

VILLA CORONA, JALISCO

AÑO 2 N°1 GACETA MUNICIPAL



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “LA TORTUGA”

***FECHA DE PUBLICACIÓN
5/JULIO/2011***

**PLAN PARCIAL
DE
DESARROLLO
URBANO
“LA TORTUGA”**



VILLA CORONA, JALISCO





DATOS GENERALES DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA TORTUGA".

NOMBRE DEL PROYECTO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA TORTUGA"

USO DEL SUELO PROPUESTO

HABITACIONAL DENSIDAD MINIMA (H1)

SUPERFICIE DEL AREA DE APLICACION

407.53 HECTAREAS

SUPERFICIE DEL AREA A DESARROLLAR

11-24-38.685 HECTAREAS

LOCALIZACION

AL SURPONIENTE DE VILLA CORONA, JALISCO

EMPRESA PROMOTORA

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

REPRESENTANTE LEGAL

SR. ALVARO TOSTADO RADILLO

ESTUDIO ELABORADO POR

ARQ. JOSE DE JESUS ARCE RODRIGUEZ

REGISTRO EN OBRAS PUBLICAS DE VILLA CORONA, JAL.

DIRECTOR RESPONSABLE EN PLANEACION URBANA,
VC-DRPE-01





PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA TORTUGA", EN VILLA CORONA, JALISCO

CONTENIDO:

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II. REFERENCIA A LOS PLANES Y PROGRAMAS DE NIVEL SUPERIOR

CAPITULO III. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

CAPITULO IV. DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION

CAPITULO V. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DE LA ZONA Y PREDIOS COMPRENDIDOS EN EL AREA DE APLICACIÓN

V.1 MEDIO FISICO NATURAL

V.2 MEDIO FISICO TRANSFORMADO

V.3 SINTESIS DEL ESTADO ACTUAL

V.4 APTITUDES DEL SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO

CAPITULO VI. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

VI.1 POBLACION DEL AREA DE APLICACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA TORTUGA"

VI.2 POTENCIAL DE POBLAMIENTO

VI.3 REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO PARA EL AREA DE APLICACION

VI.4 REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA

VI.5 PRONOSTICO DEL AREA DE APLICACIÓN



CAPITULO VII. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

VII.1 CLASIFICACION DE AREAS

VII.2 ZONIFICACION SECUNDARIA

VII.3 ESTRUCTURA URBANA

CAPITULO VIII. ACCIONES DE CONSERVACION Y MEJORAMIENTO

CAPITULO IX. ACCIONES DE CRECIMIENTO

CAPITULO X. PROPUESTAS DE ACCIONES URBANAS

CAPITULO XI. PROMOCION E INSTRUMENTACION DE LAS ACCIONES DE CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

CAPITULO XII. CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

CAPITULO XIII. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

TRANSITORIOS



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA TORTUGA", EN VILLA CORONA, JALISCO

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA, JALISCO 2010-2012

Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga", en Villa Corona, Jalisco

DOCUMENTO TECNICO

En Sesión del H. Ayuntamiento de Villa Corona, Jalisco, y

CONSIDERANDO:

Primero: Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su párrafo tercero, otorga derecho a la nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, mediante el establecimiento de las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Segundo: Que por mandato de las fracciones II, III y V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se reitera en los artículos 80 y 87 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 8º, 9º y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; en el artículo 37 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y en particular por las disposiciones del Código Urbano del Estado de Jalisco.

Tercero: Que conforme el principio establecido en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las atribuciones del Municipio en materia de asentamientos humanos se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que se precisa en la Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Urbano del Estado de Jalisco.



Cuarto: Que para preservar el equilibrio ecológico, regular en beneficio social el aprovechamiento de los recursos naturales, cuidar de su conservación y lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, fines señalados en el mencionado párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es de interés público formular la zonificación urbana del Municipio de Villa Corona, Jalisco, determinando los aprovechamientos predominantes en las áreas que integran y delimitan su territorio y reglamentando sus usos, destinos y reservas, como dispone el mismo precepto constitucional que se invoca y el artículo 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos, acción que corresponde al Ayuntamiento conforme las normas de derecho urbanístico vigentes.

Quinto: Que el Código Urbano para el estado de Jalisco, publicado en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" el 27 de septiembre de 2008, en el artículo 10 faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, atendiendo a la disposiciones ambientales aplicables.

Sexto: Que de conformidad con el artículo 121 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población.

Séptimo: Que con el objeto de promover el ordenamiento territorial de manera integral de **la Ribera de la Laguna de Atotonilco**, dentro del territorio del Municipio de Villa Corona, el cual garantice la preservación de las áreas naturales que no son apropiadas para la urbanización por sus características físicas, hidrológicas, recursos naturales y la productividad agrícola, y en congruencia con las actividades generadas por los asentamientos humanos, el **Pleno del H. Ayuntamiento de Villa Corona, en sesión extraordinaria de fecha 17 de abril de 2010**, aprobó la elaboración del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"** en el cual se determinen las áreas que por su valor patrimonial, ecológico y productivo, serán objeto de protección, respecto de las acciones de conservación y del desarrollo urbano.



Octavo: Que con fundamento en lo dispuesto en la fracción III del artículo 78 del Código Urbano del Estado de Jalisco, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, se estructura con el fin de determinar la zonificación Secundaria, así como el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación, según lo establece el artículo 95 del mencionado Código.

Noveno: El **Área de Aplicación** del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, en **Villa Corona**, Jalisco comprende una superficie de **407.53 Hectáreas**, y en apego a lo dispuesto en el inciso c) del artículo 11 del Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco, y tomando en cuenta la extensión territorial del municipio así como a la zonificación de los distritos ha considerar en el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Villa Corona**, actualmente en proceso de elaboración, se localiza en el **Distrito urbano de la Ribera de la Laguna de Atotonilco**.

Décimo: Que para proceder a formular el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, conforme a lo dispuesto en la fracción II del artículo 123, del Código Urbano, se dispuso realizar estudios para clasificar las áreas y determinar los usos, destinos y reservas, así como de invitar a través de convocatoria publica a los propietarios, grupos organizados e interesados en aportar o presentar sugerencias para efectos de la elaboración del mismo, mediante convocatoria de fecha 31 de mayo de 2010, la cual fue colocada en los estrados de la Presidencia municipal, en la Dirección de Obras Públicas, en las Delegaciones de Atotonilco el Bajo y Estipac, con fundamento en las facultades constitucionales del Ayuntamiento, asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano, al ejecutar obras públicas y emprender acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los centros de población antes mencionados.



Décimo Primero: Que el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga" se elaboró en forma conjunta y coordinada con los propietarios de los predios involucrados, en especial la empresa **"Turtle Creek", Constructora e Inmobiliaria S. A. de C. V.** promotora y desarrolladora de la acción urbanística con superficie de 11.24 hectáreas, denominada **"Turtle Creek" DEVELOPMENT**, así como el propio Ayuntamiento.

Décimo Segundo: Que el H. Ayuntamiento de Villa Corona, a través de la Dirección de Obras públicas, en acato de lo establecido en el artículo 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, mismo que establece el procedimiento para la aprobación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, determinó viable el proyecto del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, para los efectos de promover la Consulta pública así como para el procedimiento señalado en el inciso III, del artículo 98 del citado Código.

Décimo Tercero: Que el H. Ayuntamiento de Villa Corona, en apego a lo dispuesto por los artículos 120, 121 y 122 de Código Urbano para el Estado de Jalisco, autorizó la zonificación específica y la determinaciones precisando los usos y destinos y reservas de áreas y predios del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, que permita regular y controlar el desarrollo Urbano, aplicando las prioridades, criterios técnicos, directrices y políticas de Inversión pública a través del plan con el objeto de obtener un instrumento aplicable jurídicamente y congruente a las condiciones de su territorio.

Décimo Cuarto: Que en particular, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, es congruente con la clasificación de áreas así como con los usos actuales del suelo, previendo una compatibilidad en los mismos y la estructuración urbana en congruencia.



Décimo Quinto: Que observando las disposiciones de los artículos 48 y 49 de la Ley General de Asentamientos Humanos y el procedimiento previsto en el artículo 98 del Código Urbano del Estado de Jalisco, en **sesión del Pleno del Ayuntamiento** realizada el día 3 de mayo de 2010, se autorizó la **Conformación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano**, por lo que en sesión extraordinaria del 10 de junio de 2010 se autorizó someter a la consulta pública del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo "La Tortuga", en tanto se constituye dicho consejo.

Décimo Sexto: Que con fecha 20 de agosto de 2010 se constituyó el **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano** con el objeto de promover la consulta pública que se derive de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio, tal y como lo establece el artículo 123, fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Décimo Séptimo: Que el Presidente Municipal de Villa Corona, Jalisco, mediante **oficio N° 0176/2010 de fecha 21 de octubre de 2010**, solicito al Delegado de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, le indicara si el terreno rústico denominado "El Divisadero y Anexos" conocido por la Tortuga, ubicado al sur de esa Cabecera Municipal, se encuentra **protegido o condicionado** por la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**.

Décimo Octavo: Que la Dirección de SEMARNAT mediante **oficio N° SGPARN.014.02.01.1961/10 de fecha 3 de Noviembre de 2010**, determina que "corresponde a los promoventes, realizar la clasificación de los terrenos, con las características o atributos biológicos, que presenta un terreno para ser considerado como forestal o no, de conformidad con la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento", por lo que en el presente plan, el Area de Aplicación se clasifica como área de **Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP)**, la cual corresponde a la **Acción Urbanística** denominada



“Turtle Creek”; Area de **Reserva Urbana a Mediano Plazo (RU-MP)**; Area de **Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-LP)**, Area **Rústica (AR)**; Area **Silvícola (AS)** y Area de **Conservación Ecológica (AC)**.

Décimo Noveno: Que las Comisiones del H. Ayuntamiento relacionadas con el Desarrollo Urbano, la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en la fracción IV del artículo 123 y fracción IV del artículo 98 del Código Urbano del Estado de Jalisco, analizaron el proyecto del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tortuga”** y **dictaminaron** procedente su autorización por parte de este Ayuntamiento.

Trigésimo: Que el H. Ayuntamiento de Villa Corona, en uso de las atribuciones y facultades en la materia de regulación y ordenamiento urbano y con el fin de dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las atribuciones que otorgan al municipio y su Ayuntamiento en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI de la misma, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en particular en materia de ordenación y regulación de los centros de población y en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los artículos 10, 11 Y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en **sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento**, efectuada el **31 de mayo de 2011**, aprobó en el punto N° 5 del orden del día, por mayoría y un voto en contra, el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “LA TORTUGA”** y el **cambio de Uso del Suelo de RUSTICO a URBANO** y **aprobación en 11 hectáreas de la Acción Urbanística “Turtle Creek”**.

Trigésimo Primero: Que con el fin de dar cumplimiento al artículo 82 Fracción II del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “LA TORTUGA”** y el **cambio de Uso del Suelo de RUSTICO a URBANO** y **aprobación en 11 hectáreas de la Acción Urbanística “Turtle Creek”**, mediante oficio de fecha 1° de julio de 2011, el Presidente Municipal solicitó su publicación en la Gaceta Municipal.



www.villacorona.gob.mx

GOBIERNO MUNICIPAL
DE VILLA CORONA, JALISCO
2010-2012

PROFR. JOSÉ GREGORIO RAMÍREZ BARRÓN

SECRETARIO GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA, JAL.

PRESENTE:

De conformidad al acuerdo emitido por usted, consistente en el Acuerdo Resolutivo mediante el cual se ordena la Publicación y se solicita la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA TORTUGA" y EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE RUSTICO A URBANO, Y APROBACIÓN EN 11 HECTAREAS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA "TURTLE CREEK", tomado por el H. pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 31 de Mayo de 2011; el suscrito JOSÉ DE JESÚS ORTÍZ URIBE, en mi carácter de Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Villa Corona, Jalisco, tengo a bien solicitarle lo siguiente:

UNICO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 42 Fracción IV y 47 Fracción V de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y en relación a los artículos 11 Fracción III, 82 Fracción II, 123 Fracción VII y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se lleve a cabo la publicación en la Gaceta Municipal, PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA TORTUGA" y EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE RUSTICO A URBANO, Y APROBACIÓN EN 11 HECTAREAS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA "TURTLE CREEK".

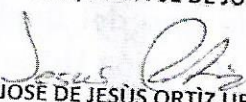
ATENTAMENTE

"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"

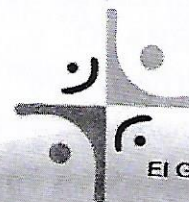
VILLA CORONA, JAL. A 01 DE JULIO DE 2011

GOBIERNO MUNICIPAL
2010-2012
PRESIDENCIA




JOSÉ DE JESÚS ORTÍZ URIBE
PRESIDENTE MUNICIPAL

C.c.p. Arq. Luis Gilberto Gutiérrez Madrigal/Dir. De Obras Públicas.



**Villa
Corona**
El Gobierno de la Gente

Reverso de documento escaneado





MUNICIPIO DE VILLA CORONA, JALISCO

EXTRACTO DE ACTA DE SESION EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 31 DE MAYO DE 2011 DOS MIL ONCE.

En el Municipio de Villa Corona, Jalisco, siendo las 14:00 catorce horas del día 31 de Mayo de 2011 dos mil once, en el Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Villa Corona, Jalisco, en la planta alta de la finca marcada con el número 24 de la calle Venustiano Carranza en la colonia centro de esta población, se reunieron 09 de 11 Regidores para celebrar la Décima Novena Sesión Extraordinaria bajo el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

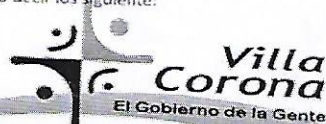
1. Bienvenida
2. Lista de Asistencia
3. Declaración del Quórum Legal.
4. Lectura y Aprobación de Orden del Día.
5. Solicitud de aprobación de cabildo de plan parcial de desarrollo y cambio de uso de suelo de rustico a urbano de la acción urbanística denominada "La Tortuga".
6. Clausura

El C. Presidente Municipal solicita al Secretario dé a conocer el siguiente punto.

El Secretario da a conocer el punto en el orden del día y que se asienta en oficio girado por la Dirección de Obras Públicas en el que se solicita aprobación de cabildo de Plan Parcial de Desarrollo y Cambio de Uso de Suelo de Rustico a Urbano de la Acción Urbanística denominada "La Tortuga"; Adjuntando a dicha solicitud la fundamentación legal y técnica.

El Presidente Municipal somete a consideración de los C. Regidores la solicitud de aprobación de cabildo de plan parcial de Desarrollo y cambio de uso de suelo de Rustico a urbano de la acción Urbanística denominada "La Tortuga" y el pleno lo aprueba por mayoría con un voto en contra que es el del c. Regidor José Antonio Valadez García.

Se aclara el presente punto mediante ADENDUM No. 2 debiendo decir lo siguiente:



15



Reverso de documento escaneado



Solicitud de aprobación de cabildo del plan parcial de desarrollo urbano "La Tortuga" y cambio de uso de suelo de rustico a urbano y aprobación en 11 Hectáreas de la Acción Urbanística "TURTLE CREEK".

El C. Presidente Municipal somete a consideración de las C. Regidores la solicitud de aprobación de cabildo del plan parcial de desarrollo Urbano "La Tortuga" y cambio de uso de suelo de rustico a urbano y aprobación de 11 Hectáreas de la acción urbanística "TURTLE CREEK" y el pleno lo aprueba por mayoría con un voto en contra que es el de c. Regidor José Antonio Valadez García.

Así mismo se hace de manifiesto y se da fe el dejar sin efecto el ADENDUM No. 1 que antecede de la presente acta.

FIN DE TEXTO

El que suscribe, PROF. JOSÉ GREGORIO RAMÍREZ BARRÓN, con el carácter de Secretario General de este Ayuntamiento Constitucional de Villa corona, Jalisco, conforme a lo previsto en el artículo 63 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, hago constar y

CERTIFICO

Que el presente documento es Extracto del Acta de la Décima novena Sesión Extraordinaria del Ayuntamiento celebrada con fecha 31 de Mayo de 2011 dos mil once, la cual obra su original en el archivo de la Secretaría del Ayuntamiento de este Municipio, misma que se expide en tres hojas útiles por un solo lado, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar. --

ATENTAMENTE
VILLA CORONA, JALISCO. JUNIO 29 DE 2011.

GOBIERNO
MUNICIPAL
2010 - 2012
SECRETARÍA
GENERAL



PROF. JOSÉ GREGORIO RAMÍREZ BARRÓN
SECRETARIO GENERAL.





Reverso de documento escaneado



Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Delegación Jalisco

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental
y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio Núm. SGPARN.014.02.01.01.1961/10

"2010, año de la Patria. Bicentenario del Inicio de la
Independencia y Centenario del Inicio de la Revolución".

Guadalajara, Jalisco, a 03 de noviembre 2010

ASUNTO: Se emite información para la
zona conocida como La Tortuga, del
municipio de Villa Corona, Jal.

JOSE DE JESUS ORTIZ URIBE
PRESIDENTE MUNICIPAL DE
VILLA CORONA, JAL.
PRESENTE

En relación a su atento oficio número PM.0176/2010 de fecha 21 de octubre del 2010, respecto a la acción urbanística del predio denominado El Divisadero y Anexos, de la zona conocida como La Tortuga, del municipio de Villa Corona, Jal. y sobre el uso de suelo prevalecientes en el mismo, me permito comunicarle lo siguiente:

El predio denominado El Divisadero y Anexos, del municipio de Villa Corona, Jal. se localiza dentro de la unidad de gestión ambiental (UGA) F3107C; con uso predominante de flora y fauna, con política de conservación, con uso compatible Pecuário, no establece uso condicionado ni uso incompatible.

Por lo anterior, es probable que el predio tenga vegetación para ser considerado como terreno forestal y por tanto, le sea aplicable, la normatividad que establece el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece en su artículo 5° inciso 1) señala que:

1) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

II. Cambio de uso del suelo de áreas forestales a cualquier otro uso, con excepción de las actividades agropecuarias de autoconsumo familiar, que se realicen en predios con pendientes inferiores al cinco por ciento, cuando no impliquen la agregación ni el desmonte de más del veinte por ciento de la superficie total y ésta no rebase 2 hectáreas en zonas templadas y 5 en zonas áridas, y

III. Los demás cambios de uso del suelo, en terrenos o áreas con uso de suelo forestal, con excepción de la modificación de suelos agrícolas o pecuarios en forestales, agroforestales o silvopastoriles, mediante la utilización de especies nativas.

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 3° Piso, Zona Centro, C.P. 44200, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 58 53 00, FAX. 36 58 53 31,
Email: delegado@jalisco.semarnat.gob.mx



Reverso de documento escaneado



Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Delegación Jalisco

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental
y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio Núm. SGPARN.014.02.01.01.1961/10

En cuanto al área colindante al predio El Divisadero y Anexos, de la zona conocida como La Tortuga, con la Laguna de Amilco, se trata del Sitio Ramsar 1607 asignado desde el 2 de febrero del 2006.

Por lo antes expuesto, corresponde a los promoventes, realizar la clasificación de los terrenos, con las características o atributos biológicos, que presenta un terreno para ser considerado como forestal o no, de conformidad con la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL DELEGADO FEDERAL

ING. JOSE DE JESUS ALVAREZ CARRILLO

S. C. Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Jalisco.

Expediente 14DSO-08429-1010

JJAC/JJW/JVM

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44290, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 83 00, FAX. 36 68 83 01.
Email: delegado@jalisco.semarnat.gob.mx



Reverso de documento escaneado



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VILLA CORONA, JALISCO
2010-2012

PRESIDENCIA MUNICIPAL

PM-0176/2010

ING. JOSE DE JESUS ALVAREZ CARRILLO
DELEGADO DE LA SEMARNAT
EN EL ESTADO DE JALISCO
PRESENTE:

Por este conducto reciba un cordial saludo de este Gobierno Municipal el cual me honro en presidir, al mismo tiempo una felicitación por la importante labor que realiza al frente de esa Delegación.

Actualmente se está tramitando una Acción Urbanística en el predio rustico denominado "El Divisadero y Apexos" conocido también como "La Tortuga", ubicado al sur de esta Cabecera Municipal y al pie de la Laguna de Atotonilco, conocida también como Laguna de Villa Corona con las coordenadas UTM 2 253 869.22 N, 639 714.26 E (20° 22' 35" N, 103° 39' 46" O) preocupados por cuidar el medio ambiente en general, y principalmente en la dictaminación de usos de suelo en terrenos que pudieran tener alguna restricción para su urbanización, es por lo que solicito a Usted muy atentamente nos indique si este terreno está protegido o condicionado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Sin otro particular de momento agradezco la atención al presente y quedo de usted como su seguro servidor.

GOBIERNO
MUNICIPAL
2010-2012
PRESIDENCIA



ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"
Villa Corona, Jalisco, a 21 de Octubre de 2010

PRESIDENTE MUNICIPAL
C. JOSE DE JESUS ORTIZ URIBE

0015495



Cco. Archivo





Reverso de documento escaneado



ACTA DE INTEGRACIÓN DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

En el Municipio de Villa Corona, Jalisco, siendo las 18:00 Hrs. Del día 19 del mes de Agosto de 2010, día y Hora señalados para que tuviera verificativo la reunión para la (instalación) del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano (del 1 de enero de 2010 al 30 de Septiembre de 2012), fueron presentes en el local que ocupa la Presidencia Municipal con el carácter de representantes los c. c. Antonio Revas Ruetas, de los Comerciantes, José Pérez Hernández, J. Jesús Cruz Gaspar, Adán González Sepúlveda y Benifacio Palomera Rodríguez, en su carácter de Delegados Municipales y de los Propietarios Urbanos y Rurales, José Barragán Patiño, de la Asociación Ganadera Local, C. Andres Martínez Puga del grupo de Pescadores, Ing. Manuel Robles Parra, del comisariado Ejidal de Villa Corona, Ramiro Hbaldo Figueroa, del Comisariado Ejidal de Atotonilco el Bajo, y Miguel Sevilla Manzano, de las Asociaciones de Vecinos en el Municipio, C. José Antonio Valdez García, Regidor Comisionado de Desarrollo Urbano y Arq. Luis Gilberto Gutiérrez Madrigal, Director de Obras Públicas; así como el C. José de Jesús Ortiz Uribe, que desempeña el cargo de Presidente Municipal.

El C. Presidente Municipal les hizo saber a los presentes el objeto de la reunión, dándoles a conocer algunos de los artículos del Código de Desarrollo Urbano del Estado, objeto y funcionamiento de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, así como su importancia e integración de su mesa Directiva, por lo que procedió a tomarles la protesta de ley como Representantes nombrados de los distintos sectores.

Acto seguido, las personas ya indicadas manifestaron en forma unánime aceptar el cargo y protestar su fiel y legal desempeño, por lo que se declaró legalmente constituido en este Municipio el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, Del 01 de Enero de 2010 al 30 de Septiembre de 2012.

A continuación, se procedió a la Designación de a Mesa Directiva que regira los destinos del Organismo recientemente formado, del 01 de Enero 2010 al 30 de Septiembre de 2012, en los términos del reglamento interno tipo de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, procediéndose en consecuencia a las elecciones con los puestos de la Directiva, resultando aprobada por (mayoría de votos) la siguiente planilla que esta formada por:

PRESIDENTE	EL C. JOSÉ DE JESÚS ORTIZ URIBE
SECRETARIO	EL C. MIGUEL SEVILLA MANZANO
TESORERO	EL C. MANUEL ROBLES PARRA
1er. VOCA	EL C. RAMIRO HBALDO FIGUEROA
2do. VOCA	EL C. JOSÉ BARRAGÁN PATIÑO
3er. VOCA	EL C. J. JESÚS CRUZ GASPÁR
4to. VOCA	EL C. BENIFACIO PALOMERA RODRÍGUEZ
5to. VOCA	EL C. JOSÉ PÉREZ HERNÁNDEZ
6to. VOCA	EL C. ADÁN GONZÁLEZ SEPÚLVEDA
7mo. VOCA	EL C. JOSÉ ANTONIO VALDEZ GARCÍA
8vo. VOCA	EL ARQ. LUIS GILBERTO GUTIÉRREZ MADRIGAL
9vo. VOCA	EL ING. EDI ANDRÉS CHAVEZ ROMERO

Las personas designadas con anterioridad rindieron ante el C. Presidente José de Jesús Ortiz Uribe, la protesta de los siguientes artículos del Código de Desarrollo Urbano del Estado, objeto y funcionamiento de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano del Estado, así como su importancia e integración de su mesa Directiva, de modo que como representantes nombrados de los distintos sectores, aceptaron el cargo y protestaron su fiel y legal desempeño.



No habiendo más asuntos que tratar, después de que se discutió que tipo de Obras se pueden proyectar en el Municipio, se dio por concluida la presente reunión de la que para constancia se levanta la Presente Acta que es firmada por los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo en unión del C. Secretario y Sindico de H Ayuntamiento Constitucional, Profr. José Gregorio Ramirez Barrón y C. Jesús Alberto Castán Avalos, acordándose enviar copia autenticada de la presente a la Dirección General de Planeación y Urbanización de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado.

Se da
Ayuntamiento

GOBIERNO
MUNICIPAL
2014
SINDICATURA

VILLA CORONA, JAL.



Profr. José Gregorio Ramirez Barrón
Profr. Jesús Alberto Castán Avalos
Profr. L. Felipe Carrero
Profr. Antonio Rivas Bustos
Profr. Melinda Lopez Lopez

Profr. Antonio Rivas Bustos
Profr. Melinda Lopez Lopez
Profr. L. Felipe Carrero
Profr. Jesús Alberto Castán Avalos
Profr. José Gregorio Ramirez Barrón



VILLA CORONA, JALISCO
GOBIERNO MUNICIPAL
2010-2012

MUNICIPIO DE VILLA CORONA JALISCO

EXTRACTO DE ACTA DE SESION EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA DE
10 DE JUNIO DEL 2010.

En el Municipio de Villa Corona Jalisco siendo las 11:40 hrs. Del 10 de Junio del 2010 en el salón de sesiones del H. Ayuntamiento de Villa Corona Jalisco. En la Planta alta de la finca marcada con el número 24 de la calle Venustiano Carranza en la colonia Centro de esta población se reunieron el total de 11 Regidores para celebrar la séptima sesión Extraordinaria, bajo el siguiente orden del día.

ORDEN DEL DIA

- 1.- Bienvenida.
- 2.- Lista de asistencia.
- 3.- Declaración del Quórum legal.
- 4.- Lectura y aprobación del Orden del Día.
- 5.- Solicitud y aprobación de asuntos Urgentes hechos llegar por la Dirección de Obras Públicas.
- 6.- Clausura.

El C. Presidente Municipal Solicita al Secretario de a conocer el siguiente Punto en el Orden del Día:

El Secretario da a conocer el punto de la Convocatoria especificado en solicitud de aprobación de asuntos urgentes hechos llegar por la dirección de Obras Publicas y que ha continuación se especifican:

- Autorización del H. Ayuntamiento para que el plan parcial de Desarrollo Urbano del predio de 11. 26 Has. Conocido como el divisadero y actualmente la tortuga se someta a consulta pública en tanto se conforma el consejo municipal de Desarrollo Urbano y se da curso a la revisión y en su caso actualización del programa o plan de Desarrollo Urbano de centro de población como lo marca el código Urbano para el Estado de Jalisco en su Artículo No° 144.

www.villacorona.gob.mx





- El C. Presidente Municipal somete a consideración de los C.regidores el presente punto encaminado a la aprobación de la consulta pública del plan parcial de Desarrollo Urbano del predio conocido como el divisadero y actualmente la Tortuga; y el pleno lo aprueba por Votación Unánime.

----- FIN DE TEXTO -----

El que suscribe C. Gregorio Ramírez Barrón, con el carácter de Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa Corona, Jalisco, conforme a lo previsto en el artículo 63 de la ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, hago constar y-----

----- CERTIFICO -----

Que la presente copia fotostática es un extraxto del acta de la sesión de Ayuntamiento de fecha 17 diesisiete de Abril del 2010, misma que concuerda fielmente con su original de donde fue tomada, misma que obra en los archivos de este municipio, la que expide en 1 yna foja por un solo lado, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar-----

Villa Corona, Jalisco, a 14 de Junio del 2010.

JOSE GREGORIO RAMIREZ BARRON

El Secretario del H. Ayuntamiento.





C. ARQ. LUIS GILBERTO GUTIERREZ MADRIGAL
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS DE VILLA CORONA, JAL.
PRESENTE.

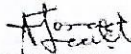
POR ESTE CONDUCTO ME PERMITO PRESENTAR A USTED EL PROYECTO QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ACCION URBANISTICA DENOMINADA "LA TORTUGA" CON SUPERFICIE APROXIMADA DE 11-24-38.685 HAS. CON EL FIN DE QUE SEA SOMETIDO A LA CONSULTA PUBLICA A TRAVES DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE VILLA CORONA, PREVIO ACUERDO DEL PLENO DE ESE H. AYUNTAMIENTO.

EL PLAN PARIAL DE DESARROLLO URBANO ANTES MENCIONADO SE DERIVA DEL UNICO PUNTO DE ACUERDO DE LA SESION EXTRAORDINARIA EFECTUADA EL 17 DE ABRIL DE 2010, DONDE SE APROBO ELABORAR DICHO PLAN, Y QUE POSTERIORMENTE MEDIANTE EL DICTAMEN SIMULTANEO DE USOS Y DESTINOS Y DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS N° DE OFICIO OP-111/2010 DE FECHA 22 DE ABRIL DE 2010, SE NOS SOLICITO LA ELABORACION DEL MISMO.

AGRADECIENDO LA ATENCION QUE SE SIRVA DAR A DICHO TRAMITE, ME REITERO A SUS ORDENES PARA CUALQUIER INFORMACION ADICIONAL QUE SE REQUIERA AL RESPECTO.

ATENTAMENTE

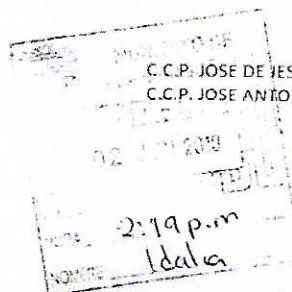
GUADALAJARA, JAL. A 31 DE MAYO DE 2010


C. ALVARO TOSTADO RADILLO
REPRESENTANTE LEGAL

GOBIERNO
MUNICIPAL



Recibo
ajaym
02/05/2010



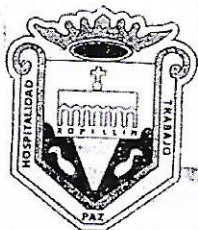
C.C.P. JOSE DE JESUS ORTIZ URIBE, PRESIDENTE MUNICIPAL
C.C.P. JOSE ANTONIO CARCIA VALADEZ, REGIDOR DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO

VILLA CORONA, JAL

turtle creek
DEVELOPMENT
Av. López Mateos Sur CP. Zapopan, Jalisco
T. 3634.6987, 1201.9630, www. .com.mx



Reverso de documento escaneado



GOBIERNO MUNICIPAL
DE VILLA CORONA, JALISCO
2010-2012

EL AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA, JALISCO A TRAVES DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO

ASI COMO LA DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS, DE CONFORMIDAD A LO
ESTABLECIDO EN LAS FRACCIONES I Y II DEL ARTICULO 98 DEL CODIGO
URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO

CONVOCAN

A PROPIETARIOS, GRUPOS ORGANIZADOS E INTERESADOS EN
GENERAL EN APORTAR PROPUESTAS Y SUGERENCIAS PARA LA
ELABORACION DEL PROYECTO DEL "PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO DENOMINADO "LA TORTUGA" EL CUAL
FORMA PARTE DEL "PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE
LA RIVERA DE LA LAGUNA DE ATOTONILCO".

EL AREA DE APLICACIÓN DEL PLAN ES DE 407.53 HAS.
APROXIMADAMENTE, INCLUYENDO EL PREDIO DONDE SE
PRETENDE DESARROLLAR LA ACCION URBANISTICA DENOMINADA
"LA TORTUGA" CON SUPERFICIE APROXIMADA DE 11-24-38.685
HAS.

LAS PROPUESTAS, SUGERENCIAS Y COMENTARIOS SE
RECIBIRAN POR ESCRITO EN LA PRESIDENCIA MUNICIPAL ASI
COMO EN LA DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"
VILLA CORONA, JAL. 31 DE MAYO DEL 2010

C. JOSE DE JESUS ORTIZ URIBE
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. JOSE ANTONIO VALADEZ GARCIA
REGIDOR DE DESARROLLO URBANO

C. ARQ. LUIS GILBERTO GUTIERREZ MADRIGAL
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS

**Vi
Coro**
El Gobierno de la



Reverso de documento escaneado



VILLA CORONA, JALISCO
GOBIERNO MUNICIPAL
2010-2012

MUNICIPIO DE VILLA CORONA JALISCO

EXTRACTO DE ACTA DE SESION DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 3 DE MAYO DEL 2010
DOS MIL DIEZ.

En el Municipio de Villa Corona Jalisco siendo las 10.35 hrs. Del 3 de Mayo del 2010 en el salón de sesiones del H. Ayuntamiento de Villa Corona Jalisco. En la Planta alta de la finca marcada con el número 24 de la calle Venustiano Carranza en la colonia Centro de esta población se reunieron el total de Regidores para celebrar la Novena sesión Ordinaria; bajo el siguiente orden del día.

ORDEN DEL DIA

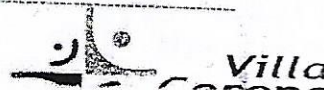
- 1.- Bienvenida.
- 2.- Lista de asistencia.
- 3.- Declaración del Quórum legal.
- 4.- Lectura y aprobación del Orden del Día.
- 5.- Lectura y discusión y en su caso Aprobación del Acta de la sesión Ordinaria Anterior.
- 6.- Análisis y aprobación de Iniciativa de reglamento de Nomenclatura y Monumentos.
- 7.- Respuesta a solicitud de coitejo de inventario por parte del Señor Cruz Guzmán encargado del patrimonio Municipal.
- 8.- Solicitud de Aumento presupuestal del DIF de \$ 120,000.00 a \$ 150,000.00.
- 9.- Asuntos Varios.
- 10.- Clausura.

El Secretario informa que el siguiente punto se Expresa en Oficio girado por C. Regidor José Antonio Valadez en el que solicita que con el propósito de continuar los trabajos de los planes de Desarrollo Urbano dentro de nuestro Municipio el pleno Autorice la creación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Para el presente punto el C. Regidor José Antonio Valadez expresa que la idea es darle continuidad a los planes de desarrollo que tiene que estar conformado el consejo para que en su momento sea el consejo el que haga todas las gestiones.

El C. Presidente Municipal somete a consideración de los C. Regidores la solicitud expresada en el sentido de la Autorización de la creación del consejo Municipal de Desarrollo Urbano; mismo que es APROBADO POR UNANIMIDAD.

El que suscribe C. Gregorio Ramirez Barrón, con el carácter de Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa Corona, Jalisco, conforme a lo previsto en el artículo 63 de la ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, hago constar y





Reverso de documento escaneado



VILLA CORONA, JALISCO
GOBIERNO MUNICIPAL

2010-2012

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

OP-111/2010

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.
PROMOTOR DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
"LA TORTUGA", EN VILLA CORONA, JALISCO
P R E S E N T E:

EN RESPUESTA A SU SOLICITUD DE DICTAMEN SIMULTANEO DE USOS Y DESTINOS Y DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS PARA EL PREDIO DE SU PROPIEDAD QUE SE UBICA AL NORTE DE ATOTONILCO EL BAJO EN ESTA MUNICIPALIDAD CON SUPERFICIE APROXIMADA DE 11-24 38 685 HAS. Y DONDE SE PRETENDE REALIZAR LA ACCIÓN URBANÍSTICA DENOMINADA "LA TORTUGA", ANEXANDO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: COMPROBATORIOS A LA PROPIEDAD YA MENCIONADA, EN COPIA SIMPLE, ESCRITURA PÚBLICA NO. 14,284 PASADA ANTE LA FE DEL LIC. PABLO GONZÁLEZ VAZQUEZ, NOTARIO PÚBLICO NO. 35 EN LA CIUDAD DE ZAPOPÁN, JALISCO, PENDIENTE DE REGISTRO EN VIRTUD DE SU FECHA DE OTORGAMIENTO SEGÚN ESCRITO NOTARIAL DE FECHA 08 DE ABRIL DE 2010, SIGNADO POR EL LIC. PABLO GONZÁLEZ VAZQUEZ, NOTARIO PÚBLICO NO. 35 EN ZAPOPÁN, JALISCO, CREDENCIAL DEL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL A NOMBRE DE SALVADOR ASCENCIÓN CHAVEZ, CON DOMICILIO EN CALLE AMBAR 3230 COL. RESIDENCIA VICTORIA EN ZAPOPÁN, JALISCO.

SE HACE DE SU CONOCIMIENTO QUE DE ACUERDO A LA UBICACIÓN DEL PREDIO MOTIVO DE SU SOLICITUD ESTA DIRECCIÓN CONSIDERA FACTIBLE EL USO DE SUELO HABITACIONAL DENSIDAD MINIMA H1-U, YA QUE SE ENCUENTRA CONTEMPLADO PARA INTEGRARLO EN EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE VILLA CORONA, JALISCO, POR LO QUE DEBERÁ ELABORAR EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO EL DIVISADERO CONOCIDO TAMBIÉN COMO LA TORTUGA, COMO SE APROBO EN LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 17 DE ABRIL DEL 2010.

EL PRESENTE DICTAMEN ES ÚNICAMENTE INFORMACIÓN DEL USO QUE PUEDE TENER EL PREDIO REFERIDO, POR LO QUE NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN PARA EFECTUAR NINGÚN TIPO DE OBRA NI PREVENTA DE LOTES EN EL MISMO, SINO PARA QUE SE CONTINUE CON LOS TRÁMITES NECESARIOS CORRESPONDIENTES EN APEGO AL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, EL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN Y OTRAS LEYES Y REGLAMENTOS CORRELATIVOS, CUMPLIENDO CON LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

1. DEBERÁ ELABORAR PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PREDIO EN MENCIÓN CONFORME A LOS ARTÍCULOS 251 Y 252 DEL CÓDIGO URBANO, CON EL FIN DE FUNDAMENTAR EL USO DEL SUELO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE DENSIDAD MINIMA (H1-U).
2. DEBERÁ PRESENTAR EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN CONFORME A LOS ARTÍCULOS 257, 258 Y 259 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.
3. LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN ESTARÁ DETERMINADA POR ESTA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, EN FUNCIÓN AL CUMPLIMIENTO DE LOS LINEAMIENTOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE DICTAMEN.
4. DEBIDO A QUE EL PREDIO DE ACUERDO A SU UBICACIÓN NO CUENTA CON LA POSIBILIDAD DE CONECTARSE DE MANERA INMEDIATA A LOS SERVICIOS BÁSICOS, YA QUE NO EXISTEN LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA PARA TAL EFECTO, DEBERÁ SER AUTOSUFICIENTE EN EL ABASTO DE AGUA POTABLE MEDIANTE LA PERFORACIÓN DE POZO PROFUNDO, PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA.
5. DEBERÁ SER AUTOSUFICIENTE Y GARANTIZAR EL TRATAMIENTO Y DESECHO DE AGUAS RESIDUALES MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO, PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA Y/O SEMARNAT.
6. RESPETAR LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 57 Y EL CUADRO 11 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN:
 - a) DENSIDAD MÁXIMA DE 30 CINCUENTA HABITANTES POR HECTÁREA.
 - b) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE 600 SEISCIENTOS METROS CUADRADOS.
 - c) FRENTE MÍNIMO DEL LOTE 20 VEINTE METROS LINEALES.
 - d) ÍNDICE DE EDIFICACIÓN 600 METROS CUADRADOS.
 - e) COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.) DE 0.4.
 - f) COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.) DE 0.3.
 - g) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN LA RESULTANTE DE APLICAR EL C.O.S. Y EL C.U.S.
 - h) CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO POR VIVIENDA 4 CUATRO.
 - i) RESTRICCIÓN FRONTAL 5 CINCO METROS LINEALES.
 - j) % DE JARDINADO EN LA RESTRICCIÓN FRONTAL 60%.
 - k) RESTRICCIÓN LATERAL 5 2 50 DOS METROS CINCUENTA CENTÍMETROS.
 - l) RESTRICCIÓN POSTERIOR 3 METROS LINEALES.
 - m) MODO DE EDIFICACIÓN ABIERTO.
7. DEBERÁ GARANTIZAR EL INGRESO AL PREDIO A TRAVÉS DE VIALIDADES DISEÑADAS Y CONSTRUÍDAS PARA UNA MEJOR INTEGRACIÓN TOMANDO EN CUENTA LA CARRETERA VILLA CORONA - ATOTONILCO EL BAJO QUE PASA CERCA DE LA LAGUNA.
8. PARA EL DISEÑO Y JERARQUIZACIÓN DE LAS VIALIDADES DEBERÁ SUJETARSE A LO ESTABLECIDO EN TÍTULO V CAPITULOS II Y III DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN.
9. DEBERÁ ELABORAR EL ESTUDIO HIDRÁULICO DE LA ZONA PARA EL DESALOJO DE LAS AGUAS PLUVIALES Y PRESENTARLO ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA PARA SU APROBACIÓN.
10. DEBERÁ CONTEMPLAR EN SU PROYECTO LAS NORMAS DE ACCESO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD, ESTABLECIDAS EN EL TÍTULO III DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN.
11. LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN QUE DEBERÁ REALIZAR SON LAS ESPECIFICADAS EN EL ARTÍCULO 265 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN.

1 de 2

www.villacorona.gob.mx





Reverso de documento escaneado



VILLA CORONA, JALISCO
GOBIERNO MUNICIPAL
2010-2012

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

12. DEBERA APEGARSE A LA CONFIGURACION URBANA E IMAGEN VISUAL PREVISTAS EN EL TITULO II CAPITULO XII DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACION
13. DEBERA AJUSTARSE A LO ESTIPULADO EN LOS ARTICULOS 259, 260 Y 261 DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, RESPECTO A LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BASICA
14. DEBERA AJUSTARSE A LO ESTIPULADO EN EL TITULO NOVENO, CAPITULO V ARTICULOS 296, 297 Y 298 DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, RESPECTO A LA VENTA DE LOTES
15. DEBERA IMPLEMENTAR SISTEMAS SEPARADOS DE AGUAS NEGRAS AL COLECTOR Y DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO MEDIANTE POZOS DE ABSORCION DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 285 Y 287 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACION
16. SU PROYECTO DEBERA CONTEMPLAR LAS AREAS DE CESION EN LAS PROPORCIONES ESTABLECIDAS POR EL ARTICULO 175 DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO. ESTAS AREAS DEBERAN CONTAR CON LAS OBRAS QUE PERMITAN SU INMEDIATA OPERACION Y FUNCIONAMIENTO DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 185 Y 186 DEL MISMO CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO
17. DEBERA APORTAR LA CONSTRUCCION O MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA QUE ESTANDO LOCALIZADA FUERA DE LA ZONA A URBANIZAR SE REQUIERA PARA SU INTEGRACION A LA ESTRUCTURA URBANA, DE ACUERDO CON EL ARTICULO 208 DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO
18. DEBERA SOLICITAR ANTE LA CNA, SEMARNAT, Y SEMADES, EL DICTAMEN RESPECTIVO EN CUANTO A RESTRICCIONES Y DELIMITACIONES DE AREAS POR LA UBICACION DEL TERRENO COLINDANDO CON LA LAGUNA DE VILLA CORONA, O LAGUNA DE ATOTONILCO, CONSIDERADA COMO AREA NATURAL PROTEGIDA
19. DEBERA RECABAR Y PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:
 - a) LA DOCUMENTACION LEGAL QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL PREDIO DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 247 Y 248 DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO
 - b) ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PARA LA PRESENTE ACCION URBANISTICA AVALADO POR PARTE DE LA AUTORIDAD COMPETENTE EN LA MATERIA DE ACUERDO A LA LEY ESTATAL DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y SU REGLAMENTO Y LA PROTECCION AL AMBIENTE EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL
 - c) ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS DEL PREDIO, ELABORADO POR UN LABORATORIO AUTORIZADO POR ESTE H. AYUNTAMIENTOEN CASO DE QUE EXISTA INFRAESTRUCTURA DE CUALQUIER TIPO (AGUA, O.F.E., TELMEX, PEMEX, ETC.), DENTRO DEL PREDIO, QUE NO ESTE DETECTADA POR LA DEPENDENCIA CORRESPONDIENTE, LA REUBICACION DE LA MISMA SERA POR CUENTA DEL URBANIZADOR O EN SU DEFECTO DEBERA DEJAR LAS SERVIDUMBRES PREVISTAS POR LA NORMATIVIDAD CORRESPONDIENTE.

LAS ANTERIORES DISPOSICIONES SON DE CARACTER ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO, POR LO QUE LA PRESENTE NO EXIME AL PROPIETARIO O SOLICITANTE DEL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS NORMAS, LEYES Y REGLAMENTOS VIGENTES APPLICABLES AL PRESENTE CASO. LA PRESENTE CERTIFICACION ES UNICAMENTE INFORMACION DEL USO QUE SE PUEDE TENER EN EL PREDIO, POR LO QUE NO CONSTITUYE NINGUNA AUTORIZACION PARA EFECTUAR OBRAS NI PREVENTAS EN EL MISMO SINO PARA QUE EL PROMOTOR INICIE LA ELABORACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Y EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION. PARA ESTO DEBERA PRESENTAR ANTE ESTA DIRECCION LA DOCUMENTACION RESPECTIVA PARA SU REVISION Y APROBACION. EN CASO DE QUE LAS OBRAS DE URBANIZACION O EDIFICACION ASI COMO PREVENTAS SE INICIEN ANTES DE OBTENER LA APROBACION DEFINITIVA DE ESTA DIRECCION, SE HARA ACREEDOR A LAS SANCIONES QUE MARQUEN EL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO Y OTRAS LEYES VIGENTES EN LA MATERIA.

GOBIERNO
MUNICIPAL



ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"
VILLA CORONA, JALISCO, A 22 DE ABRIL DE 2010.

OBRAS PÚBLICAS

DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS

VILLA CORONA, JAL.

ING. LUISA PAULINA ARECHIGA SANDOVAL

Cop. C. JOSE DE JESUS ORTIZ URIBE, Presidente Municipal
Cop. Archivo

2 de 2

www.villacorona.gob.mx





Reverso de documento escaneado

38



VILLA CORONA, JALISCO
GOBIERNO MUNICIPAL

2010-2012

SECRETARIA GENERAL

OFC/17
17:04:10

ASUNTO: Constancia de un Punto de Acuerdo
de Ayuntamiento tratado en Sesión
Extraordinaria de 17 de Abril de 2010.

El que suscribe el presente PROF. JOSE GREGORIO RAMIREZ BARRON, con el carácter de Secretario General del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa Corona, Jalisco. Trienio 2010-2012, por este conducto reciba un cordial saludo de este Gobierno Municipal; así mismo, hago CONSTAR y

CERTIFICO:

Que en sesión extraordinaria de Ayuntamiento de fecha 17 de Abril, del presente año, dentro del único punto de acuerdo del Orden del Día, fue sometido a consideración del pleno el siguiente:

En uso de la voz por parte del Presidente Municipal, expuso al pleno la propuesta, donde se solicita:

La aprobación para la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano (para un predio de 11.26 Has. Conocido como el divisadero y que actualmente se conoce como la tortuga).

Simultáneamente, se autoriza, la Elaboración del plan parcial de desarrollo Urbano de la riera de la Laguna de Atotonilco, se pone a consideración del pleno lo cual es aprobado por UNANIMIDAD.

Sin otro particular se le agradece de antemano sus atenciones y consideraciones quedando como su más atento y seguro servidor

ATENTAMENTE

Villa Corona, Jalisco a 20 de Abril de 2010
"2010 bicentenario del inicio de la independencia Nacional y del centenario de la revolución Mexicana"



SECRETARIO GENERAL

PROF. JOSE GREGORIO RAMIREZ BARRON

C.C.P. PRESIDENCIA MUNICIPAL
C.C.P. ARCHIVO

www.villacorona.gob.mx





Reverso de documento escaneado



C. ING. LUISA PAULINA ARECHIGA SANDOVAL
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA, JAL.
PRESENTE.

POR MEDIO DE LA PRESENTE ME PERMITO SALUDARLA Y A LA VEZ SOLICITAR EL
DICTAMEN SIMULTANEO DE USOS Y DESTINOS Y DE TRAZO, USOS Y DESTINOS
ESPECIFICOS, CON EL FIN DE PROMOVER LA ACCION URBANISTICA DENOMINADA
"TURTLE CREEK", LA CUAL SE PRETENDE DESARROLLAR EN UN PREDIO CON
SUPERFICIE APROXIMADA DE 11-24-38.685 HAS. LOCALIZADO AL SURPONIENTE DE
VILLA CORONA Y AL PONIENTE DE LA LAGUNA DE ATOTONILCO, DENTRO DEL
MUNICIPIO DE VILLA CORONA, JALISCO.

EL PREDIO SE LOCALIZA EN LA PARTE SUR DEL CERRO "LA TORTUGA", E
IDENTIFICADO COMO "EL DIVISADERO", DONDE SE TIENE CONTEMPLADO UN
PROYECTO PARA VIVIENDA DE DENSIDAD MINIMA (H1), SEGUN LO SEÑALA EL
REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL ESTADO DE JALISCO.

ES IMPORTANTE DESTACAR QUE DICHO DESARROLLO SERA SUSTENTABLE Y
AUTOSUFICIENTE EN VARIOS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS, PRINCIPALMENTE EN EL
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y EL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS
RESIDUALES, CON EL OBJETO DE CONSERVAR Y PROTEGER LAS CARACTERISTICAS
NATURALES DE LA ZONA.

AGRADECIENDO LA ATENCION QUE SE SIRVA PRESTAR A LA PRESENTE, ME REITERO
A SUS ORDENES COMO SU ATENTO Y SEGURO SERVIDOR.

ATENTAMENTE

GUADALAJARA, JAL. A 23 DE MARZO DE 2010


ALVARO TOSTADO RADILLO
Representante Legal

C.C.P. JOSE DE JESUS ORTIZ URIBE, Presidente Municipal

C.C.P. REGIDOR JOSE ANTONIO VALADEZ GARCIA, Regidor de la Comisión de
Desarrollo Urbano



VILLA CORONA, JAL.

REC-31
24 MARZO 2010


turtle creek

DEVELOPMENT

Av. López Mateos Sur 5597-C CP. 45080, Zapopan, Jalisco
T. (41) 3634.6987, (201) 9630, www.turtlecreek.com.mx



Reverso de documento escaneado



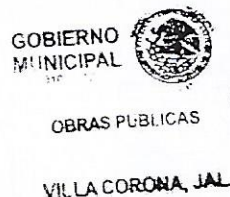
C. ING. LUISA PAULINA ARECHIGA SANDOVAL
DIRECTORA DE OBRAS PUBLICAS DEL H. AYUNTAMIENTO
DE VILLA CORONA, JALISCO
PRESENTE.

POR ESTE CONDUCTO ME PERMITO SOLICITAR A USTED EL
DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS
PARA UNA FRACCION DEL PREDIO DENOMINADO "EL
DIVISADERO", CON UNA SUPERFICIE DE 11.00 HAS.
LOCALIZADO AL ORIENTE DE LA CARRETERA VILLA
CORONA-ATOTONILCO EL BAJO, DENTRO DE ESTA
JURISDICCION MUNICIPAL.

EL USO QUE SE LE PRETENDE DAR, ES EL DE HABITACIONAL
UNIFAMILIAR, DE DENSIDAD MINIMA (H1), Y DE ESPACIOS
VERDES (EV), CON ACTIVIDADES PARA LA RECREACION Y EL
ESPARCIMIENTO.

LAS RAZONES POR LA SE PRETENDE DESARROLLAR ESTE
PREDIO SON LAS SIGUIENTES:

1.- EXISTE LA TENDENCIA A PROMOVER EL SUELO RUSTICO
DEL CORREDOR VILLA CORONA-ATOTONILCO EL BAJO, PARA
DESARROLLAR FRACCIONAMIENTOS PARA USO
HABITACIONAL, CON DENSIDADES BAJAS, CON LOTES CON
SUPERFICIE PROMEDIO DE 200 A 300 M2 (H-2), O EL
EQUIVALENTE A 19 VIVIENDAS POR HECTAREA, SIN
GARANTIZAR LOS SERVICIOS Y MUCHO MENOS EL
EQUIPAMIENTO URBANO NECESARIO PARA LOS MISMOS.



RECIBI PARA
REVISION
24 MARZO/2010
[Firma]



Reverso de documento escaneado



2.- CON EL FIN DE DESALENTAR ESAS TENDENCIAS, SE PRETENDE PROMOVER UN DESARROLLO SUSTENTABLE MEDIANTE LA OFERTA DE LOTES INDIVIDUALES, CUYA SUPERFICIE MINIMA SEA DE 800 A 1000 M2, EQUIVALENTE A LA DENSIDAD MINIMA (H-1), PARA DESARROLLAR 10 VIVIENDAS POR HECTAREA, (REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACION).

3.- EL PROYECTO CONTEMPLA SER AUTOSUFICIENTE EN LO SIGUIENTE:

A) ABASTECIMIENTO DEL AGUA POTABLE A TRAVES DE UN POZO PERFORADO EN EL MISMO PREDIO, PREVIO DICTAMEN DE LA COMISION NACIONAL DEL AGUA.

B) DRENAJE PARA LAS AGUAS RESIDUALES, PARA CONECTARSE A UNA PLANTA DE TRATAMIENTO.

C) LAS OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACION.

4.- LA ZONA FEDERAL Y DE PROTECCION DE LA LAGUNA DE ATOTONILCO, SE RESPETA EN BASE A LO QUE DETERMINE LA SEMARNAT A TRAVES DE LA MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL.

6.- SE PRETENDE QUE LA RIVERA DE LA LAGUNA, EN ESPECIAL EL LADO PONIENTE, CONSERVE LAS CONDICIONES ACTUALES DE FLORA Y FAUNA, Y NO PROLIFEREN CONSTRUCCIONES Y ASENTAMIENTOS IRREGULARES.



Reverso de documento escaneado



7.- LA ZONA SE PROMUEVE A TRAVES DE LA ACION PLANIFICADA COMO UN PUNTO DE ATRACCION TURISTICA Y DE ATENCION PRIORITARIA PARA LA ASIGNACION DE RECURSOS PARA INFRAESTRUCTURA Y PROTECCION A LA LAGUNA, ESTIMULANDO Y REGLAMENTANDO OTRAS ACTIVIDADES, DENTRO DE LA QUE DESTACAN LOS SERVICIOS, EL COMERCIO Y LAS COMPLEMENTARIAS AL TURISMO.

POR LO ANTES EXPUESTO, ATENTAMENTE LE SOLICITO QUE UNA VEZ ANALIZADA ESTA PETICION, SE SIRVA EMITIR EL DICTAMEN ANTES MENCIONADO, EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 252, DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

AGRADECIENDO LAS ATENCIONES QUE SIRVAN PRESTAR AL PRESENTE, ME REITERO A SUS ORDENES COMO SU ATENTO Y SEGURO SERVIDOR.

ATENTAMENTE

GUADALAJARA, JAL. A 23 DE MARZO DE 2010

MARIO ALBERTO REYES DE LA TORRE

SE ANEXAN DOCUMENTOS DE REFERENCIA DEL PREDIO

**C.C.P. C. PRESIDENTE MUNICIPAL Y REGIDORES DEL PLENO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA, JAL.**



Reverso de documento escaneado



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA TORTUGA" MUNICIPIO DE VILLA CORONA, JALISCO.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

EL **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, en Villa Corona, Jalisco, establece:

I.- Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que integran su territorio; y

II.- Las normas aplicables, con el fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, en Villa Corona, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, desglosadas en el artículo 3º de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Artículo 3. Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se designará como:

- I. **Ley General:** De Asentamientos Humanos;
- II. **Ley General Estatal:** El Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- III. **Ley de Gobierno:** la Ley de Gobierno y de la Administración Pública del Estado de Jalisco;
- III. **Reglamento:** el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco;
- IV. **Municipio:** el Municipio de Villa Corona, Jalisco;
- V. **Ayuntamiento:** corporación que administra el municipio;



- VI. **Secretaría:** La dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la Secretaría de Desarrollo Urbano;
- VII. **Dependencia Municipal:** La dependencia 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 de este Ayuntamiento, como se precisa en el artículo 5, fracción XXIX del Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- VIII. **Centro de Población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas de los centros de población ubicados dentro del territorio municipal de Villa Corona, Jalisco;
- IX. **Programa de Desarrollo Urbano:** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de La Tortuga, Villa Corona, Jalisco;
- X. **Plan Parcial de Desarrollo Urbano:** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga" en Villa Corona, Jalisco, considerado como el instrumento de planeación que establece la zonificación secundaria, a través de la determinación reservas, usos y destinos, y por medio de las disposiciones y normas requieren para su asentamiento; o funcionalmente o de incipiente desarrollo, de los centros de población;
- XI. **Conservación:** La planeación, regulación y acciones específicas tendientes a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo los valores históricos y culturales;
- XII. **Mejoramiento:** La acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo en el municipio;
- XIII. **Crecimiento:** La acción tendiente a ordenar y regular los centros de población;
- XIV. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo predominante
- XV. **Usos:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;
- XVI. **Reservas:** Áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;



- XVII. **Determinación de usos, destinos y reservas:** Son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, a fin de establecer zonas, clasificar las áreas y predios de un centro de población y precisar los usos permitidos, prohibidos y condicionados, así como sus normas de utilización, a los cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;
- XVIII. **Acción urbanística:** La urbanización del suelo; los cambios de uso, las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.
- XIX. **Suelo urbanizable:** Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico y áreas de conservación, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;
- XX. **Suelo Urbanizado:** Aquel donde se ejecutaron las obras de urbanización autorizadas por la dependencia municipal;
- XXI. **Suelo no-urbanizable:** Aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que presenta, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos;
- XXII. **Equipamiento urbano:** El conjunto de inmuebles, construcciones, y mobiliario, utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- XXIII. **Infraestructura básica:** Las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales que integran el centro de población los servicios públicos de vialidad, agua potable, alcantarillado y energía eléctrica y alumbrado público;
- XXIV. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos; así como la delimitación de áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.



- XXV. **Zonificación Secundaria:** es la determinación o utilización particular del suelo y sus aprovechamientos de áreas y predios comprendidos en el subdistrito urbano objeto de ordenamiento y regulación de este Plan Parcial, complementándose con sus respectivas normas de control especificadas en las matrices de utilización del suelo;
- XXVI. **Zona:** El predio o conjunto de predios que se tipifica, clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante;
- XXVII. **Uso o destino predominante:** El o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- XXVIII. **Uso o destino compatible:** El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- XXIX. **Uso o destino condicionado:** El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno;
- XXX. **Densidad de la edificación:** el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación, determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;
- XXXI. **Superficie edificable:** el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;
- XXXII. **Matriz de Utilización del Suelo:** es el resumen de las normas técnicas para el ordenamiento y diseño de la ciudad, establecidas en los planes parciales, determinando el aprovechamiento de fincas y predios urbanos, y que aparecen en los Planos de Zonificación E-2 y Z-01, y que contiene en el orden siguiente, de izquierda a derecha y de arriba a abajo la siguiente información;



- XXXIII. Uso del suelo:** son los fines particulares a que podrán dedicarse zonas o predios de un centro de población; expresando además su densidad o intensidad;
- XXXIV. Densidad máxima de habitantes:** el término utilizado para determinar la concentración máxima de habitantes permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Plan Parcial se aplica sobre hectárea bruta de terreno;
- XXXV. Densidad máxima de viviendas:** el término utilizado para determinar la concentración máxima de viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Plan Parcial se aplica sobre hectárea bruta de terreno;
- XXXVI. Superficie mínima de lote:** las mínimas dimensiones en metros cuadrados totales de un predio;
- XXXVII. Frente mínimo de lote:** los metros indispensables del límite anterior que requiere un predio;
- XXXVIII. Índice de edificación:** la unidad de medida que sirve para conocer la superficie en metros cuadrados por vivienda en un predio o lote;
- XXXIX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo;
- XL. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado;
- XLI. Cajones de estacionamiento por m² o unidad:** es el número obligatorio de cajones de estacionamiento por m² o unidad según el uso asignado;
- XLII. Número de pisos completos:** el resultado de aplicación de COS y CUS en el predio;
- XLIII. Frente jardinado:** porcentaje jardinado que debe tener la restricción frontal del lote;



XLIV. Servidumbres o restricciones:

- a) **F = Frontal**; superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta su alineamiento por todo el frente del mismo lote. Entendiendo como **alineamiento de la edificación**, la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.
- b) **P = Posterior**; superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.
- c) **L = Lateral**; superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable según se señale en el Plan Parcial.

XLV **Modo o forma de edificación**: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana; y

Las demás definiciones indicadas en los artículos 6º del Código Urbano y 3º, del Reglamento Estatal de Zonificación, así como las incorporadas en los cuerpos de dichos ordenamientos.

El **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, del que forman parte integral los anexos gráficos y archivos de datos, contiene la expresión de los resultados de los estudios técnicos del medio natural, del medio físico transformado y del medio económico social, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo urbano y la conservación ecológica y patrimonial, dentro de su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo Plan, dentro del cual se encuentra el cambio de suelo rústico a urbano del área de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP) donde se desarrollara la acción urbanística denominada "Turtle Creek".



CAPITULO II

REFERENCIA A LOS PLANES Y PROGRAMAS DE NIVEL SUPERIOR

Considerando que en el Título Quinto, Capítulo I, artículo 78 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, relativo al tema **“De la planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población”**, el ordenamiento y regulación de los centros de población en el estado, se efectuará a través del Sistema Estatal de Planeación para el desarrollo urbano, clasificados como básicos de acuerdo con sus objetivos, contenido, elementos informativos, área de aplicación y efectos jurídicos, debiendo ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidos en los planes aplicables expedidos conforme a las disposiciones en materia de planeación y ordenamiento del territorio.

Los programas y planes de desarrollo que en materia de planeación y ordenamiento del territorio condicionan al **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tortuga”**, en el municipio de Villa Corona, Jalisco, son los siguientes:

1.1 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2010-2012

El Plan Municipal de Desarrollo 2010-2012 se encuentra actualmente en proceso de elaboración y como parte de su diagnóstico presenta los retos y dimensiones del desarrollo local en relación a los municipios circunvecinos, ofreciendo los elementos necesarios para formular e implementar una estrategia de desarrollo municipal de acuerdo a las circunstancias y potencialidades del municipio.

En el diagnóstico del plan se establecen los elementos que han venido modificando la fisonomía y vocación que hoy tiene el municipio.

- 1.- Urbanización y construcción irregular en su territorio;
- 2.- Incremento de los fenómenos de contaminación y deterioro ambiental; y
- 3.- Abandono en las políticas y apoyos al campo.

La ocupación y venta de lotes de manera irregular así como la urbanización que se viene presentando en el municipio en especial en la cabecera municipal así como en la ribera oriente y sur poniente de la laguna de Atotonilco, ha provocado que las áreas destinadas para la agricultura, zonas federales de la laguna, así como de restricción por derechos de vía de caminos y otros destinos, sean ocupadas por áreas habitacionales y de comercios informales provocando efectos negativos modificando el perfil productivo e incrementando la demanda de los servicios públicos.



Otro factor importante es el fenómeno de la Metropolización donde los recursos del municipio se ven mermados por los procesos de intercambio desde el punto de vista político, social, comercial y cultural, sin olvidar que localmente se reciben beneficios por el sector del turismo y los servicios que este genera.

Sin embargo, desde el punto de vista de la estructura económica se tiene diagnosticado la falta de empleos en la estructura económica local.

I.2 PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

El proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano se encuentra en proceso de elaboración, por lo que el diagnóstico y propuestas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga" retroalimentan la elaboración de dicho Proyecto.

El proyecto del Programa tiene por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales las diversas personas y grupos que integran la población participarán en el proceso de urbanización y desarrollo sustentable.

A fin de lograr el ordenamiento integrar el territorio municipal, el proyecto del Programa estudiará su congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, el Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio, los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y otros que se hayan expedido a nivel Estatal y Regional.

I.3 MODELO DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO TERRITORIAL DEL ESTADO DE JALISCO, MUNICIPIO DE VILLA CORONA

De acuerdo al Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco el municipio de Villa Corona queda clasificado dentro de las unidades de gestión ambiental (UGAS) las cuales se definen por separado en la Manifestación de Impacto Ambiental correspondiente. Sin embargo, por tratarse este plan de una promoción para uso habitacional de densidad mínima, es decir para el asentamiento humano, se pretende ser congruente con los criterios y recomendaciones que el Modelo señala y que a continuación se describe



Clave de las Unidades de Gestión Ambiental (UGAS), para la clasificación de los usos del suelo.

USO DEL SUELO

Uso Predominante: uso del suelo o actividad actual establecida con un mayor grado de ocupación de la unidad territorial, cuyo desarrollo es congruente con las características y diagnóstico ambiental (aptitud territorial) el cual se quiere incentivar en función de las metas estratégicas regionales; para el Estado de Jalisco se identificaron 12 usos posibles.

El Uso Predominante en la actualidad para el Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano es de Flora y Fauna (Ff) y su identificación de la clave de UGA es **Ff 3 107 C**

Uso Predominante: **Ff Flora y Fauna.** En dichas áreas incluye las actividades relacionadas con la preservación, repoblación propagación aclimatación, refugio, investigación y aprovechamiento sustentable de las especies de flora y fauna, así como las relativas a la educación y difusión.

Fragilidad Ambiental: **3 (Media).** La fragilidad está en equilibrio. Las actividades productivas deben de considerar los riesgos de erosión latentes. La vegetación primaria está semitransformada.

107 Número de UGA

C Política Territorial

Sin embargo de acuerdo al vocacionamiento turístico previsto en el proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Villa Corona, actualmente en proceso de elaboración, se requiere incentivar ciertas áreas en la laguna de Atotonilco, dentro de la que se encuentra el Área de Aplicación del presente plan, por lo que es necesario observar los Criterios de Regulación Ecológica de dicho Modelo para futuros asentamiento humanos dentro de los que destacan los siguientes:



Criterios de Regulación Ecológica

Asentamientos Humanos

- 1.- Permitir la construcción de vivienda y espacios públicos en espacios con pendientes menores al 30%.
 - 2.- Permitir la construcción de vivienda y espacios públicos en sitios sin presencia de riesgos naturales o aquellos que no hayan sido modificados por la actividad del hombre: terrenos que no hayan sido rellenados con materiales no consolidados, bancos de material y zonas con mantos acuíferos sobreexplotados.
 - 3.- Promover y estimular el saneamiento de las aguas freáticas para la reutilización de las mismas.
 - 4.- Las ampliaciones a nuevos asentamientos urbanos y/o turísticos deberán contar con sistemas de drenaje pluvial y/o domestico independientes.
 - 5.- Promover e impulsar la preservación de áreas verdes con el propósito de alcanzar una superficie mínima de 10 m²/hab.
 - 6.- Promover e impulsar la plantación de especies nativas en áreas verdes con el objeto de una educación ambiental no formal sobre la riqueza biótica del lugar.
 7. Toda urbanización responderá a los lineamientos de su respectivo Proyecto Definitivo de Urbanización que incluya las obras mínimas de urbanización.
- Por otro lado, y considerando que en la parte norponiente dentro del Area de Aplicación se localiza un banco para la explotación de material, el mismo Modelo de Ordenamiento Territorial en el aspecto de minería recomienda lo siguiente.



Minería

- 1.- El aprovechamiento minero no metálico deberá de mantenerse en niveles donde se pueda lograr la rehabilitación de las tierras en la etapa de abandono.
- 2.- El aprovechamiento de bancos de material deberá prevenir y controlar la contaminación a la atmósfera generada por fuentes fijas.
- 3.- Para materiales como arena, graba, tepetate, arcilla, jal y rocas basálticas el aprovechamiento se realizara con excavaciones a cielo abierto.
- 4.- El aprovechamiento de materiales geológicos para la industria de la construcción se realizara en sitios en los que no se altere la hidrología superficial de manera que de resulten afectadas otras actividades productivas o asentamientos humanos.
- 5- El aprovechamiento de materiales geológicos se realizará en sitios donde no se presenten zonas de afallamiento que propicien inestabilidad al sistema.
- 6.- El aprovechamiento de materiales geológicos se realizara en sitios donde no se presenten suelos con alta fertilidad y capacidad de producción de alimentos.

Por último, el vaso lacustre de la laguna de Atotonilco se encuentra identificada con la clave de UGA **Ff 3 144 R** dentro del Esquema del Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, del municipio de Villa Corona, y que además de colindar con la laguna de Atotonilco, la cual se encuentra catalogada como SITIO RAMSAR, el análisis físico-natural se encuentra contenido más al detalle en la **Manifestación de Impacto Ambiental** para la zona.



Es importante señalar que de acuerdo al oficio N° SGPARN.014.02.01.1961/10 de fecha 3 de Noviembre de 2010, el cual determina que **“corresponde a los promoventes, realizar la clasificación de los terrenos, con las características o atributos biológicos, que presenta un terreno para ser considerado como forestal o no, de conformidad con la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento”**, por lo que la propuesta para el área de Aplicación del presente plan, es clasificarla como áreas de **Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP); Area de Reserva Urbana a Mediano Plazo (RU-MP); Area de Reserva Urbana a Largo Plazo (RU- LP); Area Rústica (AR); Area Silvícola (AS); Area de Conservación (AC) y Area de Actividades Extractivas (AE).**



CAPÍTULO III

OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

III.1 OBJETIVOS GENERALES

De acuerdo al Título Quinto, Capítulo I, Sección Sexta, artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se establece que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano tiene por objeto lo siguiente:

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

Así mismo, en el artículo 121, fracción VII del mismo código, se establece que su objetivo principal será:



- "Precisar las normas de zonificación, cuando por la magnitud de escala, intensidad de las actividades, resulte insuficiente el plan de desarrollo urbano de centro de población, el programa de ordenamiento ecológico local o en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local".

III.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Son objetivos específicos del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, los siguientes:

- I. Establecer las áreas de reserva urbana necesarias en concordancia con las determinaciones de los usos suelo recomendable y el desarrollo sustentable;
- II. Precisar las áreas de restricción de las vialidades principales e instalaciones de infraestructura futura;
- III. Definir la zonificación Secundaria del Area de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, determinando usos y destinos del suelo de acuerdo a la situación y requerimientos del mismo;
- IV. Precisar las necesidades del equipamiento urbano requerido al corto plazo de acuerdo a las características de la población esperada;
- V. Conservar y proteger los elementos de valor natural;
- VI. Conservar y proteger las zonas de productividad agrícola hacia el sur y sur poniente del Area de Aplicación, del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, limitando el crecimiento urbano hacia ellas;



VII. Promover las acciones de conservación, mejoramiento que requiera el Area de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tortuga”**;

VIII. Evitar la proliferación de los asentamientos humanos irregulares sobre las áreas inmediatas a la carretera Villa Corona- Atotonilco el Bajo, así como en la zona federal de la Laguna de Atotonilco;

IX. Definir como áreas de protección ecológica, las áreas señaladas en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tortuga”** y promover ante la SEMARNAT el decreto como **área natural protegida** del territorio que se localiza al poniente del Area de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tortuga”** de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Villa Corona, actualmente en proceso de elaboración.

X. Preservar los valores paisajísticos del Area de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tortuga”**, que tienen relación directa con la Laguna de Atotonilco, así como las barrancas que se originan al poniente de la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo;

XI. Impulsar el potencial natural que presenta La Laguna de Atotonilco como atractivo turístico-ambiental del Municipio de Villa Corona, en especial del Area de Aplicación del presente plan.

Para alcanzar los objetivos anteriormente mencionados, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tortuga”** cumple con los elementos establecidos en los artículos 121 Y 122 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en materia de investigación, ordenamiento territorial, normatividad y control del desarrollo urbano en sus áreas básicas de aplicación:



- 1.- Soporte para la programación de acciones de mejoramiento y conservación, las cuales deberán estar adecuadamente fundamentadas en las estrategias previstas en el plan.
- 2.- Documento Jurídico y técnico para la autorización de los Proyectos Definitivos para la ejecución de las acciones urbanísticas en áreas de Reserva Urbana (RU).
- 3.- Guía para que la población en general y en especial para los inversionistas en relación a las expectativas del desarrollo y crecimiento que el Area de Aplicación ofrece para el futuro desarrollo turístico de la zona.

Por lo anteriormente mencionado es imprescindible analizar el Medio Físico Natural de la Zona, así como las características físicas y socioeconómicas de su posible desarrollo urbano, con el fin de definir los posibles daños o problemas actuales en materia de infraestructura y aspectos ambientales, y así determinar una propuesta de ordenamiento territorial a corto plazo y un programa de acciones de conservación y mejoramiento de la zona a mediano y largo plazo.



CAPÍTULO IV

DELIMITACION DEL AREA DEL AREA DE APLICACION

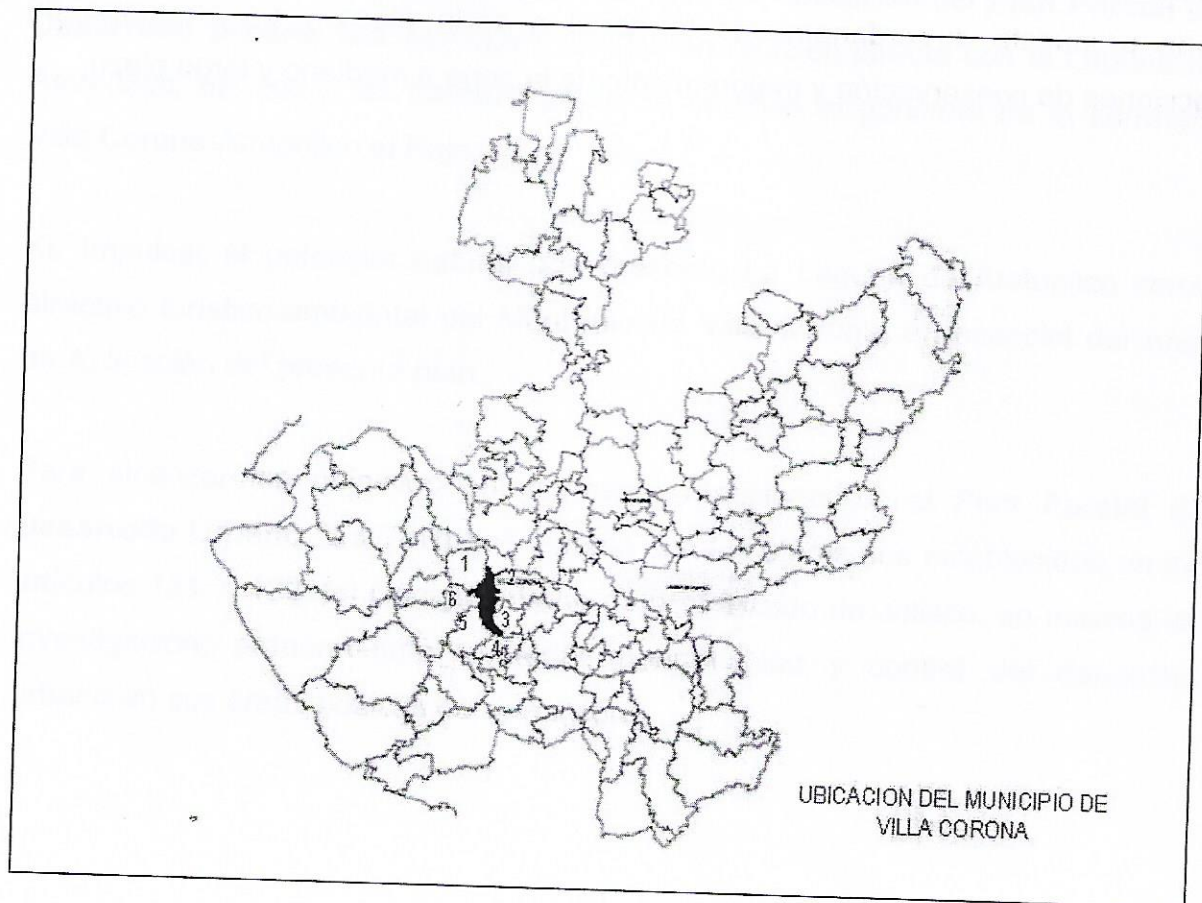
IV.1. MARCO DE REFERENCIA DEL MUNICIPIO DE VILLA CORONA.

UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE VILLA CORONA.

El municipio de Villa Corona colinda al norte con los municipios de Tala (1); al oriente con el municipio de Acatlán de Juárez (2); al sur con el municipio de Atemajac de Brizuela (3) y al poniente con los municipios de Cocula (4) y San Martín Hidalgo (5).

Tiene las coordenadas geográficas extremas al norte $20^{\circ} 14' 30''$ y $20^{\circ} 33' 00''$ de latitud norte, y $103^{\circ} 37'$ y $103^{\circ} 49' 00''$ de longitud oeste, a una altura de 1,330 metros sobre el nivel del mar.

Su extensión territorial es de 179.37 Km².





IV.2. LOCALIZACION DEL AREA DE APLICACION EN EL MUNICIPIO DE VILLA CORONA, JALISCO.

El Area de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"** se encuentra en la parte central del municipio de Villa Corona, Jalisco y al poniente de la Laguna de Atotonilco. Tiene como limites los siguientes:

AL NORTE: Con Fraccionamiento privado "Los Gansos" y con propiedad privada;

AL ORIENTE: Con la Zona Federal de la Laguna de Atotonilco;

AL SUR: Con propiedad privada; y

AL PONIENTE: Con la cota 1,400 m.s.n.m. del cerro "La Cuchilla"

IV.2. DELIMITACION DEL AREA DE APLICACIÓN (PLANO D-01)

El Area de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, tiene una superficie de **407.53 Has.** Aproximadamente y las coordenadas de los limites son la siguientes

VERTICE	COORDENADAS UTM	
	X	Y
01	638 201.12	2 255 743.62
02	638 172.39	2 255 770.79
03	637 813.30	2 255 722.57
04	637 590.87	2 255 773.56
05	637 666.47	2 255 521.02
06	637 584.64	2 255 365.30
07	637 359.53	2 254 688.53
08	637 744.30	2 254 211.39
09	637 829.64	2 254 067.19
10	637 931.05	2 254 026.48
11	637 969.64	2 253 923.59
12	637 992.33	2 253 885.14
13	637 954.90	2 253 605.42
14	638 008.76	2 253 489.68
15	638 483.21	2 252 685.74
16	638 666.58	2 252 176.23
17	638 856.12	2 252 207.63
18	638 790.58	2 252 602.22
19	638 838.05	2 252 605.37
20	639 270.00	2 252 685.42
21	639 437.23	2 252 618.65
22	639 551.76	2 252 818.17
23	638 902.27	2 254 150.78
24	638 709.84	2 254 329.14
25	638 369.55	2 254 713.63



Las áreas y predios que forman parte del área de Aplicación del presente plan, se encuentran identificados con los siguientes documentos:

1.- FRACCION DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO **"EL DIVISADERO Y ANEXOS"**, UBICADO AL NORTE DE ATOTONILCO EL BAJO, MUNICIPIO DE VILLA CORONA, JALISCO.

SUPERFICIE: 11-24-38.685 HECTAREAS

TITULAR: "TURTLE CREEK CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Procede del folio 3519768, Escritura N° 14284, fedatario Lic. Pablo González Vázquez, Notario Público N° 35 con sede en Zapopan, Jalisco.

2.- FRACCION DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO **"EL DIVISADERO Y ANEXOS"**, UBICADO AL NORTE DE ATOTONILCO EL BAJO, MUNICIPIO DE VILLA CORONA, JALISCO.

SUPERFICIE: 63-64-52 HECTAREAS D. 21 L. 1050, Sección PRIMERA

TITULAR: MARIO ALBERTO REYES DE LA TORRE Escritura N° 11,131, fedatario Lic. Luis Fernando González Landeros, Notaria N° 53 con sede en Guadalajara, Jalisco.

3.- FRACCION DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO **"EL DIVISADERO Y ANEXOS"**, UBICADO AL NORTE DE ATOTONILCO EL BAJO, MUNICIPIO DE VILLA CORONA, JALISCO.

SUPERFICIE: 66-03-64.480 HECTAREAS

TITULAR: MARIO ALBERTO REYES DE LA TORRE Escritura N° 1,720, fedatarios Lic. Roberto Espinosa Badial, Notaria N° 113 con sede en Guadalajara, Jalisco. (3519768)

4.- FRACCION DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO **"EL DIVISADERO Y ANEXOS"**, UBICADO AL NORTE DE ATOTONILCO EL BAJO, MUNICIPIO DE VILLA CORONA, JALISCO.

SUPERFICIE: 35-65-27 HECTAREAS D. 32 L. 972 Sección PRIMERA

TITULAR: MARIO ALBERTO REYES DE LA TORRE Escritura N° 1548, fedatarios Lic. Luis Fernando González Landeros, Notaria N° 53 con sede en Guadalajara, Jalisco.

5.- FRACCION DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO **"ZAPOTE Y CIRUELOS"**, UBICADO AL NORTE DE ATOTONILCO EL BAJO, MUNICIPIO DE VILLA CORONA, JALISCO.



SUPERFICIE: 33-00-00 HECTAREAS I 4,5 y 6 L. 50 CHAPALA y ZACOALCO DE TORRES, JALISCO
SUPERFICIE: 33-00-00 HECTAREAS
SUPERFICIE: 34-00-00 HECTAREAS
SUPERFICIE TOTAL: 100 HECTAREAS

TITULAR: LAZARO AVELARDO, RAUL TARCICIO, HERON ANTERO Y ABSALON HUGO RIVERA ARECHIGA Escrituras Privadas registradas con el Numero 36, 37 y 38 ante el Delegado de Hacienda Miguel Coteró Jiménez con sede en Zacoalco de Torres, Jalisco.

6.- PREDIO RUSTICO “EL CERRITO BLANCO Y TEPEMEZQUITE”, UBICADO A 1500 MTS AL SUR DE VILLA CORONA, JALISCO

SUPERFICIE: 34-58-74.39 HECTAREAS

TITULAR: PROMOTORA MEXICANA “LA CIMA”, S.A. DE C.V. Escritura N° 47,518 ante Notario Público N° 12 Lic. Jorge Robles Farías con sede en Guadalajara, Jal. Registradas con el Numero de orden 43311 el día 23 de septiembre de 1992, documento N° 40 del libro 626 de la Sección Primera del la oficina 08 en Chapala, Jalisco.

7.- PREDIO RUSTICO “EL DIVISADERO Y ANEXOS”, UBICADO AL NORTE DE ATOTONILCO EL BAJO, MUNICIPIO DE VILLA CORONA, JALISCO.

SUPERFICIE: 7-56-36.26 HECTAREAS

TITULAR: JOSE JAVIER VALLE RUIZ. Escritura N° 829, fedatarios Lic. Jorge Gerardo Gutiérrez Ortiz Monasterio, Notaria N° 1 con sede en Tequila, Jalisco. Registradas con los siguientes antecedentes:

Subdivisión y Compraventa

Boleta registral

Procede del folio 3518839 folio 3519767

Folio real 3519767 1

Quedando inscrito en;

Procede del folio 3518839 folio 3519767, Escritura 829

SUPERFICIE: 66-03-64.480 HECTAREAS

TITULAR: MARIO ALBERTO REYES DE LA TORRE. Escritura N° 828, fedatarios Lic. Jorge Gerardo Gutiérrez Ortiz Monasterio, Notaria N° 1 con sede en Tequila, Jalisco. Registradas con los siguientes antecedentes:

Boleta registral

Libro 728, Sección Inmobiliaria, Oficina 8, Documento 3, Orden 30939.

Folio Real: 3518839 1 del día 17 de julio de 2009, Escritura 828



CAPÍTULO V

DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DE LA ZONA Y PREDIOS COMPRENDIDOS EN EL AREA DE APLICACION

El H. Ayuntamiento de Villa Corona, Jalisco, en uso de las atribuciones y facultades en materia de regulación y ordenamiento urbano mencionados en los considerandos anteriores, con fecha 29 de marzo de 2010, en sesión del Pleno aprobó la elaboración del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano**.

De igual manera; con fecha 17 de abril de 2010, aprobó la elaboración del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Ribera de La Laguna de Atotonilco**, del cual se desprende el presente plan, denominado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**.

El Programa y los planes antes citados se realizan conforme a lo establecido en el artículo 118 del Código Urbano para el Estado de Jalisco que a la letra señala:

"Cuando simultáneamente con el plan de desarrollo urbano de centro de población se formulen los planes parciales de desarrollo urbano, se observarán las disposiciones previstas en este Código para su elaboración, autorización, publicación y registro".

Por lo tanto, dichos planes toman como base y referencia la elaboración de los diagnósticos del medio físico natural, transformado y socioeconómico a través de la información proporcionada por las dependencias del municipio de Villa Corona y otras del Gobierno del Estado y del Gobierno Federal, lo cual permite establecer la problemática en referencia a los usos del suelo y aspectos ambientales, presentados como necesidades sentidas de la población.

Para la valoración técnica de la estrategia se consideran los siguientes factores:

- 1.- Análisis de los elementos naturales y transformados del Área de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**.
- 2.- Los requerimientos de calidad de vida, competitividad y sustentabilidad del Área de Aplicación.
- 3.- Los temas críticos para el Desarrollo Urbano del Área de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**.

El objetivo de este apartado es describir en forma sintética los elementos mas significativos del medio físico natural y transformado conforme al diagnóstico levantado en el campo así como el documental y sobre todo las condicionantes y



aptitudes del suelo que presentan estos factores para la incorporación urbana del Área de Aplicación.

V.1. MEDIO FISICO NATURAL

Para el análisis del Medio Físico del presente plan se ha determinado como área de estudio, la superficie correspondiente al Área de Aplicación, para lo cual se ha recurrido a la cartografía del INEGI, así como al propio Ayuntamiento, con el propósito de obtener la síntesis de las condicionantes del medio físico natural, describiendo cada uno de los elementos siguientes:

- a) Climatología;
- b) Topografía;
- c) Edafología;
- d) Geología;
- e) Vegetación;
- f) Hidrológica;
- g) Vegetación y Uso del Suelo;
- h) Uso Potencial;
- i) Aspectos Ambientales y
- j) Paisaje Natural

El análisis y la síntesis de los elementos o factores más significativos son:

V.1.1 CLIMATOLOGIA.

De acuerdo a la clasificación de Koppen, modificada por García, el Clima del municipio de Villa Corona corresponde al tipo de los semicálidos subhúmedos.

Su temperatura media anual promedia los 20.5° C y los meses más calurosos son mayo y junio con temperaturas de 24.5°C y 24°C respectivamente.

La precipitación pluvial oscila entre los 711 y los 874 milímetros al año y la temporada de lluvias se da en los meses de junio a octubre.

La lluvia máxima promedio en 24 horas es de 43.3 mm. sin embargo, se han presentado máximas de 70.0 mm. y de 86.6 mm. en los meses de julio y agosto.

Los vientos dominantes se dan en dirección Suroriente, con una velocidad promedio de 4 km/hr.

El promedio de días con heladas al año es 4.40.

Fuente: *Carta de efectos climáticos, GUADALAJAR F13-12, INEGI*



V.1.2. TOPOGRAFIA. (PLANO D-02)

Desde el punto de vista de la fisiografía en el área de estudio se presentan cuatro tipos de pendientes, y corren paralelas a lo largo de la ribera de la Laguna de Atotonilco las cuales se clasifican de acuerdo a su porcentaje de inclinación:

- 1.- Pendientes menores al 5% se localizan al sur y en la parte nororiente del área de estudio, originando algunas inundaciones en épocas de lluvias así como al poniente de la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo,
- 2.- Pendientes del 5 al 10% al norte del área de Estudio y circundando la Laguna de Atotonilco. Así mismo se localizan en la parte sur.
- 3.- Pendientes del 10 al 25% se localizan principalmente en la zona identificada como cerro "La Tortuga o "El Divisadero", así como en la parte Norte del área de Estudio.
- 4- Pendientes mayores del 25% se localizan al norponiente y poniente de área de Estudio. En esta zona existen laderas de 90° de inclinación, las cuales representan problemas a la construcción y urbanización, además de ser un atractivo natural digno de conservar.

En términos generales la relación de la topografía con la urbanización es determinante para la preservación y mantenimiento de las riquezas del paisaje natural de la zona por lo que las construcciones se deberán integrar a las características del terreno y no se manifiesten como un obstáculo para el aprovechamiento del potencial paisajístico.

Fuente: *Carta Topográfica*, JOCOTEPEC, F-13-D-74 y COCULA, F-13-D-75, CETENAL.

V.1.3. EDAFOLOGIA. (PLANO D-03)

En el área de estudio, se localiza la composición de suelo clasificada como Feozem Haplico con Regosol Eutrico (Hh + Re) el cual no presenta problemas de consideración al desarrollo urbano.

En la parte norte del área de estudio y al suroriente de la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo se localiza Solonchak Gleyico, Fase Sodica (Zg), que es un suelo corrosivo no apto para el desarrollo urbano por su alto contenido de sales o sodio que afecta a los materiales de construcción. Sin embargo, retirando la capa vegetal y mejorando la composición del suelo es factible la urbanización y construcción en esas áreas.

Fuente: *Carta Edafológica*, JOCOTEPEC, F-13-D-74 y COCULA, F-13-D-75, CETENAL.



V.1.4. GEOLOGIA. (PLANO D-04)

El área de estudio se encuentra asentada roca ígnea extrusiva y la parte norte y al poniente de la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo sobre suelo aluvial, el cual es considerado apto para el desarrollo urbano.

De igual manera, la mayor parte de los predios del area de estudio, son aptos para el desarrollo urbano, ya que contiene una cantidad muy diversa de materiales, entre ellos la llamada piedra de canto rodado, la cual permite tener un grado de permeabilidad alto, para efectos de urbanización.

Fuente: *Carta Geológica*, JOCOTEPEC, F-13-D-74 y COCULA, F-13-D-75, CETENAL.

V.1.5. HIDROLOGIA.

El área de estudio al igual que el territorio del municipio se localiza en la subcuenca Verde-Atotonilco, donde se encuentran algunos arroyos intermitentes además de otros recursos naturales como afloramientos de aguas termales.

Dentro del área de estudio se identificaron algunos arroyos intermitentes sin que ninguno de ellos requieran tratamientos especiales de tipo hidrológico, más que los que establece la Ley de Aguas Nacionales.

El factor más importante de esta zona es la Laguna de Atotonilco, con la cual colinda en su lado oriente y sur, adonde convergen las aguas pluviales del área de estudio del presente plan.

Fuente: *Carta Hidrológica*, JOCOTEPEC, F-13-D-74 y COCULA, F-13-D-75, CETENAL.

Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, Municipio de Villa Corona.

V.1.6. VEGETACION Y USO DEL SUELO. (PLANO D-05)

En el área de estudio la vegetación y el uso del suelo no son muy representativos ya que la mayor parte del cerro "La Tortuga" y de "La Cuchilla", se encuentran clasificados dentro de las asociaciones especiales de vegetación como MATORRAL SUBINERME (Ms), con mezquitil (Mz), Nopalera (No), pirúl (Sm), Sauce (Sx) y vegetación secundaria (S), de igual manera se tienen especies de ciruelo, pirúl (Sm), guamúchil, ubicadas en el lado poniente de la carretera Villa Corona- Atotonilco el Bajo, y en la parte norponiente un cultivo de agave, considerado como agrícola de temporal (Atp).

Por último, en las márgenes dentro del área de estudio y en las márgenes de la laguna se localizan tulares (Tu)



Fuente: *Carta Uso del Suelo*, JOCOTEPEC, F-13-D-74 y COCULA, F-13-D-75, CETENAL.

V.1.7. USO POTENCIAL DEL SUELO. (PLANO D-06)

El Uso Potencial del Suelo en el área de estudio y de acuerdo a las Unidades de Capacidad del Suelo se clasifica como potencial agrícola de séptima y octava categoría clase los cuales se localizan en el cerro "La Tortuga"; de sexta categoría al lado poniente de la carretera Villa Corona- Atotonilco el Bajo y por último en el extremo norte de segunda categoría, por lo que de acuerdo a la carta de la Frontera Agrícola la mayor parte del área de estudio no es apta para la agricultura.

Fuente: *Carta Uso Potencial del Suelo*, JOCOTEPEC, F-13-D-74 y COCULA, F-13-D-75, CETENAL y *Frontera Agrícola*, JOCOTEPEC, F-13-D-74 y COCULA, F-13-D-75, DETENAL.

V.1.8. ASPECTOS AMBIENTALES.

El principal problema que existe en la zona es sin duda la contaminación de La Laguna de Atotonilco debido a las descargas del drenaje de Villa corona y de algunas descargas clandestinas en otros puntos de la Rivera de la laguna.

Una de ellas es la que proviene del Ingenio azucarero de Bellavista, ubicada al nororiente de Villa Corona.

Fuente: *observación directa*

V.1.9. PAISAJE NATURAL.

La Laguna de Atotonilco es el elemento natural más relevante e importante que convierte a la rivera de la Laguna como un sitio de interés paisajístico y por lo tanto, en un sitio de atracción turística.

Las actividades y los deportes acuáticos no se desarrollan al máximo debido a que no se estimulan ni se otorga el suficiente impulso.

Por lo anterior, el área de estudio presenta potenciales para dichas actividades en donde es factible incrementarlas con las relativas al turismo de montaña y playa.



V.1.10. FACTORES RESTRICTIVOS A LA URBANIZACION. (PLANO D-07)

En el área de estudio existen factores naturales restrictivos a la urbanización como son las pendientes mayores de las inclinaciones del 25%, localizadas al poniente y norponiente, por lo que en el área de Reserva Urbana (RU) no existen pendientes restrictivas a la urbanización.

La Laguna de Atotonilco se considera un factor restrictivo. Sin embargo, es un recurso natural importante para la economía de la zona, ya que representa un punto de interés para los visitantes que practican las actividades y deportes acuáticos, de igual manera algunos arroyos, que habrá que respetar.

Conviene señalar que el área de estudio se caracteriza por ser una zona rural donde las actividades principales son las agropecuarias, donde aún no se han establecido otras que alteren el medio ambiente natural, la contaminación se puede considerar como baja.

Por otro lado, al norte, existen suelos corrosivos a los materiales de construcción, por lo que también restringe el crecimiento urbano.

Aunado a lo señalado anteriormente, se aprecian algunos factores que degradan el paisaje natural como son: la erosión eólica e hidráulica que presentan las laderas de los cerros, la explotación del banco de material que ocasiona daños directos al suelo, pues antes de ser bancos de material pudieron ser predios agrícolas de alta producción y el monocultivo predominante que se registra en algunos predios.

VI.2. MEDIO FISICO TRANSFORMADO. (PLANO D-08)

En este apartado se tiene la finalidad de hacer una relación del estado actual del área de estudio, así como de las acciones que han transformado el estado natural de la misma, identificando sus aprovechamientos predominantes y la problemática que presenta.

El diagnóstico del medio físico transformado tiene como objetivo describir el cambio de uso del suelo, densidad y la infraestructura existente así como la ubicación del equipamiento actual.



Los elementos más relevantes son:

- a).- Estructura Urbana
- b).- Estructura Vial
- c).- Jerarquía Vial
- d).- Puntos de Conflicto Vial
- e).- Comunicación y Transporte Urbano
- f).- Tenencia del Suelo
- g).- Uso Actual del Suelo
- h).- Aprovechamiento de los recursos Naturales
- i).- Areas de connotaciones Especiales
- j).- Equipamiento Urbano
- k).- Instalaciones de Infraestructura

VI.2.1. Estructura urbana.

En el área de estudio la estructura o traza urbana no existe, salvo algunos caminos internos localizados en el cerro "La Tortuga", por lo que no existen asentamientos humanos.

VI.2.2. Estructura Vial.

Por ser el área de estudio a una zona eminentemente rural, la jerarquización de las vialidades no existe, por lo que se propone clasificarlas de acuerdo al Artículo 297 del Reglamento Estatal de Zonificación el cual establece que 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.

VI.2.3. Jerarquía Vial

Para el presente plan la vialidad existente y la recomendable para complementar en el Área de Aplicación es la siguiente:

Sistema Vial Primario

a).- Vialidad Principal (VP):

Son las vialidades que comunican a dos o más centros de población y que dentro del área de estudio se localiza la carretera o camino Estatal Villa Corona-Atotonilco el Bajo, la cual corre en dirección norte-sur.



Sistema Vial Secundario

a).- Vialidad Colectora (VC):

Corresponde al circuito interior que estructura los espacios en la totalidad del Área de Aplicación y que a futuro servirá para la zonificación y clasificación general de los usos y destinos del suelo.

a).- Vialidad Colectora Menor (Vcm):

Circuito interior que permite el movimiento entre las vialidades Colectoras y las vialidades locales.

b).- Vialidad Local (VL)

Corresponden a vialidades exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes.

Por otro lado, existen numerosas veredas de largas trayectorias que llevan a predios ubicados en zonas de difícil acceso.

VI.2.4. Puntos de conflicto vial

En el área de estudio no existen puntos de conflicto vial.

VI.2.5. Comunicación y Transporte Foráneo

El área de estudio se encuentra comunicada por la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo, por donde transitan autobuses foráneos con rutas que comunican las poblaciones de Villa Corona, con Atotonilco el Bajo y Estipac, así como a otras localidades y rancherías, localizadas al sur del municipio. Así mismo, transitan taxis que dan el servicio privado para el traslado de los habitantes de la zona.

VI.2.6. Tenencia del suelo.

a).- Propiedad Privada y Pública.

La totalidad del área de estudio de carácter privado con excepción de las servidumbres generadas por la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo, las áreas de protección de la laguna, escurrimientos y arroyos, así como las de las líneas de la C. F. E.



b).- Propiedad Ejidal y Comunal

No existen terrenos de propiedad ejidal y comunal en el área de estudio.

VI.2.7. Uso Actual del Suelo

En este apartado se describen de manera sintética, los usos del suelo de acuerdo a los Artículos 162 y 163 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y el cuadro 3 del Reglamento Estatal de Zonificación.

VI.2.8. Aprovechamiento de Recursos Naturales.

(AS) Actividades Silvestres: Actividades naturales del campo

(AG) Agropecuario: Todo tipo de cultivos (agostaderos y pastizales) y estos se presentan principalmente en las márgenes y a los lados de la carretera hacia Atotonilco el Bajo. La agricultura es de temporal y el cultivo de maíz es el que sobresale, pero también se puede apreciar algunos predios con plantaciones de agave, sobre todo en aquellas áreas donde la pendiente del terreno no es apropiada para el cultivo del maíz. El uso pecuario se presenta en las laderas de los cerros y en torno a cauces de arroyos y escurrimientos. De estas áreas se aprovecha el pasto que brota en el verano para alimentar al ganado.

(AE) Actividades Extractivas: Al norponiente del área de estudio se tiene identificada una zona que está siendo explotada de manera temporal para la obtención de insumos para la construcción. El material extraído es balastre y gravas principalmente.

Para la actividad artesanal se realizan cortes de tule para la elaboración de petates, sopladores y tejidos de tule, el cual se localiza en el lado nororiente del área de estudio, en la laguna.

Por otro lado es importante señalar que dentro del área de estudio no existen zonas de explotación forestal.

Por último, y considerando que en Villa Corona se realizan actividades de pesca en la Laguna de Atotonilco, el área de estudio se considera como una zona con potencial piscícola.

VI.2.9. Areas de Connotaciones Especiales

Se identifican como tales los espacios abiertos como el mirador que se localiza en el lado oriente de la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo, así como una planicie de la laguna, localizada al nororiente del área de estudio.



VI.2.10. Equipamiento Urbano

En el área de estudio no existen equipamientos urbanos por tratarse de áreas rusticas.

Recreación y Deporte

La actividad relacionada con la recreación y el deporte se genera de manera privada con la práctica de actividades deportivas como el canotaje, velerismo y esquí, entre otros.

Jardines, Plazas y Espacios Públicos

Como ya se menciona anteriormente, existe un mirador acondicionado con algunos elementos de mobiliario urbano y área de estacionamiento, al oriente de la carretera Villa Corona –Atotonilco el Bajo el cual permite apreciar excelentes vistas de la Laguna de Atotonilco.

Abasto y Comercio, Servicios urbanos y Administración Pública

Con respecto a estos rubros y por tratarse de aspectos relacionados con las áreas urbanas, se omiten por razones claras.

VI.2.11. Instalaciones de Infraestructura

Las instalaciones de infraestructura que se tienen en el área de estudio prácticamente son escasas con excepción de una línea de media Tensión.

Agua Potable

No existen fuentes de abastecimiento de agua potable para el consumo humano.

Drenaje.

Al igual que el rubro anterior no existe infraestructura de drenaje residual. Sin embargo, existen algunas obras para el drenaje pluvial paralelas a la carretera Villa Corona- Atotonilco el Bajo.

Cabe señalar que en el área de estudio la conducción de las aguas pluviales se realiza de manera natural a través de los escurrimientos que corren entre las cañadas para finalmente depositarse directamente al lago.



Electricidad

Existe una línea eléctrica de media tensión que cruza el área de estudio en dirección oriente-poniente. El abasto futuro para la zona será garantizado con el proyecto de una nueva línea proveniente de Villa Corona.

Teléfonos y Telégrafos

En el área de estudio no se cuenta con servicio de telégrafos ni de lada automática.

Instalaciones Especiales y Riesgos Urbanos

No existen instalaciones especiales y de riesgos urbanos en el área de estudio.

Pavimentos

Con excepción de la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo, no existen caminos asfaltados los cuales son de terracería. Sin embargo, se tiene programada la construcción de la primera etapa del Circuito Interior (Vialidad Colectora), con una longitud de 1,200 mts. (1.2 Kms.), la cual vendrá ser el acceso al área de Reserva Urbana (RU).

VI.3. SINTESIS DEL ESTADO ACTUAL (Plano D-09)

VI.3.1 Condicionantes Naturales

Una de las cuestiones fundamentales del área de estudio es el equilibrio geológico, motivado por el uso irracional de los recursos con que cuenta la zona como son: el agua y el suelo. Esto se presenta de manera muy significativa en la laguna de Atotonilco, la disminución del nivel del agua de la laguna, el azolve del vaso lacustre y la evaporación de líquido, además de que al poniente se presentan fallas y fracturas que la hacen susceptible de movimientos sísmicos que junto con el suelo no adecuado para la urbanización por la presencia de topografía abrupta presenta dificultades para el proceso urbano.



Aproximadamente un 25 % (101.88 Has.) de la superficie del área de estudio tiene pendientes superiores al 25%, localizadas al poniente de la carretera Villa Corona-Aiotonilco el Bajo, las cuales no son aptas para el desarrollo urbano y un 75% (302.64) presenta pendientes menores de 5% y entre el 5 y 25%, las cuales si son aptas para el desarrollo urbano, y dentro de las que se encuentra el área de Reserva Urbana a Corto y Mediano Plazo (RU-CP y RU-MP) del presente plan.

Los suelos no aptos para el desarrollo urbano corresponden a pequeñas áreas de fluvisol éutrico (Fe) ubicadas de forma paralela a los cauces de los arroyos por lo que de ningún modo es posible su urbanización.

Las áreas con suelos Hh-Vp/2: Feozem Háptico (Hp), Vertisol Pelico (Vp), Clase Textural 2 (media) que tienen el lecho rocoso a una profundidad entre 10 y 30 cms, y que pueden mostrar afloramientos de roca, se consideran condicionas, dado que encarecen el tendido de las redes de infraestructura. Estos suelos se localizan al poniente y oriente del área de estudio.

Así mismo, en el área que corresponde al cerro de "La Tortuga" y en especial al área donde se localiza la Reserva Urbana a Corto y Mediano Plazo (RU-CP y MP), el Uso Potencial del Suelo se encuentra en la última clasificación, es decir con el número VIII de Capacidad del suelo, por lo que es factible el desarrollo urbano. Esto abarca aproximadamente el 70% de la superficie del área de estudio. El 30 % aproximadamente, se clasifica con el número VIII /s de Capacidad del Suelo; limitada en Praticultura y salinidad como factor Limitante.

Las zonas con vegetación abundante localizadas en la parte baja de las laderas localizadas al poniente representan condicionante para el desarrollo urbano. De igual manera lo son los cauces de arroyos y escurrimientos, los cuales deberán ser respetados y evitar su contaminación.

No se presentan zonas inundables con excepción de la planicie de la laguna, la cual en época de lluvias, el nivel del agua sube inundando parte de la misma.

Por otro lado, se encuentran algunas fallas geológicas naturales al Poniente del área de estudio, no tienen incidencia sobre el desarrollo del área de Reserva Urbana (RU), ya que la distancia a que se localizan es considerable.



En cuanto a los tipos de suelo, se identifican al sur poniente y Nororiente, suelos de aluvial (al) en las márgenes de la laguna, los cuales no representan condicionantes a la urbanización.

La Laguna de Atotonilco clasificada como sitio RAMSAR, al igual que los Manantiales de Agua Caliente en Villa Corona se consideran como áreas susceptibles de conservación ecológica, tanto por sus características naturales, como por la función vital que representan para el abasto de agua de la población.

De igual manera son susceptibles de protección todos los cauces de los arroyos que confluyen a la Laguna de Atotonilco con el objeto de evitar que sean utilizados para descargar sobre ellos aguas residuales.

Los vientos dominantes en dirección Suroriente no representan problemas de contaminación por fuentes contaminantes.

En síntesis, el área de estudio es decir el Area de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, no presenta condicionantes naturales para la urbanización y edificación, salvo los casos ya mencionados especialmente la zonas topográficas con pendientes mayores al 25% y las áreas de protección de los escurrimientos y cuerpos de agua.

VI.3.2. Condicionantes Artificiales y Sociales

a).- Tenencia del Suelo

El suelo que casi la totalidad es de propiedad privada no representa una condicionante para el desarrollo urbano el cual debe ser planificado para lograr una futura estructura urbana libre de asentamientos humanos.

b).- Infraestructura

Las líneas eléctricas alta y media tensión, las subestaciones eléctricas, las instalaciones para telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento de agua potable, drenaje, las plantas de tratamiento, no representan condiciones adversas para la urbanización, ya que se trata de instalaciones y equipamientos complementarios y necesarios para el funcionamiento de los núcleos urbanos. En el caso del Area de Aplicación del presente plan, no existen elementos de este tipo, los cuales sean condicionantes a la urbanización, sino por lo contrario deberán de programar su instalación y construcción para las áreas de Reserva Urbana a Corto y Mediano Plazo, ya que la falta de infraestructura en la zona, condiciona los posibles desarrollos por lo que además será necesario solucionar el abasto de agua potable y el desalojo de las aguas residuales mediante la perforación de un pozo profundo y la construcción de la planta de tratamiento, previo los tramites que se requieran ante las dependencias correspondientes.



El abastecimiento de energía eléctrica no representa en la actualidad ningún problema, como tampoco es una condicionante para el desarrollo urbano.

c).- Derechos de Vía, Servidumbres y Franjas de Restricción por Infraestructura.

A las vías de comunicación se les deberá respetar el derecho de vía que señalen los organismos operadores de esos sistemas con el fin de garantizar su correcta operación y mantenimiento. De igual manera las Servidumbres y franjas de restricción de las líneas eléctricas y otras que demanden esos espacios para el mantenimiento y operación. En el Area de Aplicación, la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo requiere de conservar el derecho de vía libre de cualquier construcción e instalación de carácter provisional. Así mismo, la franja de restricción de la línea eléctrica localizada al norte y paralela a la carretera antes citada, así como al camino que comunica con el banco de material.

d).- Vialidad y el Transporte

Si bien el estado físico de la carretera Villa Corona – Atotonilco el Bajo actualmente satisface la demanda y el servicio, es importante ir previendo el acceso a las diferentes áreas, en especial a las de Reserva Urbana a Corto y Mediano Plazo (RU-CP y RU-MP) con el objeto de prevenir posibles conflictos viales.

e).- Uso Actual del Suelo

En el área de estudio no existen problemas generados por el uso actual del suelo, por lo que el presente plan se promueve, con el propósito de establecer las áreas de reserva urbana, de conservación y de protección, así como los usos y destinos para el desarrollo urbano sustentable.

f).- Zonas de Valor Patrimonial, Ecológico y Paisajístico.

En el Area de Aplicación, no existen zonas que por decreto sean consideradas de protección patrimonial. Sin embargo, la Laguna de Atotonilco por estar considerada como sitio RAMSAR, deberá respetarse las disposiciones que determinen la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, así como lo relativo a los Sitios RAMSAR y su propio Reglamento, respecto a las áreas de protección y restricción de la misma, con el fin de evitar la contaminación, incrementar la captación de agua y conservar los elementos naturales paisajísticos, en beneficio de las actividades productivas artesanal, piscícola y turística principalmente.



Es importante señalar que no es recomendable permitirse el desarrollo urbano más allá de la cota 1,400 m.s.n.m. ya que presentarían grandes deficiencias en el abasto de agua potable a las áreas de aprovechamiento localizables.

Por todo ello se identifica que las zonas que presentan mayor aptitud para su urbanización son en general las que están ubicadas en las partes por debajo de la cota 1,400 m.s.n.m., (excluyendo las áreas con pendientes mayores al 25%) donde la topografía es mas regular. Esto favorecería tanto el abasto de agua potable como la red de drenaje.

Por último, es importante la delimitación de la servidumbre federal de los cauces de arroyos y escurrimientos, con el fin de evitar que sean invadidos por cualquier tipo de edificación y de evitar riesgos y obstrucciones al desalojó rápido de las aguas pluviales.

VI.4. APTITUDES DEL SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO

Considerando que el área de estudio posee recursos naturales como las áreas, zonas con vegetación y de serranía con pendientes escarpadas, que son todas éstas susceptibles de conservación ecológica y por la falta de infraestructura para el abastecimiento de agua potable en la misma, el desarrollo urbano del área se dará de forma condicionada.

Básicamente se identifican las siguientes zonas como las que presentan mayor aptitud para el desarrollo urbano:

- Hacia el oriente de la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo, se consideran como aptas, todas las áreas que se encuentran arriba de las áreas de protección generadas por el nivel máximo de aguas extraordinarias (NAME), de la Laguna de Atotonilco, que la Comisión Nacional de Aguas determine, y que para efectos de este plan se identifican como áreas de Reserva Urbana (RU) en el plano E-2 y Z-01 del anexo grafico.
- Hacia el poniente de la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo, se consideran como aptas para el desarrollo urbano, todas las áreas que se encuentran por debajo de la cota 1,400 m.s.n.m.



Las áreas que no resultan aptas para el desarrollo urbano son aquellas que se encuentran al poniente de la carretera Villa Corona- Atotonilco el Bajo, y que por sus características topográficas merecen ser conservadas ecológicamente, así como las áreas que se localizan después de la cota 1,400 m.s.n.m., donde se presentan curvas de nivel poco adecuadas para ser urbanizadas.

Para el establecimiento de los diferentes tipos de áreas se analizaron las siguientes variables:

- 1.- Suelos problemáticos expansibles.
- 2.- Pendientes menores al 5%.
- 3.- Zonas inundables en las márgenes de la laguna.
- 4.- Pendientes mayores al 25%
- 5.- Dificultad de dotación, introducción y conexión de servicios, infraestructura vial y comunicaciones.
- 6.- Conservación de recursos naturales con potencial ecológico y paisajístico.



CAPÍTULO VI

BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

VI.1. POBLACION DEL AREA DE APLICACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA TORTUGA".

Para el caso específico del Area del Aplicación de este plan, se expone a continuación la perspectiva de crecimiento corto plazo, con base en la zonificación propuesta en la estrategia del mismo.

Para tal efecto, se refieren las densidades que se tendrán en el Area de Aplicación, en base al dictamen de Usos y Destinos y de Trazo Usos y Destinos, así como del Reglamento de Zonificación para el Estado de Jalisco.

VI.2. POTENCIAL DE POBLAMIENTO DEL AREA DE APLICACION

AREA DE RESERVA URBANA PARA USO HABITACIONAL (RU-CP)

DESCRIPCION: HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MINIMA (H1-U)

SUPERFICIE: 11-24-38.685 HAS.

En el Area de Aplicación se prevé la utilización del área de **Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP)** como parte de la autorización del Pleno, sobre el presente plan, por lo que de acuerdo a las normas establecidas en el artículo 57 del Reglamento Estatal de Zonificación la población máxima será de 562 habitantes,

El desglose de la población de acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación es el siguiente:

Superficie total del terreno: 11-24-38.685 HAS.



1.-Densidad máxima de habitantes de acuerdo al Reglamento Estatal de zonificación:

50 habitantes/hectárea

50 Hab. x 11.24 Has. = **562 Habitantes**

Así mismo, y de acuerdo a la aptitud del suelo en el área de estudio se contempla la posibilidad de ofertar áreas para Reserva Urbana a Mediano y a Largo Plazo (RU-CP y RU-LP), en donde se estimule el desarrollo de la zona como actividad turística, alojamiento temporal y usos habitacionales con densidades similares a la acción urbanística que se promueve, además de actividades propias del lugar como de recreación, esparcimiento y al aire libre, integrándolas al entorno inmediato y al paisaje natural del lugar. Por lo tanto, para el Area de Aplicación del Presente Plan, considerando únicamente las áreas de Reserva Urbana a Corto, Mediano y Largo Plazo, y con una densidad promedio a las condiciones del terreno, se prevé una población aproximada de 16,300 habitantes.

VI.3. REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO URBANO PARA EL AREA DE APLICACIÓN

La perspectiva de crecimiento con base al esquema de zonificación propuesta en la estrategia del presente plan, se refiere al uso del suelo que prevé el Reglamento de Zonificación del Estado.

El equipamiento urbano se reduce a las instalaciones propias del desarrollo urbano del área de **Reserva Urbana a Corto Plazo, Mediano Plazo y Largo Plazo (RU-CP, RU-MP y RU-LP)**, y que por tratarse de Uso Habitacional de Densidad Mínima (H1), la dosificación del mismo se deberá plantear en los respectivos **Proyectos Definitivos de Urbanización**, en los términos de los **artículos 176, 177, 178, 257, 258 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Jalisco**.

Por lo anterior, no se presenta la tabla con la dosificación del equipamiento necesario para el Area de Aplicación del presente plan.



VI.4. REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA.

VI.4.1 AGUA POTABLE.

Para el Area de Aplicación se requiere considerar como mínimo la perforación de un pozo profundo en base a los estudios sobre la demanda y aforo de la cantidad de agua requerida.

De igual manera considerar la electrificación y equipamiento, así como la operación y mantenimiento del mismo.

VI.4.2. PLANTA DE TRATAMIENTO, DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL.

Con el objeto de evitar la contaminación de la laguna, es necesario construir un sistema de drenaje para las aguas residuales del Area de Aplicación, con el objeto de conducir las a las plantas de tratamiento construidas exprefeso y reutilizar posteriormente el agua tratada para riego de las áreas verdes.

De igual manera el drenaje pluvial superficial deberá ser conducido a través de drenes naturales y artificiales con el objeto de impedir que contaminen y depositen lodos y arenas a la laguna.

VI.4.3. ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PUBLICO

Será necesario extender los circuitos de energía eléctrica de media y alta tensión, para dar servicio a las áreas que se desarrollarán en el futuro.



VI.4.4. PAVIMENTOS

A corto plazo se deberá construir y consolidar el circuito interior correspondiente a la Vialidad Colectora (VC) con el fin de dar acceso a las diferentes áreas y propiedades que se encuentran en el Area de Aplicación.

VI. 5. PRONOSTICO DEL AREA DE APLICACION

Considerando que el crecimiento de Villa Corona se ha mantenido constante, es decir no hay una crecimiento a pesar de las ofertas de suelo, el desarrollo de la zona no se ha manifestado de manera adecuada, esto se debe a la falta de promoción de los atractivos naturales de esta zona y sobre todo a la imposibilidad de dotar infraestructura que garantice el bienestar de los habitantes, por lo que es necesario que a mediano y largo plazo y mediante una adecuada promoción a través de acciones tendientes al rescate y conservación de la laguna, acompañado de la introducción de infraestructura, se puede desarrollar satisfactoriamente y de manera sustentable el territorio que ocupa el Area de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**. Sin embargo, deberá sustentarse de manera acorde mediante alternativas conceptuales que determinen las **Reservas Urbanas a Mediano y Largo Plazo (RU-MP y RU-LP)** que pueden ser susceptibles de desarrollarse de acuerdo a lo que señala el artículo 17, fracción IV incisos a), b) y c) del Reglamento Estatal de Zonificación, en donde se establece la posibilidad de promover obras de infraestructura básica y de ser viable estas áreas, se consideraran como áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo.



CAPITULO VII

ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Para la estrategia de desarrollo urbano se han definido los siguientes criterios de ordenamiento urbano:

- A. Definir de manera precisa los límites del Area de Aplicación, que incluya la previsión de áreas de reserva urbana para el posible crecimiento urbano, fuera de los cuales no deberá permitirse ninguna acción urbanística, de conformidad con lo señalado en el Código Urbano para el estado de Jalisco;
- B. Lograr una estructura urbana compacta que facilite la prestación de los servicios urbanos, evitando el crecimiento no planificado;
- C. Impulsar la conservación y mejoramiento de las actividades piscícolas y agropecuarias en el Area de Aplicación, ya que existen recursos naturales valiosos;
- D. No permitir el uso hábitacional de Media (H3) y Alta Densidad (H4);
- E. Respetar las características de la fisonomía natural existente, no permitiendo el uso habitacional plurifamiliar vertical;
- F. Delimitar las zonas, y restringir a las existentes, las áreas destinadas a la extracción de materiales para la construcción;
- G. Conservar los cauces y cuerpos de agua y evitar su contaminación;
- H. Delimitar las áreas de conservación ecológica, conformadas por las áreas de topografía con pendientes escarpadas,
- I. Definir una estructura vial jerarquizada basada en la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo y los caminos principales que faciliten los movimientos vehiculares y la integración de las áreas de reserva previstas para el posible crecimiento urbano;

Planeación Urbana

- A. Integrar al Area de Aplicación del presente plan al proyecto del **Programa de Desarrollo Urbano de Villa Corona**, al **Plan Parcial de la Ribera de la Laguna de Atotonilco**, así como al **Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa Corona**, y



B. Lograr el equilibrio en la densidad de población y de construcción en las áreas susceptibles de desarrollar del presente plan.

De acuerdo a lo que establece el Artículo 129 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en el Area de Aplicación del presente Plan, sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos autorizados en el mismo.

En el caso de contravenir lo estipulado en el párrafo anterior se procederá a aplicar las medidas de seguridad y sanciones mencionadas en el Título Décimo Segundo de ese Código.

Por lo anterior, las obras y construcciones, sean públicas y privadas deberán sujetarse a las normas de zonificación del Plan Parcial que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

1. EL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO;
2. EL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACION O SU EQUIVALENTE DERIVADO DEL CODIGO URBANO;
3. LAS LEYES, REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES FEDERALES Y ESTATALES APLICABLES EN MATERIA DE AGUAS;
4. LAS LEYES, REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIAS GENERALES DE COMUNICACIÓN;
5. LAS LEYES, REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES FEDERALES, ESTATALES EN MATERIA DE EQUILIBRIO ECLOGICO Y MEJORAMIENTO DEL AMBIENTE;
6. LOS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES MUNICIPALES SOBRE LA EDIFICACION;
7. LOS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES DE OBSERVANCIA GENERAL QUE EXPIDA EL AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA, PARA LA EJECUCION DE ACCIONES DE CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO; Y
8. LOS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES ESTATALES Y MUNICIPALES QUE REGULEN LA VIALIDAD, IMAGEN URBANA, ECOLOGIA Y OTROS ORDENAMIENTOS APLICABLES.



9. EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION E IMAGEN URBANA DE FRACCIONAMIENTOS PARTICULARES.

Para los efectos del presente Capitulo, todo lineamiento de carácter general o particular que implique características especiales que sean diferentes de lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación, o en el presente plan, deberá contar con su propia Reglamentación como lo establece el Artículo 257, fracción V, inciso a) del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Conforme a lo establecido en el Artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y disposiciones aplicables de Reglamento Estatal de Zonificación, se aprueban como elementos de la zonificación urbana contenidas en los planos de la estrategia y que a continuación se mencionan:

Clasificación de Areas (**Plano E-01**);

Utilización General del Suelo (**Plano E-02**);

Estructura Urbana (**Plano E-03**);

Zonificación (**Plano Z-01**); y

VII. 1. CLASIFICACION DE AREAS.

De conformidad con el **Titulo Sexto "DE LA ZONIFICACION"**, **Capitulo I "DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO"**, y **Artículo 148 de Código Urbano para el Estado de Jalisco**, y para los efectos y disposiciones señalados en el **Capitulo III del Titulo Primero "DE LA ZONIFICACION URBANA"** del **Reglamento Estatal de Zonificación**; se establece la clasificación de áreas con sus respectivas claves, subclaves y numeración relacionadas en los planos **E-01**, **E-02** y **E-03** así como en el plano general de Zonificación **Z-01**, el cual forma parte del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, las cuales quedan supeditadas a lo establecido en el Código Urbano y el Reglamento Estatal ya mencionados.

I. La **Clasificación de Areas** contenida en el plano **E-01** y **Z-01**, del Anexo Gráfico;

II. La **Utilización General del Suelo**, conteniendo la zonificación secundaria establecida en el plano **E-2** y **Z-01**, del Anexo Gráfico; y

III. La **Estructura Urbana** que se define en el plano **E-03** y **Z-01**, del Anexo Gráfico.



La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme los Planos mencionados, son las normas de Zonificación Urbana que comprende la Clasificación de áreas y determinación de Usos, Destinos y Reservas, en relación con los predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las declaratorias que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan 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.

De acuerdo al artículo 17 del Reglamento Estatal de Zonificación se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

1. AREAS DE RESERVA URBANA (RU):

Son las áreas que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a la autoridad municipal promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Para el presente plan el Área de Aplicación se define como:

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 228, 229 y 230 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en Título Noveno, Capítulo I, Capítulo II y Capítulo III del mismo Código.

Se identifican con la clave de las áreas de Reserva Urbana **(RU)** más la sub-clave **(CP)**.

AREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (RU-CP-1)

Corresponde a la Acción Urbanística "Turtle Creek"

Superficie: 11-24-38.685 Has.



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

Se identifican con la clave de las áreas de Reserva Urbana **(RU)** más la sub-clave **(MP)**.

AREA DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO (RU-MP-1)

Superficie: 137,558.89 Has.

AREA DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO (RU-MP-2)

Superficie: 753,072.19 Has.

AREA DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO (RU-MP-3)

Superficie: 478,869.75 Has.

AREA DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO (RU-MP-4)

Superficie: 303,843.17 Has.

AREA DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO (RU-MP-5)

Superficie: 106,624.70 Has.

AREA DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO (RU-MP-6)

Superficie: 222,259.41 Has.

AREA DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO (RU-MP-7)

Superficie: 692,775.80 Has.



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

Se identifican con la clave de las áreas de Reserva Urbana **(RU)** más la sub-clave **(LP)**.

AREA DE RESERVA URBANA A LARGO PLAZO (RU-LP-1)

Superficie: 565,505.51 Has.

Para efectos de este plan, las áreas clasificadas como de **Reserva Urbana a Corto Plazo, Mediano Plazo y Largo Plazo (RU-CP, RU-MP y RU-LP)**, se clasifican para **Uso Habitacional de Densidad Mínima (H1)**, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 57 de Reglamento Estatal de Zonificación, el cual señala que los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar, tipo H1 estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:



HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA H1	
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H1-U
Densidad máxima de habitantes/ ha.	50
Densidad máxima de viviendas/ ha.	10
Superficie mínima de lote	600 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Índice de edificación	600 m ²
Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.8
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	5 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	60%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor de 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes. ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.	



Se encuentra señalada en el plano **E-01, E-02 y Z-01**, con la clave **RU-CP, RU-MP y RU-LP**;

2. AREAS DE CONSERVACION ECOLOGICA: las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes. Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Las señaladas en el plano **E-01 y Z-01**, con la clave: **AC**.

AREA DE CONSERVACION ECOLOGICA (AC-1)

Superficie: 371,596.90 Has.

AREA DE CONSERVACION ECOLOGICA (AC-2)

Superficie: 59,910.13 Has.

En este apartado es importante destacar la importancia que reviste el área localizada al poniente del área propuesta como de Conservación Ecológica (**AC**), la cual es necesario promover como **Area Natural Protegida**, para la Protección de la Flora y la Fauna, mediante el decreto correspondiente, el cual debe ser promovido por la SEMARNAT.

3. AREAS RUSTICAS: 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.

Se identifican con la clave (**AR**)



AREAS RUSTICAS (AR-1)

AREAS RUSTICAS (AR-2)

Las superficies de cada una de estas áreas corresponden a las áreas de Conservación Ecológica

4. AREAS SILVESTRES: aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con la clave de áreas Rústicas **(AR)**

Se identifican con la sub-clave **(AS)**

AREAS SILVESTRES (AS-1)

AREAS SILVESTRES (AS-2)

Las superficies de cada una de estas áreas corresponden a las áreas de Conservación Ecológica

5. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS: Los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación en insumos. Se identifican con la clave de áreas Rústicas **(AR)**

Se identifican con la sub-clave **(AE)**

6. AREAS DE RESTRICCION POR PASO DE INFRAESTRUCTURAS O INSTALACIONES ESPECIALES:

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

a) Áreas de Restricción por paso de Instalaciones de Agua Potable:

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de agua potable, que deben dejar libres de edificación, para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. En este caso deberán establecerse en el Proyecto Definitivo de Urbanización de cualquier acción urbanística.



b) Áreas de Restricción por paso de Instalaciones de Drenaje:

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. En este caso deberán establecerse en el Proyecto Definitivo de Urbanización de cualquier acción urbanística.

c) Áreas de Restricción por paso de Instalaciones de Electricidad:

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. En este caso deberán establecerse en el Proyecto Definitivo de Urbanización de cualquier acción urbanística.

Son las señaladas en el plano **E-01** y **Z-01** con las claves: **RI-EL**,

d) Áreas de Restricción por paso de Instalaciones de Telecomunicación:

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. En este caso deberán establecerse en el Proyecto Definitivo de Urbanización de cualquier acción urbanística.

e) Áreas de Restricción por paso de Infraestructura Vial:

Son las superficies que deberán de 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 o municipales competentes en la materia. En este caso deberá tramitarse el dictamen para la factibilidad del carril de desaceleración, en el entronque de la carretera Villa Corona- Atotonilco el Bajo con la Vialidad Colectora (VC).

Son las señaladas en el plano **E-01** y **Z-01**, con las claves: **RI-VL**.



f) Áreas de Restricción por Nodo Vial:

Es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales.

Son las señaladas en el plano **E-01**, **E-03** y **Z-01**, con las claves: **RI-NV1**.

7. AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA:

Son las áreas requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos, tanto por la operación natural como para fines de conservación, explotación agropecuaria y de suministro a los asentamientos humanos. La zona federal y la zona de protección a cauces, prevista en los artículos 3, 113 al 120 de la Ley de Aguas Nacionales, y 2, 4 y 5 de su Reglamento, serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente para la prevención y control de la contaminación de aguas, así como la preservación al ambiente; de conformidad con el artículo 143 fracción I del Código Urbano del Estado; siendo las siguientes:

Las señaladas en el plano **E-01** y **Z-01**, con la clave: **CA**.

Para formular la zonificación urbana a que hace mención el artículo 131 del Código Urbano, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en los distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas.

La determinación de zonas y utilización del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes. De conformidad con lo señalado en el artículo 22 del Reglamento de Zonificación, se establece:

VII.2 ZONIFICACION SECUNDARIA

Es la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o **Utilización General del Suelo**. La cual se especifica en el Plano **E-02** y **Z-01** del Anexo Gráfico. Las zonas especificadas en el plano mencionado, se identifican con las claves y sub-claves indicadas en el artículo 25 del Reglamento Estatal de Zonificación adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad.



Las zonas secundarias que se establecen en el presente Plan, de conformidad con la clasificación prevista en el artículo 25 del Reglamento Estatal de Zonificación, son las que a continuación se enuncian:

a) Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aún cuando forman parte del rubro equipamiento, se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades, corresponde a la siguiente:

La señalada en el plano **E-01, E-02 y Z-01**, con la clave: **EV-R**

VII.3 ESTRUCTURA URBANA:

Define la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

Los elementos que integran la estructura urbana existente y propuesta, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen y definen en los planos **E-03 y Z-01**, del Anexo Gráfico.

1. Sistema Vial:

El sistema vial está integrado en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías: vialidad regional, vialidad principal, vialidad colectora, vialidad subcolectora y calles locales, cuya ubicación se indica en el plano **E-03 y Z-01**, del Anexo Gráfico y corresponden a las siguientes:

- a) Vialidad Principal (VP):
- b) Vialidad Colectora (VC):
- c) Vialidad Colectora Menor (Vcm)
- d) Vialidad Local (VL)
- e) Nodo Vial (NV)

Las señaladas en el plano **E-03 y Z-01**, con las claves **VP**

a).- Vialidades principales: este tipo, deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de una, área a otra dentro del ámbito urbano.

Permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Estas vialidades permiten también enlazar las vialidades regionales con la vialidad urbana y sirven para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las vialidades colectoras, colectoras menores, subcolectoras y locales.



La sección para esta vialidad es de 20.00 mts.

Las señaladas en el plano **E-03** y **Z-01**, con las claves **VP**

b).- Vialidades colectoras: sirven a un doble propósito, permiten el movimiento entre las vialidades principales y las vialidades colectoras menores, subcolectoras y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes.

Sus características geométricas deberán considerar la existencia de rutas de transporte público, de carga y pasajeros;

La sección para esta vialidad es de 20.00 mts.

Las señaladas en el plano **E-03** y **Z-01**, con las claves **VC**

c).- Vialidades colectoras menores: son las que colectan el tránsito proveniente de las vialidades Subcolectoras y locales y lo conducen a las vialidades colectoras y principales; pudiendo considerar la existencia de rutas de transporte público.

La sección para esta vialidad es de 17.00 mts.

Las señaladas en el plano **E-03**, y **Z-01**, con las claves **VCm**

d).- Vialidades locales: son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles;

La sección para esta vialidad es de 10.00 mts.

Las señaladas en el plano **E-03** y **Z-01**, con las claves **VL**

El trazo y derecho de vía de las vialidades principales, colectoras, y Colectoras menores propuestas pueden sufrir ajustes como resultado de los Proyectos Definitivos de Urbanización.

e).- Nodo Vial: Corresponde al entronque de la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo, clasificada como Vialidad Principal (VP) y la Vialidad Colectora (VC) o Circuito Interno.



Los señalados en el plano **E-03** y **Z-01**, con las claves la **NV1**

Las áreas y predios que se encuentren dentro de un área de Restricción por Nudo Vial (RI-NV), podrán ser utilizados para los usos determinados, de forma que no presenten obstáculos para la realización de la obra vial, dicha restricción será temporal y estará condicionada a la solución vial respectiva.

Con relación con las áreas de Restricción por Nudo Vial, los propietarios de predios afectados podrán presentar proyectos para la solución al problema vial y ser aprobados mediante el Estudio de Impacto en el Transito correspondiente.

Dichos proyectos deberán ser autorizados por el Ayuntamiento y las autoridades estatales y federales competentes.

2. Disposiciones Técnicas:

La zonificación definida en este Plan que se establece en el plano correspondiente, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

- I. La demarcación de las zonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;
- II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, sub- claves y símbolos definidos en la nomenclatura del mismo plan, conforme a las normas de zonificación; y
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de la estructura urbana.

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

Toda acción urbanística destinada a la ejecución de equipamiento urbano de carácter privado, estará sujeta a otorgar áreas de cesión para destinos de acuerdo a la zona donde se encuentre y a los términos establecidos en el artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

La Dependencia Municipal podrá autorizar acciones de urbanización y edificación en las áreas de **Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP)**, y que en este caso corresponde a la Acción Urbanística "Turtle Creek" establecida en este Plan, siempre y cuando los promotores garanticen la ejecución de la infraestructura y la dotación de los servicios básicos, que sea una acción conjunta de urbanización y edificación y se otorguen las áreas de cesión correspondientes al tipo de uso solicitado.



CAPÍTULO VIII

ACCIONES DE CONSERVACION Y MEJORAMIENTO

En relación con las áreas y predios para las que se proponen acciones de Conservación Ecológica, Mejoramiento, Saneamiento y reposición de elementos de Infraestructura o del Paisaje, se procederá a expedir los planes parciales correspondientes, conforme las disposiciones del **Título Quinto “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**; con el 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.

Las acciones necesarias de Conservación y Mejoramiento a que se refiere este capítulo, se promoverán, autorizarán y ejecutarán mediante la modalidad de acción urbanística que se determine.

Las acciones de Conservación y Mejoramiento para el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tortuga”**, son las siguientes:



- 1.- Vigilar el cumplimiento de la Norma Ecológica y de Aguas Nacionales en materia de Cuerpos de Agua para la Conservación de la Laguna de Atotonilco.
- 2.- Implementar programas de Reforestación en el Area de Aplicación, con especies acordes a la flora de la zona.
- 3.- Apoyar las actividades Turístico -Ecológicas en la ribera de la Laguna de Atotonilco y en especial en el Area de Aplicación, con el fin de potenciar y conservar el valor paisajístico hacia la laguna.



CAPÍTULO IX

ACCIONES DE CRECIMIENTO

De acuerdo a las disposiciones del **Título Quinto “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 de Desarrollo Urbano “La Tortuga”**, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, se aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionar su publicación y registro.

Con el fin de promover el desarrollo de las obras de urbanización en el Área de Aplicación, y atendiendo en lo dispuesto en el **Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”,** así como en lo establecido en el **Título Noveno, Capítulos I, II y III del mismo Código,** se proponen las siguientes acciones de Crecimiento:

- 1.- Vigilar las acciones de crecimiento urbano en el Área de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tortuga”** así como en la ribera de la Laguna de Atotonilco.
- 2.- Incentivar el uso Habitacional de Densidad Mínima (H1) con las provisiones de infraestructura básica y obras de urbanización mínimas establecidas en el Artículo 265 del Reglamento Estatal de Zonificación, siendo las siguientes:
 - I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
 - II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria o sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
 - III. Sistema de drenaje pluvial;
 - IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación oculta, con acometida domiciliaria;
 - V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales, así como en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
 - VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;



- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico, adoquín, o similar;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico, adoquín, o similar;
- X. Red de riego utilizando agua tratada;
- XI. Señalamiento; y
- XII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Las obras mínimas de urbanización deberán estar integradas a nivel de detalle en el expediente que contiene el **Proyecto Definitivo de Urbanización** para la acción urbanística a realizar en el área de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP), las cuales se señalan en el Artículo 257 y 258 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo los siguientes:

Artículo 257. El Proyecto Definitivo de Urbanización, se integrará con los siguientes documentos:

I. El proyecto de integración urbana que incluye:

- a) El enunciado del proyecto y datos generales del proyecto;
- b) La referencia al Plan de desarrollo urbano del centro de población del cual se deriva y del plan parcial de desarrollo urbano;
- c) La fundamentación jurídica;
- d) La delimitación del área de estudio y de aplicación conforme a los criterios de zonificación establecidos en este Código;
- e) El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;
- f) La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad de la edificación, por cada tipo de zona;
- f) La referencia a las normas de diseño arquitectónico e ingeniería urbana, que determinen:



- 1.- Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
- 2.- Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
- 3.- Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
- 4.- Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
- 5.- La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas;
- 6.- Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
- 8.- Las normas de configuración urbana e imagen visual, y
- 9.- Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;

II. Los planos propios del proyecto, que incluyen:

a) Los planos de ubicación en el contexto inmediato, marcando:

- 1.- La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas, y
- 2.- Las medidas, colindancias y superficies del terreno, demarcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes,

b) El plano topográfico que contenga:

- 1.- El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción,
- 2.- Curvas de nivel a cada metro,



3.- Ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos, y

4.- Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio,

c) Plano de usos y destinos señalando:

1.- Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación, y

2.- Las áreas de cesión para destinos,

d) El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:

1.- El trazo de los ejes de esas calles referido geoméricamente a los linderos del terreno,

2.- Los ángulos de intersección de los ejes,

3.- Las distancias entre los ejes, y

4.- El detalle de las secciones transversales de las calles;

e) El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos,

f) Los planos manzaneros, conteniendo:

1.- Las dimensiones y superficies de cada lote,

2.- Los usos que se proponen para los mismos, y

III. Los planos de servicio, que incluyen:

a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:

1.- El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos,

2.- El proyecto de la red de agua potable,

3.- El proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales, y



4.- El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público,

b) El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, sitios de descarga de los drenajes, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar;

IV. Las especificaciones generales, como son:

a) La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:

1.- La clasificación de la urbanización, de acuerdo a la normatividad aplicable,

2.- Las normas de calidad de las obras,

3.- Las especificaciones de construcción, y

4.- La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización;

b) El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente,

c) En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras, y

V. La documentación complementaria, en su caso, consistente en:

a) El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas, y

b) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.

Artículo 258. La propuesta del Proyecto Definitivo de Urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, adjuntando los siguientes elementos:

I. La carta de aceptación de los directores responsables de su elaboración y ejecución, con autorización legal y registro;



- II. La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del Proyecto;
- III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada;
- IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor de dos años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;
- V. La aceptación por parte del urbanizador de hacer entrega al municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio, y
- VI. La acreditación del pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Ingresos Municipal.

Así mismo es importante señalar lo señalado en el Artículo 259 del Código Urbano, respecto a lo siguiente:

Artículo 259. El urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización conforme al propio Proyecto Definitivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos.

De igual manera lo establecido en el siguiente artículo:

Artículo 261. El convenio que en su caso celebren el Urbanizador y el Ayuntamiento, para dar cumplimiento a las disposiciones del artículo que antecede, contendrá:

- I. La descripción del equipamiento, las instalaciones y el mobiliario urbano que proveerá el urbanizador en las áreas de cesión para destinos;



- II. La descripción y especificación de las obras de mejoramiento a la vialidad, de la infraestructura y el equipamiento, que ejecutará el urbanizador para integrar las áreas o predios que se propone urbanizar e integrar al centro de población, y
- III. El costo de las obras de infraestructura y equipamiento que con cargo al urbanizador, asumirá el Ayuntamiento, precisando las modalidades, condiciones y términos para su pago ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal, indicando el plazo para su ejecución.

Así mismo, para tramitar la Licencia de Urbanización es necesario dar cumplimiento a lo que señala el siguiente artículo:

Artículo 262. El urbanizador cuyo Proyecto Definitivo Urbanización haya sido autorizado; para tramitar la Licencia de Urbanización, presentará ante la Dependencia Municipal:

- I. La propuesta y aceptación del director responsable que tendrá a su cargo la supervisión municipal de las obras;
- II. La acreditación del pago del derecho correspondiente de conformidad a la Ley de Ingresos Municipal;
- III. En su caso, los recibos de la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal donde se acredite la recepción de los pagos acordados, conforme la fracción III del artículo anterior;
- IV. Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, procederá a expedir de en un término de 24 horas la licencia o permiso de urbanización;
- V. Si la Dependencia Municipal no expide en el término concedido la licencia o permiso, el urbanizador podrá solicitar la intervención de la
- VI. Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 373 de éste Código y demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

La Dependencia Municipal otorgara la Licencia de Urbanización de acuerdo lo que establece el artículo 263, del Código Urbano, el cual determina lo siguiente:



Artículo 263. En la licencia de urbanización, se precisará:

- I. El urbanizador a quien se expide;
- II. La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;
- III. Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes, y
- IV. El plazo para la realización de las obras conforme al calendario del Proyecto Definitivo de Urbanización, que corresponderá a su vigencia.

Si al solicitar la licencia o permiso el urbanizador no propone al perito o director responsable conforme lo señalado en el Título Décimo Primero de este Código, la designación será hecha por la autoridad municipal.

El promotor de la acción urbanística del área de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP) deberá garantizar que tramitó la Licencia de Urbanización, de acuerdo a lo que establece el siguiente artículo:

Artículo 264. Una vez expedida la licencia de urbanización, la Dependencia Municipal entregará al urbanizador:

- I. La copia certificada y sellada del proyecto definitivo de urbanización, y
- II. La bitácora autorizada para verificar la supervisión y control de las obras.

Al autorizar la bitácora, la autoridad municipal certificará las firmas de los peritos responsables que intervendrán en la supervisión y control de las obras.

Por último, el promotor deberá dar cumplimiento a las garantías que señala el Artículo siguiente:

Artículo 265. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la garantía que aseguren la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de éste Código.

El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, la cual será cancelada al recibirse las obras por el Ayuntamiento.

La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente.



CAPÍTULO X

PROPUESTAS DE ACCIONES URBANAS

En este capítulo se identifican y proponen como acciones urbanas públicas específicas o puntuales, derivadas del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, siendo las siguientes:

1.- PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

1.1.- Aprobación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga".

2.- VIALIDAD Y TRANSPORTE

2.1.- Implementar los sistemas viales propuestos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga".

2.2.- Fortalecer transporte público foráneo por la comunicación entre Villa Corona y las delegaciones de Atotonilco el Bajo, Estipac, Juan Gil Preciado y demás núcleos de población, localizados al sur del Área de Aplicación.

3.- INFRAESTRUCTURA

3.1 Promover la perforación de un pozo profundo para la dotación de agua potable.

3.2 Promover la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas residuales para las áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP).

4.- EQUIPAMIENTO URBANO

4.1 Promover la infraestructura turística y de muelle en el Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga", con el fin de potenciar los usos turísticos en la ribera de la Laguna de Atotonilco.

4.2 Dotar del mobiliario urbano y alumbrado público del mirador público que se localiza sobre la carretera Villa Corona-Atotonilco el Bajo y en la parte norte del Área de Aplicación.



5.- PATRIMONIO CULTURAL Y FISONOMICO

5.1 Aplicar las normas en materia de edificación en las áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP).

5.2.- Promover el potencial del paisaje natural del Area de Aplicación a través de la información promocional que se genere como consecuencia del presente plan.

6.- PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD

6.1.- Incentivar la relación de los habitantes de Villa Corona y Atotonilco el Bajo, sobre la generación de empleo en los trabajos de urbanización y edificación de las áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP).

7.- ECOLOGIA Y DESARROLLO SUSTENTABLE

7.1. Promover el valor paisajístico del Area de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga", desde la gestión pública municipal, estatal y federal, con el fin de concientizar a los propietarios el valor del territorio e incentivar el aprovechamiento y desarrollo de una manera sustentable con especial interesen el recurso acuífero y turístico de la zona.

7.2.- Supervisar periódicamente la conservación de la zona federal de los escurrimientos y la propia Laguna de Atotonilco.



CAPÍTULO XI

PROMOCION E INSTRUMENTACION DE LAS ACCIONES DE CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

Para promover la aplicación de este Plan, el Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará los acuerdos de coordinación con las autoridades federales, estatales y promotores inmobiliarios particulares, para efectos de realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los artículos 7º; 9º, fracción VII; y 41 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Para promover la aplicación de este Plan, con la participación de la sociedad, el Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de concertación, convenios y contratos con personas y grupos sociales y privados, para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7º; 9º, fracción VII; 10; 33, fracción VIII; y 41 de la Ley General de Asentamientos Humanos; conforme a las atribuciones, bases y procedimientos previstos en los artículos 11, fracción XVII; 145 fracción VI; 146 147; 151; 153; y 187 y 188 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Con el fin de promover y realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el presente Plan, el Ayuntamiento:

I. Formulará y expedirá el plan o planes parciales necesarios, a efecto de identificar los sitios, fincas, monumentos y en general, los elementos entre otros los naturales y paisajísticos, que se declaren afectos al Patrimonio Cultural del Estado, precisando el régimen de propiedad que les corresponda, conforme a las disposiciones del Código Urbano; así como el reglamento o reglamentos correspondientes;

II. Establecer y aplicar estímulos fiscales, conforme a las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal y la ley estatal en materia de promoción económica, a través de la ley de ingresos y el presupuesto de egresos, para apoyar e incentivar:

a) La Conservación y mejoramiento de predios y fincas clasificados por su valor histórico, artístico o cultural, así como su utilización en actividades productivas y congruentes sus características;

b) Las acciones de Protección y Mejoramiento de áreas ecológicas



c) Acciones de reordenamiento, la renovación o la densificación de áreas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

d) Acciones de saneamiento, conservación y utilización productiva de predios baldíos en los centros de población, con la participación de sus titulares y en su caso, de las asociaciones previstas en los Artículos 48 del Código Urbano; y

III. Celebrar convenios con los titulares de predios y fincas, conforme a las disposiciones de los Artículos 146, fracción VI y 147, del Código Urbano, a efectos de:

a) Adecuar su uso a las exigencias del desarrollo urbano;

b) Incorporar porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento;

c) Determinar, precisar, agrupar y redistribuir las áreas de cesión para destino, conforme a la utilización que corresponda a los predios donde se proponga la acción urbanística, para realizar las obras de infraestructura y equipamiento;

d) Adquirir predios para destinos o facilitar su aportación por los particulares, para realizar obras vialidad y de equipamiento regional, mediante su pago o compensación fiscal;

e) Administrar los servicios públicos, en forma directa o con la participación de los particulares o grupos sociales.



CAPÍTULO XII

CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

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.

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

Conforme a lo dispuesto en los artículos 4º, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 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 "La Tortuga".

Asimismo, como disponen los artículos 228 al 230 y 235 al 241 del Código Urbano, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los Asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del Área de Aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"** y el **cambio de uso del suelo de rustico a urbano, y aprobación en 11 hectáreas de la Acción Urbanística "Turtle Creek"**.





CAPÍTULO XII

DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el Área de Aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población de Villa Corona, Atotonilco el Bajo y Estipac, dispondrán de un plazo de 20 días posteriores a la publicación del presente plan para en su caso interponer el recurso de revisión e inconformidad previsto en los artículos 392 al 400 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Por lo que el Tribunal de lo Administrativo es la instancia competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.



TRANSITORIOS

PRIMERO.

Las disposiciones del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Tortuga"**, en Villa Corona, Jalisco, entrarán en vigor partir de su publicación en la Gaceta Municipal así como de su publicación en dos diarios de mayor circulación en las localidades comprendidas en el Área de Aplicación del plan, donde se informe de la aprobación y publicación de dicho plan.

SEGUNDO.

Una vez publicado el Plan deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

TERCERO.

Remítase copia de la publicación de la Gaceta Municipal al Congreso del Estado y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

CUARTO.

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

Salón del Sesiones del Pleno del H. Ayuntamiento de Villa Corona.

Villa Corona, Jalisco, a 31 de Mayo de 2011

LAGUNA DE ATOTONILCO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

--- LIMITE AREA DE APLICACION

SUPERFICIE AREA DE APLICACION: 407.530 Hbs.

COORDENADAS

19

VERTICE	COORDENADAS UTM	
	X	Y
01	638 201.12	2 255 743.62
02	638 172.39	2 255 770.79
03	637 813.30	2 255 722.57
04	637 590.87	2 255 773.56
05	637 666.47	2 255 521.02
06	637 584.64	2 255 365.30
07	637 359.53	2 254 688.53
08	637 744.30	2 254 211.39
09	637 829.64	2 254 067.19
10	637 931.05	2 254 026.48
11	637 969.64	2 253 923.59
12	637 992.33	2 253 885.14
13	637 954.90	2 253 605.42
14	638 008.76	2 253 489.68
15	638 483.21	2 252 685.74
16	638 666.58	2 252 176.23
17	638 856.12	2 252 207.63
18	638 790.58	2 252 602.22
19	638 838.05	2 252 605.37
20	639 270.00	2 252 685.42
21	639 437.23	2 252 618.65
22	639 551.76	2 252 818.17
23	638 902.27	2 254 150.78
24	638 709.84	2 254 329.14
25	638 369.55	2 254 713.63

AREA DE APLICACION

D-01



ESCALA 1:5,000

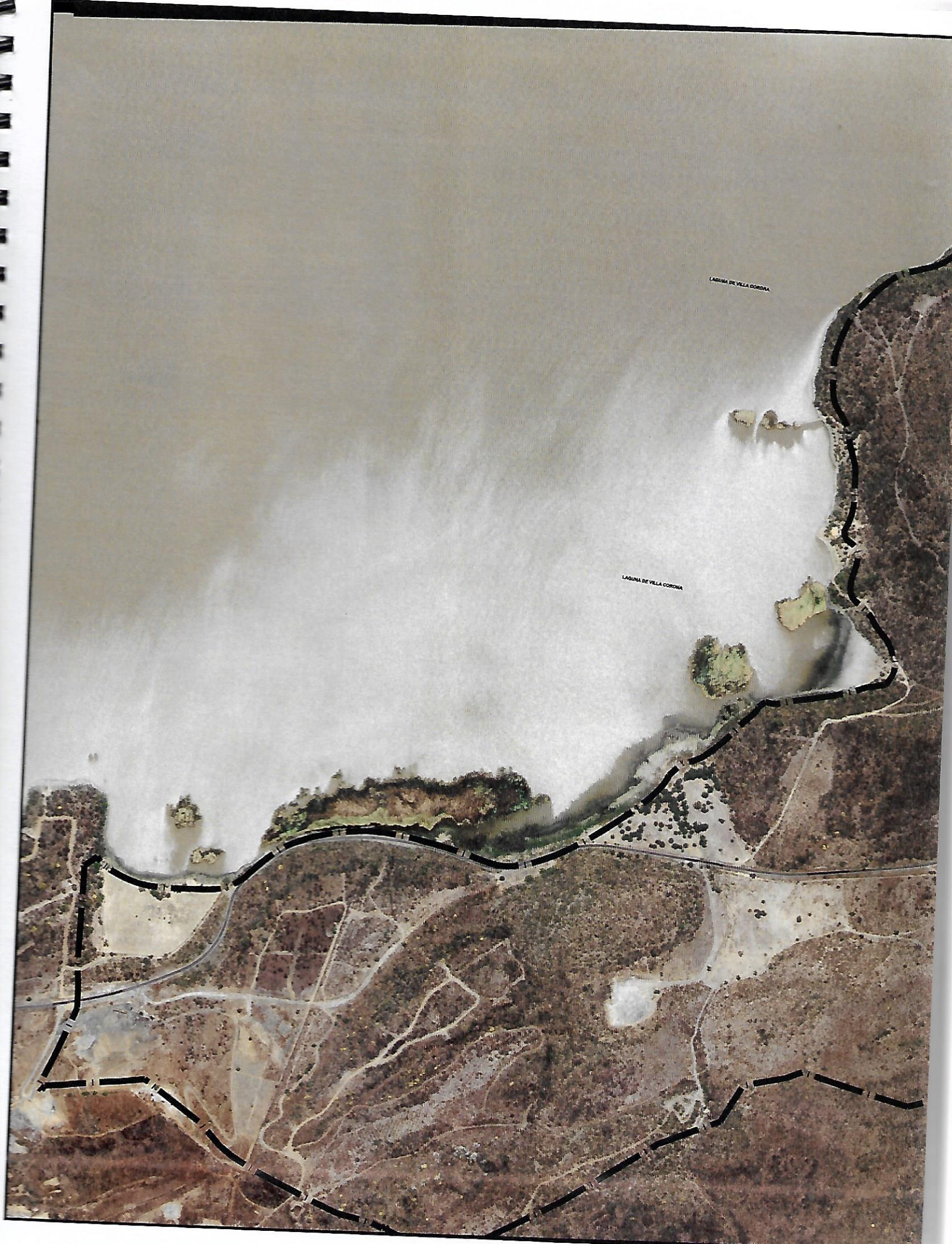
0 50 200M

MAYO 2010

PROMOTOR:

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:



FOTOGRAFIA DEL AREA
DE APLICACION



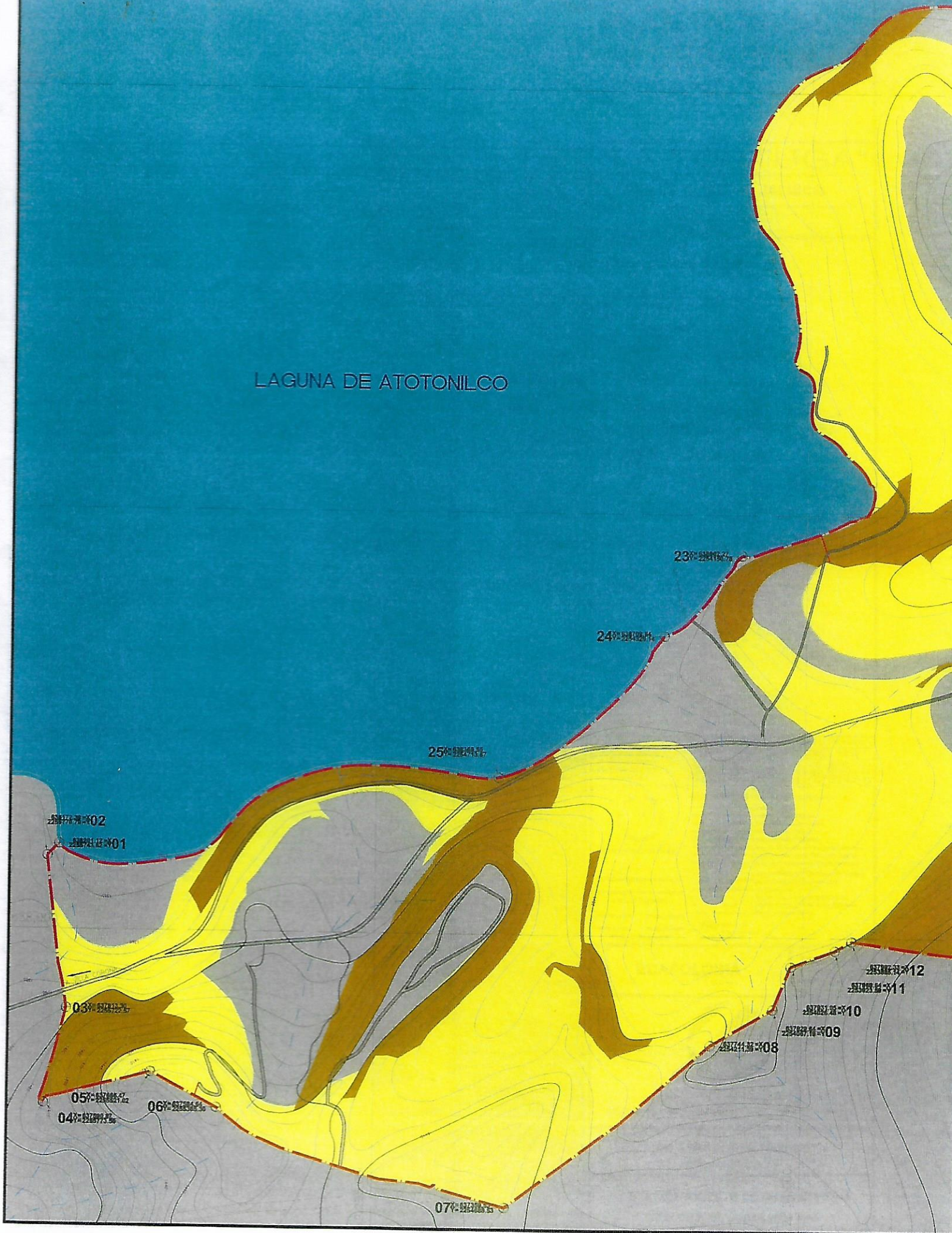
ESCALA 1 : 5,000 0 50 200M

MAYO 2010

PROMOTOR:
TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

LAGUNA DE ATOTONILCO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

--- LIMITE AREA DE APLICACION

TOPOGRAFIA

- 1 - PENDIENTES MENORES AL 5%
- 2 - PENDIENTES MAYORES DEL 5% AL 15%
- 3 - PENDIENTES MAYORES DEL 15% AL 25%
- 4 - PENDIENTES MAYORES DEL 25%

--- CURVAS DE NIVEL A CADA CINCO METROS

FUENTE: CARTA TOPOGRAFICA, JOCOTEPEC, F-13-D/4 Y COCULA F-13-D-75, CETENAL, CUARTA IMPRESION 1965.

TOPOGRAFIA E
HIDROLOGIA

D-02



ESCALA 1 : 5,000

0 50 200M

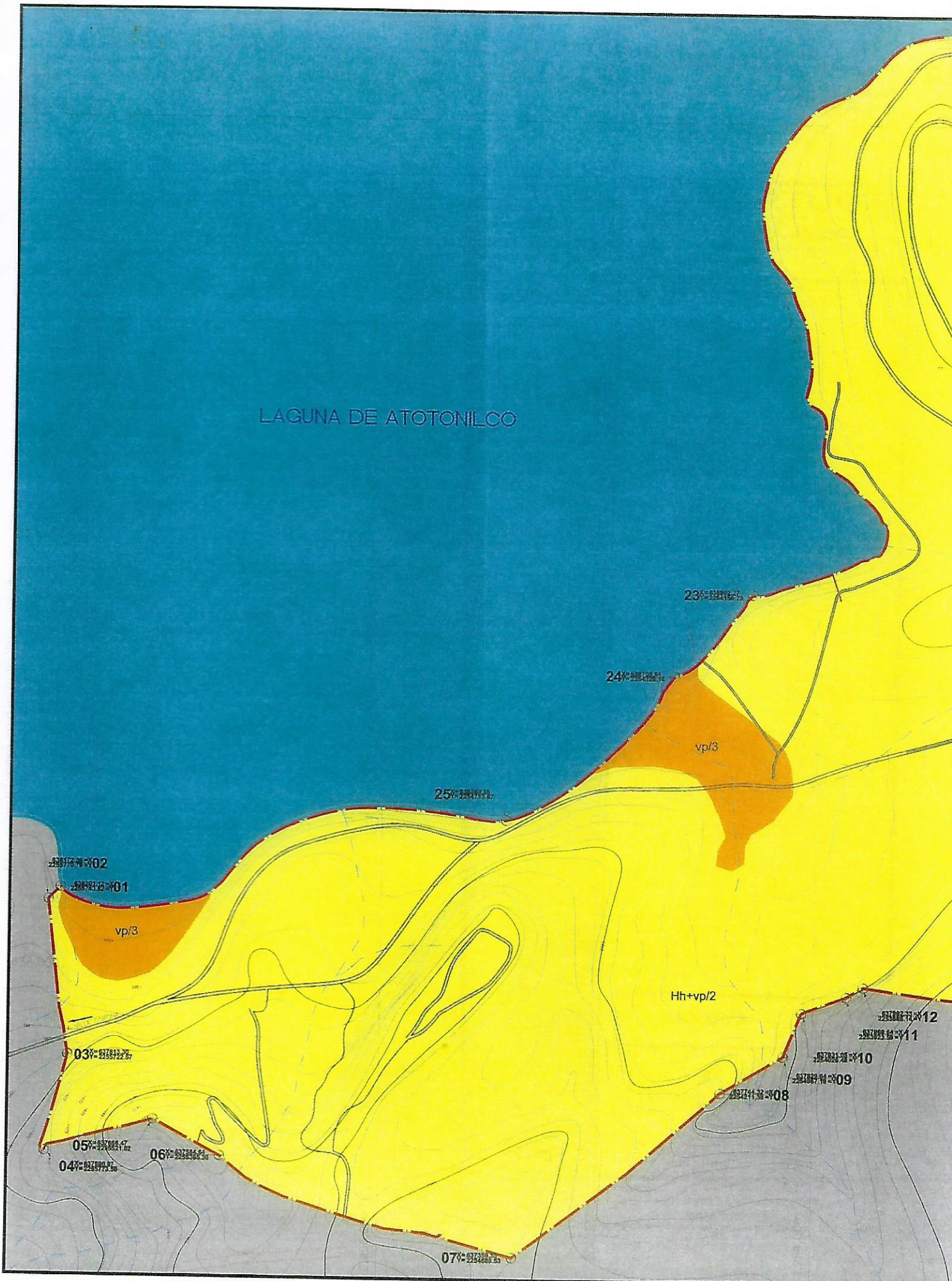
MAYO 2010

PROMOTOR:

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

LAGUNA DE ATOTONILCO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

UNIDADES DE SUELO

H FEOZEM
Hh HAPLICO
V VERTIZOL
Vp PELICO
Z ZOLONCHAK
Zg GLEYICO
Zg GLEYICO

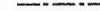
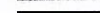
FASES

SALINA
n SODICA

CLASE TEXTURAL

2 MEDIA
3 FINA

VIALIDAD		ESTRUCTURA URBANA Y SU RELACION DE OPERACION				
VR	Validad Regional	CLAVE	ANIL	CONTRIBUCION	DE INICIACION	DE INICIACION
VP	Validad Principal	(1)	BARRIAL	VR P/IC	10 %	CL. CL. OV
VC	Validad Colectora	(2)	BARRIAL	VR P/IC	50 %	CL. CL. OV
VL	Validad Local	(3)	BARRIAL	VR P/IC	25 %	CL. CL. OV
		(4)	PRINCIPAL	VR P/IC	0 %	CL. CL. OV, CL. CL. OV

 Restricción por Nodo Vial	 Límite de AREA DE APLICACION
	 Límite de Zona
 Límite del Centro Urbano	 Límite del Subcentro Urbano
	 Límite del Centro Barrial
 Límite de Unidad Territorial	 Límite de Protección al Patrimonio Histórico
	 Límite de Protección a la Flaconomia Urbana
 Línea de Distribución Eléctrica (Alta Tensión)	 Red de Distribución de Energéticos
	 Vías Ferroviarias
 Línea de Conductión de Agua Potable	 Línea de Conductión de Drenaje Sanitario
	 Arroyos y Escarmentizos
 Vialidad Existente	 Vialidad Propuesta

EDAFOLOGIA

D-03



ESCALA 1 : 5,000

0 50 200M

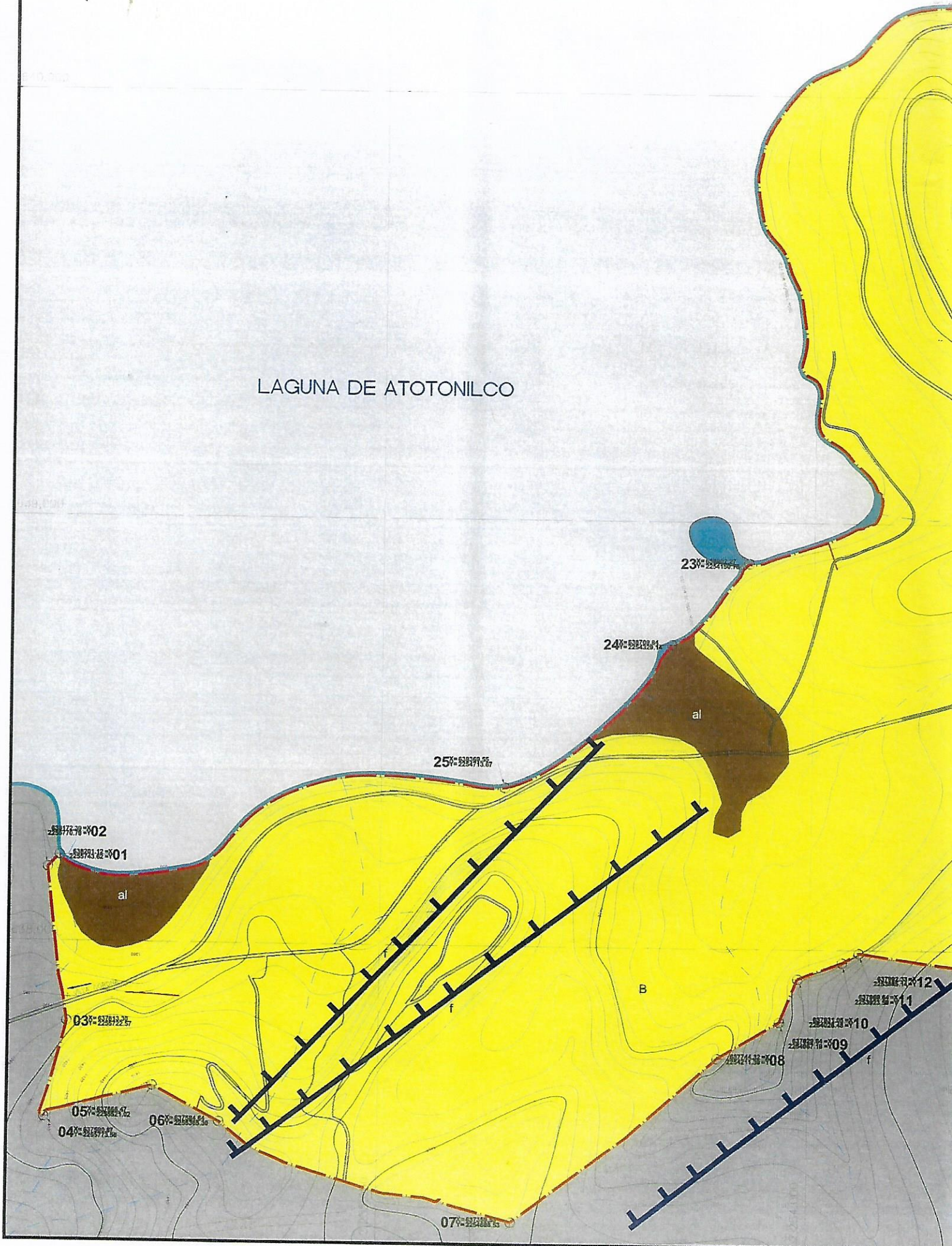
MAYO 2010

PROMOTOR:

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

LAGUNA DE ATOTONILCO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

ROCAS IGNEAS

B BASALTO

SUELOS

al ALUVIAL

 FALLA NORMAL

B
C LA TORTUGA

22

21

20

al

19

18

17

B

16

15

B

14
13

C LA CUCHILLA

GEOLOGIA

D-04



ESCALA 1:5,000

0 50 200M

MAYO 2010

PROMOTOR:

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

LAGUNA DE ATOTONILCO

Tu

Tu

23% 2300m

24% 2400m

Tu

25% 2500m

Tu

Sm

M

S

02% 2200m

01% 2100m

Tu

03% 2300m

Atp

12% 2200m

11% 2100m

10% 2000m

09% 1900m

08% 1800m

05% 2500m

04% 2400m

06% 2600m

07% 2700m

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

■ ■ ■ ■ ■ LIMITE AREA DE APLICACION

Ms MATORRAL SUBINERME
Mz MEZQUITERA
S VEGETACION SECUNDARIA
No NOPALERA
Sm PIRUL
Tu TULAR
Atp AGRICULTURA DE TEMPORAL PERMANENTE (CULTIVO DE AGAVE)
Sx SAUCE

VEGETACION
Y USO DEL SUELO

D-05



ESCALA 1 : 5,000

0 50 200M

MAYO 2010

PROMOTOR:

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

LAGUNA DE ATOTONILCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

— — — — — LIMITE AREA DE APLICACION

CAPACIDAD DE USO DEL SUELO

-  SEGUNDA CLASE
-  SEXTA CLASE
-  SEPTIMA CLASE

USO POTENCIAL
DEL SUELO

D-06



ESCALA 1 : 5,000

0 50 200M

MAYO 2010

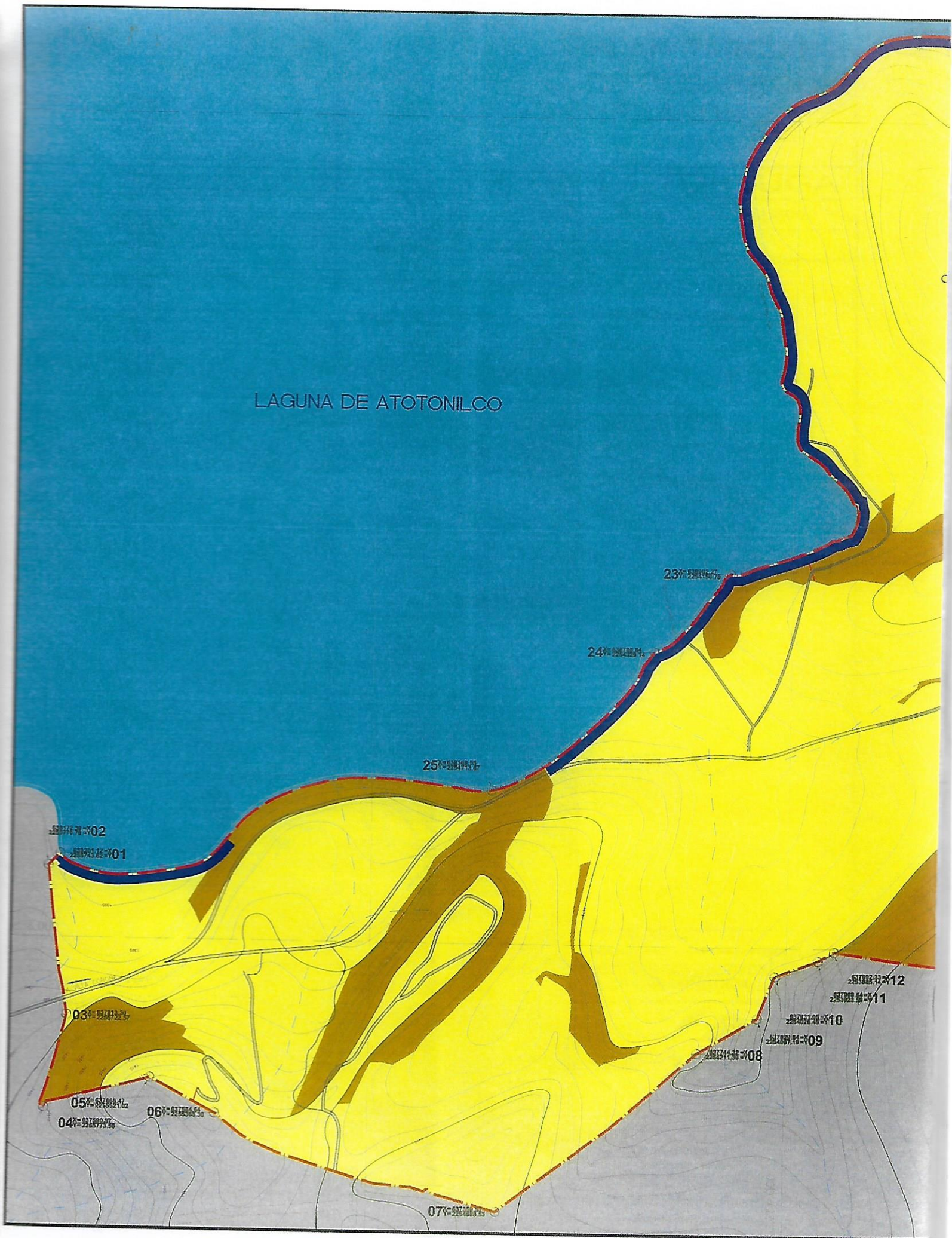
PROMOTOR:

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS



LAGUNA DE ATOTONILCO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

--- LIMITE AREA DE APLICACION

■ AREAS INUNDABLES

■ AREAS SUSEPTIBLES A DESARROLLAR

■ RESTRICCIONES POR TOPOGRAFIA

○ CURVAS DE NIVEL A CADA CINCO METROS

FUENTE : CARTA TOPOGRAFICA , JOGOTEPEC, F-13-D74 Y COCILIA, F-13-D-75, CETENAL
CUARTA IMPRESION 1985.

FACTORES RESTRICTIVOS
A LA URBANIZACION

D-07



ESCALA 1 : 5,000

0 50 200M

MAYO 2010

PROMOTOR:

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

--- LIMITE AREA DE APLICACION

— VIALIDAD PRIMARIA (ASFALTO)

--- VIALIDAD COLECTORA (TERRACERA)

--- VIALIDAD COLECTORA MENOR (TERRACERA)

--- CAMINO (TERRACERA)

M MIRADOR

— LINEA DE DISTRIBUCION ELECTRICA (MEDIA TENSION)

C. LA TORTUGA

C. LA CUCHILLA

MEDIO FISICO
TRANSFORMADO

D-08



ESCALA 1 : 5,000

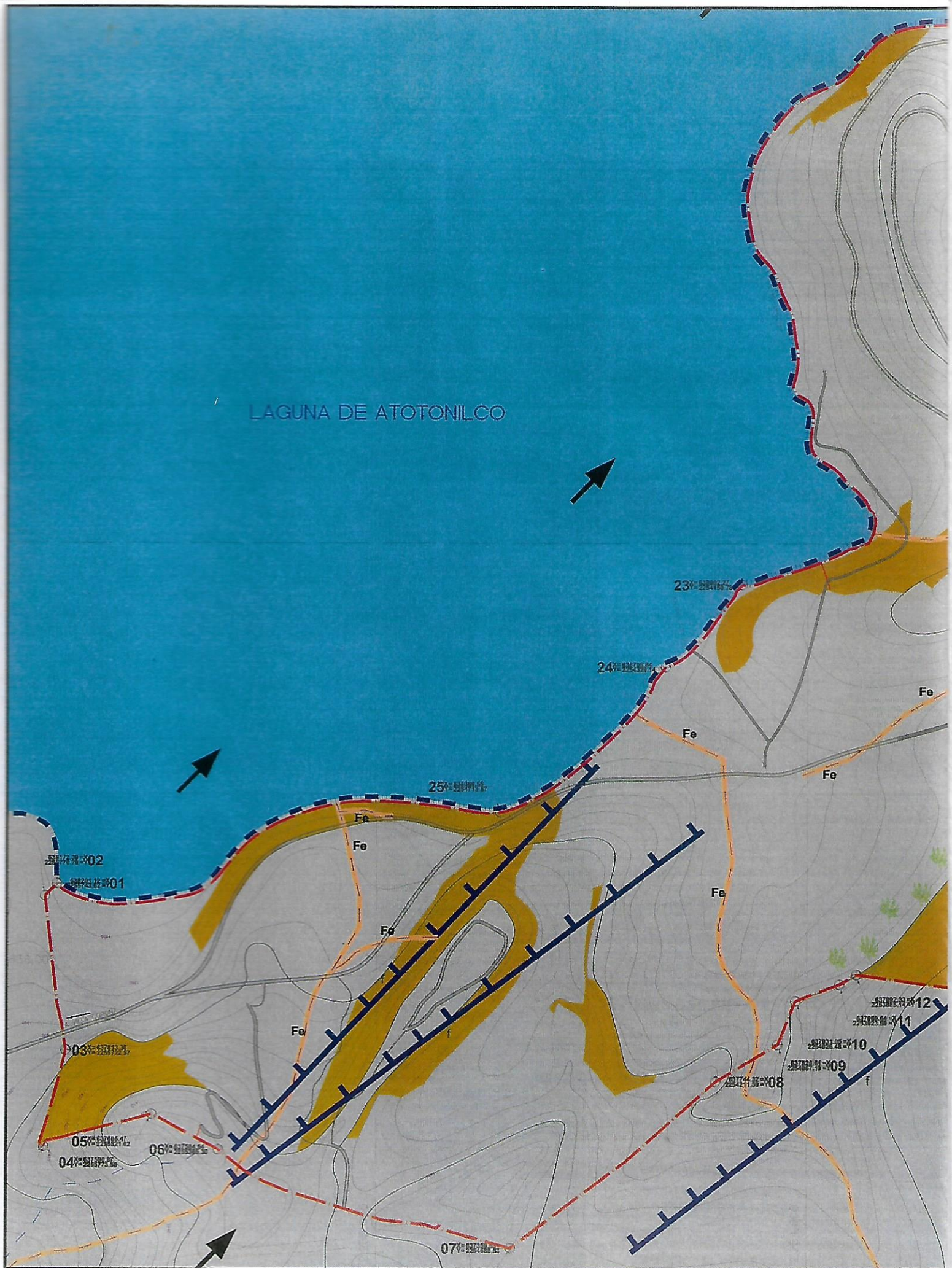
0 50 200M

MAYO 2010

PROMOTOR:

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

--- LINEA DE DELINEACION

CONDICIONES NATURALES

TOPOGRAFIA

--- PENDIENTES MAYORES DEL 25%

EDAFOLOGIA (SUELOS)

Fe --- FLUVISOL EUTRICO

HIDROLOGIA

--- ESCURRIMENTOS Y AREAS INAGUABLES EN LOS MARGENES DE LA LAGUNA
LAGUNA DE ATOTONILCO CONSIDERADA COMO SITIO RAMSAR

--- VEGETACION DEFINIDA (CIRUELOS, MEZQUITES, GUAMUCHILES, ETC.)

GEOLOGIA

--- FALLA NORMAL

VIENTOS DOMINANTES



SINTESIS DEL ESTADO
ACTUAL

D-09



ESCALA 1 : 5,000

0 50 200M

MAYO 2010

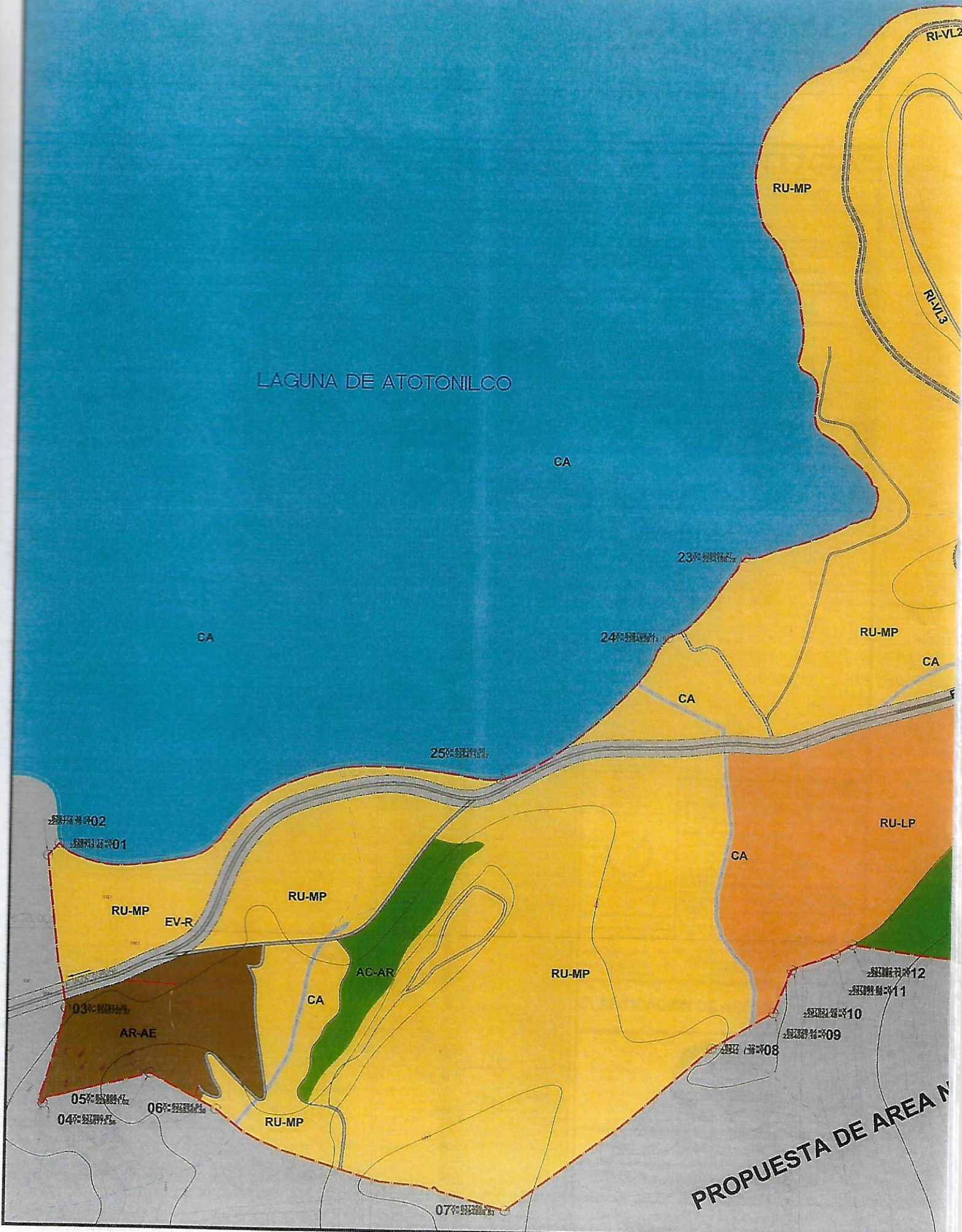
PROMOTOR:

TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS



LAGUNA DE ATOTONILCO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

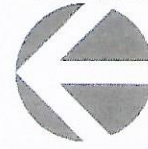
VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

CLASIFICACION DE AREAS			ZONIFICACION SECUNDARIA	
RU	AREAS DE RESERVA URBANA	OP MP LP	a Corto Plazo a Mediano Plazo a Largo Plazo	P AS F
IE	AREAS DE RESTRICCION DE INSTALACIONES ESPECIALES	AF ML RG	a Parques de Inst. Ferrovias de Inst. Millares de Inst. de Riesgo	AF ML RG
RI	AREAS DE RESTRICCION POR PASO DE INFRAESTRUCTURA	AB DR EL VL	a Agua Potable de Drenaje de Electricidad de Vialidad	AB DR EL VL
AR	AREAS RUSTICAS	AGR PSC SL FOR AE TUR	Agropecuaria Piscícolas Silvestres Forestales Activ. Extractivas Turísticas	AGR PSC SL FOR AE TUR
AT	AREAS DE TRANSICION			
AP	AREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA			
AC	AREAS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA			
CA	AREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA		a Cuerpos de Agua a Cursos a Escurrimientos	CA
PA	AREAS DE PROTECCIÓN A ACUÍFEROS	I II III	Area Directa de Protección al Acuífero Area Indirecta de Protección al Acuífero Area General de Protección al Acuífero	I II III

VIALIDAD		ESTRUCTURA URBANA Y SU RELACION DE OPERACION			
VR	Validad Regional	CLAVE	INDICADOR	MODOS DE SERVICIO	COMPATIBILIDAD DE USOS
VP	Validad Principal	VR	VR	VR	VR
VC	Validad Colectora	VR	VR	VR	VR
Vcm	Validad Colectora Menor	VR	VR	VR	VR

CLASIFICACION DE AREAS **E-01**

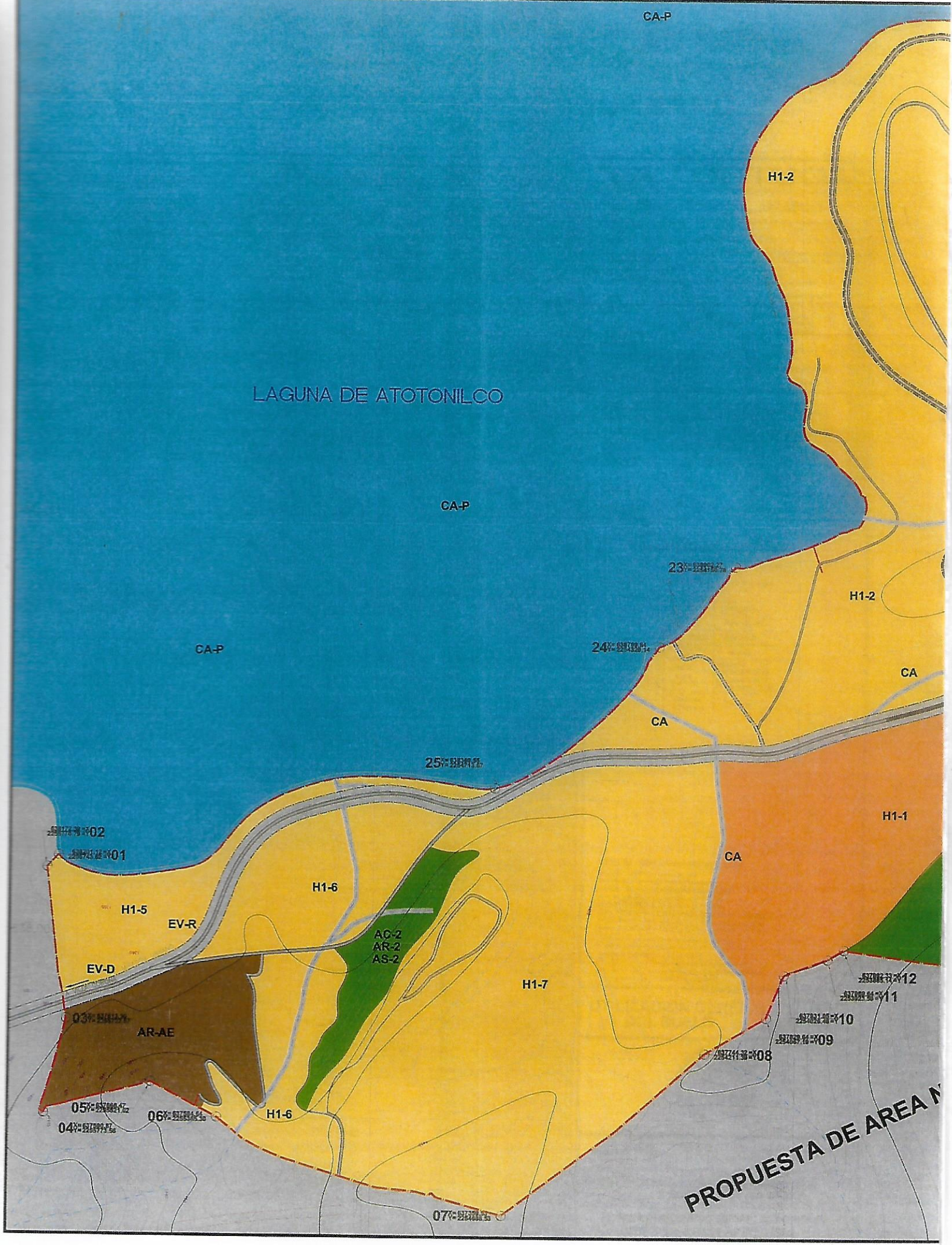


ESCALA 1:5,000 0 50 200M MAYO 2010

PROMOTOR: TURTLE CREEK CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

NATURAL PROTEGIDA (Area de Protección de Flora y Fauna)



LAGUNA DE ATOTONILCO

CA-P

H1-2

CA-P

23

H1-2

CA-P

24

CA

CA

25

H1-1

CA

H1-6

H1-5

EV-R

EV-D

AR-AE

AC-2
AR-2
AS-2

H1-7

H1-6

12

11

10

09

08

PROPUESTA DE AREA N

07

06

04

05

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

CLASIFICACION DE AREAS		ZONIFICACION SECUNDARIA	
RU	AREAS DE RESERVA URBANA	CP MP LP	a Corto Plazo a Mediano Plazo a Largo Plazo
IE	AREAS DE RESTRICCIÓN DE INSTALACIONES ESPECIALES	AV RR ML RG	de Aeropuertos de Inst. Ferroviarias de Inst. Militares de Inst. de Riesgo
RI	AREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE INFRAESTRUCTURA	AB DR EL VL	de Agua Potable de Drenaje de Electricidad de Vialidad
AR	AREAS RUSTICAS	AGR PSC SIL FOR AS TUR	Agropecuaria Piscícolas Silvestres Forestales Activ. Extractivas Turísticas
AT	AREAS DE TRANSICIÓN		
AP	AREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA		
AC	AREAS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA		
CA	AREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA	I II III	a Cuerpos de Agua a Cauces a Escorrentías
PA	AREAS DE PROTECCIÓN A ACUÍFEROS		
		ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO	
		1	Unifamiliar
		2	Plurifamiliar Horizontal
		3	Plurifamiliar Vertical
		4	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos
		5	Áreas de Conservación
		6	Equipamiento Distrital
		7	Mixto Distrital

MATRIZ DE UTILIZACION DEL SUELO

PARA EL CONTROL DE LA URBANIZACION
Y LA EDIFICACION

INSTRUMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (IOT-4)

Utilización	50 hab./ha.	10 viv./ha.
sup. mín. lote	600.00 M2	frente mín. 20
0.40 C.O.S.	0.80 C.U.S.	
4 cajones	altura R	
60 %	restricción:	
frente	F= Frente 5.00 ML	
jardinado	L= Lateral 2.50 ML	
modo de edificación	P= Posterior 3.00 ML	
	□ Abierto	

— — — — —	Límite de AREA DE APLICACION
— — — — —	Límite de Zona
— — — — —	Límite del Centro Urbano
— — — — —	Límite del Subcentro Urbano
— — — — —	Límite del Centro Barrial
— — — — —	Límite de Unidad Territorial
— — — — —	Límite de Protección al Patrimonio Histórico
— — — — —	Límite de Protección al Patrimonio Cultural
— — — — —	Límite de Protección a la Economía Urbana
— — — — —	Línea de Distribución Eléctrica
— — — — —	Red de Distribución de Energéticos
— — — — —	Vías Ferroviarias
— — — — —	Línea de Conducción de Agua Potable
— — — — —	Línea de Conducción de Drenaje Sanitario
— — — — —	Anillos y Escorrentías

UTILIZACION GENERAL
DEL SUELO

E-02



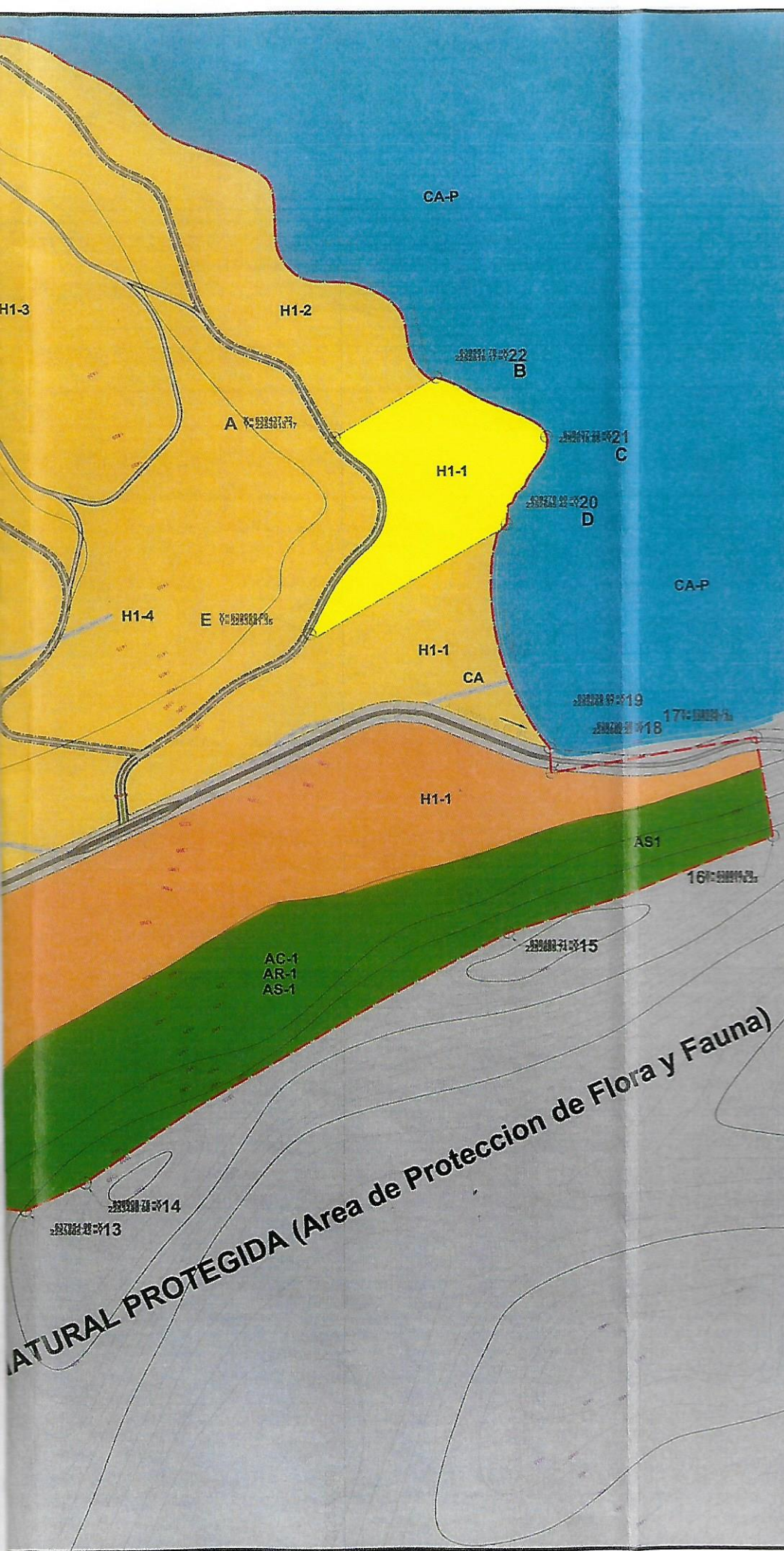
ESCALA 1 : 5,000

0 50 200M

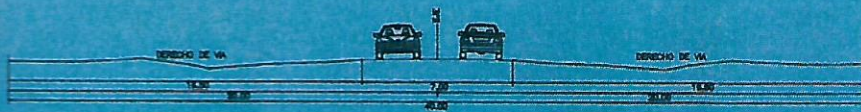
MAYO 2010

PROMOTOR: TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

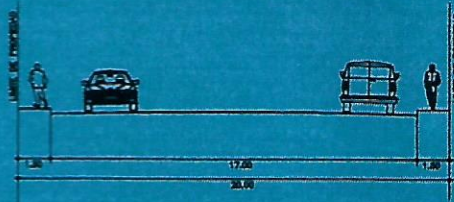


SISTEMA VIAL PRIMARIO

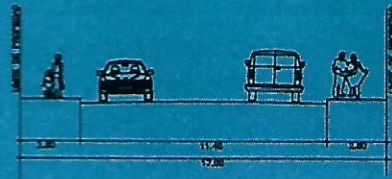


SECCION VIALIDAD PRINCIPAL (VP)

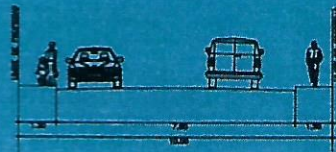
SISTEMA VIAL SECUNDARIO



SECCION VIALIDAD COLECTORA (VC)

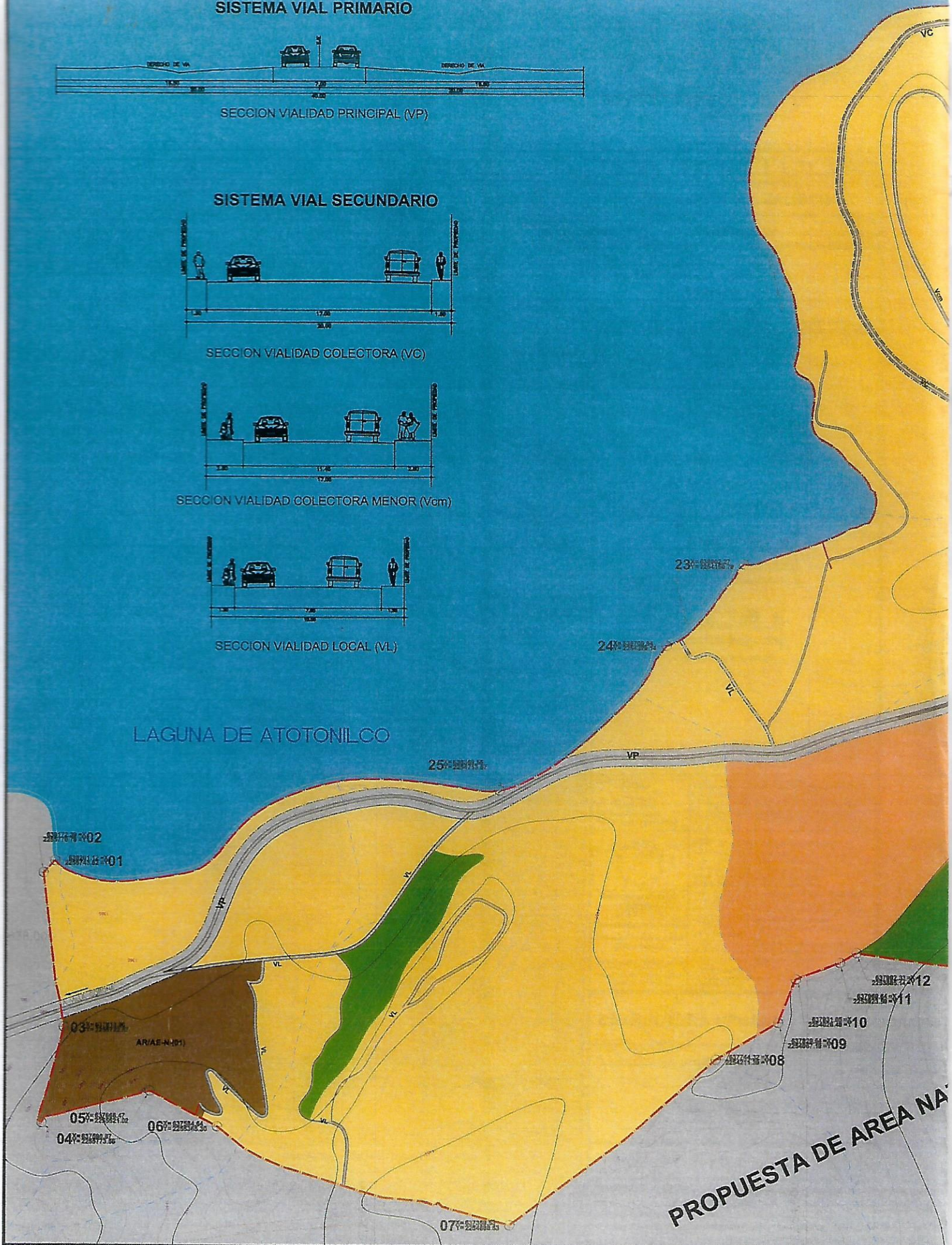


SECCION VIALIDAD COLECTORA MENOR (Vcm)



SECCION VIALIDAD LOCAL (VL)

LAGUNA DE ATOTONILCO



PROPUESTA DE AREA NA

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

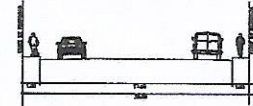
VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

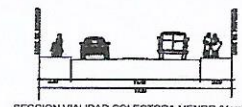
SISTEMA VIAL PRIMARIO



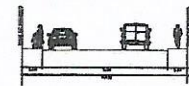
SISTEMA VIAL SECUNDARIO



SECCION VIALIDAD COLECTORA (VC)



SECCION VIALIDAD COLECTORA MENOR (Vcm)



SECCION VIALIDAD LOCAL (VL)

VIALIDAD	ESTRUCTURA URBANA Y SU RELACION DE OPERACION
VR	Validad Regional
VP	Validad Principal
VC	Validad Colectora
Vcm	Validad Colectora Menor

CLAVE	WELL	CONTRAMARCA	ANCHO DE VIALIDAD	COEFICIENTE DE VIALIDAD	COEFICIENTE DE VIALIDAD
(B)	Barra	VP / VC	15 M	0.5	0.5
(C)	Barra	VC / Vcm	10 M	0.5	0.5
(D)	Barra	VP / VC	10 M	0.5	0.5
(E)	Barra	VC / Vcm	10 M	0.5	0.5
(F)	Barra	VP / VC	10 M	0.5	0.5

Restricción por Nodo Vial	NV
Validad Existente	---
Validad Propuesta	---

Limites de AREA DE APLICACION	---
Limites de Zona	---
Limites del Centro Urbano	---
Limites del Subcentro Urbano	---
Limites del Centro Barrial	---
Limites de Unidad Territorial	---
Limites de Protección al Patrimonio Histórico	---
Limites de Protección al Patrimonio Cultural	---
Limites de Protección a la Paisajística Urbana	---
Limites de Distribución Eléctrica	---
Red de Distribución de Energías	---
Vías Ferroviarias	---
Línea de Conducción de Agua Potable	---
Línea de Conducción de Drenaje Sanitario	---
Arroyos y Escorrentías	---

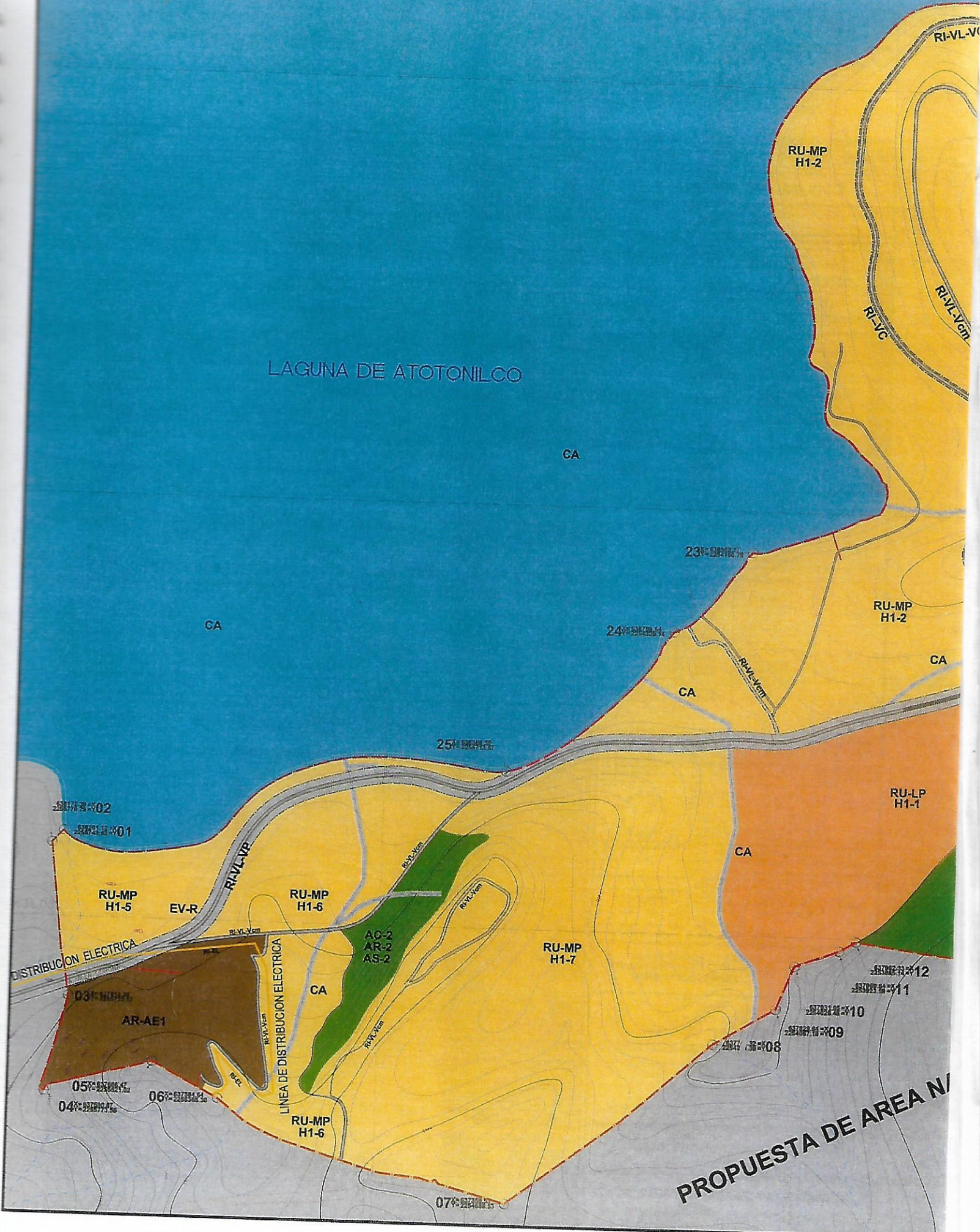
ESTRUCTURA URBANA	E-03
-------------------	------

ESCALA 1 : 5,000	0 50 200M	MAYO 2010
------------------	-----------	-----------

PROMOTOR:	TURTLE CREEK CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.
H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA	DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

ÁREA PROTEGIDA (Area de Protección de Flora y Fauna)

LAGUNA DE ATOTONILCO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

"LA TORTUGA"

VILLA CORONA, JALISCO

SIMBOLOGIA:

CLASIFICACION DE AREAS		ZONIFICACION SECUNDARIA
RU	AREAS DE RESERVA URBANA	Plazuela
IE	AREAS DE RESTRICCIÓN DE INSTALACIONES ESPECIALES	Actividades Silvestres Forestal
RI	AREAS DE RESTRICCIÓN POR PAZOS DE INFRAESTRUCTURA	Activ. Extractivas Metálicas
AR	AREAS RUSTICAS	Activ. Extractivas No Metálicas
AT	AREAS DE TRANSICIÓN	Agropecuaria
AP	AREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA	Granjas y Huertos
AC	AREAS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA	Turístico Campestre
CA	AREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA	Jardín
PA	AREAS DE PROTECCIÓN A ACUFEROS	Unifamiliar
		Plurifamiliar Horizontal
		Plurifamiliar Vertical
		Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos
		Áreas de Conservación
		Equipamiento Distrital
		Mixto Distrital

LÍMITE ÁREA DE APLICACIÓN
SUPERFICIE ÁREA DE APLICACIÓN: 407.330 Hts.

LÍMITE DEL ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (RU-CP)

MATRIZ DE UTILIZACIÓN DEL SUELO PARA EL CONTROL DE LA ORGANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

USO	hab./ha.	10 viv./ha.
sup. mín. lote	600.00 M ²	frente mín. 20
0.40 C.O.S.	0.80 C.U.S.	
4	calones	altura R
60 %	frontera	restricción: F= Frontal 5.00 ML
Jardinado		L= Lateral 2.50 ML
		P= Posterior 3.00 ML
modo de edificación		☐ Abierto

VIALIDAD	ESTRUCTURA URBANA Y SU RELACION DE OPERACION
VR	Validad Regional
VP	Validad Principal
VC	Validad Colectora
Vcm	Validad Colectora Menor

	Restricción por Nudo Vial
	Validad Existente
	Validad Propuesta

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS
UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO
ESTRUCTURA URBANA

Z-01



ESCALA 1 : 5,000 0 50 200M MAYO 2010

PROMOTOR:
TURTLE CREEK CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

H. AYUNTAMIENTO DE VILLA CORONA
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

NATURAL PROTEGIDA (Area de Protección de Flora y Fauna)

