

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano**  
**EL REALITO**

Municipio de Tomatlán del Estado de Jalisco.

## Contenido

<b>CAPÍTULO I.</b> .....	3
<b>Disposiciones Generales.</b> .....	3
<b>CAPÍTULO II.</b> .....	6
<b>De los objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”.</b> .....	6
<b>CAPÍTULO III.</b> .....	6
<b>De la zonificación.</b> .....	6
<b>Clasificación de Áreas</b> .....	9
<b>Utilización del Suelo</b> .....	13
<b>Normas de Control</b> .....	14
<b>Estructura Urbana</b> .....	18
<b>CAPÍTULO IV.</b> .....	21
<b>De las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.</b> .....	21
<b>CAPÍTULO V.</b> .....	25
<b>Del control usos y destinos en predios y fincas.</b> .....	25
<b>CAPÍTULO VI.</b> .....	26
<b>De las obligaciones, responsabilidades y sanciones derivadas del Plan Parcial.</b> .....	26

## CAPÍTULO I.

### Disposiciones Generales.

**Artículo 1.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, define:

Las normas y criterios técnicos aplicables, para regular y controlar el aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas, predios y fincas contenidas en su área de aplicación.

Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”*, del cual forma parte.

**Artículo 2.** Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el *Código Urbano para el Estado de Jalisco* y el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*.

**Artículo 3.** Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, se designará como:

**Ley General:** la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

**Código o Código Urbano:** el Código Urbano para el Estado de Jalisco;

**Reglamento o Reglamento Estatal:** el Reglamento Estatal de Zonificación;

**Municipio:** el Municipio de Tomatlán, Jalisco;

**Ayuntamiento:** el Ayuntamiento de Tomatlán, Jalisco;

**Programa de Ordenamiento Ecológico o POET:** el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional Costa Alegre, Jalisco;

**Programa, Programa Municipal o PMDU:** el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tomatlán, Jalisco;

**Plan Parcial o Plan Parcial de Desarrollo Urbano:** el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”;

**Dependencia Municipal:** la oficina técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Tomatlán, Jalisco;

**Plano de Zonificación o Plano Z E2:** plano de zonificación secundaria que integra el anexo gráfico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”.

**Artículo 4.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, para efecto de consulta de los estudios realizados en materia de la descripción del Estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta, los regímenes de tenencia de la tierra y, en general de los

estudios de diagnóstico y pronóstico incluidos, mismos que cumplen con el grado de especificidad necesaria para el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, mismos que contienen la expresión de los resultados de los estudios técnicos, de los medios físico, natural y transformado, así como de los aspectos socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo urbano en su área de aplicación. Lo anterior, en apego a las disposiciones señaladas en el Artículo 78, apartado B, fracción VI del *Código Urbano*; por lo que cumple con el contenido establecido por el artículo 122 del mismo instrumento.

**Artículo 5.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano, “El Realito”, Retoma sus disposiciones a fin de precisarlas y detallarlas en su área de aplicación, con base a las condiciones observadas: aptitud territorial, recursos legales, técnicos y administrativos aplicables y demás factores que inciden en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en aras del interés público y beneficio social. Así también es Congruente con el *Programa de Ordenamiento Ecológico* y con el *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tomatlán*.

**Artículo 6.** El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios. Tiene una superficie aproximada de 2,712.74 hectáreas, se ubica al norponiente del Municipio. Colinda al norte con el municipio de Cabo Corrientes y oriente con el mismo municipio delimitado por el Límite de la localidad El Realito, límite de fisiografía de lomerío y sierra, un par de caminos y un escurrimiento, al sur-oriente con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población La Cruz de Loreto y al poniente con el Océano Pacífico. Superficie que queda contenida por el siguiente polígono, mismo que se describe haciendo uso de referencias espaciales para sus vértices principales mediante el Sistema de Proyección de Coordenadas UTM, Datum WGS 1984, Zona 13N:



*Mapa. Área de Aplicación (ubicación).*

La Tabla muestra de manera simplificada los vértices con sus respectivas coordenadas geográficas.

ÁREA DE APLICACIÓN CUADRO DE CONSTRUCCIÓN		
VÉRTICE	COORDENADAS	
	X	Y
1	443,277.00	2,231,746.96
2	444,154.00	2,231,680.00
3	445,169.00	2,231,958.00
4	445,740.00	2,232,028.00
5	446,185.87	2,231,883.38
6	445,922.94	2,231,392.53
7	444,954.75	2,229,815.90
8	445,621.31	2,229,516.77
9	446,383.00	2,228,732.00
10	445,556.55	2,228,064.53
11	445,540.06	2,226,977.14
12	445,744.47	2,226,175.56
13	445,544.71	2,225,873.75
14	446,048.19	2,225,574.95
15	446,050.44	2,225,073.43
16	445,752.16	2,224,370.00
17	446,256.44	2,223,870.58
18	446,887.31	2,223,645.45
19	446,699.00	2,222,883.00
20	446,715.13	2,222,292.77
21	446,448.29	2,222,260.18
22	446,031.06	2,222,467.32
23	445,038.51	2,222,574.99
24	444,323.67	2,222,790.50
25	443,674.35	2,222,967.28
26	443,242.26	2,222,747.41
27	442,921.44	2,222,819.18
28	442,870.00	2,225,239.00
29	442,752.00	2,227,459.00
30	442,689.00	2,230,129.00

*Fuente: Elaboración propia.*

## CAPÍTULO II.

### De los objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”.

**Artículo 7.** Son objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano:

- I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan los centros de población, prevista por el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”*, promover el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales, de equipamiento y centros de trabajo; así mismo, promover el ordenamiento territorial sustentable en apego a los principios de política pública determinados en el artículo 4 de la *Ley General*.
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el *Programa Municipal de Desarrollo Urbano* del cual forma parte.
- III. Promover la densificación sustentable de los Centros de Población, en pro de la conservación de la frontera agrícola.
- IV. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- V. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- VI. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
- VII. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- VIII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan parcial; y
- IX. Homologar sus disposiciones a las reformas y adiciones del *Código Urbano* en armonización de la *Ley General*, vigentes.

## CAPÍTULO III.

### De la zonificación.

**Artículo 8.** Todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación de este *Plan Parcial de Desarrollo Urbano*, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a los lineamientos, conforme lo ordenan los artículos 228, 229, 230 y demás correlativos del *Código Urbano*. Sin este requisito no se otorgará autorización, permiso o licencia para efectuarlas.

**Artículo 9.** La utilización del suelo comprendida en el área de aplicación descrita en el artículo 6 de este documento, se sujetará a las normas de zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

- a) El Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- b) El Reglamento Estatal de Zonificación;
- c) La Ley General de Bienes Nacionales y sus reglamentos;
- d) Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación y movilidad;
- e) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;
- f) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos;
- g) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y medio ambiente;
- h) Los reglamentos y disposiciones municipales de urbanización, construcción y/o edificación;
- i) Las normas y disposiciones de los decretos, acuerdos y convenios, expedidos con participación de las autoridades, federales, estatales y municipales, para establecer y administrar reservas territoriales;
- j) Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
- k) Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, movilidad, imagen urbana;
- l) Las Normas Oficiales Mexicanas (NOM); y demás normas específicas aplicables.

**Artículo 10.** Son de observancia para la aplicación del presente *Plan Parcial*, las Normas Complementarias para la Ordenación y Desarrollo determinadas por el *Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tomatlán*.

**Artículo 11.** Cuando alguna disposición establecida por este Plan Parcial de Desarrollo Urbano concorra con cualquier otro ordenamiento normativo que regule sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación de este Plan Parcial. En todo lo no previsto en el presente Plan Parcial o ante omisiones o falta de especificidad que se detecten se aplicarán las disposiciones reglamentarias de los ordenamientos normativos aplicables en la materia.

**Artículo 12.** Conforme lo dispuesto en los artículos 4º, 5º, 6º y 59 de la Ley General; y las disposiciones aplicables en lo específico por los artículos 148, 149, 150, 151 y correlativos del *Código Urbano* y del *Reglamento Estatal*, se aprueban como elementos de la zonificación urbana:

La clasificación de áreas, la zonificación secundaria, y la estructura urbana, todas ellas indicadas en el Plano de Zonificación (Plano Z) y descritas en este documento.

**Artículo 13.** La zonificación que se establece en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, contiene las normas específicas de Zonificación Secundaria que regularán la utilización de los predios y fincas por cada zona contenida en su área de aplicación,

conforme a la clasificación establecida en los artículos 17, 25, 26, 27, 28 y demás correlativos del *Reglamento Estatal*.

Los límites y los usos señalados para las diferentes zonas quedarán sujetos a las normas de control de la urbanización y la edificación que se señalan e incluyen mediante matrices o tablas de control contenidas en este documento y su anexo gráfico, aplicando lo estipulado en el artículo 32 y 33 del *Reglamento Estatal*.

**Artículo 14.** Las densidades máximas serán las que establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, adoptando en lo general lo establecido el Reglamento Municipal, por tanto son indicativas quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos: superficies mínimas de lotes, frente mínimo, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, índices de edificación cuando estos apliquen, modalidad de vivienda, restricciones cuando estas apliquen, cajones de estacionamiento cuando estas apliquen y demás normas de ingeniería vial. Lo anterior, a fin de promover la densificación en los términos de lo señalado por la Ley General en su artículo 59, fracción II inciso b). Siendo interés de este Ayuntamiento que se apruebe tanto en zonas urbanas consolidadas como en las zonas de áreas de reserva urbana, incluidas las zonas de aprovechamiento de los recursos naturales en que así se disponga de acuerdo con la zonificación establecida por este *Plan Parcial*.

**Artículo 15.** En apego a las disposiciones del artículo 5º, fracción XL del *Código*, en alcance de lo establecido por el artículo 149 del mismo, los equipamientos y espacios verdes y/o abiertos de propiedad privada se consideran usos y no destinos por lo tanto, para efectos de la zonificación específica determinada por el presente Plan Parcial y el aprovechamiento de este tipo de predios y fincas, los propietarios o poseedores de predios clasificados como equipamiento y/o espacios verdes y/o abiertos, zonas de restricción por infraestructura, excepto cuando tenga alguna restricción por vialidad en un instrumento de planeación urbana vigente, podrán solicitar al Ayuntamiento la aplicación de la zonificación y normas de control de la edificación y urbanización de la zona colindante a su predio, determinadas en por el Plan Parcial, siempre y cuando la administración del equipamiento urbano haya llegado a su término. En caso de que existan dos o más zonificaciones colindantes directamente con el lote o predio, el propietario o poseedor podrá optar por la que más le convenga de las zonas colindantes correspondientes siempre y cuando corresponda la zona colindante al mismo vial que da acceso predio o lote.

Lo anterior, aplica en predios o lotes que se encuentren clasificados tanto como áreas urbanas, áreas de reserva urbana y/o áreas de aprovechamiento de los recursos naturales.

**Artículo 16.** Las claves correspondientes a la zonificación secundaria, indicadas en el Plano Z del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, permiten la identificación de cada zona, y se componen de los siguientes elementos, claves y subclaves:



## Clasificación de Áreas

**Artículo 17.** En los Términos del artículo 122, fracción VII del *Código Urbano*, para el “El Realito”, se determina la siguiente clasificación de áreas, áreas que se identifican y delimitan en el plano de zonificación, según su índole ambiental y tipo de control institucional que se determina conforme a las disposiciones del artículo 16 del *Reglamento Estatal*. Lo anterior, para cumplir con los objetivos del presente Plan Parcial.

La Clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de las 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.

### I. Áreas Urbanizadas (AU)

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población que cuentan con incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o están en proceso de acordarlas. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Son las representadas en el Anexo Gráfico E-1 “Clasificación de Áreas” y se identifican con la clave (AU), mismas que se clasifican en:

#### a) Áreas de Renovación Urbana (AU-RN)

Son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización relaciones de propiedad y tenencia del suelo.

Se identifican con la clave de las áreas urbanizadas más la subclave (RN).

**AU-RN (1); AU-RN (2).**

## **II. Áreas de Reserva Urbana (RU)**

Corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento previsto en el 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 subclave (RU) y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

A) Área de reserva urbana a corto plazo: las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 155 y 211 de la Ley, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en el título séptimo, de la Ley. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP).

**RU-CP (1); RU-CP (2); RU-CP (3); RU-CP (4); RU-CP (5); RU-CP (6); RU-CP (8); RU-CP (9); RU-CP (10); RU-CP (11); RU-CP (12); RU-CP (13); RU-CP (14); RU-CP (15).**

## **III. Áreas de Transición (AT)**

Son las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del área de aplicación. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identificarán con la clave (AT) y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de su Proyecto de Integración Urbana (PIU) y sus respectivos estudios de impacto ambiental y a la movilidad, e integración al tránsito en los que se demuestre que la ejecución de las obras materiales, no cambiarán la índole de dichas áreas.

**AT (1).**

## **IV. Áreas Rústicas (AR)**

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

### Áreas Rústicas Agropecuarias (AR-AGR)

Los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la subclave (AGR), y el número que las especifica.

**AR-AGR (1); AR-AGR (2); AR-AGR (3); AR-AGR (4); AR-AGR (5); AR-AGR (6); AR-AGR (7).**

### Área Natural Protegida Playa de Mismaloya (AN)

Son las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto, podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Se identifican con la clave (AN) y el número que las especifica. Se consideran áreas naturales protegidas:

- a) Reservas de la biósfera;
- b) Parques nacionales;
- c) Monumentos naturales;
- d) Áreas de protección de recursos naturales;
- e) Áreas de protección de flora y fauna;
- f) Santuarios;
- g) Parques y reservas estatales;
- h) Zonas de preservación ecológica de los centros de población.

Las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos a), b), c), d), e) y f) son de interés de la Federación y están bajo su jurisdicción; las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos g) y h) son de interés local y están bajo la jurisdicción estatal y municipal. Para la descripción de las mismas se estará a lo que señalan las leyes mencionadas.

**AN(1).**

### Áreas de Protección a Cuerpos de Agua (CA)

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

Áreas de protección a cuerpos de agua:

- a) Las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;  
**CA (1); CA (2); CA (3); CA (4); CA (5); CA (6); CA (7).**

- b) Áreas de protección a escurrimientos:

Las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

**RI-CA (1); RI-CA (2); RI-CA (3); RI-CA (4); RI-CA (5); RI-CA (6); RI-CA (7); RI-CA (8); RI-CA (9); RI-CA (10); RI-CA (11); RI-CA (12); RI-CA (13); RI-CA (14); RI-CA (15); RI-CA (16); RI-CA (17); RI-CA (18); RI-CA (19); RI-CA (20); RI-CA (21); RI-CA (22); RI-CA (23); RI-CA (24); RI-CA (25); RI-CA (26); RI-CA (27); RI-CA (28); RI-CA (29); RI-CA (30); RI-CA (31); RI-CA (32); RI-CA (33); RI-CA (34); RI-CA (35); RI-CA (36); RI-CA (37); RI-CA (38).**

Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales. Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

#### **V. Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales**

Áreas de **Restricción por Vialidades Primarias** (RI-VL) son las superficies que deberán quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano, conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia.

Para el presente caso sobresalen únicamente las vialidades principales dada la importancia de consolidar el sistema vial regional y priorizar la orientación de recursos y acciones para el rubro en cuestión.

Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la subclave (VL).

**RI-VL VP (1).**

**RI-VL VC (1); RI-VL VC (2); RI-VL VC (3); RI-VL VC (4).**

**RI-VL VCm (1); RI-VL VCm (2); RI-VL VCm (3); RI-VL VCm (4); RI-VL VCm (5); RI-VL VCm (6).**

**RI-VL VSc (1); RI-VL VSc (2)**

## Utilización del Suelo

**Artículo 18.** En los Términos del artículo 122, fracción VI del *Código Urbano*, se determina la siguiente zonificación secundaria, conforme a las normas que se indican en el Título Sexto del mismo *Código*, zonas que se identifican y delimitan en el plano de zonificación determinando los aprovechamientos, usos y destinos específicos de las áreas a que se refiere el artículo anterior, de acuerdo con los tipos de zonas secundarias señaladas por el artículo 25 del *Reglamento Estatal*. Por lo que, las zonas determinadas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, comprende las zonas que a continuación se indican:

**Área Natural Protegida (AN):** Son zonas cuyas tierras, aguas y bosque es, por sus características naturales o paisajísticas, deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto, podrán ser materia de protección como reservas ecológicas mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamientos socialmente necesarios, de acuerdo con lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Se localiza en Playa de Mismaloya y cuenta con categoría de Santuario.

**AN(1).**

**Agropecuario (AGR):** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio con vocación agrícola.

**AGR(1); AGR(2); AGR(3); AGR(4); AGR(5); AGR(6); AGR(7).**

**Cuerpo de Agua (CA):** Son zonas requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria o como suministro a los asentamientos humanos.

**CA (1); CA (2); CA (3); CA (4); CA (5); CA (6); CA (7).**

**Equipamiento Vecinal (EI-V):** destinadas a proporcionar servicios de bienestar social a la población en predios públicos de acceso controlado según su población objetivo;

**Equipamiento Barrial (EI-B):** son los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social con cobertura barrial.

**Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales (EV-B):** comprende aquellos espacios de acceso no restringido y de uso público, que albergan actividades de esparcimiento en plazas, parques, áreas verdes y similares, con cobertura vecinal.

**Turístico Hotelero (TH):** comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente.

**TH-3(1); TH-3(2); TH-3(3); TH-3(4); TH-3(5); TH-3(6); TH-3(7); TH-3(8); TH-3(9); TH-3(10); TH-3(11); TH-3(12).**

**Habitacional (H):** comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional.

**H1(1); H1(2); H1(3).**

## Normas de Control

**Artículo 19.** En alcance de las disposiciones del artículo 162, fracción II del *Código Urbano*, se determinan las siguientes normas de control de la urbanización y la edificación para la regulación de las zonas objeto de ordenamiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”:

**Habitacional (H):** comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional.

**H1(1); H1(2); H1(3).**

<b>Cuadro 11</b>	
<b>HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA H1</b>	
	<b>HABITACIONAL UNIFAMILIAR</b>
Densidad máxima de habitantes/ha	50
Densidad máxima de vivienda/ha	10
Superficie mínima de lote	600m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 ml
Índice de edificación	600m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.8
Altura máxima de la edificación.	R
Cajones de estacionamiento.	4
Restricción frontal	5 ml
% jardinado en la restricción frontal	60%
Restricciones laterales	2.5 ml
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Abierto
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo	

**Turístico Hotelero (TH):** comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente.

TH-3(1); TH-3(2); TH-3(3); TH-3(4); TH-3(5); TH-3(6); TH-3(7); TH-3(8); TH-3(9); TH-3(10); TH-3(11); TH-3(12).

<b>Cuadro 8</b>	
<b>TURÍSTICO HOTELERO TH</b>	
	<b>DENSIDAD MEDIA (TH3)</b>
Densidad máxima	60 cuartos por hectárea.
Superficie mínima de lote	5000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	40 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.25
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.00
Altura máxima de la edificación.	R
Cajones de estacionamiento.	Ver cuadro 48
Restricción frontal	5 ml
Restricciones laterales	3 ml
Restricción posterior.10 metros lineales	10 ml
Modo de edificación	Abierto
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo	

**Artículo 20.** De acuerdo con las disposiciones del artículo 25 del *Reglamento Estatal*, en cada una de las zonas determinadas por este Plan Parcial, deberán ubicarse exclusivamente los usos y/o destinos bajo las siguientes categorías:

- I. **Usos o destinos predominantes:** el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. **II. Uso o destino compatible:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; Los usos compatibles no deberán ser mayor al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, con excepción de las zonas mixtas donde no existe restricción de proporción entre usos o destinos compatibles dado que no se determina un uso predominante; pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en los proyectos de integración urbana y/o proyecto definitivo.

Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona; y

- III. **Uso o destino condicionado:** el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, 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.

**Artículo 21.** Los usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos incompatibles y no deben permitirse en las zonas señaladas.

**Artículo 22.** Las actividades de usos y destinos permitidos en forma genérica en cada una de las zonas determinadas por este *Plan Parcial*, son los que se indican en la siguiente tabla:

<b>Cuadro 4</b>				
<b>APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES</b>				
<b>CLAVE</b>	<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>USOS Y DESTINOS PERMITIDOS</b>
<b>P</b>	PISCÍCOLA	· Acuicultura. - Cultivo y comercialización de peces.	●	PISCÍCOLA
<b>S</b>	ACTIVIDADES SILVESTRES	· Actividades naturales en selva y campo	●	ACTIVIDADES SILVESTRES
<b>AGR</b>	AGROPECUARIO	· Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino, ovino) · Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales) · Vivienda aislada	●	AGROPECUARIO FORESTAL GRANJAS Y HUERTOS.
<b>GH</b>	GRANJAS Y HUERTOS	· Granjas (avícolas, apiarios, apícolas), con casa habitación. · Huertos (frutales, flores, hortalizas), con casa habitación.	●	GRANJAS Y HUERTOS. AGROPECUARIO
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b>				
● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      ■ CONDICIONADO.				

**Cuadro 6**

**ALOJAMIENTO TEMPORAL**

<b>CLAVE</b>	<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>USOS Y DESTINOS PERMITIDOS</b>
TH1	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MÍNIMA	· Albergues o posadas. · Condohoteles. · Hoteles con todos los servicios. · Moteles de paso y similares. · Trailer park. · Villas hoteleras.	•	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MÍNIMA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. COMERCIO CENTRAL. SERVICIOS CENTRALES.
TH2	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA	· Albergues o posadas. · Casa de huéspedes. · Condohoteles. · Hoteles con todos los servicios. · Motel de paso y similares. · Trailer park. · Villas hoteleras.	•	TURÍSTICO HOTELERO · DENSIDAD BAJA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. COMERCIO CENTRAL. SERVICIOS CENTRALES.
TH3	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA	· Albergues o posadas. · Casa de huéspedes. · Hoteles con todos los servicios. · Mesones. · Mutualidades y fraternidades.	•	TURÍSTICO HOTELERO · DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. COMERCIO BARRIAL. COMERCIO DISTRITAL. SERVICIOS BARRIALES SERVICIOS DISTRITALES.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS				
• PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      ■ CONDICIONADO.				

**Cuadro 9**

HABITACIONAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA	· habitación		HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. E Q U I P A M I E N T O VECINAL. S E R V I C I O S VECINALES. COMERCIO VECINAL M A N U F A C T U R A S DOMICILIARIAS.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS				
● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      ■ CONDICIONADO.				

### Estructura Urbana

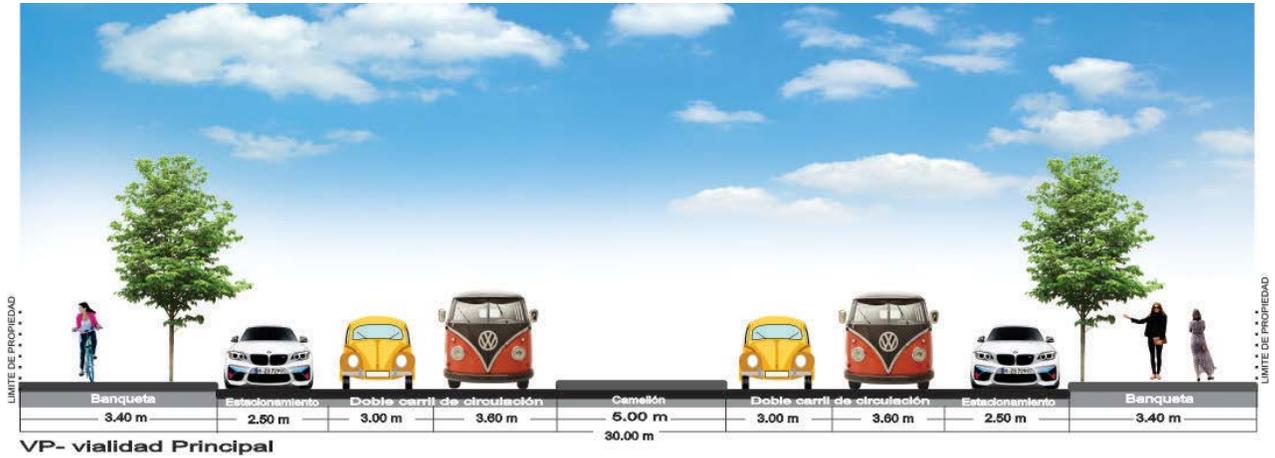
**Artículo 23.** Conforme al sistema de unidades urbanas y categorías establecidas por el artículo 11 del *Reglamento Estatal*; Se determina, por su población a contener, para la centralidad denominada “El Realito”, la categoría de unidad vecinal, ubicada sobre la localidad identificada con la clave H1 (1) por este *Plan Parcial*.

**Artículo 24.** Conforme al sistema vial establecido por el artículo 11 del *Reglamento Estatal*. Se determina para la unidad territorial denominada “El Realito”, la siguiente estructura, integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías como parte de los sistemas vial primario y secundario identificados en el plano de zonificación:

Vialidad Principal:

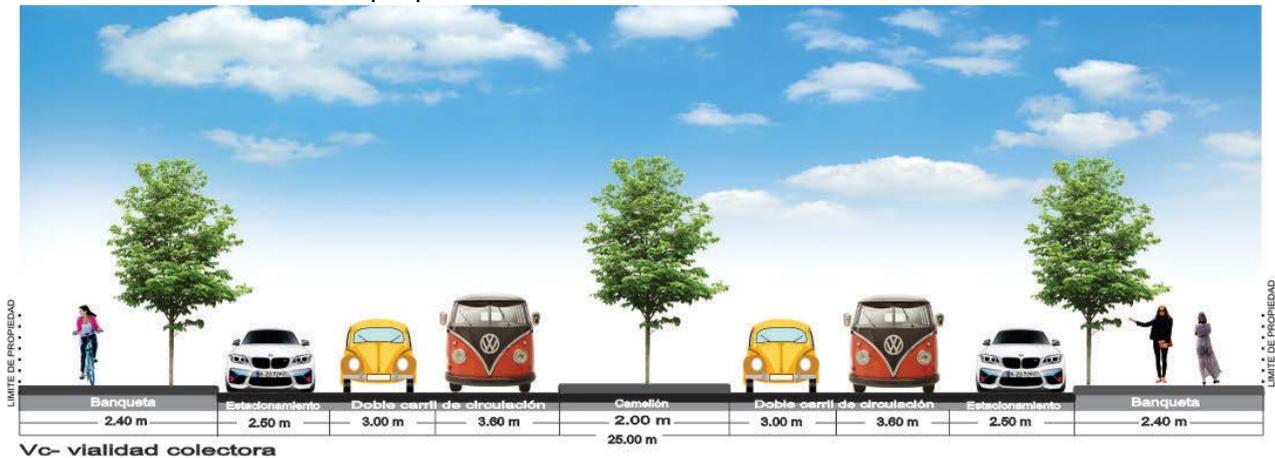
VP “Vial Propuesto de La Cruz de Loreto al cruce de El Realito”

Con un derecho de vía propuesto de 30.00 metros.



Vialidades Colectoras:

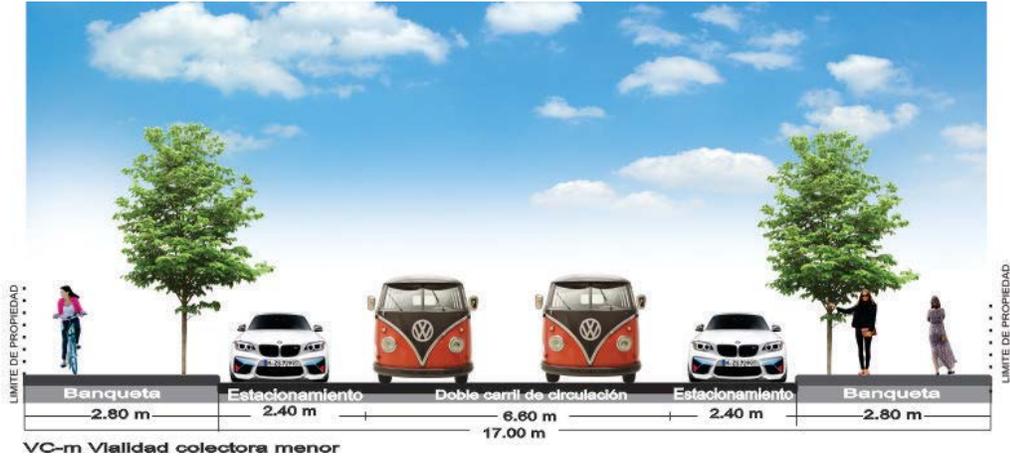
- VC (1) "Vial Propuesto de VP a El Realito"  
 Con un derecho de vía propuesto de 25.00 metros.
- VC (2) "Vial Propuesto de VCm-6 a VC-1"  
 Con un derecho de vía propuesto de 25.00 metros.
- VC (3) "Vial Propuesto Circuito El Realito"  
 Con un derecho de vía propuesto de 25.00 metros.
- VC (4) "Vial Propuesto de VP a VC-2"  
 Con un derecho de vía propuesto de 25.00 metros.



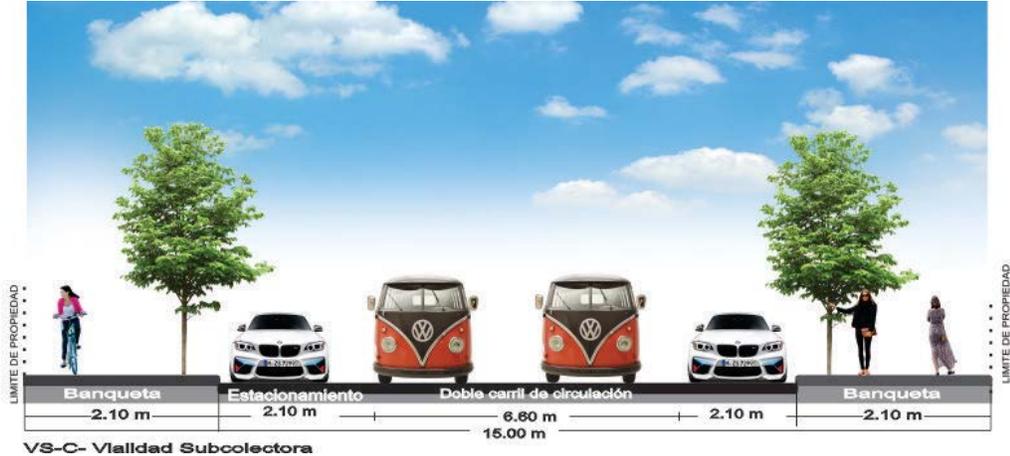
Vialidades Colectoras Menores:

- VCm (1) "Vial Propuesto de VP al Límite de PPDU"  
 Con un derecho de vía propuesto de 17.00 metros.
- VCm (2) "Vial Propuesto de VP al Límite PPDU"  
 Con un derecho de vía propuesto de 17.00 metros.
- VCm (3) "Vial Propuesto de VP a calle Local"  
 Con un derecho de vía propuesto de 17.00 metros.
- VCm (4) "Vial Propuesto de VP al Límite PPDU"  
 Con un derecho de vía propuesto de 17.00 metros.
- VCm (5) "Vial Propuesto de VCm-4 a VCm-6"  
 Con un derecho de vía propuesto de 17.00 metros.

VCm (6) “Vial Propuesto de VC-4 a Límite PPDU”  
 Con un derecho de vía propuesto de 17.00 metros.



Vialidades Subcolectoras:  
 VSc (1) “Vial propuesto de VC-3 a Localidad El Realito”  
 Con un derecho de vía propuesto de 15.00 metros.  
 VSc (2) “Vial Propuesto de VP calle local”  
 Con un derecho de vía propuesto de 15.00 metros.



**Artículo 25.** Todos los predios y las acciones urbanísticas que se promuevan sobre los mismos, que colinden con zona federal marítimo terrestre, deberán proveer de los derechos de vía o servidumbres de paso que permitan la accesibilidad y libre tránsito a las playas marítimas y la zona federal marítimo terrestre contigua a ellas. Lo anterior, observando las disposiciones de la *Ley General de Bienes Nacionales*, en garantía del derecho al libre tránsito que establece la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

## CAPÍTULO IV.

### De las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

**Artículo 26.** En relación con las áreas y predios para los que se proponen acciones de conservación ecológica; preservación de bienes afectos al patrimonio histórico y cultural; mejoramiento, saneamiento y reposición de elementos de infraestructura o paisaje urbano, se procederá a expedir los planes parciales correspondientes, conforme las disposiciones del *Título Quinto “De La Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población”, Capítulo I “De la Planeación del Desarrollo Urbano”, en su sección sexta “Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano”, artículos 122 y 125, del Código Urbano para el estado de Jalisco*; a fin de promover su identificación, conservación y mejoramiento, con la concurrencia de las autoridades estatales y federales competentes, para que tomen la participación que les corresponde conforme la legislación federal y estatal vigente.

**Artículo 27.** Las acciones necesarias de conservación a que se refiere el artículo anterior, se promoverán, autorizarán y ejecutarán mediante la modalidad de acción urbanística que se determine.

**Artículo 28.** En las áreas de renovación urbana, con la participación de los propietarios de predios y fincas, se promoverán las obras de urbanización mediante la acción urbanística por objetivo social, atendiendo las disposiciones del *Título Séptimo “Del Suelo y las Reservas Territoriales”, Capítulo VIII “De los Sistemas de Acción Urbanística y sus modalidades”, artículos 325 al 332, del Código Urbano*.

**Artículo 29** Las acciones de regularización de la tenencia de la tierra que se promuevan para su incorporación municipal en áreas de urbanización espontánea que el ayuntamiento autorice con fundamento en este plan parcial de desarrollo urbano, se realizarán observando lo dispuesto por el artículo 110 y correlativos de la *Ley General*.

**Artículo 30.** Conforme las disposiciones del *Título Quinto “De la Planeación de los Asentamientos Humanos del Desarrollo Urbano de los Centros de Población”, Capítulo I “De la Planeación del Desarrollo Urbano”, en su sección sexta “Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano”, artículos 121 y 122, del Código Urbano* para el estado de Jalisco y conforme a las disposiciones del *Plan Parcial*, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su publicación y registro.

El Ayuntamiento emprenderá las acciones a fin de:

- I. Promover el desarrollo de las obras de urbanización, atendiendo lo dispuesto en el *Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”, del Código Urbano*;
- II. Ejercer, en coordinación con el ejecutivo estatal, el derecho de preferencia que se indica en el artículo 196 del *Código Urbano* y;
- III. Constituir reservas territoriales y promover su desarrollo.

**Artículo 31.** Se identifican y proponen como acciones urbanas para la conservación, mejoramiento y crecimiento, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, agrupadas en los siguientes tipos de programas y sub-programas:

ACCIONES	RESPONSABLES	PLAZOS		
		C P	M P	L P
<b>1. Planeación del Desarrollo Urbano</b>				
1.1. Aplicar las disposiciones y políticas de control del Desarrollo Urbano del PPDU de “El Realito”.	Ayuntamiento	X	X	
<b>2. Suelo Urbano y Reservas Territoriales y Vivienda</b>				
2.1. Regular la tenencia de la tierra.	Ayuntamiento INSUS RAN	X	X	
2.2. Gestionar suelo para la dotación de equipamiento urbano.	Ayuntamiento Desarrolladores	X	X	
2.3. Promover la ocupación de la reserva intraurbana.	Ayuntamiento Desarrolladores	X	X	
<b>3. Infraestructura</b>				
3.1. Recursos hídricos y Agua Potable: 3.1.2. Ampliación y mejoramiento de redes de agua potable. 3.1.3. Promover la celebración de convenios de colaboración a efecto de elaborar y/o actualizar programas para la tecnificación y uso eficiente del agua. 3.1.4. Crear mapa de la res de agua potable.	Ayuntamiento Desarrolladores SIOP CONAGUA SADER	X	X	
3.2. Drenaje sanitario 3.2.1. Garantizar que todos los asentamientos cuenten con sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con los estándares de la NOM-003-SEMARNAT-1997 y la NOM-CCA-033-ECOL-1993. 3.2.2. Implementar plantas de tratamiento de aguas residuales en las zonas de aprovechamiento turístico. 3.2.3. Crear mapa de la red de drenajes.	Ayuntamiento Desarrolladores SIOP CONAGUA SADER	X	X	X

ACCIONES	RESPONSABLES	PLAZOS		
		C P	M P	L P
<p>3.3. Drenaje pluvial</p> <p>3.3.1. Implementación de infraestructura para el manejo del agua pluvial en las zonas inundables de las localidades de El Realito y Majahuitas, para la prevención de inundaciones.</p> <p>3.3.2. Promover la construcción de obras para el control de flujo, desalojo de agua, así como de protección como son: canalización de los principales escurrimientos dentro de las localidades, bordos de contención o muros de encauzamiento, desvío temporal de cauces, estanques de retención, zanjas filtrantes, implementación de áreas verdes para favorecer la infiltración, implementar pavimentos que permitan la absorción del agua.</p>	Ayuntamiento Desarrolladores SIOP CONAGUA SADER SEMADET	X	X	X
<p>3.4. Electrificación y Alumbrado Público:</p> <p>3.4.1. Ampliación de redes de distribución.</p> <p>3.4.2. Elaborar programa de alumbrado público para asegurar la cobertura total del área urbana de las localidades.</p>	Ayuntamiento Desarrolladores CFE	X	X	
<b>4. Vialidad y Transporte</b>				
<p>4.1. Movilidad y accesibilidad:</p> <p>4.1.1. Elaborar un Plan Integral de Movilidad Sustentable.</p> <p>4.1.2. Implementar cruceros seguros de acuerdo a la estrategia de movilidad.</p>	Ayuntamiento SIOP SETRANS SCT	X	X	
<p>4.2. Derechos de Vía:</p> <p>4.2.1. Elaborar e implementar un programa de rescate y conservación de los derechos de vía.</p>	Ayuntamiento SETRANS SCT	X	X	
<p>4.3. Intersecciones:</p> <p>4.3.1. Elaborar proyectos de Intersecciones entre las vialidades Principales.</p> <p>4.3.2. Proyecto y cruceros seguros.</p>	Ayuntamiento SIOP SETRANS SCT	X	X	
<p>4.4. Pavimentación:</p> <p>4.4.1. Implementación de empedrado en vialidades que no cuenten con ningún tipo de recubrimiento.</p> <p>4.4.2. Rehabilitación de empedrado en vialidades existentes.</p> <p>4.4.3. Programa permanente de rehabilitación de empedrado.</p>	Ayuntamiento SIOP SETRANS SCT	X	X	
<p>4.5. Transporte Público:</p> <p>4.5.1. Elaborar e implementar un programa de transporte público.</p>	Ayuntamiento SIOP SETRANS SCT	X	X	
<p>4.6. Señalización:</p> <p>4.6.1. Elaboración e Implementación de un programa integral de señalización.</p>	Ayuntamiento SIOP SETRANS SCT	X	X	
<b>5. Equipamiento Urbano</b>				

ACCIONES	RESPONSABLES	PLAZOS		
		C P	M P	L P
5.1. Educación: 5.1.1. Rehabilitación y/o mantenimiento de centros escolares.	Ayuntamiento SIOPI SEP SEJ	X	X	
5.2. Salud y Asistencia Social: 5.2.1. Ampliación de la Casa de Salud "El Realito".	Ayuntamiento SIOPI SSJ	X	X	
5.3. Cultura: 5.3.1. Proyecto y construcción de módulos de servicios turísticos.	Ayuntamiento SIOPI SECTUR	X	X	
5.4. Recreación y Deporte: 5.4.1. Proyecto y construcción de módulos de información turística. 5.4.2. Habilitación de juegos infantiles en jardines de uso público.	Ayuntamiento Desarrolladores SIOPI SECTUR	X	X	
5.6. Seguridad Pública: 5.6.1. Construcción y/o mejoramiento de módulos de seguridad pública y de una unidad de protección civil.	Ayuntamiento Fiscalía del Estado UEPCB	X		
<b>6. Protección Ambiental y Riesgo Urbano</b>				
6.1. Área Natural Protegida. 6.1.1. Seguimiento al decreto de AN "Playa de Mismaloya" 6.1.2. Elaborar y aplicar el programa de Manejo del AN.	Ayuntamiento Desarrolladores SEMARNAT CONANP	X		
6.2. Cuerpos de Agua: 6.2.1. Delimitación de zonas federales de escurrimientos: 6.2.2. Conservación y recuperación de cauces.	Ayuntamiento Desarrolladores CONAGUA CEA	X		
6.3. Reforestación: 6.3.1. Elaborar y aplicar un Programa de Reforestación.	Ayuntamiento Desarrolladores SEMARNAT SEMADET CONAFOR	X		
6.4. Desarrollo Sustentable: 6.4.1. Elaboración, aprobación y aplicación de Estudios de Impacto Ambiental para los proyectos de aprovechamiento que se promuevan.	Ayuntamiento Desarrolladores SEMARNAT SEMADET CONAFOR PROFEPA PROEPA	X	X	

ACCIONES	RESPONSABLES	PLAZOS		
		C P	M P	L P
6.5. Residuos: 6.5.1. Elaboración y aplicación de un programa de manejo y disposición de residuos sólidos. 6.5.2. Proyecto e implementación de rellenos sanitarios (fuera del área de aplicación).	Ayuntamiento SIOP SEMADET PROFEPA PROEPA	X	X	
6.6. Prevención de riesgos naturales 6.6.1. Elaboración del Atlas Municipal de Riesgos. 6.6.2. Creación de un área de la dirección de Protección Civil, especializada en la prevención y control de inundaciones. 6.6.3. Elaboración de un plan integral de manejo de agua pluvial. 6.6.4. Elaboración de un Plan de contingencias ante riesgo hidrometeorológico que incluya rutas de evacuación y refugios temporales. 6.6.5. Realización de campañas informativas y preventivas ante el riesgo de inundación.	Ayuntamiento SEMADET UEPCB			
7. Participación de la Comunidad				
7.1. Programa de concientización y difusión de los instrumentos normativos de la planeación urbana, especialmente de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento CMDU	X	X	

## CAPÍTULO V.

### Del control usos y destinos en predios y fincas.

**Artículo 32.** La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a las disposiciones del presente *Plan Parcial*, respetando las jurisdicciones establecidas en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

**Artículo 33.** 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 Parcial de Desarrollo Urbano*, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en el *Código Urbano para el Estado de Jalisco*.

**Artículo 34.** La Dependencia Municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del *Plan Parcial*, interpretando sus normas con apoyo en los criterios

técnicos y administrativos aplicables, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística municipal, estatal y federal.

**Artículo 35.** Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, estarán afectadas por la nulidad que establece el *Código Urbano* en su artículo 131.

**Artículo 36.** Sólo deberán realizarse urbanizaciones o edificaciones en las áreas y predios señalados para tal efecto en la zonificación determinada por este *Plan Parcial*.

**Artículo 37.** Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, el Ayuntamiento procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en relación con:

- I. Delimitación de las áreas de protección histórico-patrimonial y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores naturales o culturales; y
- II. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

## CAPÍTULO VI.

### De las obligaciones, responsabilidades y sanciones derivadas del Plan Parcial.

**Artículo 38.** De acuerdo con las disposiciones del artículo 127 y correlativos del *Código Urbano*, para toda persona física o jurídica que aproveche predios y/o fincas dentro del área de aplicación del presente instrumento, es obligatoria la observancia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”.

Su inobservancia por parte de autoridades, organismos descentralizados o paraestatales, organismos de participación social y de consulta, así como individuos, titulares de predios y fincas, y de sus usuarios, implicará las sanciones administrativas y penales que correspondan de acuerdo con la normatividad aplicable. Por lo que, 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*, atendiendo las obligaciones y responsabilidades, sanciones y medios de defensa señalados por el *Código Urbano* y demás Leyes y Reglamentos en la materia.

**Artículo 39.** Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, estarán afectadas por la nulidad que establece el *Código Urbano* en su artículo 131.

**Artículo 40.** Conforme a lo dispuesto en los artículos 43, 45, 47, 48, 61, 63 y demás correlativos de la *Ley General*, las autoridades federales, estatales y municipales son

responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”.

Asimismo, como disponen los artículos 228, 229, 230, y demás correlativos del Código Urbano, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas y morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

**Artículo 41.** Para proveer la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, este Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales, como también celebrará convenios de concertación con grupos, personas y entidades de los sectores social y privado, para establecer compromisos y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 8, 10, 11, 12, 13, 77, 78 y correlativos de la *Ley General*.

**Artículo 42.** Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como los habitantes del centro de población y actores relacionados con el desarrollo urbano en la misma, incluidas las autoridades, observarán y atenderán las disposiciones establecidas por el *Código Urbano* en materia de:

- I. Normas aplicables al procedimiento administrativo;
- II. Medidas de seguridad;
- III. Infracciones;
- IV. Sanciones;
- V. Defensa de los particulares; y
- VI. Recursos;

Lo anterior, sin detrimento de las disposiciones previstas en la *Ley del Procedimiento Administrativo*, en la *Ley de Justicia Administrativa*, en el *Código Civil*, en el *Código Penal*, en el *Código de Procedimientos Civiles*; *todos del Estado de Jalisco y; aquellas otras Leyes u ordenamientos concurrentes aplicables ya sean de orden Federal, Estatal o Municipal*.

## TRANSITORIOS

**Primero.** Las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, entrarán en vigor a partir de su publicación en la “Gaceta Municipal” o en el Periódico Oficial “*El Estado de Jalisco*” y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad.

**Segundo.** Una vez publicado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “El Realito”, deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de veinte días siguientes a su publicación.

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

**Cuarto.** El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en las disposiciones del mismo, tendrán vigencia indefinida, y se modificarán, substituirán o cancelarán, conforme a las disposiciones del *Código Urbano*.

**Quinto.** En tanto no se expida el *reglamento o norma de Zonificación Municipal*, se atenderá en forma supletoria lo dispuesto por el *Reglamento Estatal de Zonificación*.

Salón de Sesiones de del H. Ayuntamiento.

Tomatlán, Jalisco, a 09 noviembre del 2023.

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL REALITO

CABECERA MUNICIPAL DE TOMATLAN  
MUNICIPIO TOMATLAN, JALISCO

## SIMBOLOGÍA:

- Vértice del Área de Aplicación
  - Aprovechamiento urbano
- X=656,875  
Y=2,278,39
- Coordenadas de Vértices en el Área de Aplicación

ÁREA DE APLICACIÓN CUADRO DE CONSTRUCCIÓN		
VÉRTICE	COORDENADAS	
	X	Y
1	443,277.00	2,231,746.96
2	444,154.00	2,231,680.00
3	445,169.00	2,231,958.00
4	445,740.00	2,232,028.00
5	446,185.87	2,231,883.38
6	445,922.94	2,231,392.53
7	444,954.75	2,229,815.90
8	445,621.31	2,229,516.77
9	446,383.00	2,228,732.00
10	445,554.55	2,228,064.53
11	445,540.06	2,226,977.14
12	445,744.47	2,226,175.56
13	445,544.71	2,225,873.75
14	446,048.19	2,225,574.95
15	446,050.44	2,225,073.43
16	445,752.16	2,224,370.00
17	446,256.44	2,223,870.58
18	446,887.31	2,223,645.45
19	446,699.00	2,222,883.00
20	446,715.13	2,222,292.77
21	446,448.29	2,222,260.18
22	446,031.06	2,222,467.32
23	445,038.51	2,222,574.99
24	444,323.67	2,222,790.50
25	443,674.35	2,222,957.28
26	443,242.26	2,222,747.41
27	442,921.44	2,222,819.18
28	442,870.00	2,225,239.00
29	442,752.00	2,227,459.00
30	442,689.00	2,230,129.00

## SIGNOS CONVENCIONALES

- |                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Límite del Área de Aplicación | Límite de parcelas          |
| Traza Urbana                  | Línea de Alta Tención       |
| Camino                        | Curvas Maestras @ 100mts.   |
| Terracerías y Brechas         | Curvas Intermedias @ 20mts. |
| Conducto de pemex             | Escurrimientos              |
| Línea de Fibra Óptica         | Cuerpos de Agua             |

PLANO:  
**AREA DE APLICACION**

NUM:  
**D1**

ESCALA GRAFICA:  
  
Escala Gráfica. 1:17,000

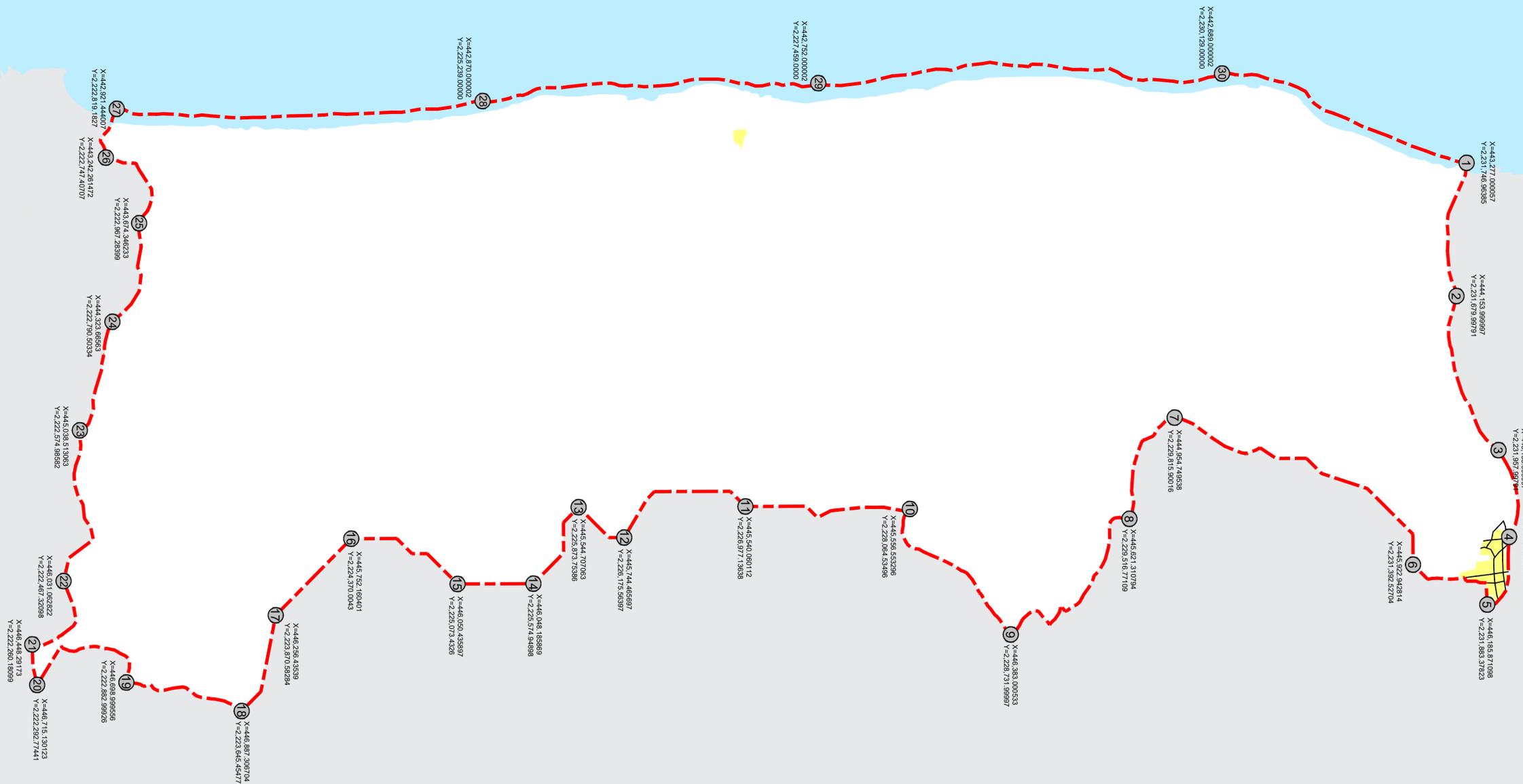
FECHA:  
Julio  
2023

NORTE

DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLAN

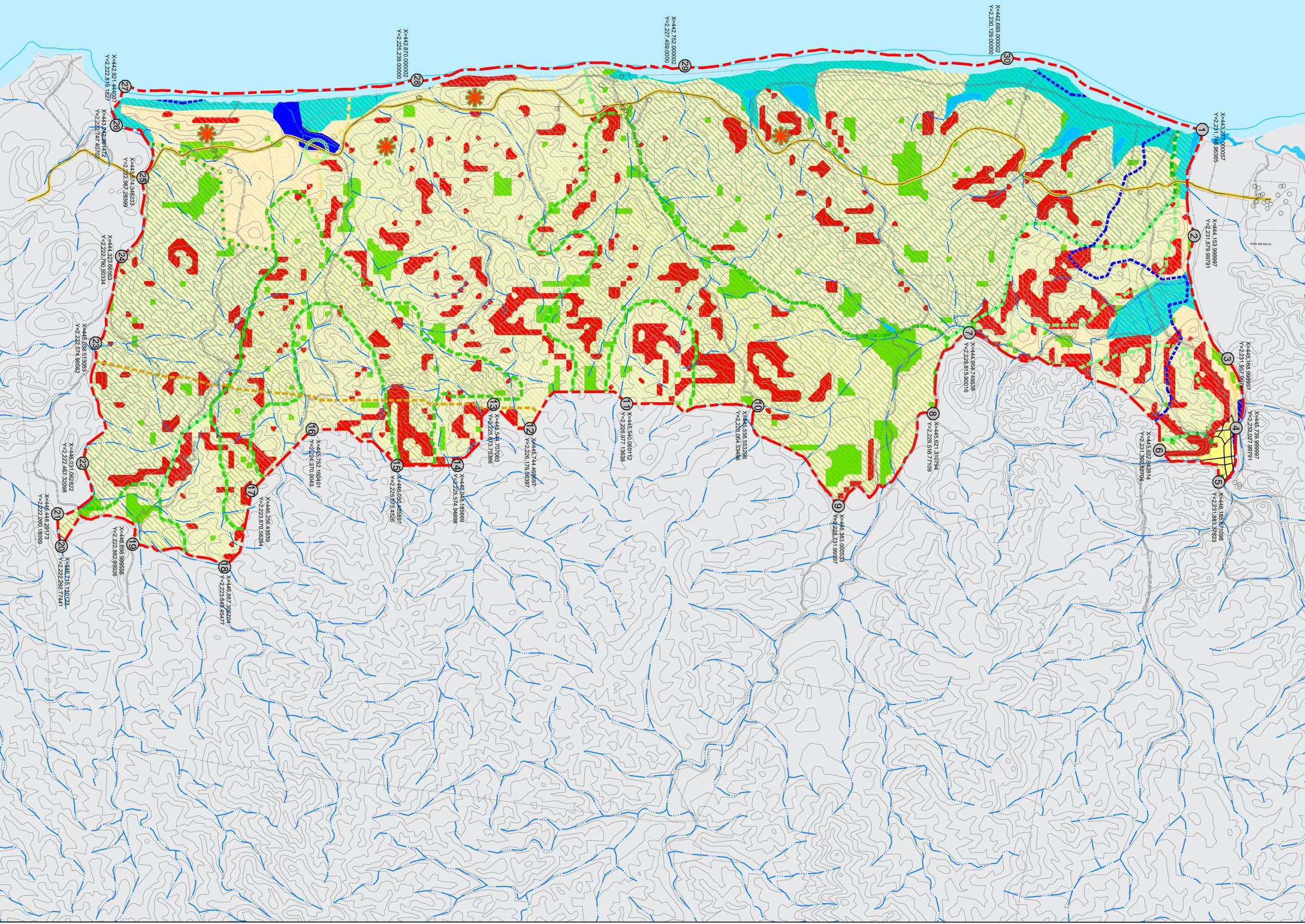
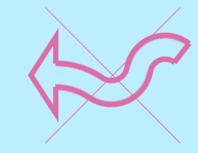
OCEANO PACIFICO



# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL REALITO

CABECERA MUNICIPAL DE TOMATLAN  
MUNICIPIO TOMATLAN, JALISCO

OCEANO PACIFICO



**SIMBOLOGÍA:**

	Vértice del Area de Aplicación		Pendientes del 0 al 2%
	Coordenadas de Vértices en el Area de Aplicación		Pendientes del 2 al 30%
	Aprovechamiento urbano		Pendiente de mas de 30%
	Pastizal cultivado		
	Vegetacion secundaria		
	selva media		
	Selva baja		
	Microcuencas		
	Contaminacion		
	Zona afectada de Tsunami		
	Inundacion 2006		

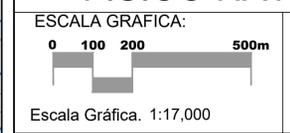
	VIENTOS DOMINANTES
	Fractura
	SITIOS DE INTERES PAISAJISTICO

**SIGNOS CONVENCIONALES**

	Limite del Area de Aplicación		Limite de parcelas
	Traza Urbana		Linea de Alta Tencion
	Camino		Curvas Maestras @ 100mts.
	Terracerias y Brechas		Curvas Intermedias @ 20mts.
	Conducto de pemex		Escurremientos
	Linea de Fibra Optica		Cuerpos de Agua

PLANO: **SINTESIS DEL MEDIO FISICO NATURAL**

NUM: **D2**



FECHA:  
Julio  
2023



DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLAN

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL REALITO

CABECERA MUNICIPAL DE TOMATLAN  
MUNICIPIO TOMATLAN, JALISCO

OCEANO PACIFICO

**SIMBOLOGÍA:**

-  Vértice del Area de Aplicación
-  Coordenadas de Vértices en el Area de Aplicación
-  Aprovechamiento urbano
-  Unidad vecinal
-  Ejidal
-  Area federal
-  Nucleo agrario
-  Parcelas
-  Propiedad privada

**SIGNOS CONVENCIONALES**

- |   |   |
|---|---|
|  Límite del Area de Aplicación |  Límite de parcelas          |
|  Traza Urbana                  |  Línea de Alta Tención       |
|  Camino                        |  Curvas Maestras @ 100mts.   |
|  Terracerías y Brechas         |  Curvas Intermedias @ 20mts. |
|  Conducto de pemex             |  Escurrimientos              |
|  Línea de Fibra Óptica         |  Cuerpos de Agua             |

PLANO:  
**ESTRUCTURA URBANA Y TENENCIA DE SUELO**

NUM:  
**D3**

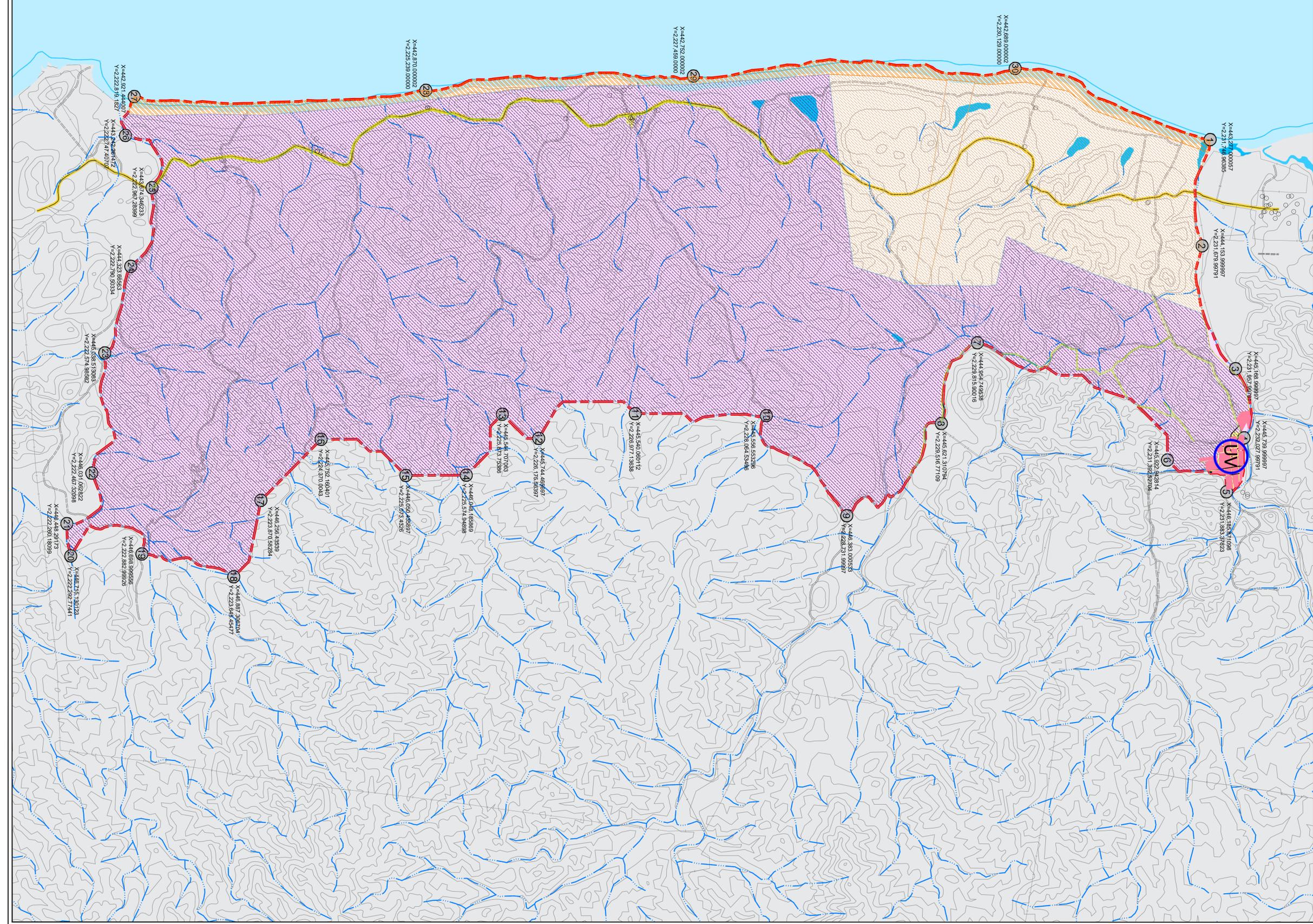
ESCALA GRAFICA:  
  
Escala Gráfica. 1:17,000

FECHA:  
Julio 2023

NORTE  


DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLAN



# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL REALITO

CABECERA MUNICIPAL DE TOMATLAN  
MUNICIPIO TOMATLAN, JALISCO

OCEANO PACIFICO

### SIMBOLOGÍA:

Vértice del Area de Aplicación  
 X=656,875  
 Y=2,278,39  
 Coordenadas de Vértices en el Area de Aplicación

Aprovechamiento urbano  
 Pastizal cultivado  
 Vegetacion secundaria  
 Selva media  
 Selva baja

### EQUIPAMIENTO URBANO.

Iglesia  
 Jardín de niños.  
 Escuela Primaria.  
 Jardines y Plazas  
 Centro de salud.

Baldíos.  
 Vivienda y actividad silvestre.  
 Vivienda.  
 Actividad silvestre.  
 Actividad silvestre y agricultura.

### SIGNOS CONVENCIONALES

Límite del Area de Aplicación	Límite de parcelas
Traza Urbana	Línea de Alta Tención
Camino	Curvas Maestras @ 100mts.
Terracerías y Brechas	Curvas Intermedias @ 20mts.
Conducto de pemex	Escurremientos
Línea de Fibra Optica	Cuerpos de Agua

PLANO: **USO ACTUAL DE SUELO**

NUM: **D4**

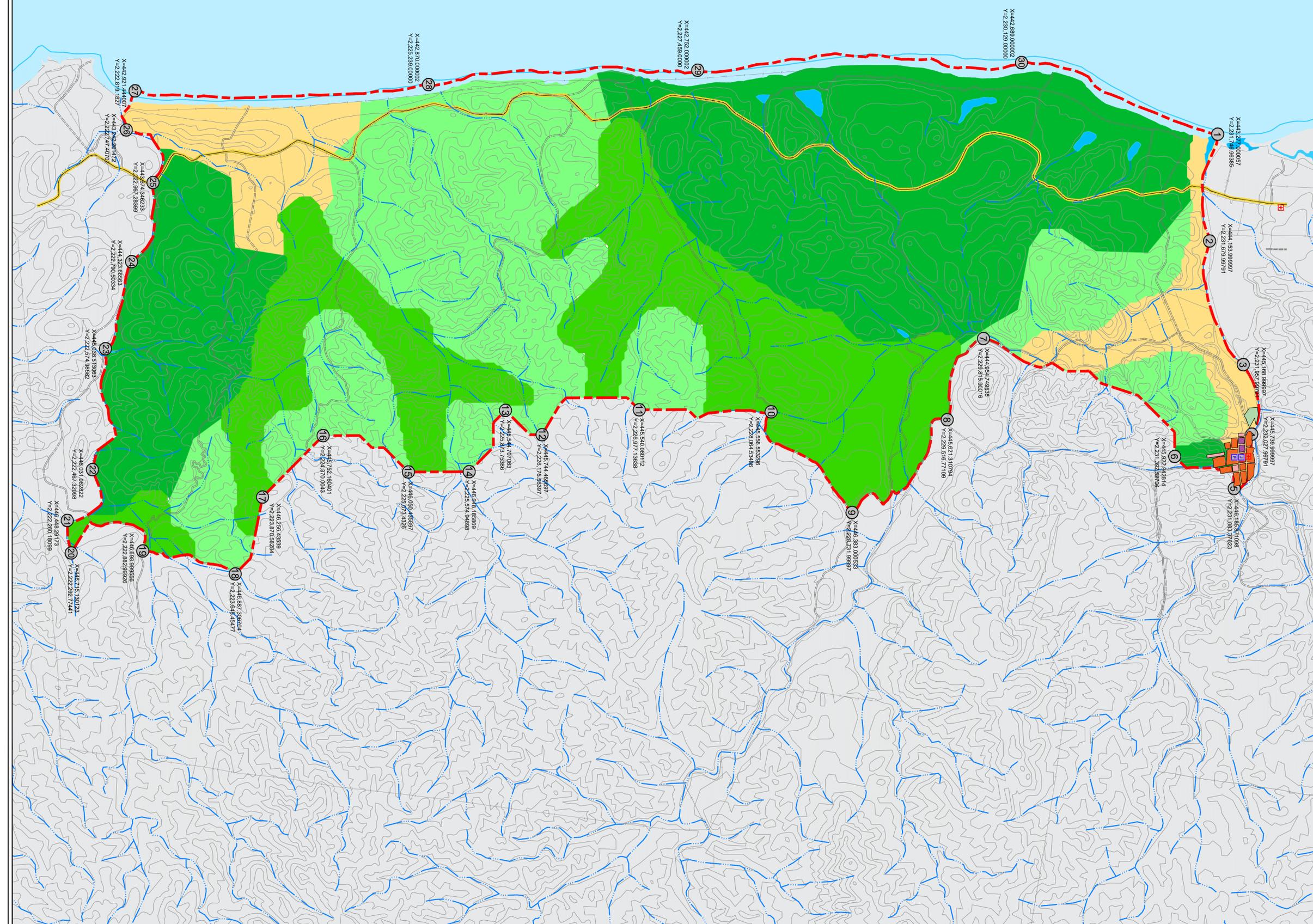
ESCALA GRAFICA:  
  
 Escala Gráfica. 1:17,000

FECHA:  
 Julio  
 2023

NORTE

DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLAN



# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL REALITO

CABECERA MUNICIPAL DE TOMATLAN  
MUNICIPIO TOMATLAN, JALISCO

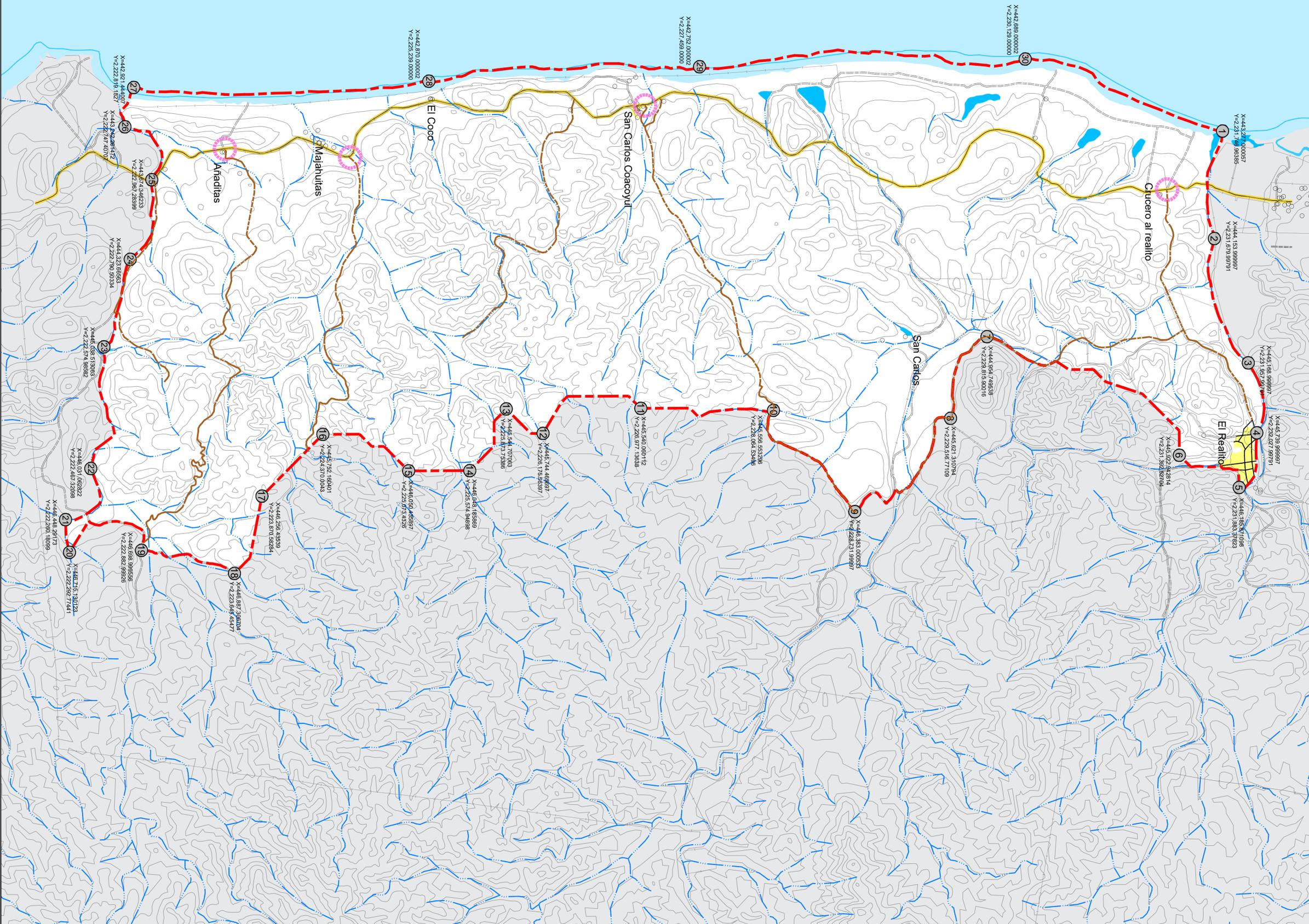
## SIMBOLOGÍA:

-  Vértice del Area de Aplicación
-  X=656,875  
Y=2,278,39
-  Aprovechamiento urbano
-  NODOS O PUNTOS DE CONFLICTO VIAL
-  VIALIDAD LOCAL

## SIGNOS CONVENCIONALES

- |   |   |
|---|---|
|  Límite del Area de Aplicación |  Límite de parcelas          |
|  Traza Urbana                  |  Línea de Alta Tención       |
|  Camino                        |  Curvas Maestras @ 100mts.   |
|  Terracerías y Brechas         |  Curvas Intermedias @ 20mts. |
|  Conducto de pemex             |  Escurrimientos              |
|  Línea de Fibra Óptica         |  Cuerpos de Agua             |

OCEANO PACIFICO



PLANO:  
**VIALIDAD Y TRANSPORTE**

NUM:  
**D5**



FECHA:  
Julio  
2023



DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLAN

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL REALITO

CABECERA MUNICIPAL DE TOMATLAN  
MUNICIPIO TOMATLAN, JALISCO

## SIMBOLOGÍA:

 Vértice del Area de Aplicación  
 X=656,875  
 Y=2,278,39  
 Coordenadas de Vértices en el Area de Aplicación

 Aprovechamiento urbano

## SERVICIOS MUNICIPALES

 ZONA SIN SERVICIO  
 DR DRENAJE  
 AP AGUA POTABLE  
 AL ALUMBRADO PUBLICO

## COMUNICACION

### PAVIMENTOS

Calles Carentes de Pavimentos



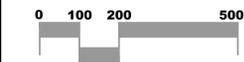
## SIGNOS CONVENCIONALES

 Límite del Area de Aplicación	 Límite de parcelas
 Traza Urbana	 Línea de Alta Tensión
 Camino	 Curvas Maestras @ 100mts.
 Terracerías y Brechas	 Curvas Intermedias @ 20mts.
 Conducto de pemex	 Escurrimientos
 Línea de Fibra Optica	 Cuerpos de Agua

PLANO:  
**INFRAESTRUCTURA**

NUM:  
**D6**

ESCALA GRAFICA:



Escala Gráfica. 1:17,000

FECHA:

Julio  
2023

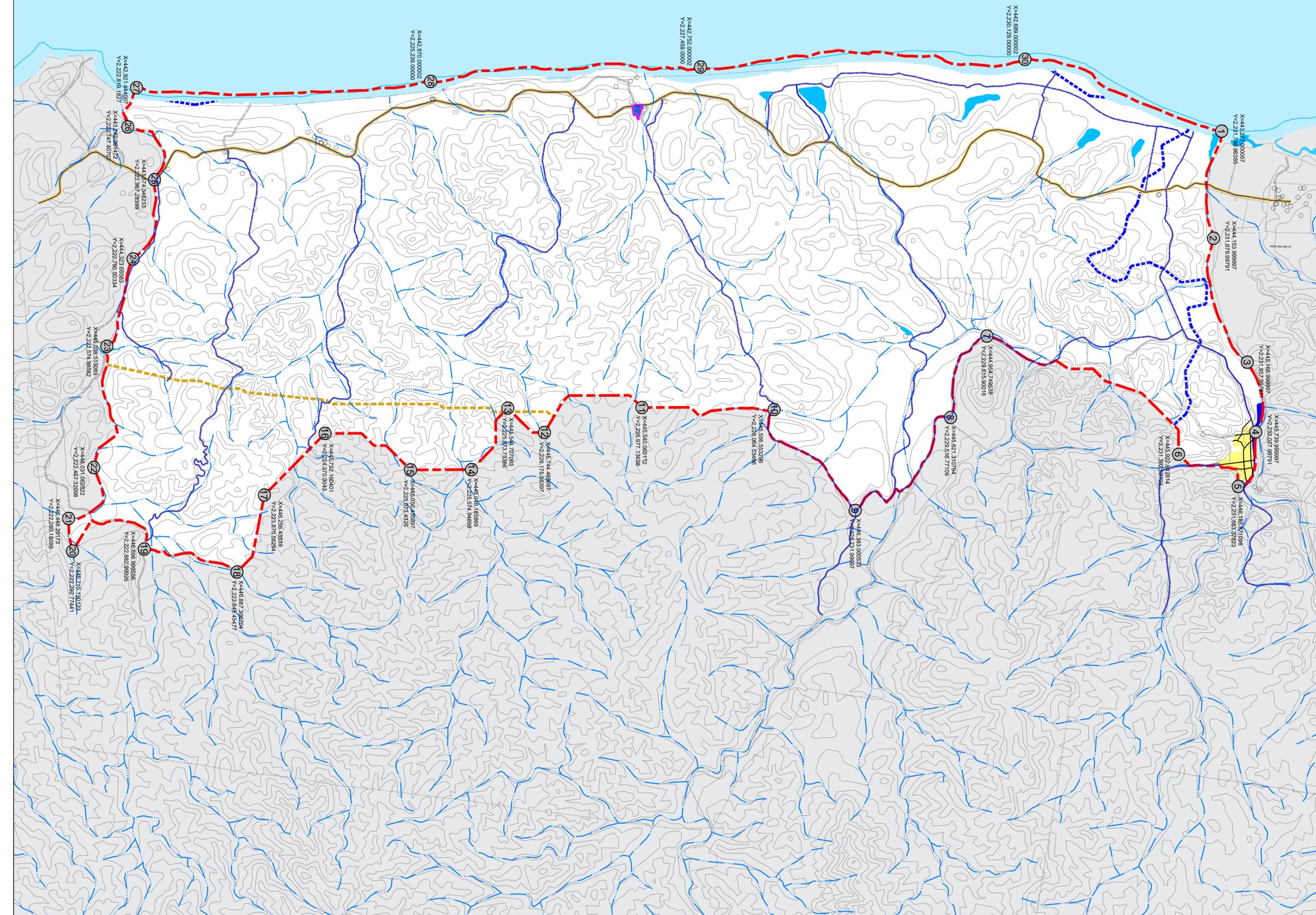
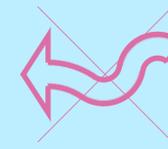
NORTE



DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLAN

OCEANO PACIFICO



# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL REALITO

CABECERA MUNICIPAL DE TOMATLAN  
MUNICIPIO TOMATLAN, JALISCO

## SIMBOLOGÍA:

- Vértice del Area de Aplicación
- Coordenadas de Vértices en el Area de Aplicación
- Aprovechamiento urbano
- Zona afectada de Tsunami
- Inundacion 2006
- Vientos dominantes
- Pendientes del 0 al 2%
- Pendientes del 2 al 30%
- Pendiente de mas de 30%
- Contaminacion
- Sitios de interes paisajistico
- Microcuencas
- Fractura

## MEDIO FISICO TRANSFORMADO

- SERVICIOS MUNICIPALES
- ZONA SIN SERVICIO
  - DR DRENAJE
  - AP AGUA POTABLE
  - AL ALUMBRADO PUBLICO
- PAVIMENTOS
- Calles Carentes de Pavimentos

## SIGNOS CONVENCIONALES

- Limite del Area de Aplicación
- Traza Urbana
- Camino
- Terracerias y Brechas
- Conducto de pemex
- Línea de Fibra Optica
- Limite de parcelas
- Línea de Alta Tención
- Curvas Maestras @ 100mts.
- Curvas Intermedias @ 20mts.
- Escurrimientos
- Cuerpos de Agua

PLANO: **SINTESIS**

NUM: **D7**

ESCALA GRAFICA:  
  
Escala Gráfica. 1:17,000

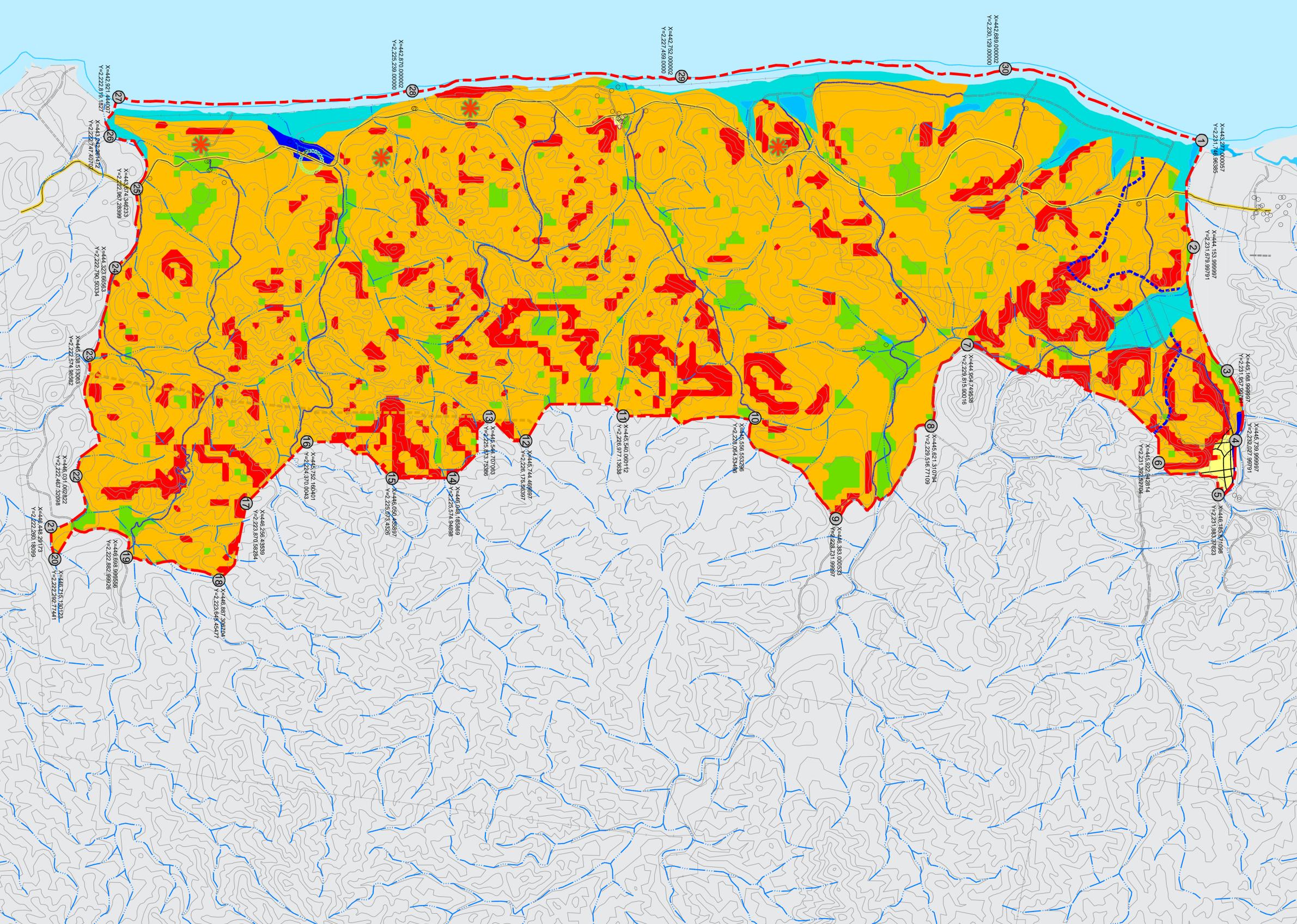
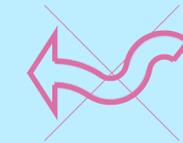
FECHA:  
Julio 2023

NORTE

DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLAN

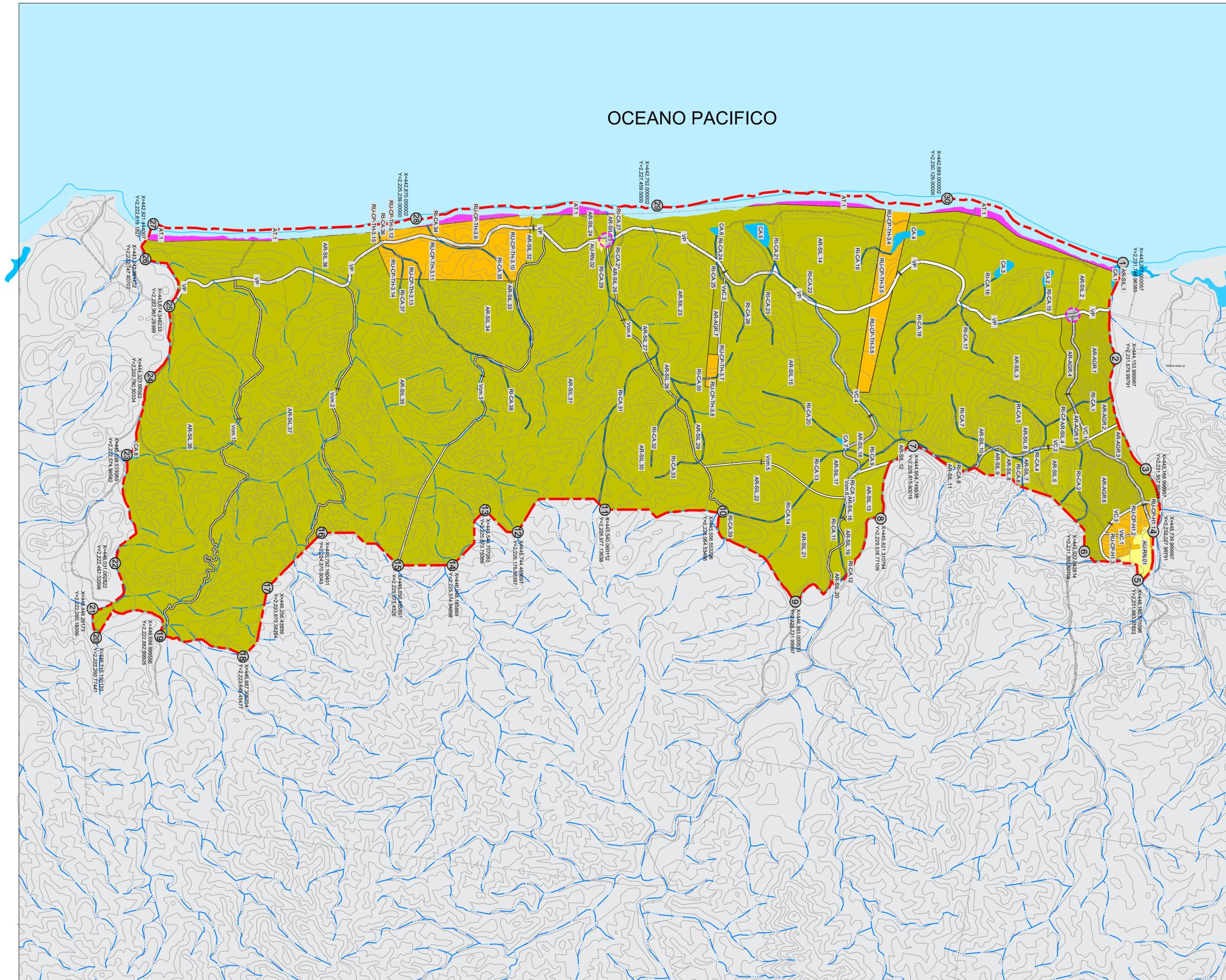
OCEANO PACIFICO



# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL REALITO

MUNICIPIO TOMATLAN, JALISCO

OCEANO PACIFICO



**SIMBOLOGÍA:**

- Vértice del Area de Aplicación
- Coordenadas de Vértices en el Area de Aplicación

Aprovechamiento urbano

- AREAS URBANIZADAS**
- AU AREAS INCORPORADAS
  - AU-RN AREAS DE RENOVACIÓN

- AREAS DE RESERVA URBANA**
- RU-CP A CORTO PLAZO
  - RU-LP A LARGO PLAZO

- AREAS DE TRANSICION**
- AT AREAS DE RESTRICION FEDERAL

**LIMITE DE AREAS**

---

**AREAS RUSTICAS**

- AR-AGR AGROPECUARIAS

**AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA**

- CA PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

RESTRICION POR NODO VIAL

**SIGNOS CONVENCIONALES**

- Limite del Area de Aplicación
- Traza Urbana
- Camino
- Terracerías y Brechas
- Limite de parcelas
- Curvas Maestras @ 100mts.
- Curvas Intermedias @ 20mts.
- Escurremientos
- Cuerpos de Agua

PLANO: **CLASIFICACION DE AREAS**

NUM: **E1**

ESCALA GRAFICA:  
  
 Escala Gráfica. 1:17,000

FECHA:  
 Julio 2023

DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLAN

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL REALITO

MUNICIPIO TOMATLAN, JALISCO

OCEANO PACIFICO

## SIMBOLOGÍA:

- Vértice del Área de Aplicación
- X=656,875 Y=2,278,39 Coordenadas de Vértices en el Área de Aplicación

- Aprovechamiento urbano

## TIPOS DE ZONA

- AGR Agropecuario
- TH-3 Turístico Hotelero densidad media.
- H1 Habitacional Densidad Mínima
- AR-SIL Silvestre

## EQUIPAMIENTO URBANO

- JARDIN DE NIÑOS
- PRIMARIA
- CENTRO DE SALUD
- JARDINES Y PLAZAS
- CANCHA DEPORTIVA

## LIMITE DE ZONAS

## SIGNOS CONVENCIONALES

- Limite del Área de Aplicación
- Traza Urbana
- Camino
- Terracerías y Brechas
- Limite de parcelas
- Curvas Maestras @ 100mts.
- Curvas Intermedias @ 20mts.
- Escurrimientos
- Cuerpos de Agua

PLANO:  
**CLASIFICACION DE AREAS**

NUM:  
**E2**

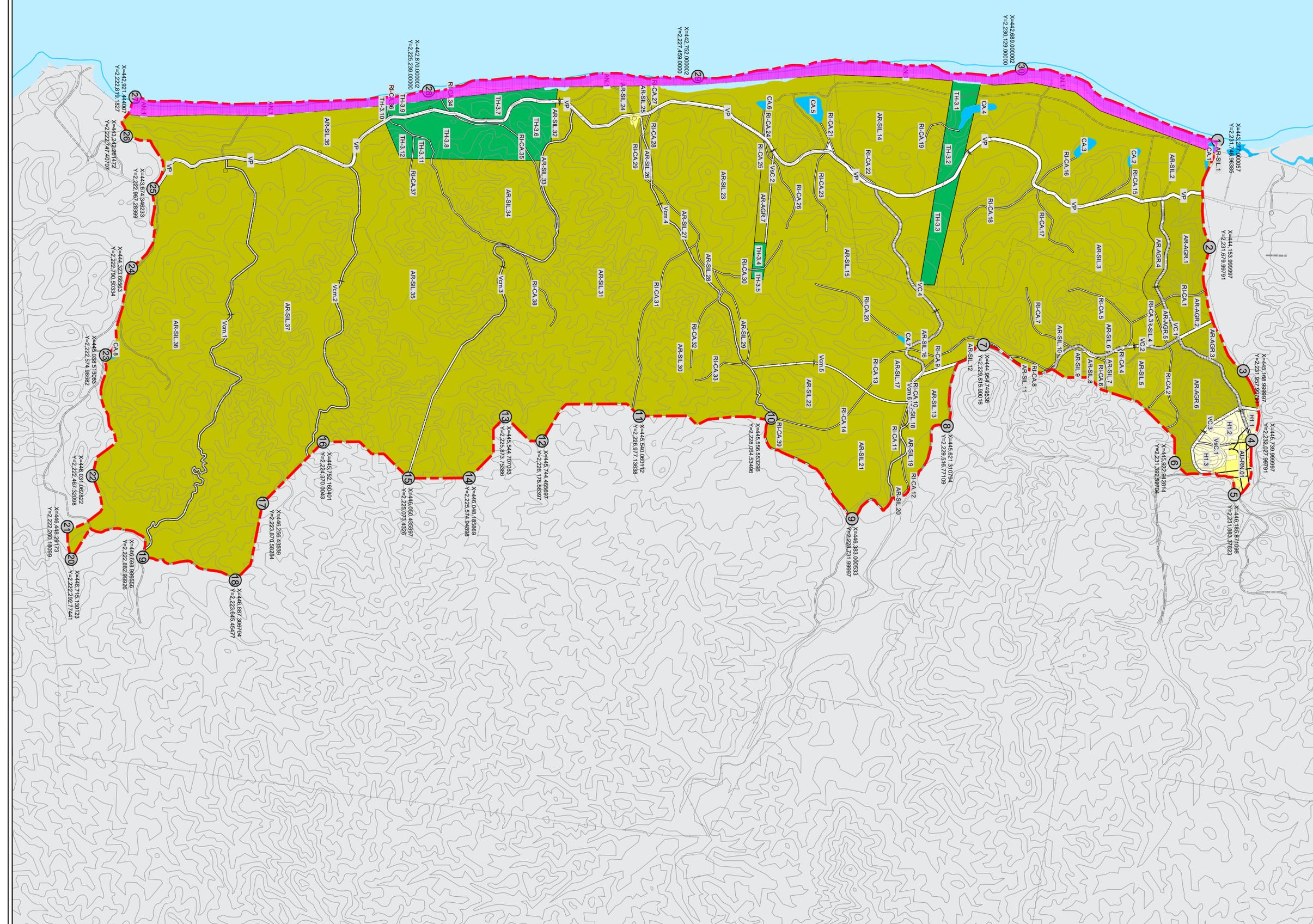
ESCALA GRAFICA:  
  
Escala Gráfica. 1:17,000

FECHA:  
Julio 2023



DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLAN



# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL REALITO

MUNICIPIO TOMATLAN, JALISCO

## SIMBOLOGÍA:

Vértice del Área de Aplicación  
 X=656,875 Y=2,278,39 Coordenadas de Vértices en el Área de Aplicación

Aprovechamiento urbano

## VIALIDAD EN PROYECTO

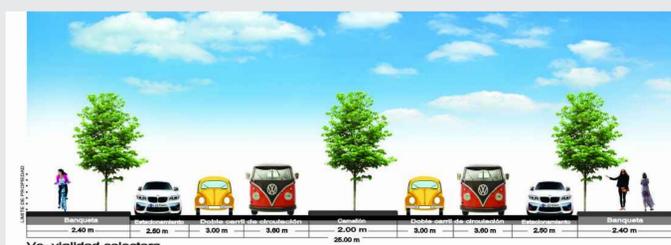
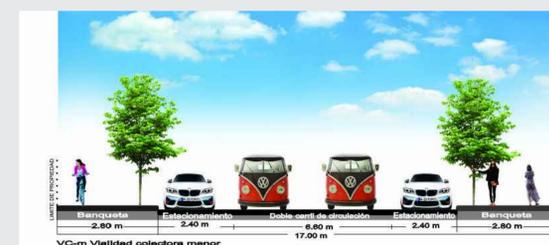
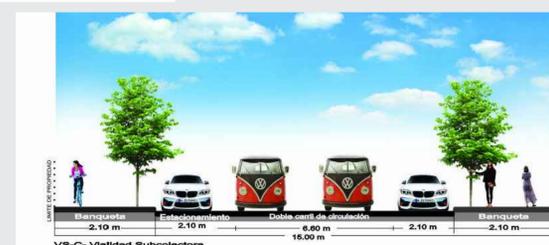
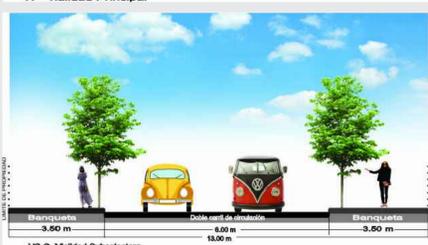
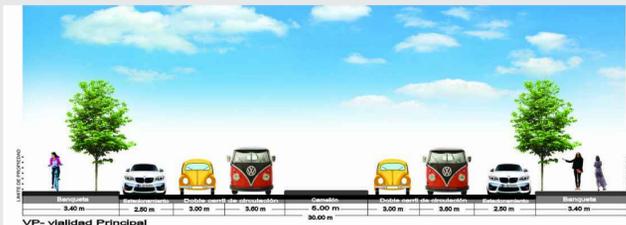
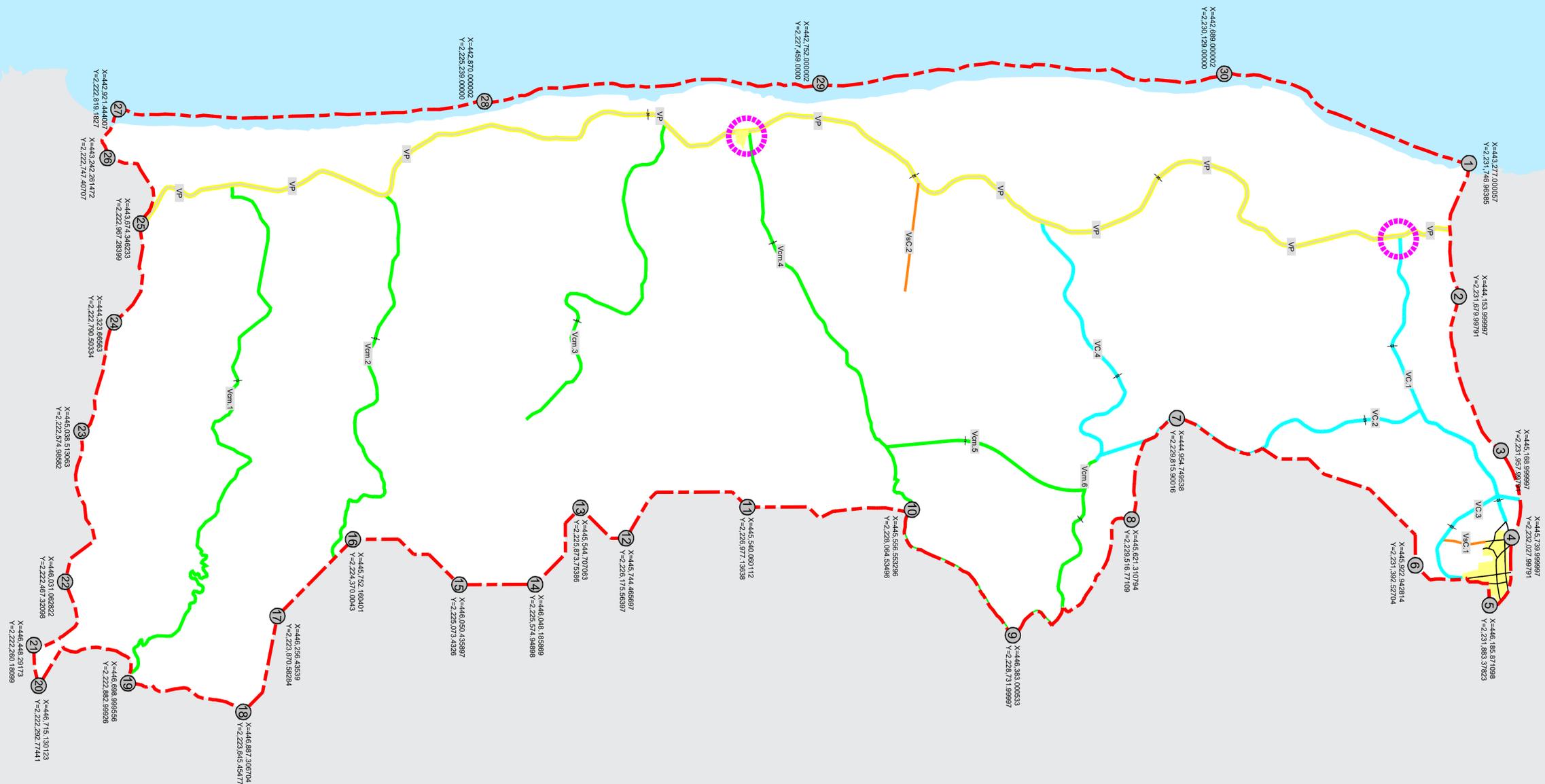
**VP** PRINCIPAL  
**VC** COLECTOR  
**VCm** COLECTORA MENOR  
**VSC** VIALIDAD SUBCOLECTORA

NODO VIAL

## SIGNOS CONVENCIONALES

Límite del Área de Aplicación	Curvas Maestras @ 100mts.
Traza Urbana	Curvas Intermedias @ 20mts.
Camino	Escurrimientos
Terracerías y Brechas	Cuerpos de Agua
Limite de parcelas	

OCEANO PACIFICO



PLANO: **ESTRUCTURA URBANA**

NUM: **E3**



FECHA: Julio 2023



Escala Gráfica. 1:17,000

DESARROLLO URBANO

H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLAN