos con pertinencia cultural y regional; a través de:

1. Impulsar acciones de vivienda adecuada, incluyendo la producción social del hábitat para toda la población, prioritariamente la que se encuentra en situación de vulnerabilidad y en condición de rezago habitacional, a fin de garantizar la equidad e inclusión.
2. Fortalecer las capacidades de las instituciones del sector para la coordinación en la implementación de las políticas nacionales de la vivienda y suelo.
3. Impulsar con los gobiernos estatales y municipales acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, así como gestión integral del riesgo de la vivienda.
4. Establecer estrategias coordinadas para intervenir de forma integral asentamientos precarios, así como áreas urbanas y periurbanas que concentran vivienda abandonada, deshabitada y deteriorada.



### 1.3.1.3 Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2020-2024

El Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual se centra en el objetivo de Desarrollo Social del Programa Nacional de Desarrollo establece cinco objetivos prioritarios, con sus respectivas estrategias, de las cuales las relacionadas con el desarrollo urbano son las siguientes:

Objetivo 1. Promover la conservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los ecosistemas y su biodiversidad con enfoque territorial y de derechos humanos, considerando las regiones bioculturales, a fin de mantener ecosistemas funcionales que son la base del bienestar de la población.

Estrategia prioritaria 1.1.- Fomentar la conservación, protección y monitoreo de ecosistemas, agroecosistemas y su biodiversidad para garantizar la provisión y calidad de sus servicios ambientales, considerando instrumentos normativos, usos, costumbres, tradiciones y cosmovisiones de pueblos indígenas, afroamericanos y comunidades locales.

Estrategia prioritaria 1.3. Restaurar los ecosistemas, con énfasis en zonas críticas, y recuperar las especies prioritarias para la conservación con base en el mejor conocimiento científico y tradicional disponibles.

Estrategia prioritaria 1.4. Promover, a través de los instrumentos de planeación territorial, un desarrollo integral, equilibrado y sustentable de los territorios que preserve los ecosistemas y sus servicios ambientales, con un enfoque biocultural y de derechos humanos.

Objetivo prioritario 2.- Fortalecer la acción climática a fin de transitar hacia una economía baja en carbono y una población, ecosistemas, sistemas productivos e infraestructura estratégica resilientes, con el apoyo de los conocimientos científicos, tradicionales y tecnológicos disponibles.

Estrategia prioritaria 2.1.- Reducir la vulnerabilidad ante el cambio climático mediante el diseño, integración e implementación de criterios de adaptación en instrumentos y herramientas para la toma de decisiones con un enfoque preventivo y de largo plazo que permita la mejora en el bienestar y calidad de vida de la población.



Estrategia prioritaria 2.2. Diseñar, establecer y coordinar políticas e instrumentos para reducir emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero, así como promover y conservar sumideros de carbono, en concordancia con los compromisos nacionales e internacionales.

Estrategia prioritaria 2.3. Fortalecer y alinear instrumentos de política y medios de implementación para la mitigación y adaptación al cambio climático, asegurando la acción coordinada de los tres órdenes de gobierno y la participación social.

Objetivo prioritario 3. Promover al agua como pilar de bienestar, manejada por instituciones transparentes, confiables, eficientes y eficaces que velen por un medio ambiente sano y donde una sociedad participativa se involucre en su gestión.

Estrategia prioritaria 3.1. Garantizar progresivamente los derechos humanos al agua y al saneamiento, especialmente en la población más vulnerable.

Objetivo prioritario 4. Promover un entorno libre de contaminación del agua, el aire y el suelo que contribuya al ejercicio pleno del derecho a un medio ambiente sano.

Estrategia prioritaria 4.1. Gestionar de manera eficaz, eficiente, transparente y participativa medidas de prevención, inspección, remediación y reparación del daño para prevenir y controlar la contaminación y la degradación.

#### 1.3.1.4 Programa Sectorial de Comunicaciones y Transportes 2020-2024

Del objetivo tercero del Plan Nacional de Desarrollo, el cual se denomina Economía, derivan los objetivos del Programa Sectorial de Comunicaciones y Transportes. Dichos objetivos, al igual que los ya mencionados en el apartado anterior, complementan a los establecidos por el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través de los siguientes objetivos y líneas estratégicas:

Objetivo prioritario 1.- Contribuir al bienestar social mediante la construcción, modernización y conservación de infraestructura carretera accesible, segura, eficiente y sostenible, que conecte a las personas de cualquier condición, con visión de desarrollo regional e intermodal.



Estrategia prioritaria 1.1 Mejorar el estado físico de la Red Carretera Federal a través de la conservación y reconstrucción para aumentar el bienestar, la conectividad y seguridad de los usuarios de la infraestructura carretera.

Estrategia prioritaria 1.4 Incrementar la cobertura y accesibilidad de las vías de comunicación para impulsar el desarrollo regional y disminuir la marginación.

Estrategia prioritaria 1.5 Mejorar la planeación y prospectiva de la infraestructura carretera, para contar con procesos sólidos y ágiles de terminación de obra y detectar oportunamente las necesidades futuras de la infraestructura carretera.

Objetivo prioritario 2.- Contribuir al desarrollo del país mediante el fortalecimiento del transporte con visión de largo plazo, enfoque regional, multimodal y sustentable, para que la población, en particular las regiones de menor crecimiento cuenten con servicios de transporte seguros, de calidad y cobertura nacional.

Estrategia prioritaria 2.1 Impulsar proyectos de infraestructura aeroportuaria y ferroviaria en función de las prioridades del desarrollo regional y la inclusión social, a fin de mejorar la cobertura y propiciar una mayor conectividad territorial, en particular en las zonas de menor crecimiento.

Estrategia prioritaria 2.6 Impulsar la planeación estratégica de largo plazo del sector transporte con base en criterios de desarrollo regional y logístico, inclusión social, conectividad, sustentabilidad e innovación tecnológica, a fin de contribuir al desarrollo económico y social sostenido.

### 1.3.2 Nivel Estatal

A nivel estatal, para el área de estudio y aplicación, no se presentan instrumentos de planeación en materia de desarrollo urbano

#### 1.3.2.1 Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco

El modelo de ordenamiento ecológico territorial del estado de Jalisco es físicamente un mapa que contiene áreas con usos y aprovechamientos permitidos, prohibidos y condicionados. A semejanza de los Planes de Desarrollo Urbano, este mapa puede ser decretado a nivel estatal y



debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que su observancia sea obligatoria por todos los sectores o particulares que se asienten y pretendan explotar los recursos naturales.

Según el ordenamiento ecológico, el área de estudio se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental número 104, la cual tiene un uso predominante Flora y Fauna, con una fragilidad ambiental baja y con una política territorial de protección. (UGA Ff 4 104 P)

El modelo de ordenamiento territorial establece Criterios de Regulación Ecológica, los cuales son complementarios a las Normas Técnicas a nivel Federal y su contenido deberá promoverse como recomendaciones o Normas Internas de Evaluación aplicadas por las unidades administrativas de los gobiernos locales que tengan atribuciones en materia de ecología y manejo de recursos naturales.

Para la UGA Ff 4 104 P se tienen los siguientes criterios:

Tabla 0.1 Criterios de Regulación Ecológica

Criterios		Políticas						
		Conservación	Protección	Aprovechamiento	Restauración	Promoción	Restricción	Regulación
Flora y fauna	Impulsar un inventario y monitoreo de la flora, fauna y hongos y sus poblaciones que permitan mantener un estatus actualizado para aquellas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial.							
	En sitios que cumplan la función de ser corredores naturales se regularán las actividades productivas ya establecidas para evitar que estas se conviertan en amenazas a la vida silvestre.							
	En los corredores naturales impulsar actividades de ecoturismo regulado.							
Agrícola	Promover el uso de curvas de nivel en terrenos agrícolas mayores al 5%.							
	Incorporar abonos orgánicos en áreas sometidas en forma recurrente a monocultivo.							
Pecuario	En aquellos sitios donde exista una combinación de áreas de pastoreo y vegetación natural incorporar ganadería diversificada							
	El uso del fuego realizarse solo en sitios donde no represente un riesgo para el ecosistema circundante							

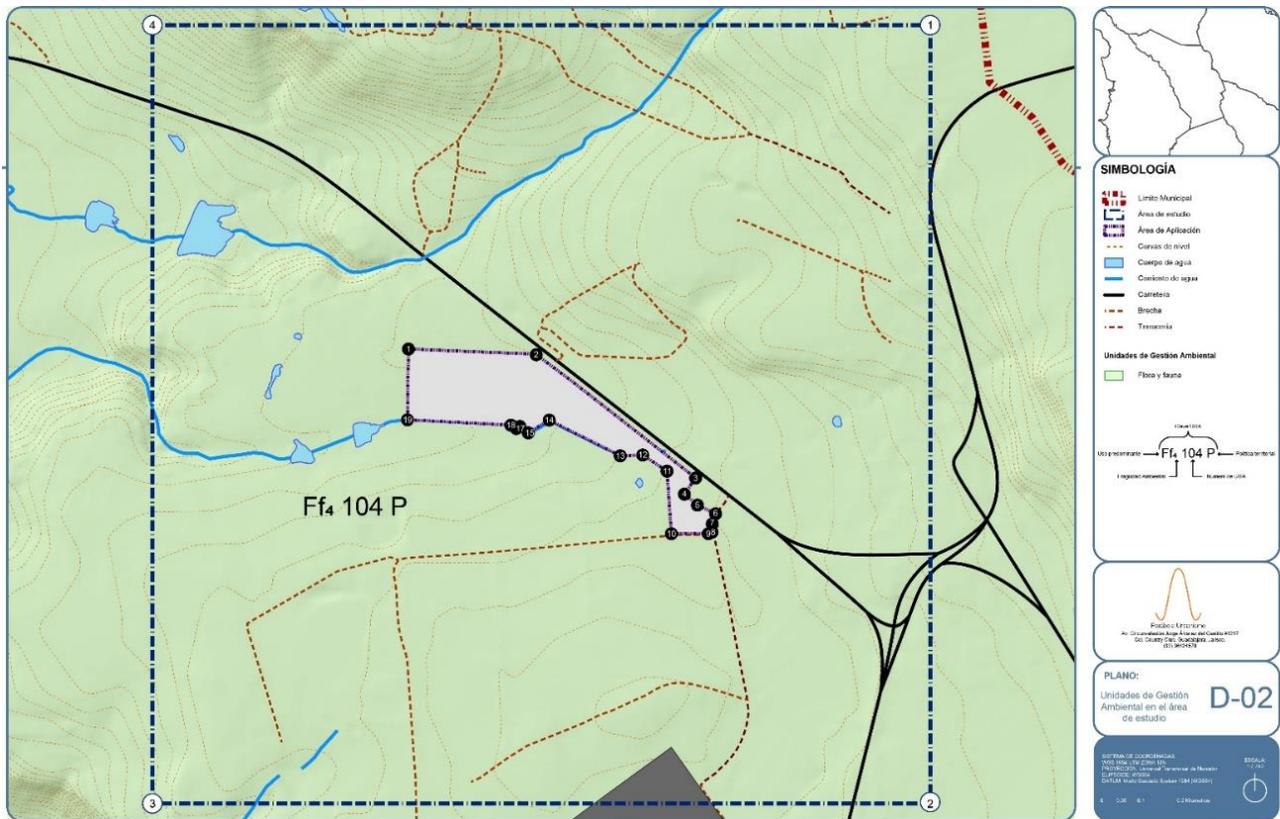


Turístico

Con el fin de conocer la amplia diversidad de valores ambientales que posee Jalisco promover senderos de interpretación ambiental en autopistas.

Fuente: Elaboración propia con información del Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.

Plano 0.2 Unidades de gestión ambiental del área de estudio (D-02)



Fuente: Elaboración propia con información del Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.

### 1.3.3 Nivel Municipal

A nivel municipal existen diversos instrumentos de planeación, pero ninguno de ellos ordena el territorio correspondiente al área de estudio y de aplicación.



## 1.4 Objetivos generales

Según lo establecido en el artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los planes parciales de desarrollo urbano tienen por objeto:

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



## 2. CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO

### 2.1 Delimitación del área de estudio

El área de estudio comprende una superficie de 399.43 hectáreas, la cual se define según lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación, teniendo como delimitación los siguientes vértices

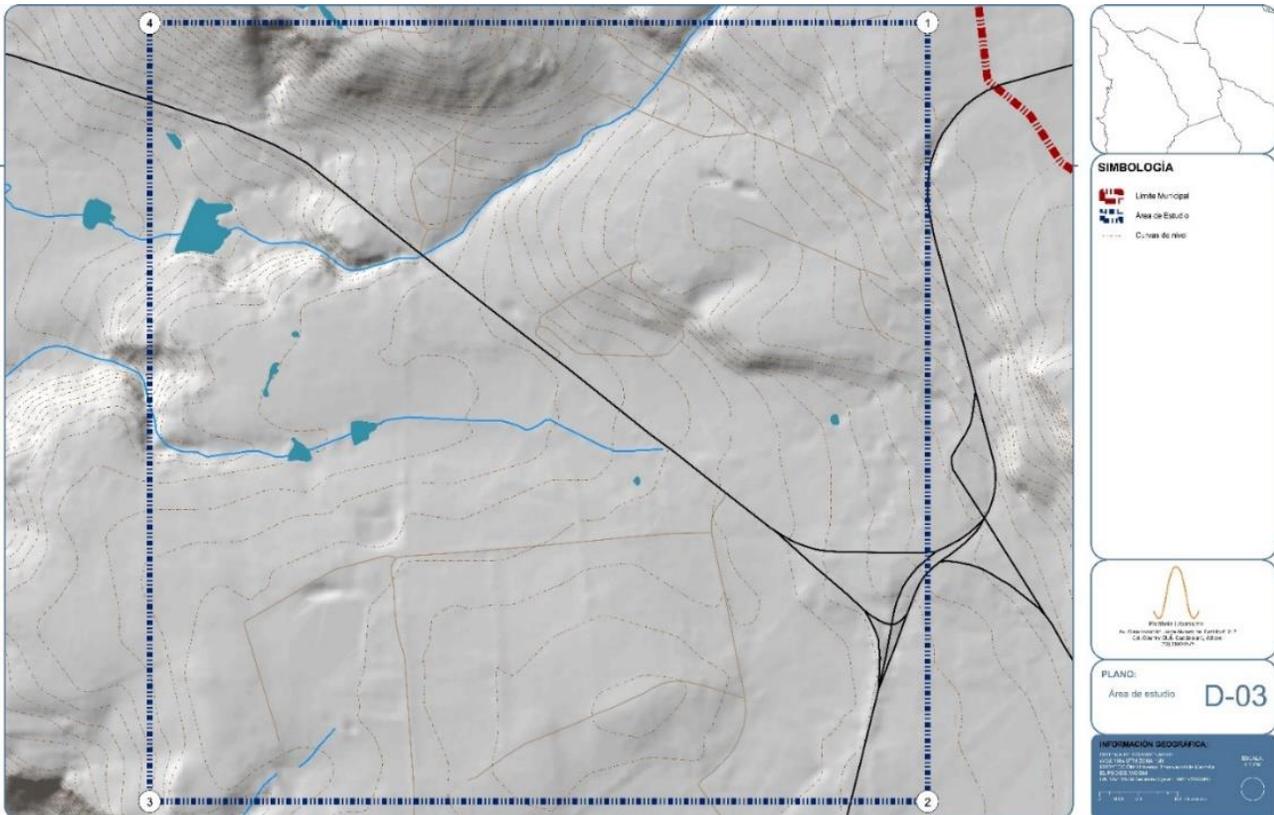
Tabla 2.1 Vértices del área de estudio

VERTICE	X	Y
1	650795.6624	2260366.434
2	650796.0777	2258366.93
3	648798.2218	2258366.93
4	648798.2218	2260366.434

Fuente: Elaboración propia a partir del sistema de coordenadas



Plano 2.1 Área de estudio (D-03)



Fuente: Elaboración propia

## 2.2 Condicionantes del medio físico natural

El análisis de las condicionantes del medio físico natural tiene como objetivo el determinar las características del entorno no artificializado por el hombre, que pueden llegar a restringir o beneficiar el desarrollo urbano.

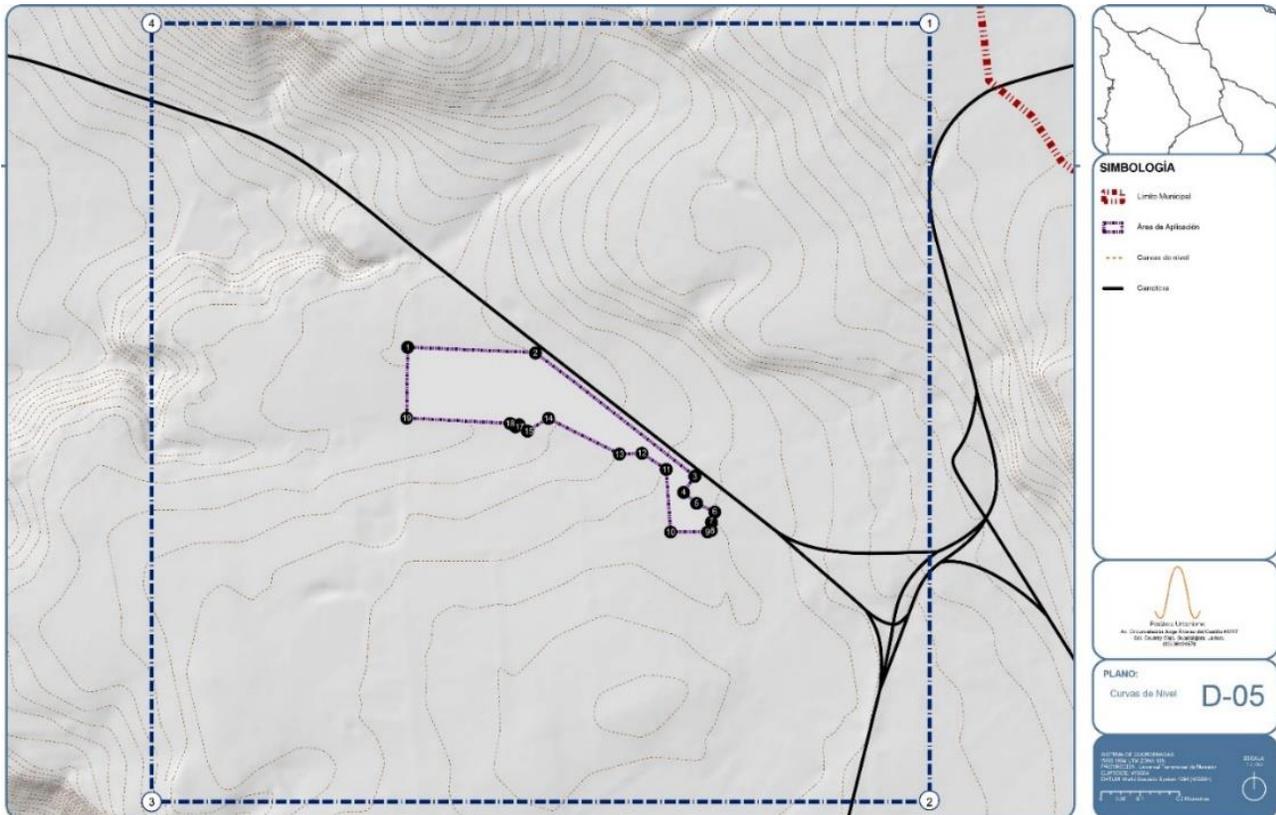
### 2.2.1 Topografía

La superficie del Municipio presenta zonas planas (70.9%) con pendientes menores a 5°, formando valles agrícolas. Existen zonas semiplanas (18.9%), con pendientes de entre 5°-15° al norte y oriente, también hay zonas accidentadas con pendientes mayores a 15° (10.2%).





Plano 2.3 Curvas de nivel (D-05)



Fuente: Elaboración Propia, con información de INEGI

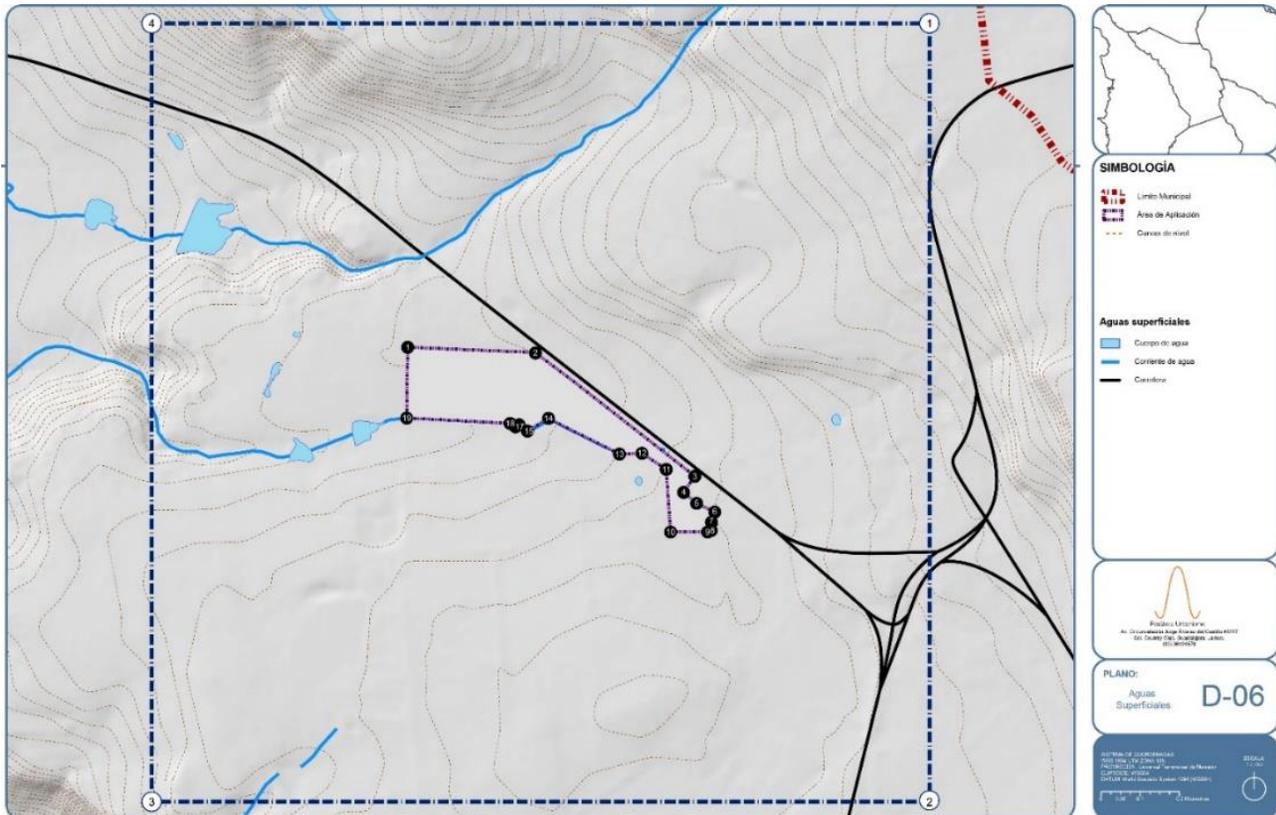
## 2.2.2 Hidrología y aguas superficiales

El municipio se encuentra localizado dentro de la Región Hidrológica Administrativa VIII Lerma-Santiago-Pacífico. Región Hidrológica 12 Lerma-Santiago, Zona Hidrológica Cuencas Cerradas de Sayula, en las Cuencas hidrológicas Laguna de Villa Corona A y Laguna de Villa Corona B.

Las principales corrientes en el municipio son proporcionadas por el río Acatlán y sus manantiales. El embalse más importante, es la Presa Hurtado (Presa de Valencia), la cual es una de la más importantes del Estado.



Plano 2.4 Aguas superficiales (D-06)



Fuente: Elaboración Propia, con información de INEGI

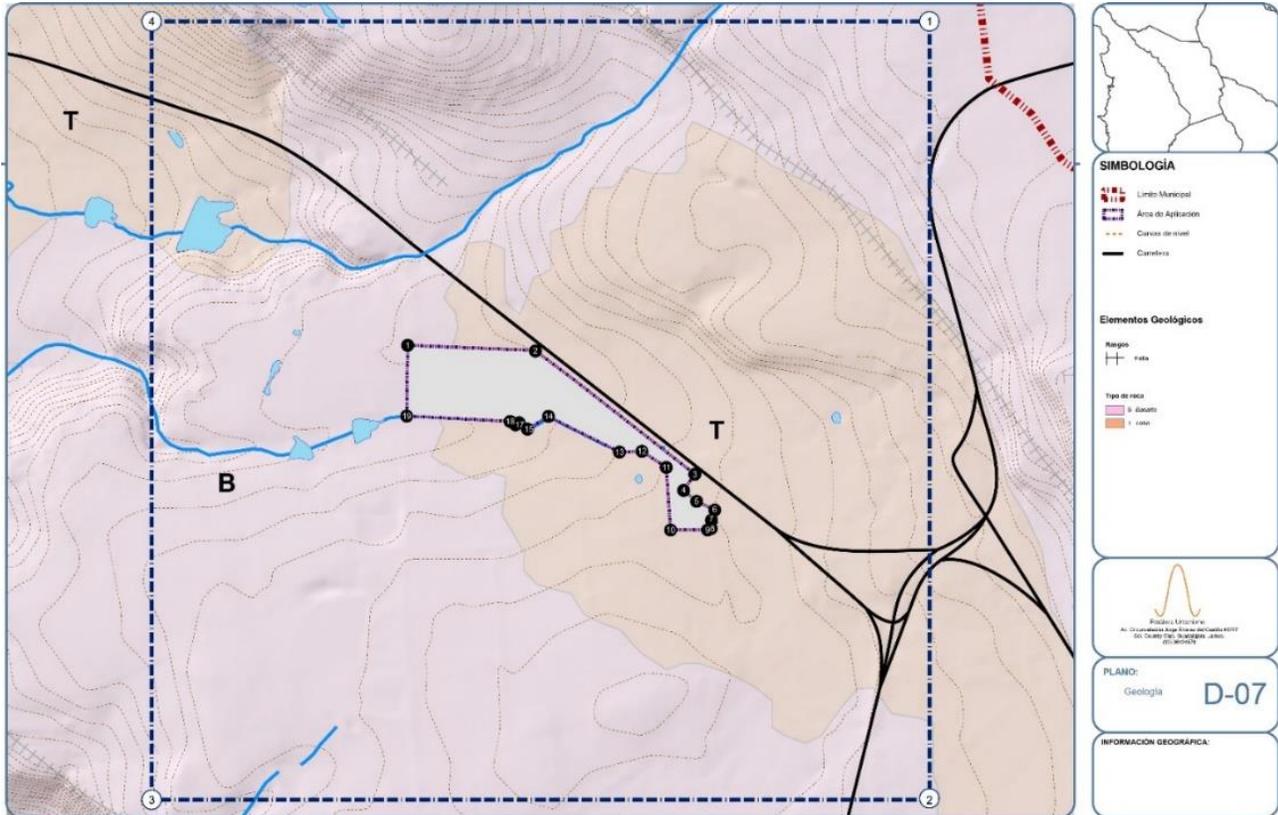
En el caso del polígono de estudio, se presentan algunos escurrimientos y cuerpos de agua estacionales, pero que cuentan con su cauce marcado y definido en el territorio. Uno de estos escurrimientos, se encuentra colindando con límite del área de aplicación, siendo este el más relevante de este capítulo por su cercanía al desarrollo.

### 2.2.3 Geología

En el municipio la roca predominante son suelos aluviales (39.1%) formados por el depósito de materiales sueltos, provenientes de rocas preexistentes, que han sido transportados por corrientes superficiales de agua. El otro 60.9% restante está compuesto por basalto (30.5%), toba (14.2%), brecha volcánica (12.1%), extrusiva acida (1.1%) y otros tipos (2.9%).



Plano 2.5 Geología (D-07)



Fuente: elaboración propia con información del Instituto de Información Estadística y Geografía de Jalisco (IIEG)

El polígono de estudio está compuesto principalmente por basaltos y toba volcánica. Según la información del IIEG, existen 2 fallas geológicas dentro del polígono de estudio las cuales no representan ningún riesgo para el desarrollo urbano.

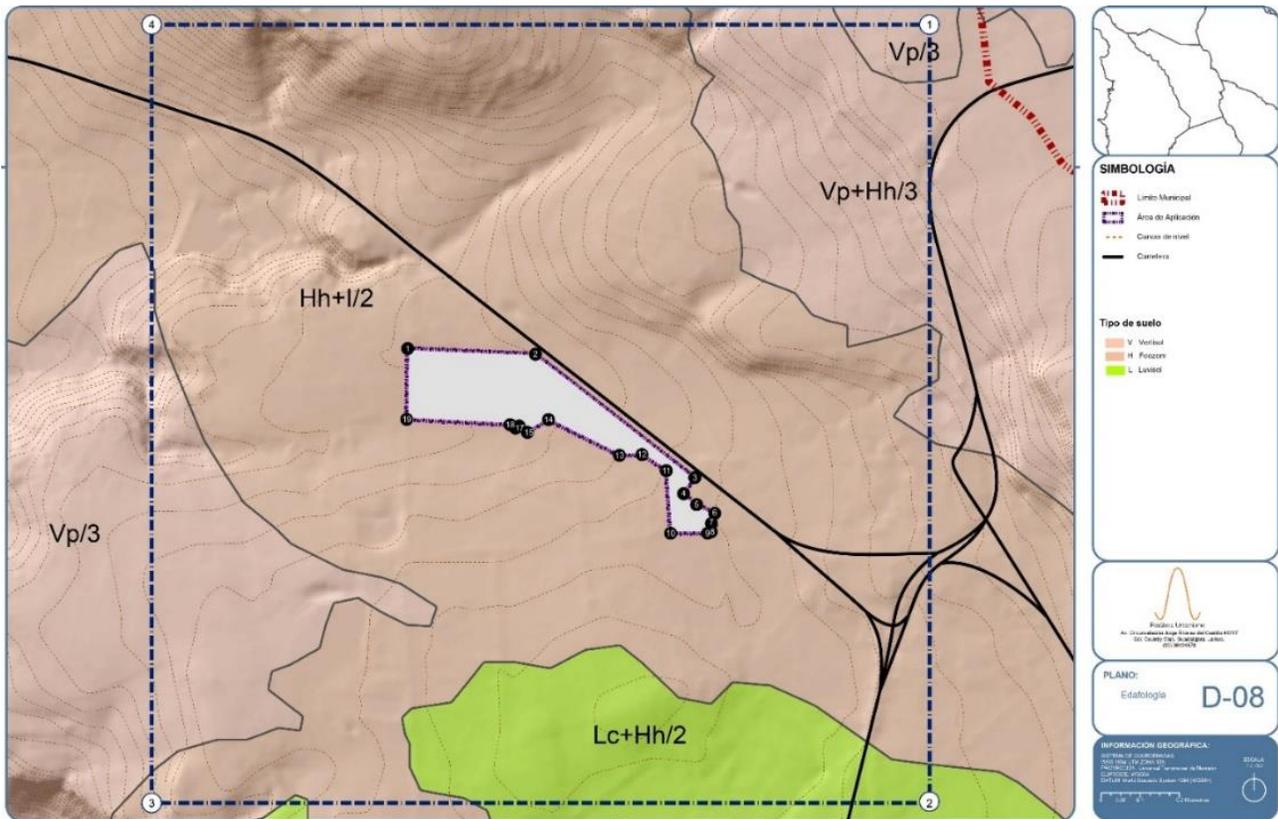
### 2.2.4 Edafología

El suelo predominante en el municipio es el vertisol (33.9%), tienen estructura masiva y alto contenido de arcilla. Su color es negro, gris oscuro o café rojizo. Su uso agrícola es muy extenso, variado y productivo. Son muy fértiles pero su dureza dificulta la labranza. Tienen susceptibilidad a la erosión y alto riesgo de salinización.



El área de estudio del presente plan parcial está compuesta por suelo de tipo feozem, vertisol y luvisol.

Plano 2.6 Plano Edafológico (D-08)



Fuente: elaboración propia con información del Instituto de Información Estadística y Geografía de Jalisco (IIEG)

### 2.2.5 Cobertura y uso de suelo

La agricultura (69.7%) es el uso de suelo dominante en el municipio, seguido por el suelo con cobertura de tipo selva (12.2%), mientras que la cobertura por asentamiento humano representa un 4.3% del total de la superficie municipal.

Tabla 2.2 Cobertura y uso del suelo del municipio

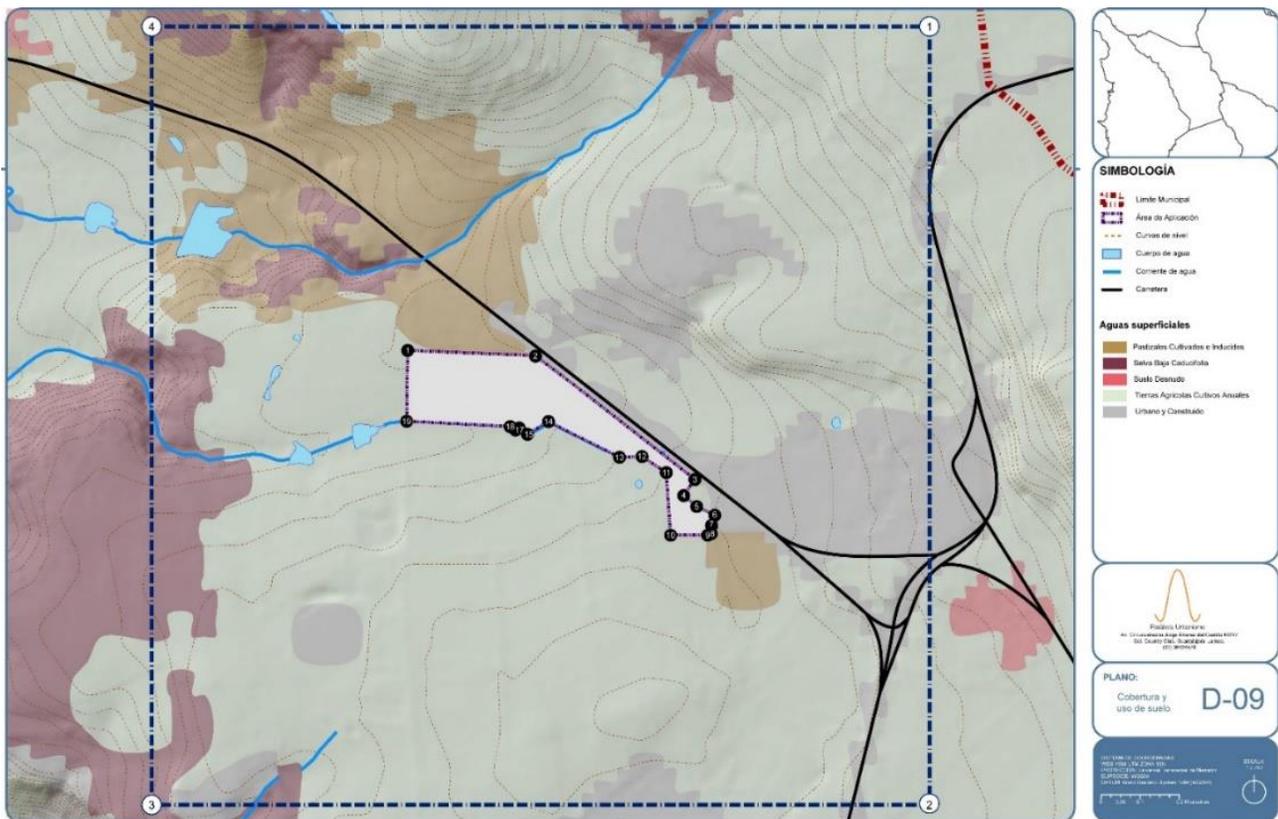
Tipo de cobertura	Porcentaje
-------------------	------------



Agricultura	69.7%
Asentamiento humano	4.3%
Bosque	2.0%
Cuerpo de agua	3.5%
Otros tipos de vegetación	1.1%
Selva	12.2%
Pastizal	7.1%

Fuente: elaboración propia con información del Instituto de Información Estadística y Geografía de Jalisco (IIEG)

Plano 2.7 Cobertura y uso de suelo



Fuente: elaboración propia con información del Instituto de Información Estadística y Geografía de Jalisco (IIEG)

El área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano cuenta con una cobertura predominante de uso agropecuario con un 68.2% de la superficie, seguido por los pastizales en un 12.7%. El uso urbano y construido representa el 11.7% de la superficie total del área de estudio.



Tabla 2.3 Cobertura del suelo en el área de aplicación

Tipo de cobertura	Hectáreas	Porcentaje
Selva Baja Caducifolia	29	7.3
Tierras Agrícolas Cultivos Anuales	273	68.2
Urbano y Construido	47	11.7
Pastizales Cultivados e Inducidos	51	12.7

Fuente: elaboración propia con información del Instituto de Información Estadística y Geografía de Jalisco (IIEG)

## 2.3 Condicionantes del medio físico urbano

### 2.3.1 Estructura urbana existente

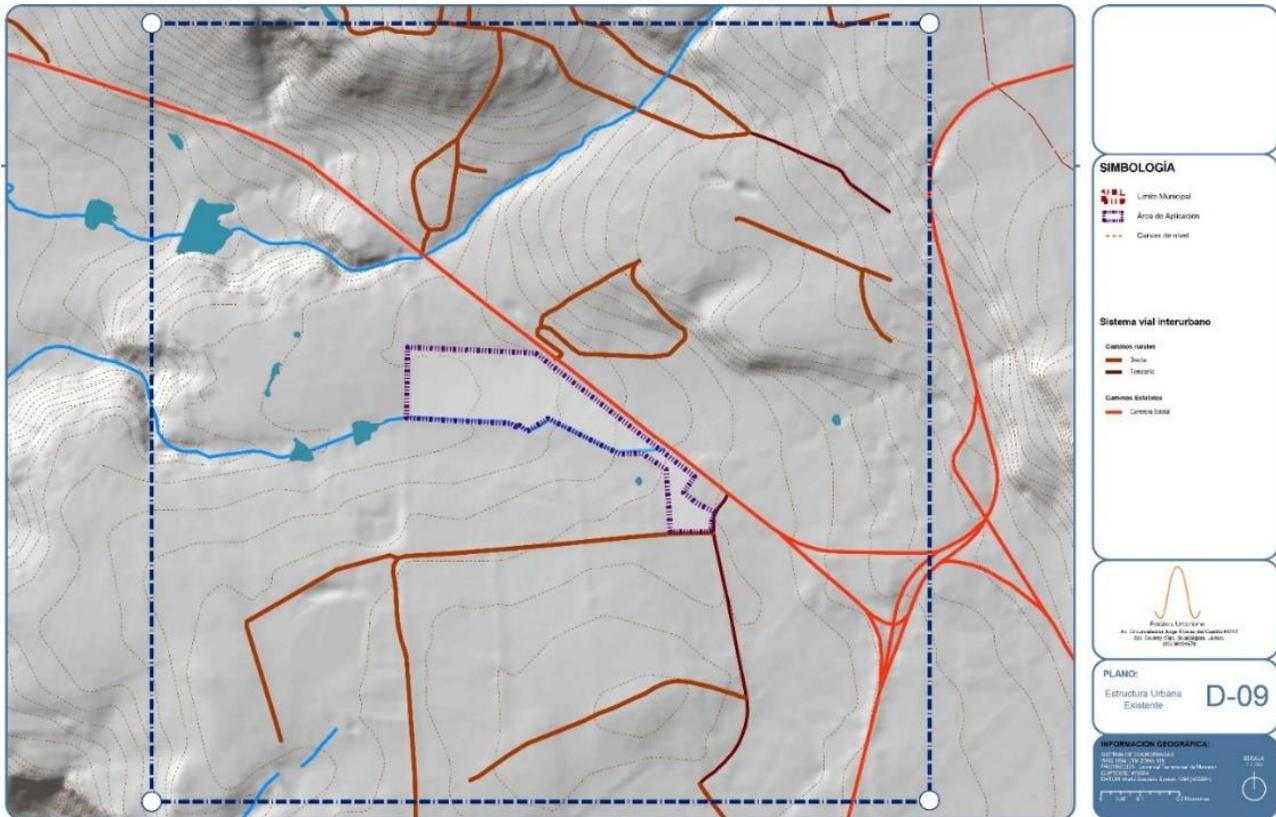
La estructura urbana está compuesta por el sistema de unidades territoriales y urbanas y el sistema vial que conecta estas unidades.

De los elementos que componen la estructura urbana, el área de estudio solo presenta el sistema vial de tipo interurbano. el cual cuenta con una vialidad de carácter regional (Carretera Guadalajara – Barra de Navidad) y una red de vialidades que prestan servicio a los distintos sembradíos de la zona.

El sistema vial interurbano presente en el área de estudio forma parte de la red nacional de caminos, lo que convierte a dicha vialidad en parte medular del proyecto.



Plano 2.8 Estructura urbana existente



Fuente: elaboración propia con información del Instituto de Información Estadística y Geografía de Jalisco (IIEG)

### 2.3.2 Infraestructura

Son obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la población a través de redes de conducción y distribución, así como de espacios que cumplen una doble función al proveer servicios esenciales y contribuir en el fortalecimiento de la vida colectiva del área de estudio.



### 2.3.2.1 Infraestructura eléctrica

Se entiende por infraestructura eléctrica al conjunto de instalaciones que permiten transportar distribuir la energía eléctrica desde el punto de generación hasta el usuario final, garantizando continuidad del servicio, flexibilidad y comodidad.

En el municipio de Acatlán de Juárez se localiza una subestación eléctrica perteneciente a la Comisión Federal de Electricidad (CFE), misma que se encuentra dentro del área de estudio del presente plan. De las líneas de transmisión que parten de la subestación eléctrica y que se encuentran dentro del área de estudio, solo una se encuentra dentro del área de aplicación.

La línea de transmisión que se localiza dentro del área de aplicación es la denominada “Acatlán (ATN) – 93240/93370 – Tesistán (TSN)”, la cual cuenta con un voltaje de operación de 230 Kv, en estructuras auto soportadas, con diseño en doble circuito y disposición de conductores verticales; por lo que según lo determinado en el oficio número GRTOC \* 21 \* 0663 de CFE Transmisión esta línea de transmisión cuenta con un derecho de vía de 13 metros a cada lado, teniendo como eje central la línea de transmisión.

### 2.3.2.2 Infraestructura hidráulica y sanitaria

El área de estudio no cuenta con infraestructura hidráulica y sanitaria

### 2.3.2.3 Infraestructura de telecomunicación

Según la información obtenida de la carta topográfica F13D75, existen líneas del servicio de telefonía sobre la carretera Guadalajara – Barra de Navidad.

### 2.3.3 Equipamiento urbano

El área de estudio no presenta equipamiento urbano en ninguna de sus subclasificaciones, esto debido a que se encuentra fuera de los límites de los centros de población y no hay habitantes que lo requieran.



### 2.3.4 Vivienda

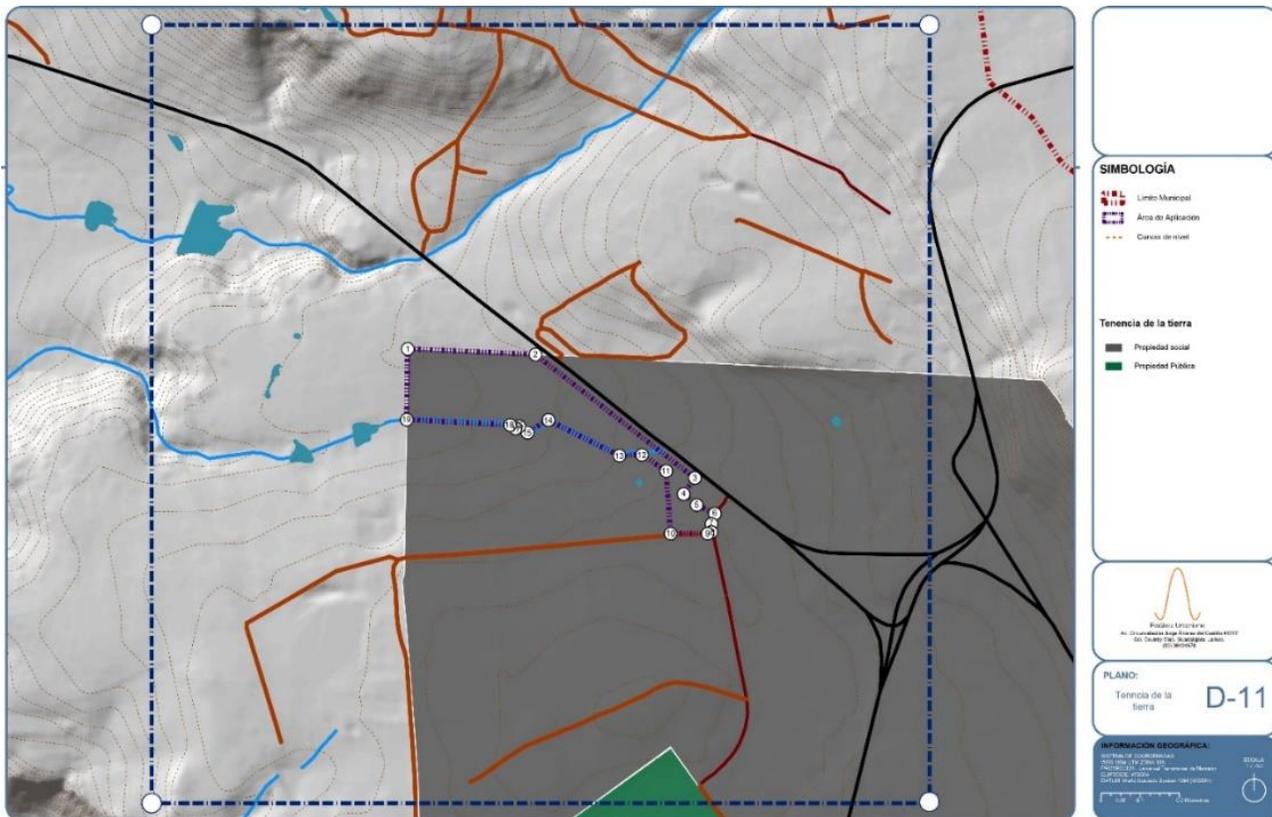
El área de estudio no presenta vivienda, esto debido a que se encuentra fuera de los límites de los centros de población.

### 2.3.5 Tenencia

La "tenencia de la tierra" se define como, la ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de la tierra. En México se reconocen tres regímenes de propiedad: privada, pública y social.

El área de estudio está conformada por en un 35% por propiedad social (Ejido Acatlán II), 5% por propiedad pública (Subestación eléctrica CFE) y el 60% restante es propiedad privada.

Plano 2.9 Tenencia de la tierra





## **2.4 Condicionantes social-económicas**

### 2.4.1 Población

El municipio de Acatlán de Juárez para el año 2020 contaba con una población de 25,250 habitantes, de los cuales el 52% eran hombres y el 48% mujeres, según el censo de población y vivienda de 2020 realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía,

El área de estudio no cuenta con habitantes

### 2.4.2 Población económicamente activa

El área de estudio no cuenta con habitantes

### 2.4.3 Principales actividades económicas

La zona al ubicarse fuera del centro de población principal, su principal actividad económica se basa en la producción agropecuaria, mismo que se ve reflejado en el mapa de cobertura y uso de suelo.

### 2.4.4 Unidades económicas

Dentro del área de estudio no se detectaron unidades económicas

## **2.5 Análisis de los riesgos**

Según el mapa de riesgos elaborado por el Instituto de Información de Estadística y Geográfica del estado de Jalisco el área de estudio no presenta ningún riesgo de carácter geológico e hidrometeorológico.



### 3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

La estrategia del presente Plan, conforme a su nivel de planeación establece la estructura urbana, los aprovechamientos, usos y destinos específicos, o utilización particular del suelo para el territorio comprendido en su área de aplicación, área objeto de ordenamiento y regulación, acompañada de sus respectivas normas de control de la urbanización y de la edificación.

#### 3.1 Estructura urbana. Gráfico E1

Según el artículo 11 del Reglamento Estatal de Zonificación, la estructura urbana tiene por objeto el ordenamiento de espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen. La estructura urbana está conformada por el sistema de unidades urbanas y el sistema vial.

**El sistema de unidades urbanas** tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

**El sistema vial** tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en los centros de población.

##### 3.1.1 Sistema de Unidades urbanas

Para el caso del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, por la naturaleza del proyecto, no se contempla un sistema de unidades urbanas.

##### 3.1.2 Sistema Vial

El artículo 296 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que el sistema vial que integra la estructura territorial y urbana del estado, se clasifican en:

- I. Interurbano; e
- II. Intraurbano:



### 3.1.2.1 Sistema interurbano

El sistema interurbano es el referido a las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

**Vialidades regionales:** son las que comunican a dos o más centros de población y que, de acuerdo con el nivel de gobierno que las administra se clasifican en:

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

Debido a las características y ubicación del proyecto de urbanización motivo de este Plan Parcial, la estructura urbana corresponde a un sistema Interurbano, estableciendo lo siguiente:

Nombre de la vialidad	Clave	Sección (ml)	Carriles de circulación	Carriles de incorporación	Estado
Carretera a barra de navidad	VR-1	120.00	4	1	Existente

### 3.1.2.2 Sistema Intraurbano

El sistema intraurbano está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites del centro de población y que lo estructuran enlazando sus diferentes unidades urbanas. Se clasifican en:

- I. **Sistema vial primario:** el que estructura los espacios en la totalidad del área urbana y que forma parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo. Se divide en los siguientes tipos:
  - a) Vialidades de acceso controlado; y
  - b) Vialidades principales.
  
- II. **Sistema vial secundario:** el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población. Se divide en los siguientes tipos:
  - a) Vialidades colectoras;



- b) Vialidades colectoras menores;
- c) Vialidades subcolectoras;
- d) Vialidades locales;
- e) Vialidades tranquilizadas;
- f) Vialidades peatonales; y
- g) Ciclo pistas.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano no contempla un sistema intraurbano, ya que el proyecto de urbanización no cuenta con uno.

### **3.2 Zonificación primaria (clasificación de áreas). Gráfico E2**

El Código Urbano para el Estado de Jalisco en el artículo 162 fracción I establece que en la zonificación primaria se determinaran los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación.

La zonificación primaria, denominada **Clasificación de Áreas** en el Reglamento Estatal de Zonificación se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Atendiendo las determinaciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su Artículo 3, Fracción XXXIX y 59; así como lo correspondiente al Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”, artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, es que se establece la siguiente Clasificación de Áreas

#### **3.2.1 Áreas de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales**

Corresponde a las Áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen



funcionamiento de estas. Las Áreas de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano son señaladas en el **Gráfico E-2** de la Clasificación de Áreas, con la clave **RI**. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

#### 3.2.1.1 Áreas de Restricción por Paso de Redes e Instalaciones de Electricidad

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de estas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación.

Las Áreas de Restricción por Paso de Redes e Instalaciones de Electricidad en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano son señaladas en **Gráfico E2** de la **Clasificación de Áreas**, con la clave **RI** de las Áreas de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales a la cual se añade la subclave **EL**, quedando de la siguiente manera **RI-EL**.

#### 3.2.2 Reserva Urbana

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

##### 3.2.2.1 Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP)

Las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la subclave **(CP)**;

### 3.3 Zonificación secundaria (Utilización del suelo). Gráfico E-3

Define los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas. Es decir, determina los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas



zonas del área objeto de ordenamiento y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la de la edificación y de la urbanización.

La Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la fracción XXXVIII del artículo 3, establece la zonificación como: “la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos de suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento;”.

De conformidad con el Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”, artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; el Plan Parcial de Desarrollo Urbano; determina los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas, precisa las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación y precisa la garantía de las áreas de cesión para destinos.

Las normas de control de la urbanización y la edificación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, contenidas en las Matrices de Control de la Urbanización y la Edificación específicas para cada tipo de zona, así como en la Tabla o Matriz General de Compatibilidades contienen también las permisibilidades de usos y destinos de conformidad a las siguientes categorías:

- I. **USO O DESTINO COMPATIBLE:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la misma. Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la misma.
- II. **USO O DESTINO COMPATIBLE CONDICIONADO:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la misma, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.
- III. **USO O DESTINO INCOMPATIBLE:** el o los usos en los cuales se desarrollan funciones que pueden causar o generar alteraciones, afectaciones y/o riesgos a otros usos de suelo, no debiendo coexistir y por tanto se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.



Dicha normativa se establece para cada tipo de zona determinada en este Plan Parcial indicando los lineamientos específicos de acuerdo con la clasificación de usos de suelo permisibles en cada zona. Para la mejor interpretación de las normas que se incluyen en las matrices de control de la edificación y la urbanización o tablas de utilización de este documento, se entiende por:

1. **Densidad:** El número de unidades de vivienda o unidades privativas en un mismo predio
2. **Superficie mínima de lote:** Se refiere al tamaño mínimo de lote en M<sup>2</sup> (metros cuadrados) en el que se podrá subdividir la zona: esta superficie se determina para lotificar o subdividir predios, no para predios existentes en áreas urbanizadas y solo se pretenda edificar.
3. **Frente mínimo de lote:** Se refiere a la dimensión en metros del frente del lote que da a la calle. De tener dos o tres frentes se considerará el menor de ellos. Esta medida se determina para lotificar o subdividir predios, no para predios existentes en áreas urbanizadas y solas se pretenda edificar.
4. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** El factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos.
5. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** El factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.
6. **Número de cajones de autos:** Se refiere al número de espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio por uso
7. **Altura de la edificación:** Se refiere a la altura máxima que puede tener una edificación en un predio determinado. Puede ser la resultante de la relación COS y CUS.
8. **Porcentaje de frente jardineo:** Se refiere a la parte proporcional de la servidumbre frontal (cuando esta exista) que deberá tener jardín y no podrá ser cubierto con algún tipo de material impermeable.
9. **Restricciones:** Se refiere a la medida a la que se sujetará el alineamiento de la edificación en un lote determinado, en cualquiera de sus lados, pues puede ser frontal, lateral o posterior.
10. **Modo de edificación:** Se refiere a las características de la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana; pudiendo ser cerrado, semicerrado, abierto o semiabierto.



Los modos de edificación pueden ser cuatro y se describen a continuación:

IV. **Cerrado (C)**: Es aquel en el que la construcción frontal, y lateral en caso de lotes en la esquina, es continua y alineada con el límite de propiedad. Puede darse una variante cuando existen restricciones frontales, pero manteniéndose el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso “cerrado con restricción frontal”.

V. **Semicerrado: (SC)**: Es aquel en el que la construcción frontal se alinea básicamente con el límite de propiedad, pero quedando remetida una parte del resto de la construcción, hacia uno o ambos linderos. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal, pero se mantiene parte de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso “semicerrado con restricción frontal”.

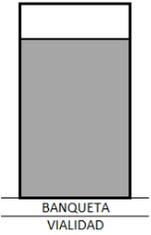
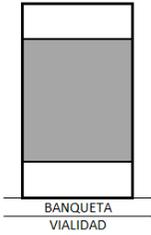
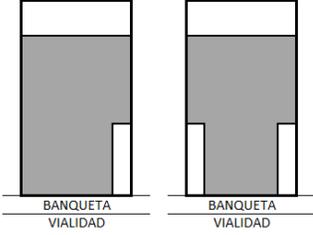
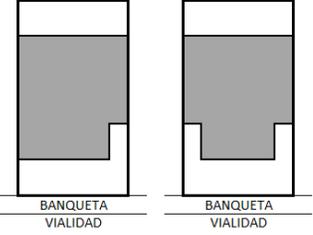
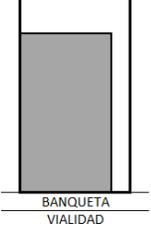
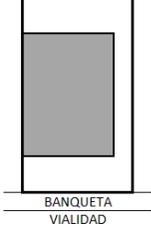
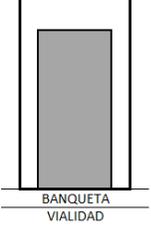
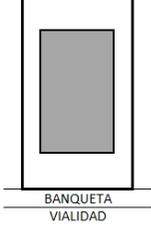
VI. **Semiabierto (SA)**: Es aquel en el que la construcción esta apañada a uno de los límites laterales de la propiedad, quedando libre en la otra colindancia lateral, y presentando, por lo tanto, una fachada lateral. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal, pero se mantiene la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso “semiabierto con restricción frontal”.

VII. **Abierto (A)**: Es aquel en la que la construcción se ubica separada de todos los linderos del lote, es decir con restricciones laterales frontales y posteriores.

Los modos de edificación mencionados pueden combinarse, pudiendo tener variaciones en los diferentes niveles de la edificación. Los niveles inferiores podrán ocupar mayor superficie y llegar hasta las colindancias laterales, mientras que conforme se desarrolle el edificio hacia arriba podrán tenerse sucesivas restricciones laterales y frontales, con objeto de evitar fachadas laterales ciegas de excesivo tamaño, que agraden la imagen urbana, y para facilitar, por otro lado, las transiciones entre zonas cercanas o colindantes de diferentes alturas. De esta manera podrán ir apareciendo entre las diferentes propiedades, y a diferentes alturas sobre el suelo, zonas libres, integradas visualmente a los espacios públicos, desde los cuales pueden iluminarse y ventilarse adecuadamente la construcción.



Ilustración 3.1 Plantas esquemáticas de los modos de edificación

Modo de Edificación	Sin Restricción Frontal	Con Restricción Frontal
<b>CERRADO (C)</b>		
<b>SEMICERRADO (SC)</b>		
<b>SEMIABIERTO (SA)</b>		
<b>ABIERTO (A)</b>		

Las normas de control de la urbanización y la edificación son las señaladas en las Matrices Específicas para cada tipo de zona determinada por este Plan Parcial, mismas que en su caso precisan las compatibilidades de usos y destinos



A continuación, se establecen los diferentes tipos de zonas de acuerdo con la Utilización del Suelo determinada en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano

### 3.3.1 Zonas Industriales

Comprenden todas aquellas actividades dedicadas a la transformación de materias primas y producción de riqueza y bienes de consumo elaborados en forma mecanizada, masiva y artesanal. Estas zonas también incluyen las actividades de abasto, almacenamiento, talleres de servicios y ventas especializadas, relacionadas con la industria y el comercio.

La reglamentación de zonas industriales tiene por objeto promover las siguientes acciones:

1. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;
2. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas;
3. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Plan y en las Normas Oficiales Mexicanas específicas de control, considerando la eficiencia de la producción; y
4. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas mixtas, comerciales y de servicios.

Las zonas industriales clasifican en:

**Servicios a la industria y el comercio, SI:** son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.



**Industria ligera y de riesgo bajo, I1:** comprende una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en la reglamentación municipal en materia ambiental, y en las Normas Oficiales Mexicanas para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señalados en este capítulo, en su nivel bajo;

Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales. El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.

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

**Industria pesada y de riesgo alto, I3:** Estas zonas están previstas para instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas. En estas zonas no debe permitirse ningún uso habitacional ni de equipamiento comunitario y comercial, que impliquen concentración de personas ajenas a la actividad industrial. Así mismo tampoco debe existir una colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinado en base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis del riesgo.

**Parque Industrial Jardín, IJ:** estas zonas están previstas para alojar instalaciones Industriales del tipo I1, I2 y que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados en este Reglamento para el nivel de riesgo medio, relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental, además de generar grandes espacios abiertos y áreas verdes



no deberán permitirse dentro de éstas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona.

Las zonas Industriales deberán respetar la matriz de control de la urbanización y la edificación siguiente:

ZONAS INDUSTRIALES					
TIPO	Servicios a la Industria y al Comercio SI	Parque Industrial Jardín IJ	Industria Ligera y de Riesgo Bajo I1	Industria Mediana y de Riesgo Medio I2	Industria Pesada y de Riesgo Alto I3
Superficie de lote	600 m <sup>2</sup>		1,200 m <sup>2</sup>		1,500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	15 metros lineales		20 ml		30 ml
Coficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.80	0.50	0.80		0.70
Coficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	8.00 m <sup>3</sup>			10.50 m <sup>3</sup>	
Altura máxima de edificación	Resultante				
Cajones de estacionamiento	1 por cada 150 m <sup>2</sup>				
Restricción Frontal	5 metros				
Restricción Lateral	NA	NA		10 ml	
Restricción Posterior	12 metros lineales				
% de frente ajardinado en la restricción frontal	20 %				
Modo de edificación	Variable				

Las **zonas industriales** se identifican en el **Gráfico E-3** de la Utilización del Suelo con las claves:

- SI Servicios a la Industria y al Comercio.
- IJ Parque Industrial Jardín.
- I1 Industria Ligera y de Riesgo Bajo.
- I2 Industria Mediana y de Riesgo Medio.
- I3 Industria Pesada y de Riesgo Alto.



## 4. NORMAS DE INGENIERÍA URBANA

El presente capítulo establece las obras mínimas de urbanización a ejecutarse en cualquier acción urbanística dentro del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Para efectos de este capítulo se entiende por:

- I. Acometida: conjunto de elementos para conectar la instalación doméstica a la red eléctrica o a la de señales de comunicación.
- II. Alcantarillado: conjunto de tuberías que conducen las aguas residuales desde las descargas domiciliarias hasta el sitio de desalojo o disposición final de las mismas.
- III. Banquetas: porción de la vía pública destinada especialmente al tránsito de peatones.
- IV. Cunetas: estructura para la conducción superficial del agua pluvial.
- V. Descarga domiciliaria: conjunto de elementos que sirven para conectar el sistema interno de desagüe domiciliario con el sistema de alcantarillado municipal.
- VI. Drenaje pluvial: sistema para la recolección y alejamiento del agua producto de las lluvias.
- VII. Fosa séptica: estructura para el tratamiento primario de las aguas residuales mediante la sedimentación y la digestión de los desechos sólidos.
- VIII. Guarnición: borde de la banquetta que la separa del arroyo de la calle.
- IX. Instalación aérea: cables de conducción eléctrica o de señal de comunicación soportados por postes.
- X. Instalación oculta: tendido subterráneo de ductos y cables de conducción eléctrica o de señal de comunicación.
- XI. Mobiliario Urbano: todos aquellos elementos que sirven para mejorar la calidad ambiental de los espacios exteriores, vialidades vehiculares, peatonales y espacios públicos, como son las bancas, basureros, fuentes, y otros similares.
- XII. Nomenclatura: los nombres oficiales de los sitios y vialidades del municipio.
- XIII. Pavimento: estructura de revestimiento del suelo destinada a soportar el tránsito vehicular o peatonal de manera cómoda y segura.
- XIV. Pozos de absorción: obra hidráulica a la que se destinan aguas pluviales con el propósito de restituirlas a las aguas subterráneas.
- XV. Red contra incendios: sistema de tuberías, válvulas, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para controlar un incendio.



- XVI. Red de abastecimiento: sistema de tuberías, cruceros, cajas, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para conducir el agua potable a lo largo de las vialidades de una localidad para consumo de los usuarios.
- XVII. Red de alumbrado público: sistema de postes, luminarias, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para la iluminación de la vía pública.
- XVIII. Red de electrificación: sistema de cables, postes o ductos, y transformadores y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para transmitir la electricidad a lo largo de las vialidades de una localidad para el consumo de los usuarios.
- XIX. Red de riego: sistemas de tuberías y demás dispositivos y estructuras requeridos para el riego de zonas arboladas o de jardinería.
- XX. Red telefónica: sistema de cables, postes o ductos, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para transmitir la señal telefónica a lo largo de las vialidades de una localidad para el aprovechamiento de los usuarios.
- XXI. Señalamiento: señalamiento horizontal y vertical de las vialidades, incluyendo placas de nomenclatura, para la orientación del tránsito vehicular y peatonal.
- XXII. Sistema de tratamiento de aguas negras: instalaciones y dispositivos necesarios para el proceso artificial de eliminar o alterar los componentes nocivos de las aguas residuales en función del tipo de reuso que se les quiera dar
- XXIII. Toma domiciliaria: conjunto de elementos conectados a la red de distribución y que sirven para entregar el agua a los usuarios dentro de un predio.

Para las zonas, industria ligera de riesgo bajo, tipo I1, industria media de riesgo medio, tipo I2, e industria pesada de riesgo alto, tipo I3, y parque industrial jardín las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación en alta tensión, instalación aérea;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta o aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Red contra incendios por separado de la red de agua potable;



- IX. Banqueta de concreto hidráulico;
- X. Pavimento de concreto asfáltico;
- XI. Señalamiento; y
- XII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.



## **5. MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN O ASIGNACIÓN DE INMUEBLES**

Para realizar cualquier operación de cambios de propietario, se sujetarán a las disposiciones correspondientes en la materia en la modalidad de propiedad privada. Para asignación de inmuebles se sujetarán a lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado de Jalisco.



## **6. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LAS AUTORIDADES.**

Todas las obras y actividades consideradas dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano deberán sujetarse a lo dispuesto en el mismo, de acuerdo con el Artículo 131 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Asimismo, las obras de urbanización, edificación, restauración e infraestructura que sean a cargo de las autoridades federales, estatales o municipales, de acuerdo con el Artículo 136 del mismo Código. Sin este requisito no deberá otorgarse autorización, licencia o permiso para efectuarlas.

- I. A partir de la fecha de publicación y vigencia de un programa o Plan de Desarrollo Urbano, las autoridades municipales o estatales sólo deberán expedir los dictámenes y certificaciones de uso del suelo y las autorizaciones, licencias o permisos de obras de urbanización y edificación, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo; y
- II. Los dictámenes, certificaciones, autorizaciones, licencias o permisos que se expidan contraviniendo esta disposición, serán nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan.

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los Artículos 228 al 236, 314 y 334 del Código Urbano.

La dependencia municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la secretaría.



## **7. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS**

La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del Plan que corresponden con los límites del predio a desarrollar; están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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



## **8. MEDIOS DE DEFENSA**

Todo acto u omisión que contravenga las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se sujetará a lo dispuesto en la Ley del Procedimiento Administrativo en la Ley de la Justicia Administrativa del Estado de Jalisco como lo señalan los artículos 377, 378 y 379 del Código Urbano.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano, estarán afectadas por la nulidad que establece la ley del procedimiento administrativo de conformidad con el artículo 378 del Código.

Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos que se establecen en el título décimo tercero, capítulo único, de los recursos y defensa de los particulares.



## 9. ÍNDICE DE TABLAS E IMÁGENES

Tabla 2.1 Criterios de Regulación Ecológica .....	14
Tabla 3.1 Vértices del área de estudio.....	17
Tabla 3.2 Cobertura y uso del suelo del municipio .....	23
Tabla 3.3 Cobertura del suelo en el área de aplicación .....	25

## 10. ÍNDICE DE PLANOS

Plano 2.1 Área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano (D – 01).....	4
Plano 2.2 Unidades de gestión ambiental del área de estudio (D-02) .....	15
Plano 3.1 Área de estudio (D-03) .....	18
Plano 3.2 Pendientes (D-04).....	19
Plano 3.3 Curvas de nivel (D-05).....	20
Plano 3.4 Aguas superficiales (D-06) .....	21
Plano 3.5 Geología (D-07) .....	22
Plano 3.6 Plano Edafológico (D-08).....	23
Plano 3.7 Cobertura y Uso de Suelo .....	24
Plano 3.8 Estructura urbana existente .....	26
Plano 3.10 Tenencia de la tierra .....	28

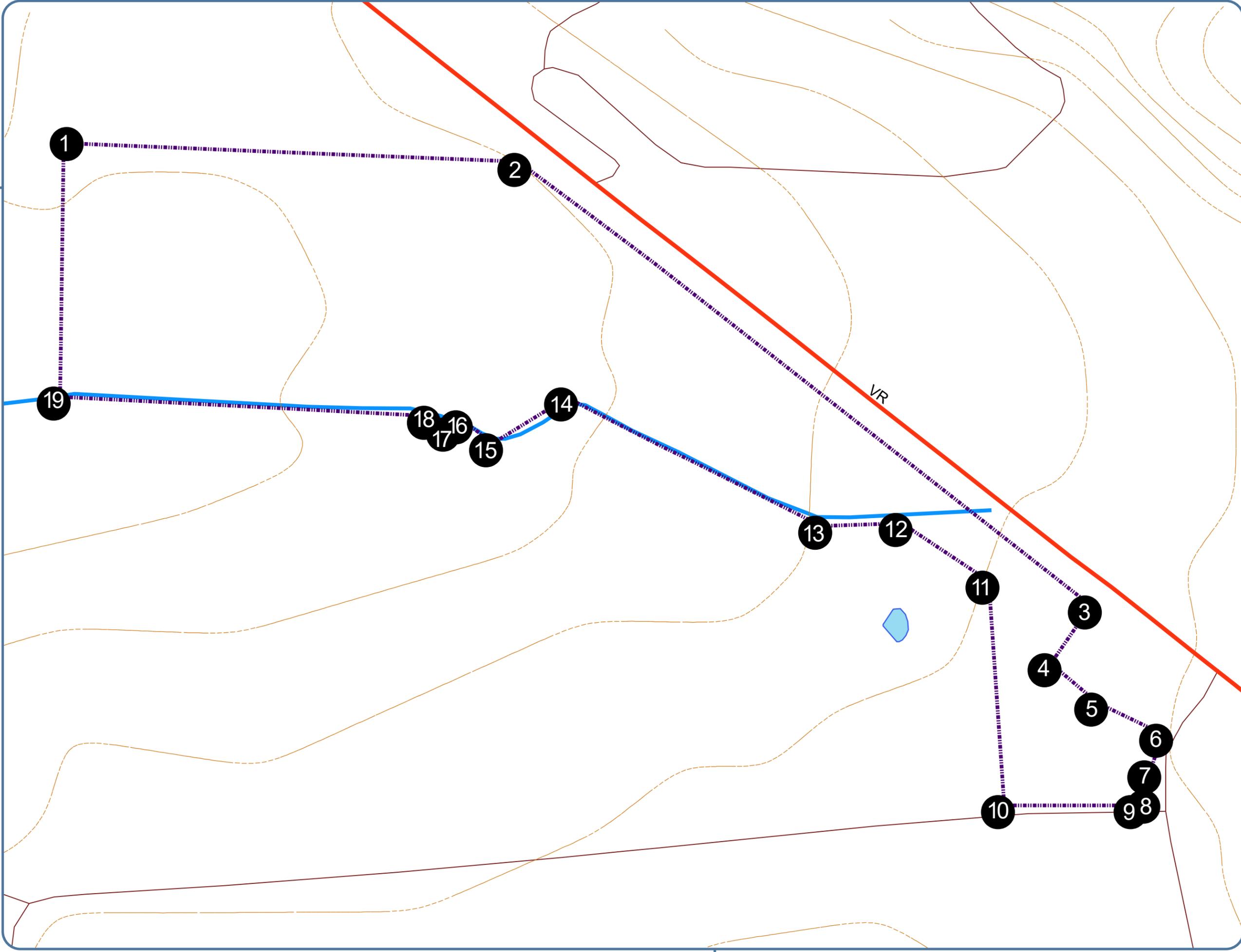


**SIMBOLOGÍA**

-  Área de Aplicación
-  Curvas de nivel
-  Cuerpo de agua
-  Corriente de agua
-  Carretera
-  Camino rural

**Estructura Urbana**

-  Vialidad Regional existente



**PLANO:**  
Estructura Urbana **E-01**

SISTEMA DE COORDENADAS:  
WGS 1984 UTM ZONA 13N  
PROYECCIÓN: Universal Transversal de Mercator  
ELIPSOIDE: WGS84  
DATUM: World Geodetic System 1984 (WGS84)

ESCALA:  
1:7.750






**SIMBOLOGÍA**

- Área de Aplicación
- Curvas de nivel
- Cuerpo de agua
- Corriente de agua
- Carretera
- Camino rural
- Áreas de Restricción por paso de Instalación de Electricidad.
- Áreas de Restricción para la Vialidad.

**Clasificación de áreas**

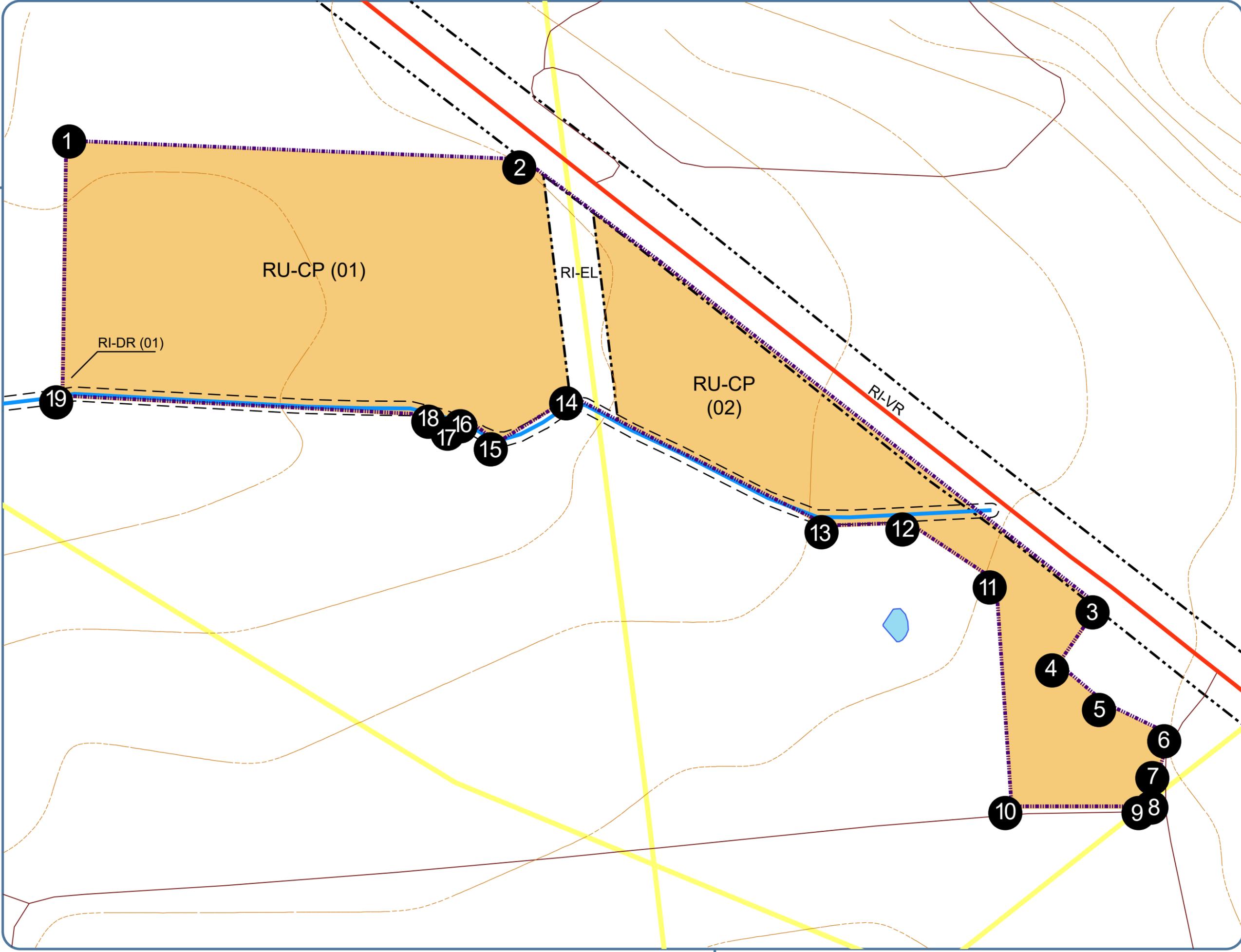
- Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua
- Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales:
- Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo

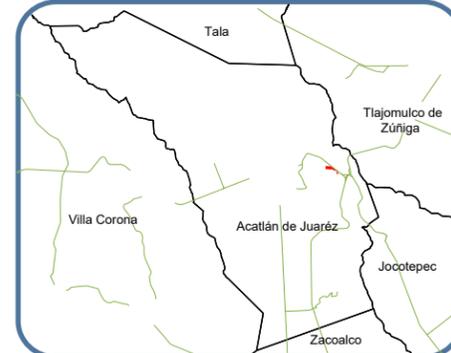


**PLANO:**  
Clasificación de áreas **E-02**

SISTEMA DE COORDENADAS:  
WGS 1984 UTM ZONA 13N  
PROYECCIÓN: Universal Transversal de Mercator  
ELIPSOIDE: WGS84  
DATUM: World Geodetic System 1984 (WGS84)

ESCALA:  
1:7.750





**SIMBOLOGÍA**

- Área de Aplicación
- Curvas de nivel
- Cuerpo de agua
- Corriente de agua
- Carretera
- Camino rural
- Áreas de Restricción por paso de Instalación de Electricidad.
- Áreas de Restricción para la Vialidad.

**Clasificación de áreas**

- Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua
- Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales:

**Zonificación**

- Servicios a la industria y al comercio
- Infraestructura urbana



**PLANO:**  
Zonificación específica **E-03**

SISTEMA DE COORDENADAS:  
WGS 1984 UTM ZONA 13N  
PROYECCIÓN: Universal Transversal de Mercator  
ELIPSOIDE: WGS84  
DATUM: World Geodetic System 1984 (WGS84)

ESCALA:  
1:7.750

