

**P**lan

**P**arcial de

**D**esarrollo

**U**rmano

# Yahuallica

Subdistrito

# San Román

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

## Índice

1. Introducción
  - 1.1. Objetivo General
  - 1.2. Objetivos del plan
2. Bases jurídicas
  - 2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
  - 2.2. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente  
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
  - 2.3. Ley General de Cambio Climático
  - 2.4. Ley General de Protección Civil
  - 2.5. Constitución Política del Estado de Jalisco
  - 2.6. Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios
  - 2.7. Código Urbano para el Estado de Jalisco
  - 2.8. Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
3. Marco de planeación y congruencia de aplicación
  - 3.1. Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2018 - 2024
  - 3.2. Programa Nacional de Vivienda 2018 - 2024
  - 3.3. Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco
  - 3.4. Programa Estatal de Vivienda del Estado de Jalisco
4. Diagnóstico
  - 4.1. Delimitación del área de estudio y de actuación
  - 4.2. Diagnóstico Ambiental
    - 4.2.1. Aspectos geológicos
    - 4.2.2. Aspectos hidrológicos
      - 4.2.3. Topografía
      - 4.2.4. Vegetación
      - 4.2.5. Riesgos
  - 4.3. Diagnóstico Socio-económico
    - 4.3.1. Análisis demográfico

- 4.3.2. Análisis económico
- 4.4. Diagnóstico Urbano
  - 4.4.1. Suelo y vivienda
  - 4.4.2. Movilidad Urbana
  - 4.4.3. Infraestructura de servicios
  - 4.4.4. Equipamiento urbano
  - 4.4.5. Espacio público
- 4.5. Diagnóstico participativo
- 5. Síntesis
  - 5.1. Aspecto socioeconómico
  - 5.2. Aspecto ambiental
  - 5.3. Aspectos urbanos
- 6. Estrategias
  - 6.1. Clasificación de áreas
  - 6.2. Zonificación
  - 6.3. Usos compatibles
  - 6.4. Estructura Urbana
- 7. Normas urbanísticas generales
  - 7.1. Usos de suelo
  - 7.2. Áreas de cesión
  - 7.3. Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo
  - 7.4. Imagen urbana
    - 7.4.1. Restricciones de edificación
    - 7.4.2. Alturas de edificación
    - 7.4.3. Espacio público y vialidades
  - 7.5. Accesibilidad
  - 7.6. Infraestructura y servicios urbanos
  - 7.7. Estacionamientos
  - 7.8. Impacto ambiental
  - 7.9. Derechos adquiridos
- 8. Acciones específicas
- 9. Derechos y obligaciones del plan

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

- 10. Anexos
- 10.1. Foros de participación ciudadana
- 10.2. Planos

## 1. Introducción

El presente Plan Parcial de desarrollo urbano “San Román” del Municipio de Yahualica de González Gallo, Jalisco, tiene como función ser un instrumento legal de planeación territorial, al cual le compete normar las acciones de conservación, mantenimiento, construcción y crecimiento del territorio de generando estrategias de zonificación dentro del área de actuación regulando los usos de suelo y las actividades del mismo, en concordancia con el contexto territorial.

### 1.1. Objetivo general

De conformidad con el Artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Jalisco el Plan Parcial de Desarrollo Urbano tiene por objeto:

- 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 actuación;
- 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.

### 1.2. Objetivos del plan

- Hacer cambio de uso de suelo de rural a urbanizado, debido al crecimiento urbano y potencializar la zona a través de reactivaciones económicas incluídas en la propuesta de uso de suelo.
- Incentivar el desarrollo urbano ordenado.
- Creación de oferta de vivienda del municipio.
- Incentivar el desarrollo económico local y regional, mediante la implementación de instrumentos de planeación territorial, vocacionado los usos de suelo correspondientes.
- Mejorar la integración de la imagen urbana mediante la regulación normativa.

## **2. Bases jurídicas**

Las bases jurídicas comienzan con una investigación que permite identificar los instrumentos normativos y de planeación de todos los órdenes de gobierno que tienen injerencia en la elaboración del presente instrumento; siendo los siguientes:

2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

2.2. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

2.3. Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

2.4. Ley General de Cambio Climático

2.5. Ley General de Protección Civil

2.6. Constitución Política del Estado de Jalisco

2.7. Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios

2.8. Código Urbano para el Estado de Jalisco

2.9. Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

### **2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

La fundamentación jurídica del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, parte de los preceptos establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, tercer párrafo, en

el cual a la letra dice:

(...) La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los Asentamientos Humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de

Población (...)"

**Artículo 73.** El Congreso tiene facultad:

(...) XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución"

(...) XXIX-G. Para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico (...)

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

(...) Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;

## **2.2. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**

Artículo 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción.

Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

- I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;
- II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;

V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;

VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

### **2.3. Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

**Artículo 1.** La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional. Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

**Artículo 3.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

**Gestión Integral de Riesgos:** el conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de Resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;

**Reducción de Riesgos de desastres:** los esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición a las amenazas, la disminución de la

vulnerabilidad de la población y la propiedad, y una gestión sensata de los suelos y del medio ambiente;

Resiliencia: es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

**Artículo 4.** La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad, Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la Materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, Página | 16 servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costes y facilitar la actividad económica;

VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

IX. Sustentabilidad ambiental. Promover, prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y

X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva

Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

**Artículo 5.** Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

**Artículo 11.** Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VIII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
- XV. Intervenir en la regularización de tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;
- XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda; XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

**Artículo 40.** Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalará las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

**Artículo 41.** Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

**Artículo 45.** Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica. Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de Desarrollo Urbano.

**Artículo 46.** Los planes o programas de Desarrollo Urbano deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de Resiliencia previstos en el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los Usos del suelo, Destinos y Reservas. Las autorizaciones de construcción, edificación, realización de obras de infraestructura que otorgue la Secretaría o las entidades federativas y los municipios deberán realizar un análisis de riesgo y en su caso definir las medidas de mitigación para su reducción en el marco de la Ley General de Protección Civil.

**Artículo 52.** La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial; II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano; (...)

VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;  
(...)

IX. La prevención, vigilancia, y control de los procesos de ocupación irregular de tierras.

**Artículo 53.** Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

I. La protección ecológica de los Centros de Población y su crecimiento sustentable;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

III. La aplicación de los instrumentos que prevé esta Ley;

IV. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos seguros y de calidad, y Espacio Edificable

V. La preservación del Patrimonio Natural y Cultural, así como de la imagen urbana de los Centros de Población.

VI. El reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

VII. La dotación de espacios públicos primarios, servicios, equipamiento o infraestructura, en áreas carentes de ellas, para garantizar en éstos acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, niños, niñas, adultos mayores y personas con discapacidad;

VIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los Centros de Población;

IX. La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad;

X. La potestad administrativa que permita la celebración de convenios entre autoridades y propietarios a efectos de facilitar la expropiación de sus predios por las causas de utilidad pública previstas en esta Ley;

XI. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los Servicios Urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad universal requeridas por las personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a las personas con discapacidad sobre las características técnicas de los proyectos;

XII. La promoción y aplicación de tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, incluyendo la aplicación de azoteas o techos verdes y jardines verticales, y

XIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación y Mejoramiento.

**Artículo 54.** La legislación estatal de Desarrollo Urbano deberá señalar para las acciones de Crecimiento de los Centros de Población, las disposiciones para la determinación de:

I. Las áreas de Reservas para la expansión de dichos centros, que se preverán en los planes o programas de Desarrollo Urbano; (...)

**Artículo 59.** Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio. (...) La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y

II. En las zonas que no se determinen de Conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la

Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el coste incremental de recibir estos servicios.

El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho coste y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y

c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad. (...)

**Artículo 61.** Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como Reservas y Destinos en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos planes o programas. Las áreas que conforme a los programas de Desarrollo Urbano municipal queden fuera de los límites de los Centros de Población, quedarán sujetas a las leyes en materia del equilibrio ecológico y protección al ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural y otras aplicables. (...)

**Artículo 64.** La legislación local establecerá estrategias de Gestión Integral de Riesgos, incluyendo acciones de prevención y, en su caso, de reubicación de Asentamientos Humanos, así como acciones reactivas tales como previsiones financieras y operativas para la recuperación. En general, deberán promover medidas que permitan a las ciudades incrementar su resiliencia.

**Artículo 65.** Las normas del presente capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, tales como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, Equipamiento Urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos, a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en sus personas o sus bienes, así como para mitigar los impactos y costes económicos y sociales en los Centros de Población.

**Artículo 66.** Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo conforme a los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, las autoridades antes de otorgar licencias relativas a Usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar un estudio de prevención de riesgo que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de las disposiciones de esta Ley, la Ley General de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas que se expidan.

**Artículo 67.** (...) Las autoridades estatales y municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los planes y programas de Desarrollo Urbano y ordenación territorial para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen como no urbanizables o con usos compatibles con dicha condición.

**Artículo 68.** Es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de las leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos. (...)

## 2.4. Ley General de Cambio Climático

**Artículo 2:** (...) I. Garantizar el derecho a un medio ambiente sano y establecer la concurrencia de facultades de la federación, las entidades federativas y los municipios en la elaboración y aplicación de políticas públicas para la adaptación al cambio climático y la mitigación de emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero;

II. Regular las emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero para lograr la estabilización de sus concentraciones en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropógenas peligrosas en el sistema climático considerando en su caso, lo previsto por el artículo 2o. de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y demás disposiciones derivadas de la misma;

III. Regular las acciones para la mitigación y adaptación al cambio climático;

- IV. Reducir la vulnerabilidad de la población y los ecosistemas del país frente a los efectos adversos del cambio climático, así como crear y fortalecer las capacidades nacionales de respuesta al fenómeno;
- V. Fomentar la educación, investigación, desarrollo y transferencia de tecnología e innovación y difusión en materia de adaptación y mitigación al cambio climático;
- VI. Establecer las bases para la concertación con la sociedad, y
- VII. Promover la transición hacia una economía competitiva, sustentable y de bajas emisiones de carbono.

## **2.5. Ley General de Protección Civil**

**Artículo 10.** La Gestión Integral de Riesgos considera, entre otras, las siguientes fases anticipadas a la ocurrencia de un agente perturbador:

- I. Conocimiento del origen y naturaleza de los riesgos, además de los procesos de construcción social de los mismos;
- II. Identificación de peligros, vulnerabilidades y riesgos, así como sus escenarios;
- III. Análisis y evaluación de los posibles efectos;
- IV. Revisión de controles para la mitigación del impacto;
- V. Acciones y mecanismos para la prevención y mitigación de riesgos;
- VI. Desarrollo de una mayor comprensión y concientización de los riesgos, y
- VII. Fortalecimiento de la resiliencia de la sociedad.

## **2.6. Constitución Política del Estado de Jalisco**

**Artículo 80.-** Los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- I. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

- II. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- III. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;
- IV. Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;
- V. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- VI. Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica;
- VII. Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social;
- VIII. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial;
- IX. Celebrar convenios para la administración y custodia de zonas federales;
- X. Celebrar convenios de coordinación, establecer mecanismos de colaboración y crear figuras de asociación con otros ayuntamientos cuando estos pertenezcan a una misma área metropolitana; y
- XI. Celebrar convenios de coordinación con la Federación, Estados y Municipios, en materia de combate a la corrupción.

## **2.7. Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios**

**Artículo 12.-** Las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, deberán participar en la formulación, evaluación y actualización o sustitución de los planes y programas de gobierno, conforme a lo establecido en esta ley.

**Artículo 38.-** La planeación municipal del desarrollo, deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad de los municipios, con la finalidad de coadyuvar al desarrollo económico y social de sus habitantes.

## **2.8. Código Urbano para el Estado de Jalisco**

**Artículo 1º :** (...) con el objeto de definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos, y reservas de tierras para el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y de salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## **2.9. Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente**

**Artículo 10.** Son atribuciones de los Municipios:

- I. 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 el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;
- II. Asegurar la congruencia de los programas y planes a que se refiere la fracción anterior, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;
- III. Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base a este Código;
- IV. Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;
- V. Dar difusión al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los planes derivados del mismo;
- VI. Proponer la fundación de centros de población, solicitando al Gobernador se incluyan en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y promueva su decreto ante el Congreso del Estado;
- VII. Fijar o modificar los límites de los centros de población, cuando sólo comprendan áreas de su territorio;
- VIII. Participar, en forma coordinada con el Gobierno del Estado y conforme al convenio respectivo, en los procesos previstos por este Código para formular,

aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar, los planes regionales de integración urbana;

IX. Participar en el ordenamiento y regulación de las áreas o regiones metropolitanas que incluyan centros de población de su territorio, conforme a las disposiciones legales, al convenio y la declaratoria donde se reconozca su existencia;

X. Solicitar al Gobierno del Estado el apoyo necesario para cumplir con las finalidades de este Código en el ámbito de su jurisdicción, mediante la celebración del convenio de coordinación que corresponda;

XI. Realizar los estudios de impacto ambiental que formarán parte de los planes y programas de desarrollo urbano municipales y que serán de observancia obligatoria para la ejecución de toda obra;

XII. Solicitar a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, la asesoría y apoyo técnico que requiera, para elaborar sus programas y planes de desarrollo urbano, aplicarlos, controlarlos, evaluarlos y revisarlos, conforme a los convenios de coordinación que celebre con el Titular del Poder Ejecutivo Estatal;

XIII. Celebrar con el Gobierno del Estado y, con su concurrencia, con la Federación y los gobiernos de otras entidades federativas, los convenios que apoyen los objetivos y prioridades propuestos en los programas y planes de desarrollo urbano que se ejecuten en su territorio municipal, de conformidad con este Código y demás ordenamientos aplicables;

XIV. Convenir con el Titular del Poder Ejecutivo que la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública ejecute obras públicas municipales, cuando carezca de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;

XV. Coordinarse y asociarse con otros municipios de la Entidad para el cumplimiento de los programas y planes de desarrollo urbano;

XVI. Coordinar las políticas y prácticas catastrales con el programa y los planes municipales de desarrollo urbano;

XVII. Asociarse con otros entes públicos o con particulares para coordinar y concertar la realización de obras de utilidad social;

XXVIII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sobre las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones del presente Código;

XIX. Expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas;

XX. Expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras; XXI. Otorgar o negar las autorizaciones o licencias para ejecutar obras y acciones urbanísticas;

XXII. Acordar la recepción de obras de urbanización;

XXIII. A propuesta del urbanizador, recibir las áreas de cesión para destinos y el equipamiento correspondiente, de acuerdo con el plan de desarrollo urbano de centro de población, y registrarlas ante la dependencia encargada del patrimonio municipal;

XXIV. Expedir el certificado de habitabilidad;

XXV. Autorizar la adquisición o promover la expropiación de los predios y fincas que se requieran para ejecutar obras de urbanización y edificación;

XXVI. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo, para incorporarlo al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;

XXVII. Participar en la creación y administración de las reservas territoriales de conformidad con las disposiciones de este Código y los convenios que regulen la operación del sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;

XXVIII. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al ayuntamiento en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;

XXIX. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar, en forma coordinada con el Gobierno del Estado y conforme al convenio de coordinación respectivo, los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica y en su caso, del patrimonio cultural de conformidad con la normatividad respectiva;

XXX. Aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación respecto de predios y fincas, contraria al interés social; XXXI. Promover inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;

XXXII. Promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda digna, accesible e incluyente; espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación; el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad, y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XXXIII. Otorgar las facilidades administrativas que estén a su alcance, a las acciones de vivienda;

XXXIV. Promover y participar en la constitución y funcionamiento del Consejo Regional de Desarrollo Urbano y apoyarlo en sus actividades;

XXXV. Promover y participar en la constitución y funcionamiento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, autorizar su reglamento y apoyarlo en sus actividades, debiendo aportarle los recursos necesarios para su operación y que estén en condiciones de proporcionarle;

XXXVI. Promover la constitución de las asociaciones de vecinos, autorizar sus reglamentos y apoyarlas en sus actividades;

XXXVII. Promover en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia, a través de su representación estatal, y con la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco, la constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al patrimonio cultural del Estado, autorizar sus reglamentos y apoyarlas en sus actividades;

XXXVIII. Promover la participación ciudadana y vecinal y recibir las opiniones de los grupos de personas que integran su comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y revisión de los programas y planes municipales;

XXXIX. Promover la participación solidaria de la población en la solución de los problemas de infraestructura y equipamiento urbanos, servicios públicos, vivienda popular y vivienda de interés social;

XL. Vigilar las acciones urbanísticas y la aprobación de proyectos de edificación;

XLI. Proveer en el ámbito de su competencia, al cumplimiento de las disposiciones de este Código;

XLII. Tramitar y resolver el recurso administrativo previsto en este Código;

XLIII. Ejercer las atribuciones relativas a la aprobación, control y evaluación de los planes o programas de desarrollo urbano de su competencia;

XLIV. Determinar la dependencia técnica y administrativa con competencia para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos en las fracciones XIX a XXIV del presente artículo;

XLV. Mantener disponibles para información y consulta del público los planes y programas de desarrollo urbano aplicables en su territorio, así como sus actualizaciones, en la dependencia a que se refiere la fracción anterior;

XLVI. Promover en los planes municipales de desarrollo, el establecimiento de usos, destinos y reservas territoriales para la construcción de espacios destinados al fomento de actividades artísticas, culturales y recreativas;

XLVII. Aprobar de conformidad con el convenio de coordinación metropolitana, el programa de desarrollo, el plan de ordenamiento territorial y los planes sectoriales metropolitanos;

XLVIII. Aprobar los convenios de coordinación metropolitana propuestos por las instancias de coordinación correspondientes;

XLIX. Participar en la constitución de los Institutos Metropolitanos de Planeación, propuestos por la Junta de Coordinación Metropolitana, de conformidad con el convenio de coordinación metropolitana;

L. Llevar a cabo acciones necesarias para el acondicionamiento de accesibilidad, movilidad y ausencia de barreras en los espacios y servicios públicos, así como prever en sus reglamentos de zonificación urbana, las disposiciones de accesibilidad necesarias para el desarrollo integral de las personas con discapacidad;

LI. Convenir con el Titular del Poder Ejecutivo que la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial desempeñe de manera total o parcial, las funciones técnicas que le corresponden en la aplicación de este Código, cuando carezca de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;

LII. Promover la participación de la población en la solución de los problemas de infraestructura y equipamiento urbanos, servicios públicos, vivienda popular, vivienda de interés social y vivienda accesible e incluyente para personas con discapacidad;

LIII. Aportar al Instituto de Información Estadística y Geográfica, la información necesaria sobre sus planes y programas de desarrollo urbano, para la implementación del Sistema de Información Geográfica;

LIV. Conformar la Comisión Municipal de Directores Responsables de proyectos u obras, integrada por funcionarios municipales y representantes de los colegios de arquitectos e ingenieros civiles;

LV. Aplicar recursos públicos para el mejoramiento de la vivienda de interés social en régimen de condominio, manteniendo servicios y obras, y realizando reparaciones en áreas y bienes de uso común en casos urgentes, que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores, de acuerdo a la disponibilidad presupuestal;

LVI. Aprovechar los presupuestos y subsidios previstos en los programas estatales y federales de la Administración Pública, destinados a la construcción de infraestructura urbana, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones de las áreas comunes de la vivienda de interés social en régimen de condominio, exceptuando los de gasto corriente;

LVII. Proporcionar, previo convenio, servicios públicos municipales de seguridad y vigilancia en las áreas de uso común dentro de la unidad de interés social en régimen de condominio, previo acuerdo de la Asamblea General, sin que ello impida que la Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines;

LVIII. Considerar durante el último año del ejercicio constitucional del ayuntamiento y según las posibilidades presupuestales del municipio, la partida correspondiente al Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

LIX. Evaluar el impacto ambiental respecto de obras o actividades que no sean competencia de la federación o del estado, que se realicen íntegramente dentro del territorio municipal, y solicitar a la autoridad competente el

dictamen de impacto ambiental respectivo de conformidad con la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y

LX. Las demás que le atribuyan este Código y disposiciones aplicables.

**Artículo 28.** Corresponderá a la Secretaría, evaluar el impacto ambiental a que se refiere el artículo 26 de ésta ley, respecto de las siguientes materias:

I. Vías generales de comunicación estatales y obra pública local que comprenda o se ubique en dos o más municipios;

II. Instalación de rellenos sanitarios, y sitios de transferencia o tratamiento de residuos de manejo especial y sólidos urbanos;

III. Desarrollos inmobiliarios y nuevos centros de población que no se localicen en áreas urbanas y/o reservas urbanas y que incidan en ecosistemas donde la regulación del impacto ambiental no está reservado a la federación;

IV. Proyectos, obras y acciones urbanísticas que se desprendan de los planes y programas municipales de desarrollo urbano, siempre y cuando su regulación no corresponda a los gobiernos municipales;

V. Aquellas obras y actividades que incidan en dos o más municipios y que su control no se encuentre reservado a la federación, cuando por su ubicación, dimensiones o características puedan producir impactos ambientales significativos sobre el medio ambiente; y

VI. Las demás que no sean competencia de la federación ni de los gobiernos municipales.

**Artículo 29.** Corresponderá a los gobiernos municipales, a través de los organismos o dependencias que los cabildos designen, evaluar el impacto ambiental a que se refiere el artículo 26 de la presente ley, respecto de las siguientes materias:

I. Vías de comunicación y obras públicas municipales, que comprendan o se ubiquen exclusivamente en su jurisdicción;

II. Desarrollos inmobiliarios y nuevos centros de población dentro del territorio municipal, que incidan en ecosistemas donde la regulación del impacto ambiental no se encuentra reservada a la federación, ni al gobierno del estado, siempre y cuando corresponda a reservas urbanas;

III. Exploración, extracción y procesamiento de minerales y sustancias que constituyan depósito de naturaleza cuyo control no esté reservado a la federación ni al estado y se ubiquen exclusivamente en su jurisdicción, así como el funcionamiento de bancos de material;

IV. Instalación y operación de establecimientos industriales, comerciales y de servicios que se ubiquen en su jurisdicción y cuya regulación no se encuentre reservada a la federación ni al estado; y

V. Las demás que no sean competencia de la federación ni del estado.

**Artículo 76.** Para los efectos de este título, se entenderá por planeación urbana, el conjunto de herramientas de que dispone la autoridad para prever, racionalizar y coordinar el desarrollo sustentable de los centros de población, propiciando mediante el ordenamiento territorial y la programación de acciones estratégicas, un sistema urbano equilibrado, eficiente, competitivo y orientado a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, dará seguimiento a los indicadores derivados de los instrumentos y herramientas de planeación urbana, que determinen la eficiencia urbana sustentable en los centros de población.

**Artículo 77.** El ordenamiento del territorio, la planeación urbana y la definición de las directrices que orientarán el desarrollo de los centros de población es responsabilidad compartida entre el Gobierno del Estado y los ayuntamientos. Respetando las competencias constitucionales de cada nivel de gobierno será indispensable la coordinación institucional para articular un sistema de planeación urbana estatal.

**Artículo 78.** El Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano se integrará por un conjunto de programas y planes, de desarrollo y ejecución obligatorios, articulados entre sí, organizados de la siguiente manera:

I.- Programas de Desarrollo Urbano

a) Programa Estatal de Desarrollo Urbano

b) Programas Municipales de Desarrollo Urbano

c) Programas de Desarrollo Metropolitano

II. Planes y Programas de Referencia:

- a) Planes Regionales de Integración Urbana;
- b) Programas de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado;
- c) Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano; y
- d) Programas de Ordenamiento Ecológico Local;

III.- Planes Básicos de Desarrollo Urbano

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

Los programas y planes de desarrollo urbano, además de los aspectos que específicamente señale el Código, deberán contener al menos:

- I. El estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento y necesidades de renovación;
- II. Especificación temporal de los plazos de cumplimiento de cada una de las acciones a desarrollar;
- III. Los mecanismos financieros a utilizarse para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en el plan o programa, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables;

IV. Plano general y los anexos gráficos con información desagregada que sean necesarios según los estudios realizados;

V. Los indicadores para su evaluación y su metodología; y

VI. En caso de que el instrumento de jerarquía mayor cuente ya con el estudio con la especificidad necesaria al ámbito de aplicación que se requiere, en uno o más de los elementos señalados, bastará la remisión a dicho documento y estudio específico, siempre que resulte actual en atención a la modificación que se pretende.

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

**Artículo 81.** Los planes de referencia serán documentos de consulta obligada por los municipios en el proceso de formulación, aprobación, aplicación y cumplimiento de los planes básicos de desarrollo urbano. Respetando la autonomía municipal, estos documentos definirán lineamientos generales de ordenamiento territorial en la materia que corresponde a cada uno de los tres planes, para garantizar la congruencia, la integralidad, la sustentabilidad, la visión de largo plazo y la racionalidad de la política urbana estatal y municipal.  
(...)

**Artículo 86.** Los planes y programas de desarrollo urbano así como, los proyectos definitivos de urbanización que modifiquen el uso de suelo, densidad o intensidad, previamente a ser aprobados, deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental por la autoridad competente.

**Artículo 120.** Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano tienen por objeto:

- 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.

**Artículo 121.** 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. Se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. El plan parcial de desarrollo urbano integra el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación;
- II. Sus disposiciones corresponderá con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y, por lo tanto, deben guardar congruencia entre sí;
- III. Será formulado, aprobado y publicado conforme a lo estipulado en el artículo 123 del presente Código;
- IV. Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población;
- V. Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar al Ayuntamiento que dentro del plan parcial de desarrollo urbano aprobado se declaren como polígono de desarrollo controlado, el área de influencia de la asociación mediante convenio en el cual se establecen las bases para su aplicación;
- VI. Se requerirá formular y aprobar un plan parcial de desarrollo urbano, cuando el centro de población cuente con una población mayor a diez mil habitantes

donde por su extensión o escala, asociadas a la densidad de población y la intensidad de los usos y destinos lo requieran;

VII. Su objeto principal será el 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; e

VIII. Indicará las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, en función del ordenamiento territorial, sin implicar la autorización de las mismas.

**Artículo 122.** El plan parcial de desarrollo urbano se integrará con los siguientes elementos:

I. La referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte;

II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;

III. La delimitación de su área de aplicación conforme a las normas que se indican en este Código;

IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;

V. Los regímenes de tenencia de la tierra existentes;

VI. La zonificación conforme a las normas que se indican en el Título Sexto del presente Código;

VII. La clasificación de áreas, donde se indicarán la superficie de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;

VIII. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definen la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

- IX. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;
- X. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano;
- XI. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- XII. La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades;
- XIII. Los riesgos para la zona de aplicación, que establezca el Atlas de Riesgo expedido en términos de la legislación de la materia;
- XIV. El estudio que considere la movilidad urbana sustentable; XV. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

**Artículo 123.** Para aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El ayuntamiento aprobará se elabore el plan parcial de desarrollo urbano o su revisión;
- II. El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial de desarrollo urbano; se harán las consultas con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Municipio, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial de desarrollo urbano
- III. Formulado el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano, se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Medio Ambiente y

Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para los efectos de su consulta pública, así como, el procedimiento señalado en el artículo 98 de este Código;

IV. Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de plan parcial de desarrollo urbano;

V. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que establezca el Municipio, por un plazo no menor de quince días;

VI. El proyecto ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso, y

VII. Aprobado el plan parcial de desarrollo urbano por el municipio, el Presidente Municipal realizará la publicación y solicitará su registro, conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código.

**Artículo 98.** Para elaborar y aprobar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o se revise el programa vigente;

II. La Dependencia Municipal elaborará el Proyecto de Programa a partir de las opiniones vertidas en foros de consulta pública en los que participen los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente.

III. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano convocará y coordinará la consulta pública a que hace referencia la fracción anterior, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad; para tal efecto, el Consejo señalará un término no menor de un mes y no mayor de tres meses para recibir por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad;

IV. La convocatoria del Consejo se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la

población. Asimismo, se informará a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano;

V. Una vez cumplido el término de la convocatoria, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal, analizarán las opiniones recibidas y fundamentarán las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el desarrollo urbano sustentable. El análisis elaborado estará a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijen en la convocatoria, durante un plazo no menor a quince días;

VI. El proyecto ya ajustado y su reglamentación, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población; y

VII. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación, modificación o rechazo.

**Artículo 82.** Los programas y planes de desarrollo urbano se elaborarán conforme las disposiciones de este Código y serán publicados íntegramente, en un plazo de veinte días a partir de la fecha en que se autoricen, en los siguientes medios oficiales de divulgación: (...) II. El programa municipal de desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano de los centros de población, los planes parciales de desarrollo urbano en las cuales participe el Municipio, se publicarán:

a) En la Gaceta Oficial del municipio o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir éstos, en el periódico oficial El Estado de Jalisco;

b) En los lugares visibles de la cabecera municipal, así como las delegaciones y agencias municipales lo cual debe certificar el servidor público encargado de la Secretaría del Ayuntamiento, así como los delegados y agentes municipales en su caso; y

c) En la página de internet del Ayuntamiento, de forma accesible para la población, debiendo ser actualizados de conformidad con lo establecido en el artículo 138 de este ordenamiento.

### **3. Marco de planeación y congruencia de aplicación**

El orden de los instrumentos en los esquemas responde al mandato del Sistema General de Planeación Territorial, al que se adscriben todos los planes y programas de desarrollo urbano, el cual determina que todos los instrumentos de planeación de ordenamiento territorial y desarrollo urbano deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial.

El presente instrumento mantiene congruencia de los objetivos los siguientes programas:

NACIONAL	ESTATAL	MUNICIPAL
<b>Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2024</b>	<b>Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo 2018 - 2024</b>	<b>Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza de Yahualica de González Gallo, Visión 2050</b>
Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2018 - 2024	Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco	
Programa Nacional de Vivienda 2018 - 2024	Programa Estatal de Vivienda del Estado de Jalisco	

Tabla 01. Marco de planeación

El presente instrumento no se encuentra vinculado a un Plan de Centro de Población, debido a la inexistencia del mismo.

### 3.1. Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2018 - 2024

Objetivo prioritario 1. “Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno”.

Objetivo prioritario 2 “Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas”.

Objetivo prioritario 3 “Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos”.

Objetivo prioritario 4 “Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible”.

Objetivo prioritario 5 “Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada”.

Objetivo prioritario 6 “Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes”.

### **3.1.2. Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, Región 03 “Altos Sur”**

El Modelo de Ordenamiento Ecológico del Territorio es físicamente un mapa que contiene áreas con usos y aprovechamientos permitidos, prohibidos y condicionados. A semejanza de los Planes de Desarrollo Urbano, este puede ser decretado a nivel estatal y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad con el fin de que se observancia sea obligatoria por todos los sectores o particulares que se asienten y pretendan explotar los recursos Naturales.

### **3.2. Programa Nacional de Vivienda 2018 - 2024**

- 1.- Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.
- 2.- Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos.
- 3.- Fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda.
- 4.- Asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada.
- 5.- Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación del territorio.

### **3.3. Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco**

- 1.- La conservación de la biodiversidad en el estado.

2.- El uso y aprovechamiento de los recursos naturales.

3.- Dotar a las personas de entornos urbanos y rurales con infraestructura moderna y dinámica, así como espacios públicos que enriquezcan la experiencia del lugar y convivencia en la vida cotidiana.

4.- El fortalecimiento en la aplicación de políticas del ordenamiento ecológico territorial y la evaluación del impacto ambiental, como instrumentos en la planeación y gestión para el desarrollo territorial en Jalisco.

### **3.4. Programa Estatal de Vivienda del Estado de Jalisco**

El objetivo del Programa de Vivienda del Estado de Jalisco es contribuir con propuestas y soluciones a la población más necesitada y de mayor vulnerabilidad patrimonial; esto con la finalidad de contribuir en el cumplimiento del derecho humano de contar con una vivienda digna, que mejore la calidad de vida.

## 4. Diagnóstico

### 4.1. Delimitación del área de estudio y de actuación

Conforme al artículo 8 del Reglamento Estatal de Zonificación, El área de implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano se definirá conforme a lo siguiente::

... corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo una acción urbanística.,

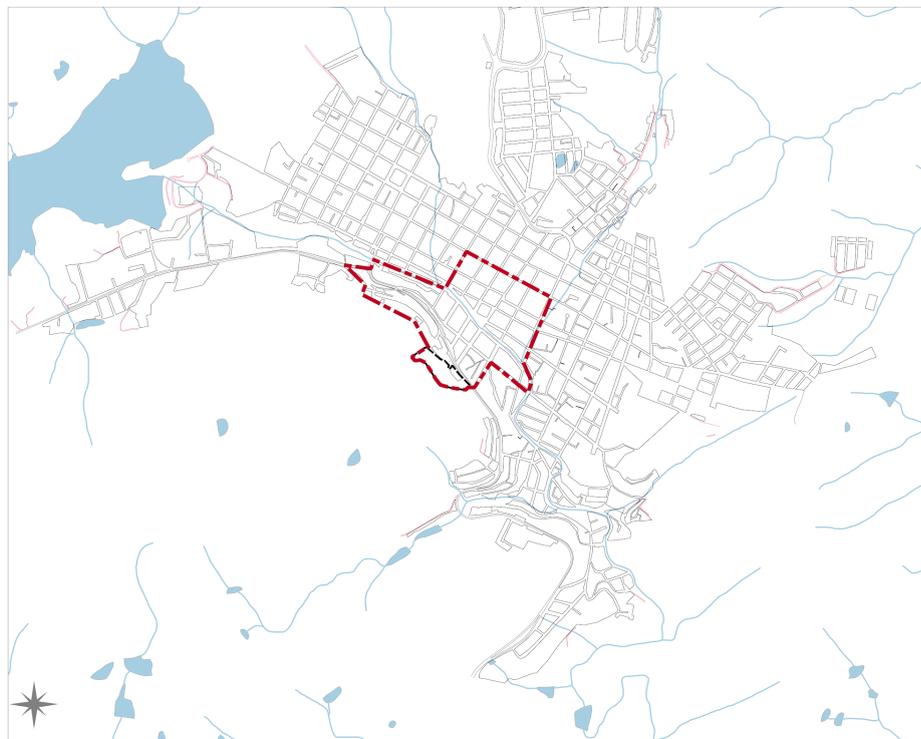
a) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional, la delimitación se deberá referir por lo menos a la superficie de la unidad de menor jerarquía de las unidades territoriales que integran los centros de población según se indica en el artículo 11 de este Reglamento;

b) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional de densidad mínima y baja, la delimitación del área de estudio será en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, dentro de las cuales deberá estar contenida la totalidad del predio a desarrollar;

c) Tratándose de acciones urbanísticas para uso no habitacional la delimitación del área de estudio deberá de referirse en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía, que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, incluyendo los predios alojados frente a las mismas, y de las infraestructuras a las que deberán conectarse, dentro de las cuales estará contenida la totalidad del predio a desarrollar;

Para facilitar la comprensión del diagnóstico necesario en la elaboración del presente plan parcial de desarrollo urbano se considera un área de estudio y un área de actuación, cada una correspondiendo al nivel de análisis necesario de, el área de estudio es de 30 hectáreas del centro de población, mientras que el área de actuación, corresponde a un área menor, correspondiente a un predio particular de 21,851 metros cuadrados. equivalente al 7% que se encuentra inscrita en el área de estudio y vinculada directamente con a las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en los límites de dicho predio.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO



Plan Parcial de  
Desarrollo Urbano  
"San Román"



Yahualica de González Gallo,  
Jalisco

▭ Área de actuación  
▭ Área de estudio

D-00 Delimitación del área de  
estudio y de actuación  
Junio 2022

0 100 200 m

Imagen 01. Área de estudio y Área de actuación. Elaboración propia

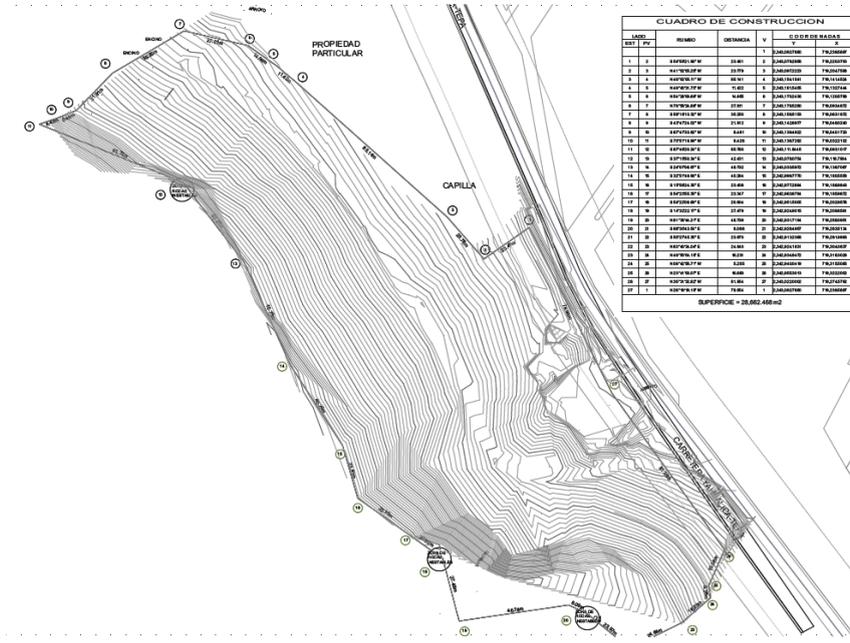
El área de estudio está delimitada al norte, por las calles Ramón Corona, C. José Antonio Torres, C. Independencia, al oriente por la calle Melchor Ocampo, al sur por la calle Fidencio Roque, calle Morelos y Av. Higinio Ruvalcaba y al poniente por Calle Escobedo.

El área de actuación del plan se encuentra delimitada por los siguientes vértices, los cuales son representados con sus respectivas coordenadas UTM:

	Y	X
1	2,343,092.7680	719,239.5697
2	2,343,079.2856	719,220.3700
3	2,343,097.2223	719,204.7588
4	2,343,154.1541	719,141.4524
5	2,343,161.5455	719,132.7444

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

<b>6</b>	2,343,170.2436	719,120.5788
<b>7</b>	2,343,176.5280	719,093.4872
<b>8</b>	2,343,158.5153	719,063.1872
<b>9</b>	2,343,142.6977	719,048.0240
<b>10</b>	2,343,139.4922	719,040.1720
<b>11</b>	2,343,136.7282	719,032.2102
<b>12</b>	2,343,111.8445	719,032.2102
<b>13</b>	2,343,078.0754	719,093.1017
<b>14</b>	2,343,033.5972	719,138.7067
<b>15</b>	2,342,999.7770	719,160.5558
<b>16</b>	2,342,977.2694	719,166.9843
<b>17</b>	2,342,963.6784	719,185.9672
<b>18</b>	2,342,951.5005	719,202.9576
<b>19</b>	2,342,924.9015	719,209.8561
<b>20</b>	2,342,931.7194	719,256.9051
<b>21</b>	2,342,928.4957	719,263.5134
<b>22</b>	2,342,913.2368	719,281.9993
<b>23</b>	2,342,924.1631	719,304.0837
<b>24</b>	2,342,934.8472	719,316.3029
<b>25</b>	2,342,940.0419	719,315.5065
<b>26</b>	2,342,955.3013	719,322.2002
<b>27</b>	2,343,022.0002	719,274.5792



Imágen 02. Área de actuación. Elaboración propia

## 4.2. Diagnóstico Ambiental

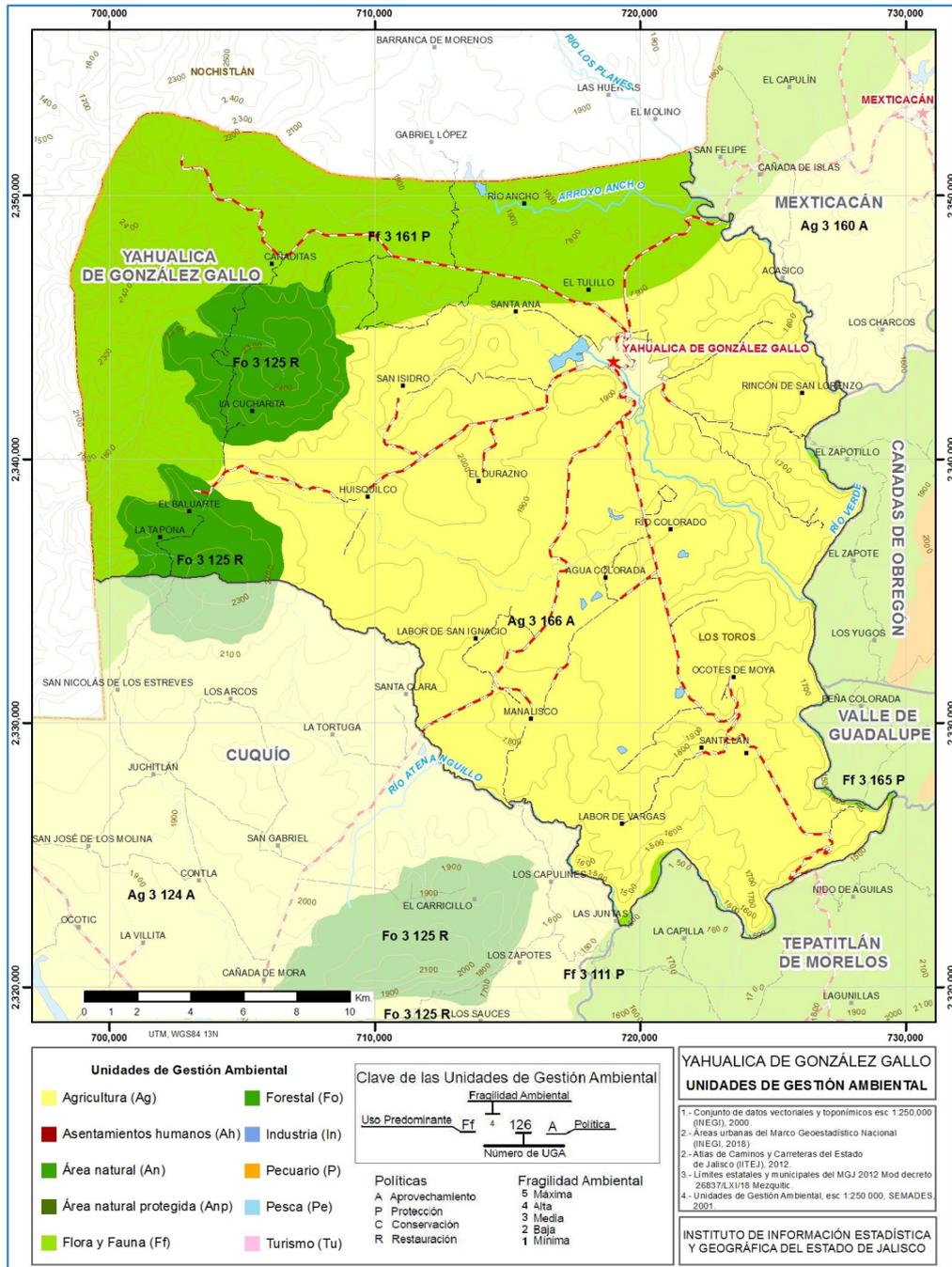
Se consideran aspectos diversos del medio ambiente local para determinar los factores que afecten directamente el área de estudio en cuestión. Por ejemplo los datos estadísticos del clima indican que la mayor parte del municipio de Yahualica de González Gallo, Jalisco, (65.4%) tiene clima semicálido y semihúmedo. La temperatura media anual es de 17.2°C, mientras que sus máximas y mínimas promedio oscilan entre 29.7°C y 5.6°C respectivamente. La precipitación media anual es de 800 mm.

El presente plan parcial se encuentra dentro la Unidad de Gestión Ambiental Ag 3 166 A, correspondiendo a un área de uso agrícola con un nivel medio de fragilidad ambiental y una política de aprovechamiento, el cual de acuerdo al Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial la Unidad de Gestión Ambiental Ag 3 166 A, cuenta con uso condicionado a asentamientos humanos, tal y como se propone en el presente plan.

Parte de las gestiones realizadas para la implementación del presente plan es la emisión de la Autorización Condicionada en materia de Evaluación de Impacto

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

Ambiental DPGGA/DEIA No. 254/0386/2023 de la cuál se incluirá una copia en el apartado de anexos.



#### **4.2.1. Aspectos geológicos**

En el territorio municipal , la roca predominante es basalto (43.5%), rocas ígneas extrusivas básicas, de origen volcánico constituidas de plagioclasa cálcica.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

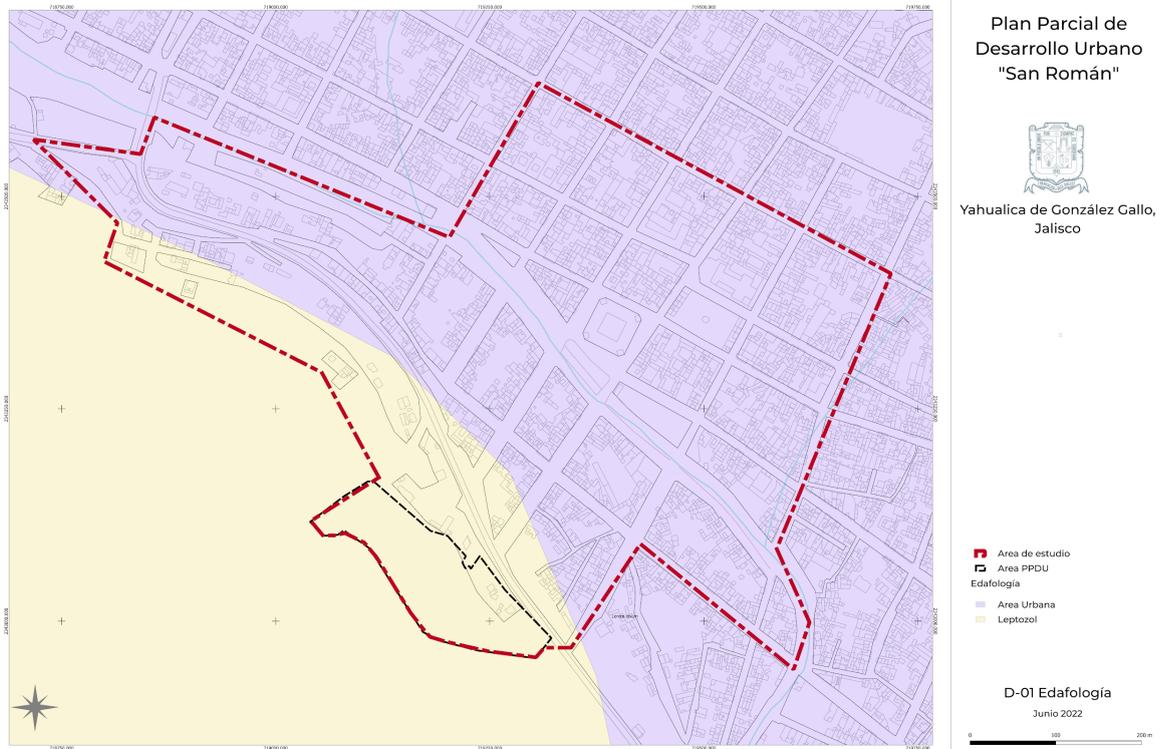
<b>Geología</b>	<b>Porcentaje en el territorio</b>
Basalto	43.5 %
Extrusiva ácida	32.4 %
Arenisca	16.2 %
Toba	3.7 %
Aluvia	3.4 %
Otros	0.8%

Tabla 02. Aspectos geológicos

El suelo predominante es feozem (57.2%), el cuál se presenta en cualquier tipo de relieve y clima, excepto en regiones tropicales o lluviosas o zonas muy desérticas. Es el cuarto tipo de suelo más abundante en el país. Son de profundidad variable. La actividad principal que se realiza en este tipo de suelo es la agricultura de riego o temporal.

<b>Tipo de suelo</b>	<b>Porcentaje en el territorio</b>
Feozem	57.2 %
Planosol	15.5 %
Litosol	8.6 %
Cambisol	7.5 %
Lluvisol	6.9 %
Otro	4.2 %

Tabla 03. Tipo de suelo

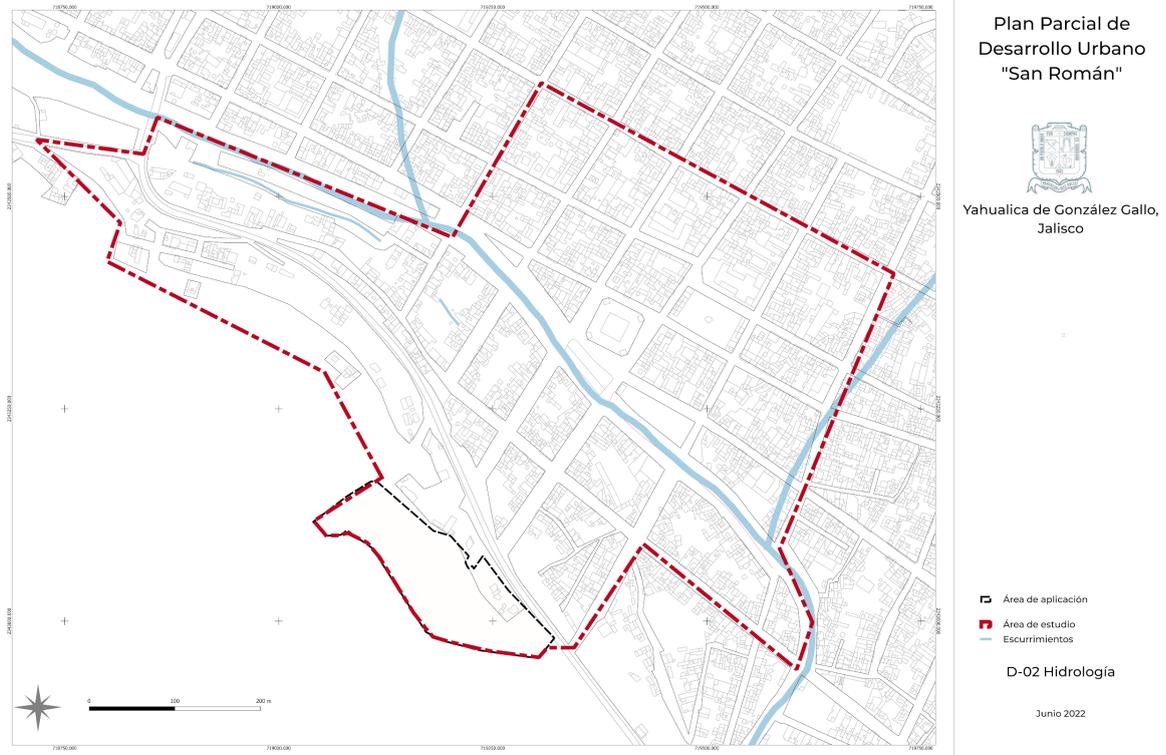


Imágen 03. Edafología  
 Elaboración propia

#### 4.2.2. Aspectos hidrológicos

La precipitación media mensual histórica de acuerdo al Servicio Meteorológico Nacional con registros hasta el 2019 del municipio Yahuualica de González Gallo es de 570.30 mm; la media del mes de enero es de 28.38 mm, la mínima de 24.00 mm y la máxima de 32.00 mm; mientras que en julio la precipitación media es de 83.00 mm, la mínima de 71.00 mm y máxima de 90.92 mm, la cual nutre los recursos hídricos con los que cuenta el municipio

Los recursos hídricos del municipio están constituidos principalmente por aguas subterráneas, ríos y lagos. El territorio municipal se encuentra ubicado dentro de 6 acuíferos de los cuales el 98.4% cuentan con disponibilidad de agua subterránea



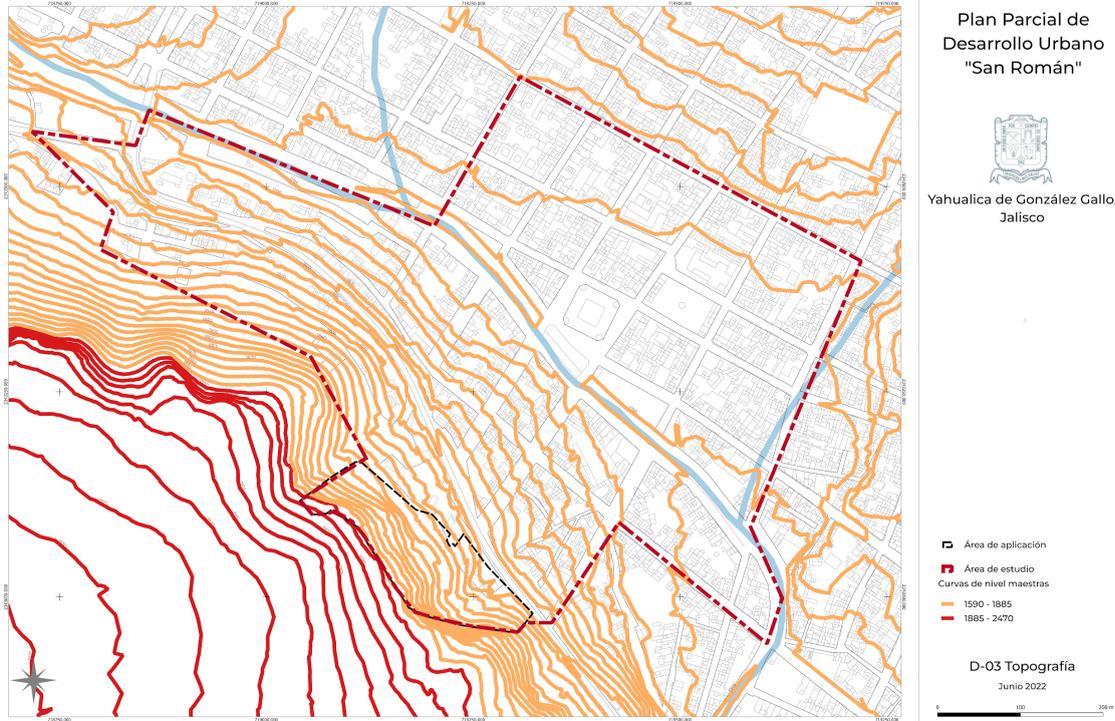
Imágen 04. Hidrología  
Elaboración propia

### 4.2.3. Topografía

Su cabecera municipal se localiza en las coordenadas 21°10'53.76" latitud norte y - 102°53'25.80" de longitud oeste, a una altura de 1,790 metros sobre el nivel del mar (msnm). El territorio, tiene alturas entre los 1,390 y 2,460 msnm.

El territorio urbano del municipio se caracteriza por localizarse en la parte baja de la ladera del cerro conocido como "La Meseta" que se eleva en su parte más alta hasta una cota de 2000 msnm. En la cota más baja de la ladera, se localiza el río Yahualica, de donde vuelve elevarse sinuosamente el terreno hacia el nor-oriente. En general, las pendientes topográficas de todo el asentamiento se consideran pronunciadas, donde las calles se apegan a ejes cartesianos sur-poniente a nor-oriente, sin modificar su directriz a pesar de la topografía. Cabe resaltar que en el escudo de armas del municipio se hace referencia, como parte de la identidad, a éstas características topográficas.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

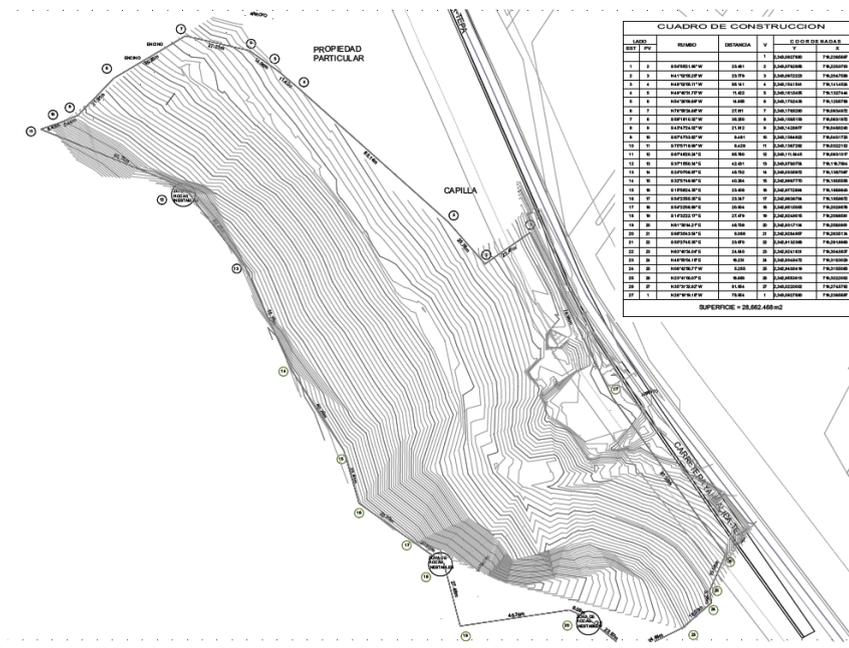


Imágen 05. Topografía del área de estudio. Elaboración propi

En el área de actuación, se encuentran pendientes pronunciadas y el paso de algunos escurrimientos de temporal que deben respetarse con la finalidad de dejar el libre paso de los escurrimientos en cualquier actuación urbanística y/o usos del suelo que se pretendan, siendo así la consideración de preservar las áreas altas del predio y con mayor pendiente como espacios verdes, de la misma manera las cañadas del paso de escurrimientos pluviales, deberán preservarse conforme las normas aplicables.

Las acciones urbanísticas que se pretendan realizar deberán aprovechar el potencial paisajístico que provee la topografía del sitio, permitiendo vistas del paisaje urbano y natural de la zona.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO



Imágen 06. Topografía del área de actuación. Elaboración propia

#### 4.2.4. Vegetación

Con la finalidad de tener un panorama amplio de la magnitud florística de la zona donde se desarrollará el proyecto, identificando cinco clases con 81 familias, 306 géneros, 500 especies, 2 subespecies y 12 variedades.

Clase	Familias	Géneros	Especies	Subespecies	Variedades
LYCOPODIOPSIDA	1	1	4	0	0
FILICOPSIDA	2	3	5	0	1
PINOPSIDA	2	2	3	0	0
MAGNOLIOPSIDA	61	233	361	2	10
LILIOPSIDA	15	68	127	0	1
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>306</b>	<b>500</b>	<b>2</b>	<b>12</b>

Tabla 04. Tipo de vegetación

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

De acuerdo al trabajo realizado se registraron 40 especies pertenecientes a 17 familias y 33 géneros. La familia mejor representada fue Asteraceae con ocho especies, seguida de Fabaceae con cinco especies y Lamiaceae con cuatro. Seis de las especies son endémicas de México, mientras que, por estatus de conservación, no se registraron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. A continuación, se muestra el listado de las familias, géneros y especies registradas.

Familia	Género	Especie	Dist
Acanthaceae	<i>Tetramerium</i>	<i>Tetramerium nervosum</i>	
Amaranthaceae	<i>Amaranthus</i>	<i>Amaranthus sp.</i>	
Amaranthaceae	<i>Iresine</i>	<i>Iresine diffusa</i>	
Amaranthaceae	<i>Iresine</i>	<i>Iresine sp.</i>	
Asteraceae	<i>Ageratina</i>	<i>Ageratina sp.</i>	
Asteraceae	<i>Asteraceae</i>	<i>Asteraceae</i>	
Asteraceae	<i>Jaegeria</i>	<i>Jaegeria hirta</i>	
Asteraceae	<i>Pluchea</i>	<i>Pluchea sp.</i>	
Asteraceae	<i>Simsia</i>	<i>Simsia foetida</i>	
Asteraceae	<i>Smallanthus</i>	<i>Smallanthus uvedalia</i>	
Asteraceae	<i>Tagetes</i>	<i>Tagetes lunulata</i>	Mx
Asteraceae	<i>Verbesina</i>	<i>Verbesina serrata</i>	
Bignoniaceae	<i>Jacaranda</i>	<i>Jacaranda mimosifolia</i>	
Burseraceae	<i>Bursera</i>	<i>Bursera bippinata</i>	
Burseraceae	<i>Bursera</i>	<i>Bursera fagaroides</i>	
Burseraceae	<i>Bursera</i>	<i>Bursera penicillata</i>	
Cactaceae	<i>Opuntia</i>	<i>Opuntia lasiacantha</i>	Mx
Cactaceae	<i>Opuntia</i>	<i>Opuntia sp</i>	
Convolvulaceae	<i>Ipomoea</i>	<i>Ipomoea intrapilosa</i>	Mx
Convolvulaceae	<i>Ipomoea</i>	<i>Ipomoea tricolor</i>	
Cucurbitaceae	<i>Sicyos</i>	<i>Sicyos sp.</i>	
Fabaceae	<i>Eysenhardtia</i>	<i>Eysenhardtia polystachya</i>	
Fabaceae	<i>Lysiloma</i>	<i>Lysiloma acapulcensis</i>	
Fabaceae	<i>Vachellia</i>	<i>Vachellia farnesiana</i>	
Fabaceae	<i>Vachellia</i>	<i>Vachellia pennatula</i>	
Fagaceae	<i>Quercus</i>	<i>Quercus rugosa</i>	Mx
Lamiaceae	<i>Hyptis</i>	<i>Hyptis albida</i>	Mx

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

Lamiaceae	<i>Leonotis</i>	<i>Leonotis nepetifolia</i>	
Lamiaceae	<i>Salvia</i>	<i>Salvia sp.</i>	
Lamiaceae	<i>Stachys</i>	<i>Stachys coccinea</i>	
Loasaceae	<i>Mentzelia</i>	<i>Mentzelia aspera</i>	
Malvaceae	<i>Ceiba</i>	<i>Ceiba aescilofolia</i>	
Malvaceae	<i>Heliocarpus</i>	<i>Heliocarpus terebinthinaceus</i>	Mx

Tabla 05. Listado de las familias, géneros y especies



Imagen 07. Vegetación. Elaboración propia

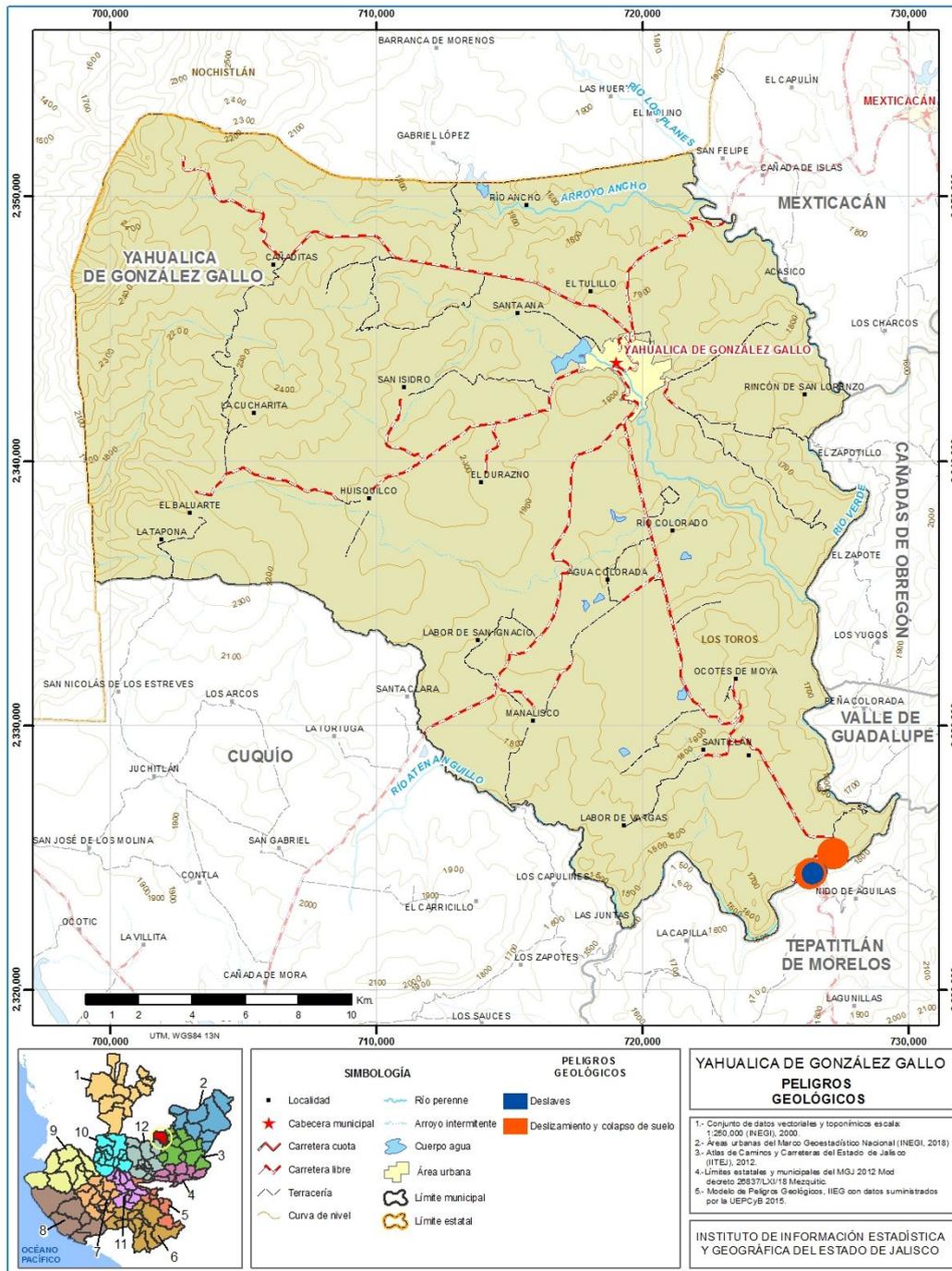
#### 4.2.5. Riesgos

De acuerdo al Atlas de Riesgos del Estado de Jalisco, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente, en el área de actuación del presente plan parcial de desarrollo urbano, no se encuentra en ninguno de los tipos o clasificaciones de riesgo, según el mismo documento.

Las acciones urbanísticas que pudieran llevarse a cabo en el predio, sujeto a el presente plan parcial de desarrollo urbano, deberán cumplir las normas y reglamentos aplicables, en cuanto a seguridad en la construcción, cálculo

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

estructural y obra pública.



Imágen 08. Peligros geológicos. Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco

### 4.3. Diagnóstico Socio-económico

#### 4.3.1. Análisis demográfico

El municipio de Yahualica de González Gallo pertenece a la Región Altos sur, su población en 2020, según el Censo de Población y Vivienda 2020, era de **22,394 personas; 47.8 por ciento hombres y 52.2 por ciento mujeres.**

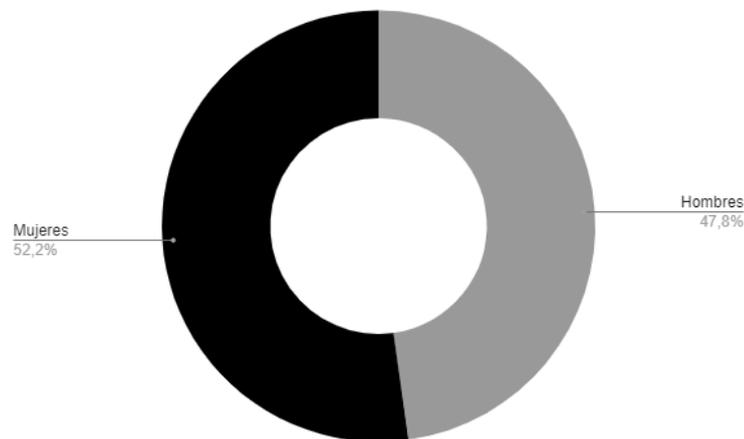


Gráfico 01. Población por género

Los habitantes del municipio representaban el 5.4 por ciento del total regional. Comparando este monto poblacional con el del año 2015, se obtiene que la población municipal disminuyó un 0.85 por ciento en cinco años.

Población 2010	Población 2015	Población 2020
22,284	22,586	22,394

Tabla 06. Crecimiento poblacional

El crecimiento municipal en un lapso de 10 años ha sido de 110 personas en total, teniendo una tasa de crecimiento prácticamente nula.

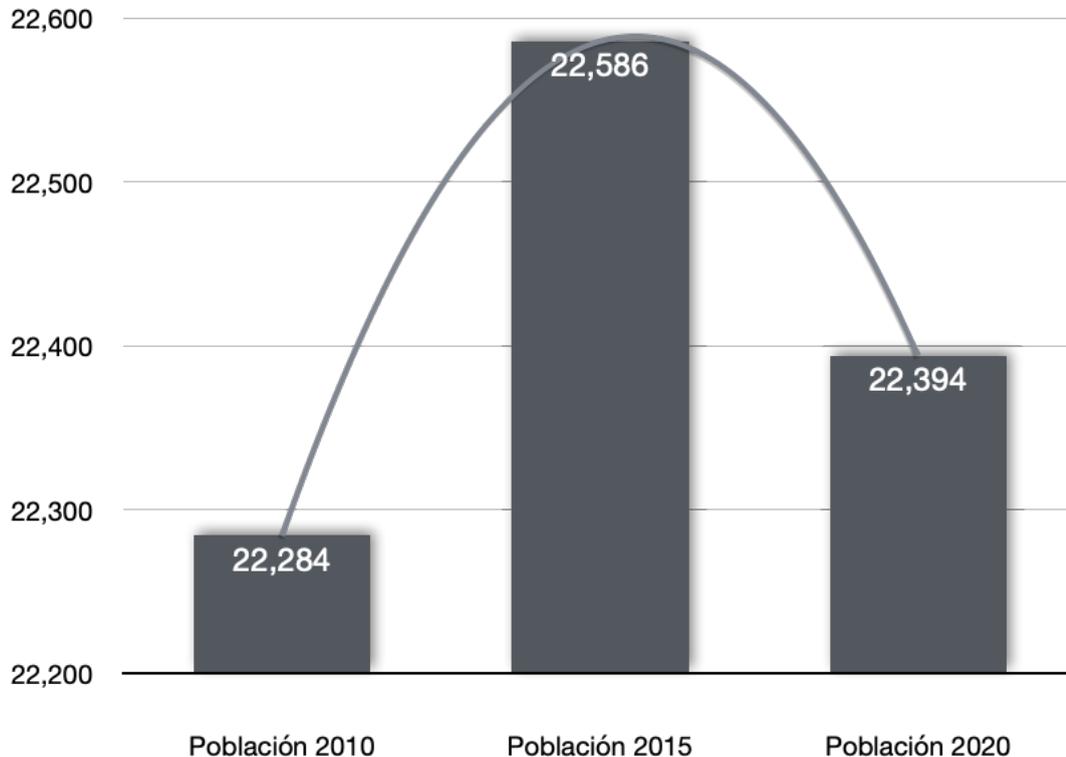


Gráfico 02. Crecimiento poblacional

#### 4.3.2. Análisis económico

Conforme a la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) de INEGI, el municipio de Yahualica de González Gallo cuenta con 1,259 unidades económicas y su distribución por sectores revela un predominio de establecimientos dedicados al comercio, siendo estos el 43.29% del total de las empresas en el municipio. Ocupa la posición 45 del total de empresas establecidas en el estado y el lugar número 5 en el ranking regional.

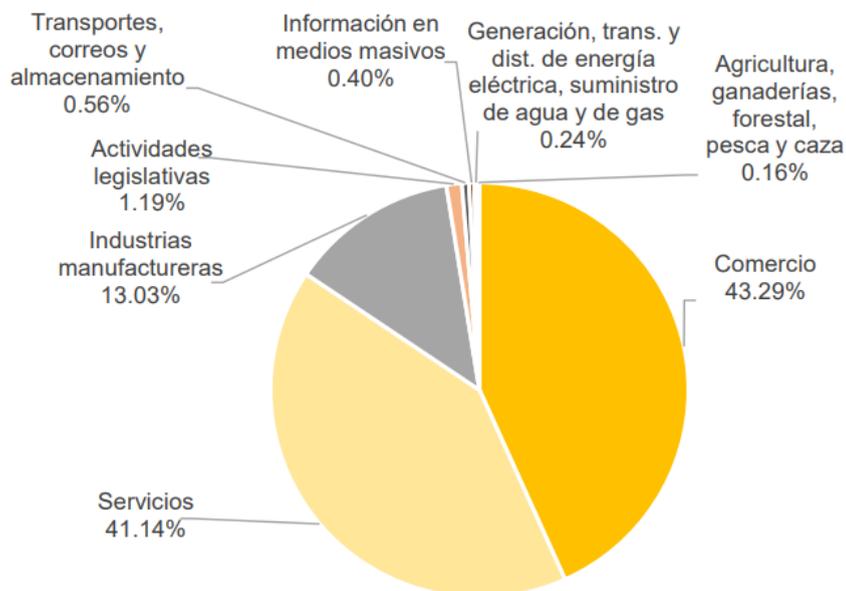
Sector	Total de unidades económicas	Porcentaje
Comercio	545	43.28%
Servicios	518	41.11%
Industrias manufactureras	164	13.02%
Actividades	15	1.11%

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

legislativas		
Transportes, correos y almacenamiento	7	0.5%
Información en medios masivos	5	0.3%
Generación, Trans y dist. eléctrica, suministro de agua y de gas	3	0.1%
Agricultura, ganadería, forestal, pesca y caza	2	0.1%
Total	1,259	100%

Tabla 07. Actividades económicas

De acuerdo a información obtenida de SAGARPA, el valor de la producción agrícola en Yahualica de González Gallo presentó un crecimiento durante el periodo 2015–2019, registrando una caída en el ejercicio 2020, habiendo registrado su nivel más alto en 2019. El valor de la producción agrícola de Yahualica de González Gallo de 2020, representó el 0.52% del total estatal, alcanzando un monto de 372,400 miles de pesos para ese año.



## Empleo

### Trabajadores asegurados en el IMSS

Para julio de 2021 el IMSS reportó un total de 572 trabajadores asegurados, lo que representó para el municipio de Yahuahualica de González Gallo una disminución anual de 82 trabajadores en comparación con el mismo mes de 2020, debido a la baja en el registro de empleo formal en algunos de sus grupos económicos, principalmente en la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil.

En función de los registros del IMSS el grupo económico que más empleos presentó dentro del municipio de Yahuahualica de González Gallo, fue precisamente el de construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil, ya que en julio de 2021 registró un total de 114 trabajadores concentrando el 19.93% del total de asegurados en el municipio.

El segundo grupo económico con más trabajadores asegurados fue el de compraventa de gases, combustibles y lubricantes, que para julio de 2021 registró 71 empleos formales que representan el 12.41% del total de asegurados a dicha fecha.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

Grupo económico	2015	2016	2017	2018	2019	2020	julio 2020	julio 2021	variación absoluta jul 2021 / jul 2020	% part jul 2021
Construcción de edificaciones y de obras de ingeniería civil	85	57	84	92	166	162	179	114	-65	19.93%
Compraventa de gases, combustibles y lubricantes	59	64	68	70	71	76	74	71	-3	12.41%
Compraventa en tiendas de autoservicio y de departamentos especializados por línea de mercancías	18	18	29	35	84	79	80	71	-9	12.41%
Confección de prendas de vestir y otros artículos confeccionados con textiles y otros materiales; excepto calzado	45	46	50	47	55	39	44	37	-7	6.47%
Compraventa de alimentos, bebidas y productos del tabaco	18	18	17	25	28	31	29	36	7	6.29%
Compraventa de materias primas, materiales y auxiliares	23	33	37	36	29	31	29	36	7	6.29%
Fabricación de alimentos	20	20	25	24	24	24	23	26	3	4.55%
Servicios médicos, asistencia social y veterinarios	23	20	23	22	22	22	23	22	-1	3.85%
Ganadería	7	11	13	13	17	15	17	20	3	3.50%
Servicios profesionales y técnicos	21	24	19	15	24	18	21	18	-3	3.15%
Compraventa de inmuebles y artículos diversos						14	8	16	8	2.80%
Compraventa de prendas de vestir y otros artículos de uso personal	26	17	18	18	19	15	14	14	0	2.45%
Otros	110	103	139	130	144	105	113	91	-22	15.91%
<b>Total</b>	<b>455</b>	<b>431</b>	<b>522</b>	<b>527</b>	<b>683</b>	<b>631</b>	<b>654</b>	<b>572</b>	<b>-82</b>	<b>100.00%</b>

Tabla 08. Grupos económicos

Elaboración propia con datos del IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco

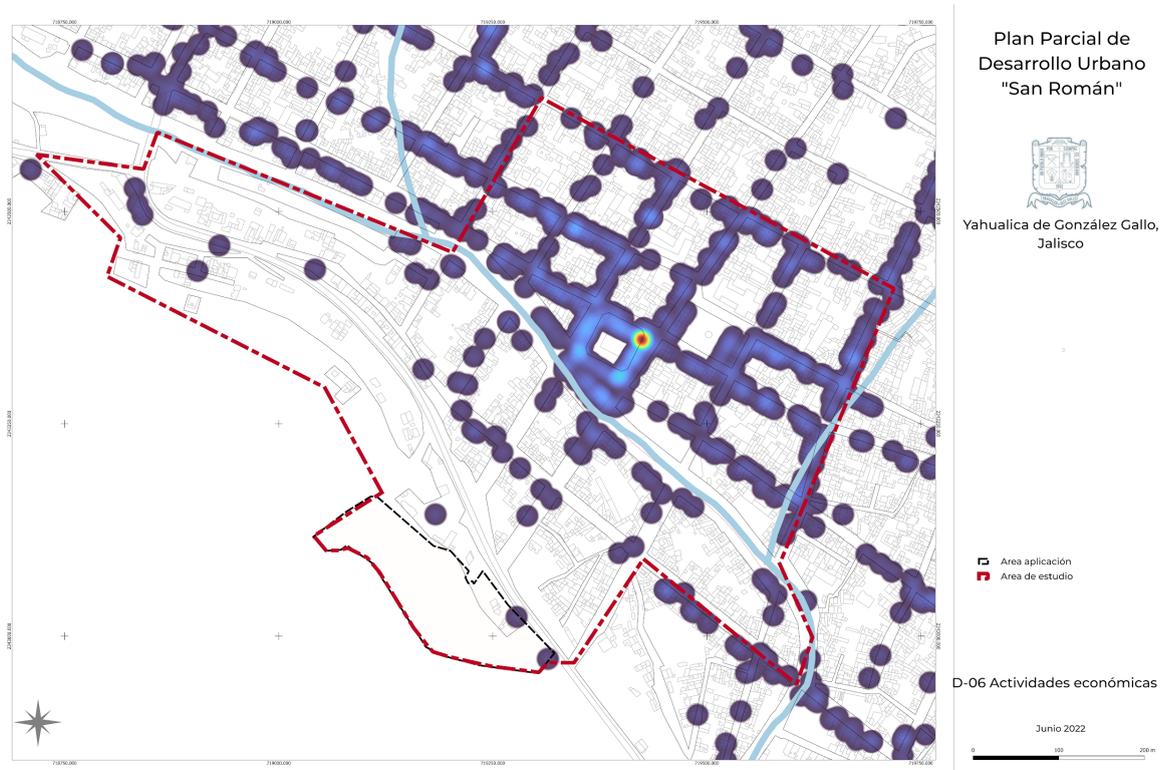


Imagen 09. Concentración de unidades económicas

Elaboración propia con información obtenida del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI.

#### 4.4. Diagnóstico Urbano

El estado actual de la zona de actuación es un área rústica de propiedad privada aún estando en los límites de la inminente conurbación, mientras que el área de estudio se encuentra urbanizada en su totalidad.

##### 4.4.1. Suelo y vivienda

El análisis de vivienda se llevó a cabo en todo el centro de población del Municipio de Yahuahlica de González Gallo, resultando que en su mayoría cuenta con servicio de energía eléctrica y en menor proporción con los servicios de agua entubada y drenaje. El tipo de construcción es de teja o bóveda de ladrillo en los techos y adobe, tabique o bloc en los muros.

Porcentaje en total de viviendas						
Viviendas	1990	1995	2000	2005	2010	2020

Viviendas totales	4,641	4,871	5,926	6,210	6,280	6,311
Con agua entubada	58.47%	71.15%	62.23%	67.33%	80.06%	86.35%
Con agua entubada y drenaje	56.32%	81.27%	59.70%	64.19%	93.76%	94.18%
Con energía eléctrica	85.32%	96.07%	92.12%	92.64%	98.02%	98.74%

Tabla 09. Análisis de viviendas

Elaboración propia con información obtenida del IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco.

#### 4.4.2. Movilidad urbana

Se cuenta con una vialidad principal, denominada Avenida Higinio Ruvalcaba, la cual funge como conexión entre las zonas periféricas y localidades cercanas con la cabecera municipal en sentido oriente poniente y poniente oriente, permitiendo el acceso a las localidades Huisculco y a la Carr. Tepatitlán – Yahualica de González Gallo; un sector de esta vialidad al interior de la zona urbana se comporta con una jerarquía colectora, funcionando como corredores comerciales y de servicios. Por lo anterior, se detecta una necesidad de transformación de la sección vial, de manera que se comporte como una vía urbana dejando de ser un trazo carretero.

Las vialidades de carácter colectora menor: (Carr Cuquío – Yahualica) son receptoras del tránsito proveniente de las vialidades subcolectoras y enlazan a las vías de mayor capacidad vial, en este caso, a la carretera que comunica a las comunidades cercanas. Mismo caso que la carretera Tepatitlán - Yahualica, se percibe la necesidad de renovación urbana de la sección vial, para mejor servicio a los usos implantados en sus colindancias.

Jerarquía	Nombre de la vialidad	Estado	Sección
-----------	-----------------------	--------	---------

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

Avenida Higinio Ruvalcaba	Principal / Colectora	Bueno	12.00 m
Escobedo	Colectora menor	Regular	15.00 m
Vicente Guerrero	Colectora menor	Regular	12.00 m
Independencia	Colectora menor	Regular	9.00 m
Guadalupe Victoria	Subcolectora	Regular	12.00 m
Abasolo	Subcolectora	Regular	10.00 m
Hidalgo	Subcolectora	Regular	9.00 m
Ignacio Zaragoza	Subcolectora	Regular	12.00 m
Mariano Jimenéz	Subcolectora	Regular	10.00 m

*Tabla 10. Jerarquía Vial  
Elaboración propia*

En términos de movilidad, la mayoría de la población hace uso del automóvil particular y motocicletas, siendo la movilidad motorizada el modo de transporte más utilizado, a pesar de las cortas distancias que se tiene en el área urbana de Yahualica, que sin justificación total, se suma la complejidad de las pendientes topográficas.

En cuanto accesibilidad universal, para la movilidad peatonal, se encuentran pavimentos en su mayoría en buen estado, con pocas adaptaciones físicas, habilitación de dispositivos o señales adecuadas para personas con discapacidad, misma problemática observada debido a las pendientes topográficas del territorio. Otro potencial de renovación urbana, que cobra importancia para la zona centro de la cabecera municipal.

Se cuenta con una central de autobuses que comunica a la población con las comunidades aledañas. El transporte público urbano solo cuenta con una ruta que recorre la mancha urbana de norte a sur, sin embargo, la poca cantidad de usuarios ocasiona la poca frecuencia de esta misma.

No se cuenta con identificación de hitos urbanos en los accesos carreteros que faciliten la incorporación al área urbana, que pudieran también coadyuvar en el ordenamiento de la movilidad integral.

#### 4.4.3. Infraestructura de servicios

El municipio cuenta con todos los servicios de infraestructura urbana, como son agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones de diversos operadores, así como servicios municipales de recolección de basura, ordenamiento de estacionamientos en calle, mantenimiento urbano y áreas verdes y otros que lo hacen apto para el desarrollo urbano. De acuerdo al Marco Geoestadístico Nacional, servicios e información complementaria del INEGI 2020, el municipio de Yahualica de González Gallo cuenta con diferentes tipos de equipamientos públicos, destacando principalmente las escuelas, los centros de asistencia médica y las instalaciones deportivas y recreativas. Se enlistan a continuación los referidos en la fuente de información.

<b>Tipo de servicios</b>	<b>Cantidad</b>
Aeródromo civil	0
Cementerio	2
Centro comercial	0
Centro de asistencia médica	10
Escuela	36
Estación de transporte terrestre	0
Instalación de comunicación	1
Instalación de servicios	0
Instalación deportiva o recreativa	12
Otras instalaciones	1
Instalación gubernamental	4
Mercado	2

Plaza	10
Pozo	0
Tanque de Agua	1
Templo	14

Tabla 11. Infraestructura de servicios

Elaboración propia con información obtenida del IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco

#### 4.4.4. Equipamiento urbano

##### Salud

La atención a la salud es prestada en el municipio por un hospital de la Secretaría de Salud Jalisco, una clínica del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), un consultorio del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), dos clínicas y diversos consultorios particulares.

Unidades Médicas en Servicio	
Consulta Externa	8
Hospitalización General	1
Hospitalización Especializada	0

Tabla 12. Equipamiento de Salud.

Elaboración propia con información obtenida del IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco

##### Educación

Se tienen los siguientes centros educativos: 1 de educación especial, 1 de educación inicial, 39 de preescolar, 49 de primaria, 7 secundarias y 1 bachillerato.

Nivel Escolar	Escuelas	Alumnos	Profesores
Preescolar	46	1,068	64
Primaria	48	2,836	139
Secundaria	8	956	76
Bachillerato	2	1,407	61
Profesional Medio	0	0	0
Educación Especial	0	0	0

Tabla 13. Equipamiento Educacional

Elaboración propia con información obtenida del IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco

#### 4.4.5. Espacio público

El municipio cuenta con centros deportivos que tienen en su conjunto instalaciones adecuadas para la práctica de diversos deportes: fútbol, voleibol, básquetbol, béisbol y juegos infantiles.

Respecto a la cultura y recreación cuenta con plaza cívica, parques, jardines, biblioteca, teatro, lienzos charros, plaza de toros y centro social y recreativo.

Se perciben como potenciales, los espacios que acompañan el paso del río en la cabecera municipal, tanto las vialidades paralelas como los espacios abiertos que se crean entre éstas y el cuerpo de agua.

En la zona central, cerca de los edificios institucionales y el mercado principal, las vialidades carecen de un orden en su uso y aprovechamiento, tanto para la movilidad particular como la colectiva, siendo potenciales la recuperación de banquetas, plazoletas, áreas de estacionamiento en calle, distribución de paradas de autobús y otros espacios para la generación de áreas verdes.

En el mismo tenor de accesibilidad, se detecta también la carencia de señales que ordenan los tipos de tráfico en las vialidades; señales que orienten a locales y visitantes sobre los equipamientos públicos, atracciones turísticas o instituciones de relevancia. Las señales adecuadas en los espacios públicos, contribuyen a la aplicación de orden de uso en los espacios, evitando gastos mayores en infraestructura a la vez que mejoran la percepción de calidad de los

servicios municipales, actividades culturales y económicas de toda la comunidad.

Otras áreas de esparcimiento que destacan son la Presa del Estribon y el parque infantil, situado en la zona centro de la cabecera municipal.

#### **4.4.6. Tenencia del suelo**

La "tenencia de la tierra" se define como la ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de la tierra. Es el conjunto de disposiciones legales que establecen los actos constitutivos de la posesión, los requisitos conforme a los cuales debe ejercerse y los derechos y obligaciones que generan.

En el área de actuación del presente plan el régimen de tenencia que se tiene es de propiedad privada en su totalidad, de acuerdo a la información catastral actual.

#### **4.5. Diagnóstico participativo**

Como instrumento de planeación urbana es importante la adopción de nuevos métodos de acercamiento y de diagnóstico a las realidades locales, siendo el diagnóstico participativo a través de mesas de trabajo con la comunidad vecina del municipio de Yahuallica de González Gallo, específicamente con actores interesados en el desarrollo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román".

La aplicación de estas mesas de trabajo y el procesamiento de los resultados revelaron grandes hallazgos. Entre otras cosas, que la ciudadanía tiene capacidades no previstas para la propuesta y planeación de estrategias para mejorar sus propias condiciones de vida; que las actitudes del área técnica son de suma importancia para la facilitar los procesos de desarrollo; y que la utilización de técnicas sencillas y el conocimiento local son herramientas poderosas para incentivar el diálogo y la planificación.

El resultado de las mesas identifica 5 ejes primordiales de los cuales identificaron problemáticas:

- 1. Población - Vivienda**
- 2. Movilidad**
- 3. Medio Ambiente**
- 4. Espacios Públicos**

## **5. Activación económica**

De cada uno de los ejes se concluye lo siguiente:

### **1. Población - Vivienda**

- El municipio pierde población debido a la migración de sus habitantes por falta de oportunidades laborales.
- Se cuenta con pocas opciones de oferta habitacional, orillando a la habitación de viviendas con más de un núcleo familiar.
- El grupo de edad de 25 a 40 años es el que se ve más afectado por la oferta habitacional,
- La migración se realiza principalmente a Estados Unidos de Norteamérica seguido de migración a las áreas urbanas más cercanas como Tepatitlán, Jalisco y la Zona Metropolitana de Guadalajara.

### **2. Movilidad**

- La motocicleta y el auto privado son los principales medios de transporte, seguidos por los desplazamientos a pie, conocidos como desplazamientos de último recorrido.
- No existe regulación dirigida al tráfico generado por las motocicletas o para zonas de estacionamiento en calle.
- Las vialidades no cuentan con la capacidad para albergar la demanda de estacionamiento vehicular en el centro de la ciudad.
- Falta de señalética y dispositivos necesarios.
- Embotellamientos en la zona céntrica

### **3. Medio Ambiente**

- Aumento de los niveles de contaminación y tala de árboles
- Aumento de la temperatura en la zona urbana
- Falta de arbolado

### **4. Espacios públicos**

- Falta de espacios públicos recreativos con actividades culturales
- Baja o nula accesibilidad universal en los espacios.

## 5. Activación económica

- Baja actividad turística a pesar de contar con potencial para su desarrollo, específicamente en turismo religioso y turismo ecológico
- Inversión privada en el sector tequilero
- Zonas comerciales centralizadas
- Oferta de actividades comerciales limitada



*Imagen 10. Taller participativo  
Fotografía tomada el 07 de agosto del 2022*

## 5. Síntesis

### 5.1. Aspecto socioeconómico

A partir del diagnóstico del presente documento, se determina que deberán incentivarse estrategias que contrarresten la pérdida de población en el municipio, de manera que consecuentemente se incremente su capacidad productiva y que represente un escenario para mejores oportunidades de desarrollo sostenible de la población en general.

Las estrategias deberán enfocarse en la dotación de espacios comerciales y de servicios así como de vivienda en cualquiera de sus modalidades y densidades, que den cabida a nuevos habitantes o aquellos repatriados, para los diversos núcleos familiares que deseen establecerse en el municipio.

### 5.2. Aspecto ambiental

Las acciones urbanísticas deberán de mitigar y compensar conforme a las las afectaciones al medio ambiente. De igual manera la misma manera deberán proponerse tipologías que modifiquen en menor medida el territorio a intervenir, mediante consideraciones y sistemas ecológicamente sostenibles, como el correcto aprovechamiento de los recursos hídricos, las normas constructivas que beneficien la conservación de los suelos, así como el fomento al uso de energías y equipamientos de vivienda ecológicamente más eficientes.

### 5.3. Aspectos urbanos

Acorde a dicha estrategia se logra la eficacia en el uso y ocupación de la actual oferta de infraestructura y equipamientos que actualmente podrían ser mejor utilizados. Deberán proveerse los espacios verdes y recreativos necesarios, de acuerdo a la accesibilidad y permeabilidad que tengan las nuevas acciones urbanísticas.

Las propuestas de construcción y renovación urbana deberán sumar a la conformación de una imagen urbana ordenada, en armonía con las

características territoriales, como son la topografía, los cuerpos de agua, la vegetación, el patrimonio cultural tangible u otros.

## **6.Estrategias**

### **6.1. Clasificación de áreas**

De acuerdo a lo mencionado en el Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”, artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco se establece la siguiente clasificación de áreas con sus respectivas claves, sub-claves y numeración relacionadas al Anexo Gráfico que forma parte del presente plan parcial de desarrollo urbano.

La clasificación de áreas y la determinación de usos de suelo que se establecen en el presente plan parcial contienen las normas específicas de zonificación secundaria, que regularán la utilización de los predios de acuerdo a la clasificación establecida en este documento.

La clasificación de áreas es resultado de los aspectos previamente analizados en el apartado del diagnóstico.

Para el presente plan parcial de desarrollo urbano se establece la siguiente clasificación:

#### **Áreas Urbanizadas (AU)**

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o están en proceso de acordarlas. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana.

#### **Áreas de renovación urbana (AU-RN)**

Son las áreas urbanizadas en las que se dará la transformación o mejoramiento del suelo mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad, intensidades para su utilización y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas acciones estarán sujetas a la elaboración de un proyecto específico para el área

el cual deberá ser consultado con los residentes de su área de aplicación. Estas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave RN.

### **Áreas de reserva urbana (RU)**

Son las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá promover el desarrollo de las obras de urbanización básica. Son las que se identifican con la clave RU.

### **Áreas de reserva urbana a corto plazo (RU-CP)**

Son 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 213 y 214 del Código, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en el Título Noveno del Código Urbano.

Las identificadas en el plano de zonificación con la clave y sub-clave RU-CP son:

- RU - CP (01)
- RU - CP (02)
- RU - CP (03)
- RU - CP (04)
- RU - CP (05)

## **6.2. Zonificación**

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

La zonificación específica precisará los aprovechamientos específicos o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área de aplicación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la urbanización y edificación.



## **Espacios Verdes y Abiertos**

EV

### **6.3. Usos compatibles**

Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el presente plan parcial, en caso de que el uso o destino no se encuentre descrito a continuación la reglamentación de construcción corresponderá a la señalada en el Reglamento Estatal de Zonificación, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice

#### **Habitacional**

La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de propiciar la calidad ambiental, la resiliencia, la seguridad y el bienestar de la comunidad, así como la integridad de las infraestructuras, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica
- II. Establecer la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas;
- II. Permitir un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales de riesgos posibles.

#### **Zonas habitacional densidad mínima (H1)**

Las zonas habitacionales con densidad mínima deberán cumplir con las siguientes características:

<b>Habitacional densidad mínima H1</b>			
	<b>Habitacional Unifamiliar H1-U</b>	<b>Habitacional Plurifamiliar Horizontal H1-H</b>	<b>Habitacional Plurifamiliar Vertical H1-V</b>
<b>Densidad Máxima de habitantes / ha</b>	50	75	100
<b>Densidad máxima de viviendas / ha</b>	10	15	20
<b>Superficie mínima del lote</b>	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo del lote</b>	20 m	20 m	40 m
<b>Índice de edificación</b>	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
<b>C.O.S.</b>	0.4	0.4	0.4
<b>C.U.S.</b>	0.8	0.8	1.2
<b>Altura máxima de edificación</b>	Resultante	Resultante	Resultante
<b>Cajones de estacionamiento por vivienda</b>	Aplicar Norma 7.7	Aplicar Norma 7.7	Aplicar Norma 7.7
<b>Restricción frontal</b>	5 m	6 m	7 m
<b>% Ajardinado en restricción frontal</b>	60 %	61 %	62 %
<b>Restricciones laterales</b>	2.5 m	2.5 m	2.5 m
<b>Restricción posterior</b>	3 m	3 m	3 m
<b>Modo de edificación</b>	Abierto	Abierto	Abierto

Tabla 14. Matriz habitacional densidad mínima

En caso de que el desarrollo se encuentre en un área con condiciones especiales podrá modificarse la matriz presentada, y se deberá de hacer caso a la matriz que se encuentra en el plano de zonificación del presente plan parcial.

### Zonas habitacional densidad baja (H2)

Las zonas habitacionales con densidad baja deberán cumplir con las siguientes características:

<b>Habitacional densidad baja</b>			
<b>H2</b>			
	<b>Habitacional Unifamiliar H2-U</b>	<b>Habitacional Plurifamiliar Horizontal H2-H</b>	<b>Habitacional Plurifamiliar Vertical H2-V</b>
<b>Densidad Máxima de habitantes / ha</b>	95	115	140
<b>Densidad máxima de viviendas / ha</b>	19	23	28
<b>Superficie mínima del lote</b>	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo del lote</b>	10 m	10 m	20 m
<b>Índice de edificación</b>	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
<b>C.O.S.</b>	0.6	0.6	0.6
<b>C.U.S.</b>	1	1	1.2
<b>Altura máxima de edificación</b>	Resultante	Resultante	Resultante
<b>Cajones de estacionamiento por vivienda</b>	Aplicar Norma 7.7	Aplicar Norma 7.7	Aplicar Norma 7.7
<b>Restricción frontal</b>	5 m	5 m	5 m

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

<b>% Ajardinado en restricción frontal</b>	50 %	40 %	40 %
<b>Restricciones laterales</b>	***	***	***
<b>Restricción posterior</b>	3 m	3 m	3 m
<b>Modo de edificación</b>	Semicerrado	Semicerrado	Abierto - Semiabierto - Cerrado

Tabla 15. Matriz habitacional densidad baja

En caso de que el desarrollo se encuentre en un área con condiciones especiales podrá modificarse la matriz presentada, y se deberá de hacer caso a la matriz que se encuentra en el plano de zonificación del presente plan parcial.

### Zonas habitacional densidad media (H3)

Las zonas habitacionales con densidad media deberán cumplir con las siguientes características:

<b>Habitacional densidad media H3</b>			
	<b>Habitacional Unifamiliar H3-U</b>	<b>Habitacional Plurifamiliar Horizontal H3-H</b>	<b>Habitacional Plurifamiliar Vertical H3-V</b>
<b>Densidad Máxima de habitantes / ha</b>	195	210	270
<b>Densidad máxima de viviendas / ha</b>	39	42	54
<b>Superficie mínima del lote</b>	140 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo del lote</b>	8 m	8 m	16 m
<b>Índice de edificación</b>	140 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
<b>C.O.S.</b>	0.7	0.7	0.7

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

<b>C.U.S.</b>	1.4	1.4	2.1
<b>Altura máxima de edificación</b>	Resultante	Resultante	Resultante
<b>Cajones de estacionamiento por vivienda</b>	Aplicar Norma 7.7	Aplicar Norma 7.7	Aplicar Norma 7.7
<b>Restricción frontal</b>	3 m	3 m	3 m
<b>% Ajardinado en restricción frontal</b>	40 %	30 %	30 %
<b>Restricciones laterales</b>	***	***	***
<b>Restricción posterior</b>	3 m	3 m	3 m
<b>Modo de edificación</b>	Semicerrado	Semicerrado	Abierto - Semiabierto - Cerrado

Tabla 16. Matriz habitacional densidad media

En caso de que el desarrollo se encuentre en un área con condiciones especiales podrá modificarse la matriz presentada, y se deberá de hacer caso a la matriz que se encuentra en el plano de zonificación del presente plan parcial.

#### Zonas habitacional densidad alta (H4)

Las zonas habitacionales con densidad alta deberán cumplir con las siguientes características:

<b>Habitacional densidad alta</b>			
<b>H4</b>			
	<b>Habitacional Unifamiliar H4-U</b>	<b>Habitacional Plurifamiliar Horizontal H4-H</b>	<b>Habitacional Plurifamiliar Vertical H4-V</b>
<b>Densidad Máxima de habitantes /</b>	290	435	520

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

<b>ha</b>			
<b>Densidad máxima de viviendas / ha</b>	58	87	104
<b>Superficie mínima del lote</b>	90 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo del lote</b>	6 m	8 m	12 m
<b>Índice de edificación</b>	90 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
<b>C.O.S.</b>	0.8	0.8	0.8
<b>C.U.S.</b>	1.6	1.6	2.4
<b>Altura máxima de edificación</b>	Resultante	Resultante	Resultante
<b>Cajones de estacionamiento por vivienda</b>	Aplicar Norma 7.7	Aplicar Norma 7.7	Aplicar Norma 7.7
<b>Restricción frontal</b>	2 m	2 m	2 m
<b>% Ajardinado en restricción frontal</b>	30 %	20 %	20 %
<b>Restricciones laterales</b>	***	***	***
<b>Restricción posterior</b>	3 m	3 m	3 m
<b>Modo de edificación</b>	Cerrado - Semicerrado	Cerrado - Semicerrado	Variable

Tabla 17. Matriz habitacional intensidad alta

Las áreas de cesión correspondientes a los usos antes descritos, deberán contar con acceso público y cumplirán con lo determinado en el CAPÍTULO V, De las Áreas de Cesión para Destinos del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

## 6.4. Estructura Urbana y Jerarquía Vial

La estructura urbana propuesta concuerda con la existente, tomando en cuenta la jerarquía de las vialidades que se tiene en el diagnóstico, con el único cambio de cambio de jerarquía de la Av. Hipegmio González, pasando de ser Principal a Colectora.

Se cuenta con un centro urbano localizado en el primer cuadro de la ciudad, debido a la concentración de servicios y actividades económicas que se tienen.

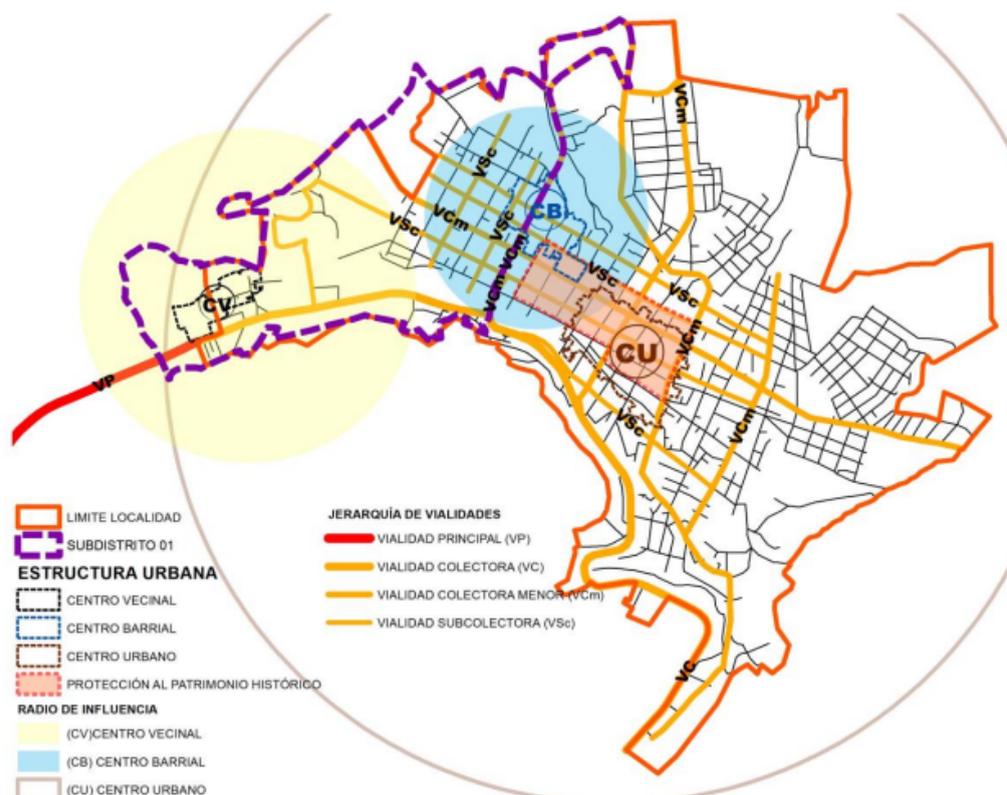


Imagen 12. Estructura Urbana y Jerarquía Vial

Se cuenta con una vialidad principal, denominada Avenida Higinio Ruvalcaba, la cual funge como conexión entre las zonas periféricas y localidades cercanas con la cabecera municipal en sentido oriente poniente y poniente oriente,

permitiendo el acceso a las localidades Huisculco y a la Carr. Tepatlán – Yahualica de González Gallo; un sector de esta vialidad al interior de la zona urbana se comporta con una jerarquía colectora, funcionando como corredores comerciales y de servicios.

Las vialidades de carácter colectora menor son receptoras del tránsito proveniente de las vialidades subcolectoras y enlazan a las vías de mayor capacidad vial, en este caso, a la carretera que comunica a las comunidades cercanas.

<b>Jerarquía</b>	<b>Nombre de la vialidad</b>	<b>Estado</b>	<b>Sección</b>
Avenida Higinio Ruvalcaba	Principal / Colectora	Bueno	12.00 m
Escobedo	Colectora menor	Regular	15.00 m
Vicente Guerrero	Colectora menor	Regular	12.00 m
Independencia	Colectora menor	Regular	9.00 m
Guadalupe Victoria	Subcolectora	Regular	12.00 m
Abasolo	Subcolectora	Regular	10.00 m
Hidalgo	Subcolectora	Regular	9.00 m
Ignacio Zaragoza	Subcolectora	Regular	12.00 m

Mariano Jimenéz	Subcolectora	Regular	10.00 m
-----------------	--------------	---------	---------

La vialidad al interior (VL) del área de aplicación, se propone como una vialidad terciaria, conforme a la jerarquía vial planteada en la NOM-001-SEDATU-2021.

## 7. Normas urbanísticas generales

Las normas urbanísticas propuestas en este plan parcial deberán cumplirse en caso de la creación de un nuevo desarrollo. Las regulaciones que no se lleguen a mencionar en este plan deberán apegarse a la normativa vigente estatal y federal.

### 7.1. Usos de suelo

Los usos compatibles no deberán ser mayor al 30% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en el presente plan.

### 7.2. Áreas de cesión

Toda acción urbanística, en cualquiera de los tipos de zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos de conformidad con los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Se exceptúan de la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos las siguientes zonas secundarias: agropecuario, forestal, actividades extractivas, equipamiento, áreas verdes y espacios abiertos e infraestructura.

### 7.3. Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo

El diseño y desarrollo de proyectos específicos se sujetará a las siguientes disposiciones en materia de coeficientes de ocupación y utilización del suelo:

I. El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S), es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo;

II. El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

III. En la matriz de normas de control territorial de la zonificación se determinará el número de niveles permitidos como resultante de la relación entre el C.U.S y el C.O.S. en caso de que no se cuente con alguna restricción de alturas;

## **7.4. Imagen urbana**

### **7.4.1. Restricciones de edificación**

La restricción frontal es la distancia mínima que debe tenerse entre la construcción y el lindero frontal, medida desde la línea del límite con la vía pública hasta el alineamiento de la construcción por todo el frente del mismo lote.

Se define como restricción posterior a la distancia mínima que debe mediar entre la construcción y el lindero posterior.

La restricción lateral es la distancia mínima que debe tener entre la edificación y el límite de propiedad donde se colinda en los linderos laterales con otro lote.

Las restricciones por escurrimientos pluviales, falla geológica o infraestructura federal quedan determinadas en el plan parcial correspondiente

En la matriz de normas de control territorial de la zonificación se determinará cada una de las restricciones, dependiendo el área y uso de suelo en donde se encuentre el predio, siendo de carácter obligatorio respetar la distancia mínima de restricción señalada.

Queda prohibido la construcción o edificación en el área de restricción, con excepción de cercas o rejas que delimiten los predios, no mayores a los 2 metros de altura.

### **7.4.2. Alturas de edificación**

Es la altura del edificio medida en unidades métricas, desde la cota media de origen o acceso al predio, hasta la altura máxima del edificio, que será hasta el

nivel superior de los pretilos, definiéndose en una paralela de la topografía del predio.

Conforme lo establecido en el Artículo 1247 del Código Civil para el Estado de Jalisco, no se podrán construir edificios que por su altura considerable traigan como consecuencia privar a los predios colindantes ya edificados, del aprovechamiento de los rayos solares.

La altura máxima de las edificaciones será la señalada en las en la matriz de normas de control territorial de la zonificación. Cuando la altura máxima sea señalada en metros lineales, ésta se medirá a partir de la cota media de origen hasta el nivel superior de los pretilos. En caso de que la vialidad de acceso al predio cuente con una pendiente mayor al 10%, la cota media de origen se realizará a partir del punto medio del frente del predio sobre de la vialidad en el que se encuentre.

Con la finalidad de brindar mayor valor estético y mayor seguridad a las edificaciones a desarrollarse dentro de territorios con topografía accidentada, deberán apegarse a lo siguiente:

Los **muros de contención** entendidos como aquellos que se desplantan debajo del nivel natural del terreno, donde la excavación se mide desde el desplante de cimentación, hasta el nivel natural del suelo, tendrán una altura máxima permitida distinta para el nivel medio de origen ó acceso desde la vialidad y para los niveles superiores siguientes:

- I. Para el nivel medio de origen ó acceso desde la vialidad, para dar cabida a cocheras y circulaciones verticales de acceso a la vivienda; la altura máxima del muro de contención (C) se obtendrá de la fórmula:

$$\mathbf{\tan (\beta) \times 6 = C}$$

- II. Para los niveles superiores siguientes al nivel de acceso (nivel +1 y nivel +2), deberán ser de máximo 2 metros de altura, de forma que la construcción vaya adaptándose al terreno natural de manera escalonada, por lo que el fondo (F) de la construcción se obtendrá mediante la siguiente fórmula

$$\mathbf{F = 2 / \tan (\beta)}$$

Donde: **Tan** es la tangente del ángulo opuesto al muro de contención; **β** es el ángulo del terreno natural, entre la horizontal y el punto más alto; **6** es la profundidad de la construcción del nivel medio de origen o acceso

al predio al muro de contención (6.00 m). y **C**: la altura máxima resultante del muro de contención

### 7.4.3. Espacio público y vialidades

Con el objeto de normar las determinaciones en materia de espacios públicos, se establecen los siguientes lineamientos:

I. Espacio público es el conjunto de áreas, bienes y elementos que son patrimonio común y que se destinan a satisfacer las necesidades culturales, de movilidad, de acceso a un medio ambiente adecuado, de integración social y de recreación de la comunidad.

II. Las funciones que podrán realizarse en los espacios abiertos, andadores y plazas públicas serán de carácter cultural, artístico, recreativo, deportivo y comercial.

III. Los espacios públicos abiertos por su dimensión y jerarquía pueden ser de nivel vecinal, barrial, distrital, central y regional.

IV.. Los espacios verdes, públicos y privados, constituyen parte del patrimonio natural y de paisaje del área urbana, como tales deberán protegerse y conservarse.

Al autorizar cualquier acción urbanística, en su caso, deberá asegurarse que los particulares efectúen las cesiones correspondientes de las vías públicas, los equipamientos y el espacio público.

El sistema vial del centro de población se clasifica conforme al artículo 297 y 298 del Reglamento Estatal de zonificación en:

**I. Sistema vial primario:** el que estructura los espacios en la totalidad del área urbana y que forma parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo. Se divide en los siguientes tipos:

- a) Vialidades de acceso controlado; y
- b) Vialidades principales.

**II. Sistema vial secundario:** destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población. Se divide en los siguientes tipos:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

- a) Vialidades colectoras (VC);
- b) Vialidades colectoras menores (VCm);
- c) Vialidades subcolectoras (VS);
- d) Vialidades locales (VL);
- e) Vialidades tranquilizadas (VT);
- f) Vialidades peatonales; y
- g) Ciclovías

Las vialidades propuestas en el presente plan parcial deberán cumplir lo mayor posible con lo indicado en el cuadro que se muestra a continuación:

Tipo de Vialidad	Derecho de vía	Carriles de circulación	Sentido de circulación	Ancho de carril	Ancho de banqueta min.	Velocidad máxima permitida
<b>Principal</b>	Min 20.00 m Máx 30.00 m	Min 2 Máx 6	Doble	Min 3.00 m Máx 3.50 m	2.00 m	60 km/hra
<b>Colectora</b>	Min 20.00 m Máx 25.00 m	Min 2 Máx 6	Doble	Min 3.00 m Máx 3.50 m	2.00 m	28 km/hra
<b>Colectora menor</b>	Min 17.00 m Máx 20.00 m	Min 2 Máx 6	Doble	Min 3.00 m Máx 3.50 m	2.00 m	29 km/hra
<b>Subcolectora</b>	Min 13.00 m Máx 17.00 m	Min 2 Máx 6	Uno / Doble	Min 2.75 m Máx 3.00 m	2.00 m	30 km/hra
<b>Local</b>	Min 9.00 m Máx 12.00 m	Min 2 Máx 6	Doble	Min 2.50 m Máx 3.00 m	2.00 m	30 km/hra
<b>Tranquilizada</b>	Máx 10.00	Min 2 Máx 6	Doble	Min 2.50 m Máx 3.00 m	2.00 m	10 km/hora

Tabla 18. Sistema Vial

En caso de que las vialidades propuestas en el presente Plan Parcial, no cumplan con lo dispuesto en la tabla anterior, deberán cumplir con las características indicadas en el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco. Y cumplir con lo establecido en la NOM-001-SEDATU-2021.

La Vialidad Local propuesta dentro del área de aplicación del presente Plan, se propone con una sección total de 10.00 m de ancho, siendo de sentido bidireccional para la circulación de vehículos. Las banquetas en ambos lados de la sección son de 2.00 m de ancho, y los arroyos vehiculares son de 3.00 m. por sentido.

## **7.5. Accesibilidad**

Con el objeto de normar el acceso a diferentes áreas y usos de suelo se deberá de contemplar lo siguiente:

- I. Se deberá contar con accesos peatonales de mínimo 1.20 metros de ancho, conforme a la capacidad y aforo permitido al giro en cuestión, en todos los usos de suelo a partir de la banqueta hacia el interior de las edificaciones.
- II. En caso de ser un conjunto habitacional, se deberá contar al menos con un acceso peatonal, conectando la banqueta de la vialidad exterior con la banqueta de la vialidad interior;
- III. Se deberá incluir rampas peatonales para la accesibilidad universal o en su defecto elevadores que brinden el acceso a personas con alguna discapacidad al interior de los usos destinados a comercio, servicios y equipamiento. Las características y dimensiones geométricas deberán cumplir con lo mencionado en el título tercero del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco y La Ley para la inclusión y Desarrollo Integral de las Personas con Discapacidad del Estado de Jalisco.

## **7.6. Infraestructura y servicios urbanos**

Con el objeto de normar las determinaciones en materia de infraestructura y servicios urbanos, se establecen los siguientes lineamientos:

- I. La solicitud para instalar, construir o modificar infraestructura urbana o sus sistemas estará condicionada a la obtención de una resolución favorable por parte de la Dirección de Obras Públicas.
- II. Para las instalaciones subterráneas, uso de la infraestructura de penetración, mantenimiento o retiro de ductos, y conducción de toda clase de fluidos en el territorio municipal, que se realicen con el fin de introducir servicios y cualesquiera otras, se requerirá, previo inicio de obra, la autorización municipal correspondiente;

### 7.7. Estacionamientos

El objetivo de la norma es establecer un número de cajones de estacionamiento máximos para vehículos particulares.

Para los efectos de la presente norma general se determinan los siguientes lineamientos:

- I. Toda acción urbanística a realizarse en los límites del presente plan parcial, deberá considerar un número máximo de cajones de estacionamiento dependiendo de la zona en la que se encuentre y el giro de actividad que ahí se desarrolle.
- II. Los proyectos en predios de uso distinto al habitacional, podrán prescindir de cajones de estacionamiento, siempre y cuando contemplen en la vialidad de acceso al mismo, bahía para ascenso y descenso, carga y descarga, así como un número determinado de ciclopuertos instalados en el predio ó en vía pública siempre y cuando no obstaculicen el paso libre mínimo requerido por la normativa correspondiente.
- III. Los cajones a que se hace referencia en esta norma tendrán que apegarse a los siguientes lineamientos:

Uso	Cajones de estacionamiento máximos
Habitacional	2 por unidad habitacional
Comercial	1 por cada 50 metros cuadrados
Servicios	1 por cada 50 metros cuadrados

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

Industria	2 por cada 75 metros cuadrados
Equipamiento	1 por cada 50 metros cuadrados
Espacios Verdes y Abiertos	1 por cada 100 metros cuadrados

Tabla 19. Cajones de estacionamiento por uso habitacional

Las dimensiones de los cajones de estacionamiento deberán apegarse a lo siguiente:

Tipo de cajón	Dimensiones mínimas
En cordón	2.5 m x 6 m
En batería	2.5 m x 5 m

Tabla 20. Dimensiones de cajones de estacionamiento

Las dimensiones del pasillo de circulación vehicular de los estacionamientos serán dictaminados dependiendo del ángulo en el que se encuentre el cajón de estacionamiento, apegándose a la siguiente tabla:

Ángulo del cajón	Ancho del pasillo de circulación vehicular
30 Grados	3 metros
45 Grados	3 metros
60 Grados	4 metros
90 Grados	5 metros

Tabla 21. Dimensiones y ángulos de cajones de estacionamiento

Por cada 20 cajones de estacionamiento se deberá de incluir un cajón de estacionamiento reservado para personas con discapacidad, el cuál se deberá de ubicar lo más cercano posible del acceso a la edificación. Las dimensiones de este cajón serán de 3.80 metros por 5.00 metros, dentro de los cuales se marcará un pasillo de circulación de 1.20 y será señalado por medio de balizamiento, conforme a los criterios técnicos mencionados en el Reglamento Estatal de Zonificación.

Al incluir un número máximo de cajones de estacionamiento, el desarrollador podrá optar por la disminución de cajones de estacionamiento con la finalidad de disminuir la emisión de CO2 producida por los vehículos y promover la movilidad no motorizada.

En caso de que los desarrollos que se lleven a cabo dentro de los límites de aplicación del plan cuenten con bahías o carriles exclusivos de ascenso y descenso de personas (motor lobby) podrán optar por la decisión de no incluir cajones de estacionamiento..

## **7.8. Impacto ambiental**

Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguna de las obras o proyectos de construcción, deberán presentar ante la Dirección de Obras Públicas una solicitud de evaluación de impacto urbano ambiental del proyecto que pretendan llevar a cabo, a efecto de que dicha dependencia en coordinación con la Dirección de Medio Ambiente o su equivalente, ya sea directamente o a través de terceros, realicen el estudio de impacto urbano ambiental correspondiente, exceptuando a los proyectos de uso habitacional.

## **7.9. Derechos adquiridos**

El ejercicio de los derechos adquiridos en materia de desarrollo urbano se sujetará a las siguientes disposiciones:

I. Los usos del suelo que se establezcan en los planes parciales de desarrollo urbano o en los actos administrativos que se dicten en aplicación del Código Urbano para el Estado de Jalisco, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables;

II. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate de manera continua. En el caso de prescripción de derechos adquiridos, será aplicable la zonificación que determine el plan parcial de desarrollo urbano en vigor en donde se ubique el inmueble o unidad identificable de que se trate;

III. La documentación para reconocer los derechos adquiridos, respecto de los usos del suelo, deberá ser original o copia certificada de la misma, que pruebe

fehacientemente su uso y aprovechamiento legítimo y continuo, y se presente a la consideración de la Dirección General de Obras Públicas, quien dictaminará en un plazo no mayor a 15 días naturales;

IV. Si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse, el propietario o poseedor, de conformidad con sus derechos adquiridos, la podrá volver a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el mismo uso; y,

V. Los propietarios o poseedores, conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán transmitirlos, realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines, salvo que se sujeten a los planes parciales de desarrollo urbano.

#### **7.10. Mecanismos de defensa**

I. Los adquirentes de lotes, terrenos, predios o fincas tendrán derecho de acción para requerir al urbanizador o al ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, de acuerdo con la modalidad de la acción urbanística, los proyectos autorizados y los convenios o contratos que se hayan celebrado, respecto de los cuales se autorizó su enajenación y su urbanización en los casos y supuestos previstos por el Código Urbano del Estado de Jalisco, como es señalado en el capítulo VII del mismo código.

#### **7.11. Recaudación fiscal**

Los procedimientos técnicos, jurídicos, fiscales, administrativos y cálculos de valores inmobiliarios para la operación del sistema de recaudación de plusvalías, serán realizados por los propietarios y desarrolladores de los predios, lo cuales estarán sujetos a lo dispuesto por la Ley de Ingresos Municipal de Yahuahlica de González Gallo, Jalisco.

La recaudación por cualquier obra urbanística que se realice dentro del polígono de actuación del presente plan se sujetará a lo previsto en la Ley de Ingresos del Municipio de Yahuahlica de González Gallo, Jalisco, vigente en el ejercicio fiscal de que se trate.

### **8. Acciones específicas**

Se identifican y proponen acciones urbanas específicas o puntuales, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

Acciones	Responsables	Plazo		
		Corto 3 años	Medio 6 años	Largo 9 años
Aprobar el plan parcial de desarrollo urbano	Ayuntamiento	x		
Aplicar el plan parcial de desarrollo urbano del Distrito Urbano, así como las políticas de control que se determinen en el mismo.	Ayuntamiento	x		
Promover y utilizar la información brindada por las dependencias públicas municipales relacionadas con la administración, ejecución y sanción de políticas de uso de suelo	Ayuntamiento	x		
Creación y consolidación de corredores urbanos sobre vialidades existentes, con el fin de atraer más habitantes	Ayuntamiento / Dirección de Ordenamiento	x	x	x
Priorizar la urbanización de los espacios inmediatos a regiones consolidadas y abastecidas, con el fin de evitar la expansión urbana descontrolada.	Ayuntamiento / Dirección de Ordenamiento	x	x	
Promover y construir proyectos específicos de vivienda, respetando el entorno urbano que les rodea	Ayuntamiento / Desarrollador	x	x	x
Dotar de la infraestructura necesaria en los nuevos desarrollos urbanos	Ayuntamiento / Desarrollador	x	x	x
Dar mantenimiento al alumbrado público existente	Ayuntamiento	x		
Ampliar y mejorar la calidad de los espacios verdes, abiertos y recreativos	Ayuntamiento	x	x	
Construcción y consolidación de las vialidades propuestas por este plan	Ayuntamiento / Desarrollador / Dirección de Movilidad	x	x	x
Desarrollar proyectos para creación de cruces peatonales seguros sobre las arterias	Ayuntamiento / Desarrollador /	x	x	

principales y colectoras en los cruces o puntos conflictivos	Dirección de Movilidad			
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 propuestas en la ley de ingresos y el presupuesto de egresos del municipio, para apoyar e incentivar el desarrollo económico de la zona	Ayuntamiento / Dirección de Tesorería			

Tabla 22. Tabla de acciones

Las acciones serán financiadas por el responsable de cada una de ellas. En caso de que el desarrollador y el ayuntamiento sean los responsables de la misma acción se deberá llegar a un acuerdo dependiendo del análisis específico de cada caso.

De igual manera el presente plan obliga a los desarrolladores urbanos a cumplir con las acciones de mitigación mencionadas en el Dictamen de Evaluación de Impacto Ambiental DGPGA/DEIA No. 254/0386/2023, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, el cuál se incluirá una copia en el apartado de anexos.

Con la finalidad de evaluar y medir los objetivos y estrategias mencionadas con anterioridad, se llevarán a cabo una serie de indicadores que se retroalimentan en un período de 3 años.:

1. **Vialidades creadas** = Vialidades existentes 0 + Vialidades construidas
2. **Viviendas nuevas construidas** = Viviendas actuales dentro del área de actuación 0 + Viviendas nuevas construidas
3. **Crecimiento poblacional dentro del polígono** = Población actual / Población 2023
4. **Incremento de unidades económicas** = Nuevas Unidades económicas actuales / Unidades económicas actuales del año 2023
5. **Metros cuadrados de construcción** = Metros de construcción actuales + Metros cuadrados de construcción 2023

## 9. Derechos y obligaciones del Plan

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

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 se definen en este plan parcial de desarrollo urbano.

Todas las obras y construcciones que se realicen en predios o fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación determinadas por el presente plan parcial de desarrollo urbano, conforme lo ordena el Título Noveno “De la Acción Urbanística”, Capítulo I “De las Reglas Generales de la Acción Urbanística”, Artículos 228, 229, 230 y 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

## 10. Anexos

### 10.1. Foros de participación ciudadana

#### 1er mesa de participación para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Yahualica “San Román”

**Fecha de realización:** Miércoles 16 de Agosto 2022

**Lugar:** Casa de la cultura, Nicolás Bravo, La Cantera, 47300 Yahualica de González Gallo, Jal.

#### Objetivo

Involucrar a la ciudadanía en la creación y desarrollo de los instrumentos de planeación territorial

Identificar las problemáticas actuales del municipio desde la perspectiva ciudadana y escuchar las soluciones y estrategias propuestas por parte de los mismos, con la finalidad de evaluarlas para poderlas llevar a cabo

##### 1. Presentación de los participantes y de los talleristas

- Se presentará cada participante y en un plano impreso de Yahualica identificarán el lugar dónde viven, el lugar dónde trabajan, dónde realizan sus compras diarias y dónde asisten para momentos de ocio y recreación

Materiales: Plano de Yahualica impreso 90x60 cm, tachuelas de al menos 4 colores diferentes, identificadores para los nombres.

Duración aprox: 20 min

##### 2. Definición y presentación de la planeación urbana

- Definir qué es y para que sirve la planeación urbana

Materiales: Proyector, laptop, hojas blancas y plumas

Duración aprox: 20 min

### **3. Presentación del estado actual del municipio**

- Datos demográficos y económicos de relevancia, priorizando la falta actividades económicas de ciertos sectores y la pérdida de población municipal

Materiales: Proyector, laptop, hojas blancas y plumas

Duración apróx. 20 min

### **4. Identificación de problemáticas del municipio de manera participativa**

- Con la información presentada del estado actual de Yahualica y haciendo uso del plano dónde identificaron los puntos principales de sus rutinas diarias, se invita a los participantes a enlistar las principales problemáticas.

Materiales: Cartulinas, post-it y plumas

Duración aprox: 25 min

### **5. Análisis “PARK” por equipo**

- Definir qué les gustaría preservar, agregar, restringir y mantener fuera del territorio de Yahualica para la generación de estrategias

Materiales: Cartulinas, post-it y plumas

Duración aprox: 25 min

### **6. Conclusiones y despedida**

- Análisis participativo de lo que se llevó a cabo en el día, recopilación de conocimientos adquiridos
- Se hará entrega de un cuestionario o encuesta personal haciendo preguntas estratégicas en temas de planeación

Materiales: Hojas con las encuestas y plumas

Duración aprox: 20 min

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO





## **2da mesa de participación para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Yahuahualica “San Román”**

**Fecha de realización:** Viernes 26 de Agosto 2022

**Modalidad:** Virtual

### **Objetivo**

Seguimiento de la ciudadanía en el desarrollo de los instrumentos de planeación territorial

Presentación del esquema de zonificación propuesto

### **1. Presentación de los participantes y de los talleristas**

- Se presentará cada participante y se identificarán a los participantes nuevos.

Materiales: Identificadores para los nombres.

Duración aprox: 7 min

## **2. Definición y presentación de la zonificación y los usos de suelo**

- Definir qué es y para que sirve la planeación urbana

Materiales: Proyector, laptop, hojas blancas y plumas

Duración aprox: 20 min

## **3. Presentación de la zonificación actual del municipio**

- Usos de suelo actuales y propuestos en los planes parciales vigentes

Materiales: Proyector, laptop, hojas blancas y plumas

Duración apróx. 20 min

## **4. Ejercicio de zonificación y compatibilidad de usos**

- Ejercicio por equipo donde se les darán diferentes usos de suelo aleatorios en territorios hipotéticos, con la finalidad de que los participantes propongan una zonificación

Materiales: Cartulinas, planos, post-it y plumas

Duración aprox: 30 min

## **5. Mapeo de actores y nivel de injerencia**

- Definir los actores involucrados en la toma de decisiones, analizando el nivel de interés y el nivel de injerencia

Materiales: Cartulinas, post-it y plumas

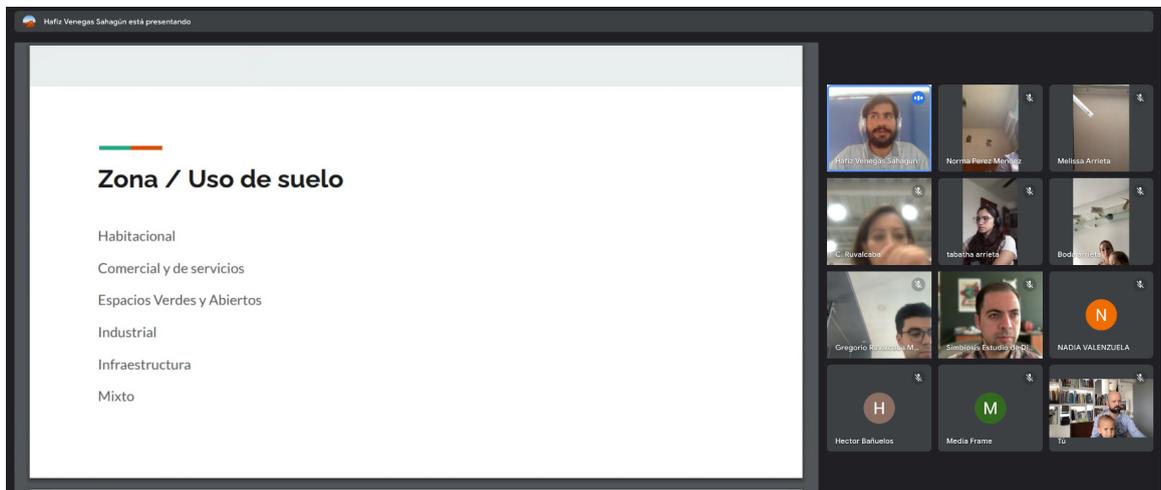
Duración aprox: 25 min

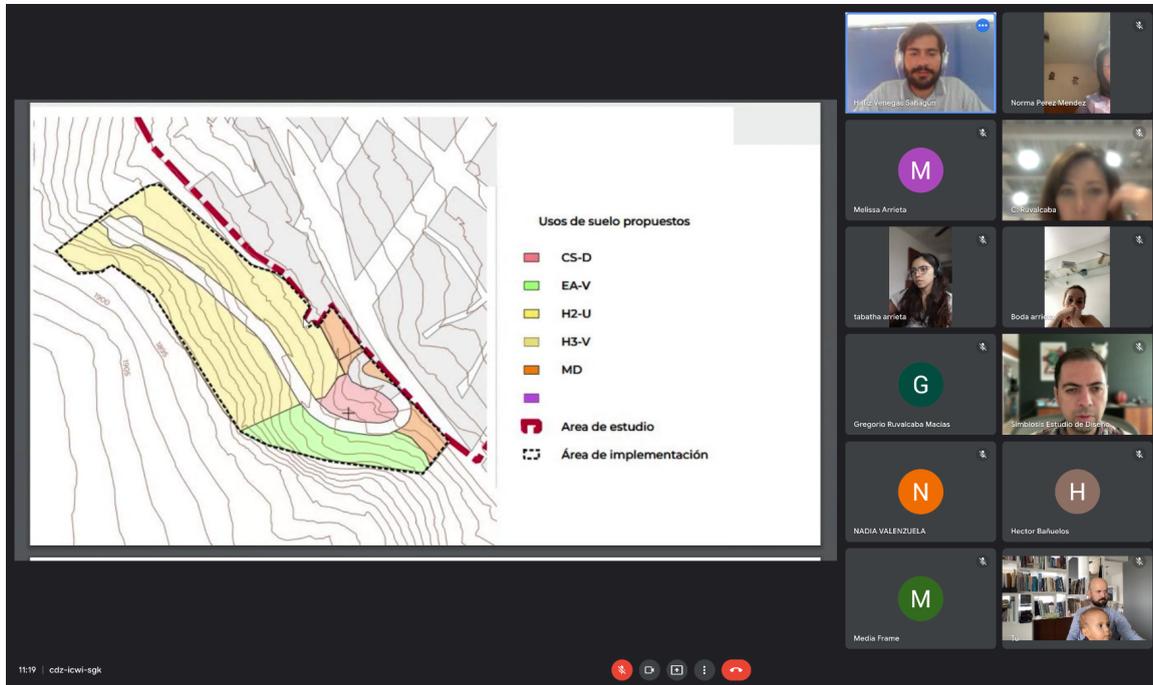
## 6. Conclusiones y despedida

- Análisis participativo de lo que se llevó a cabo en el día, recopilación de conocimientos adquiridos
- Se hará entrega de un cuestionario o encuesta personal haciendo preguntas estratégicas en temas de planeación

Materiales: Hojas con las encuestas y plumas

Duración aprox: 20 min





## 10.2. Fuentes de información

- Código Urbano para el Estado de Jalisco
- Constitución Política del Estado de Jalisco
- Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)
- Instituto de Información Estadística y Geográfica (IIEG)
- Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios
- Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Ley General de Cambio Climático
- Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
- Ley General de Protección Civil
- Marco de planeación y congruencia de aplicación
- Marco Geoestadístico Nacional, servicios e información complementaria del INEGI 2020
- Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco
- Programa Estatal de Vivienda del Estado de Jalisco
- Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2018 - 2024
- Programa Nacional de Vivienda 2018 - 2024

### 10.3. Planos

## **Equipo de trabajo**

**Nadia Talina Valenzuela Flores**

*Gestión y coordinación*

**Jesús Abraham Lara Ramíro**

*Maestría en Gerencia de Proyectos por el ITC*

*Cédula Federal: 11881475*

*Licenciado en Arquitectura por el ITESO*

*Cédula Federal: 3064511*

**Hafiz Salvador Venegas Sahagún**

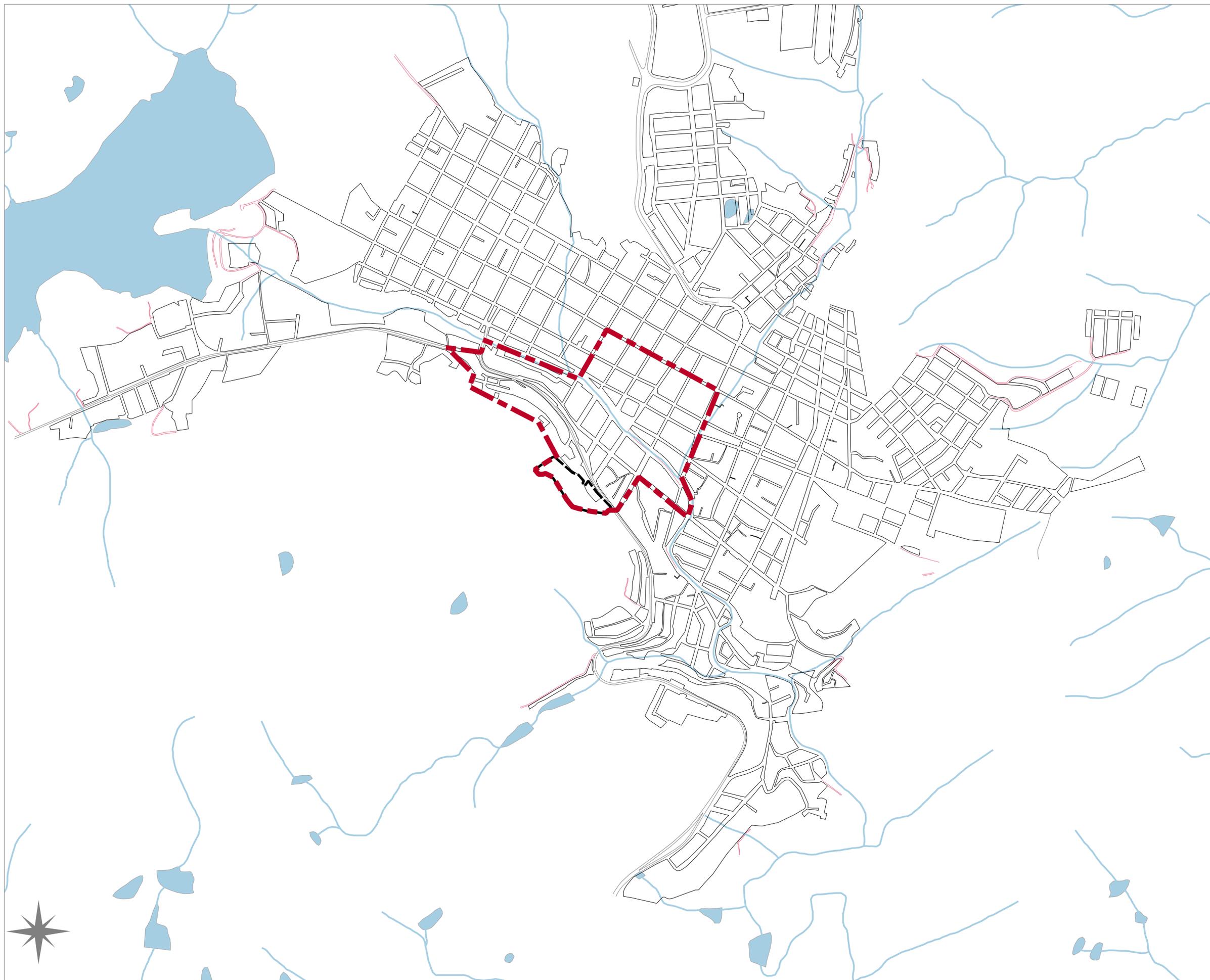
*Análisis geoestadístico*

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. SUBDISTRITO SAN ROMÁN.  
YAHUALICA DE GONZÁLEZ GALLO, JALISCO

# Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román"



Yahualica de González Gallo,  
Jalisco



-  Área de actuación
-  Área de estudio

D-00 Delimitación del área de  
estudio y de actuación

Junio 2022

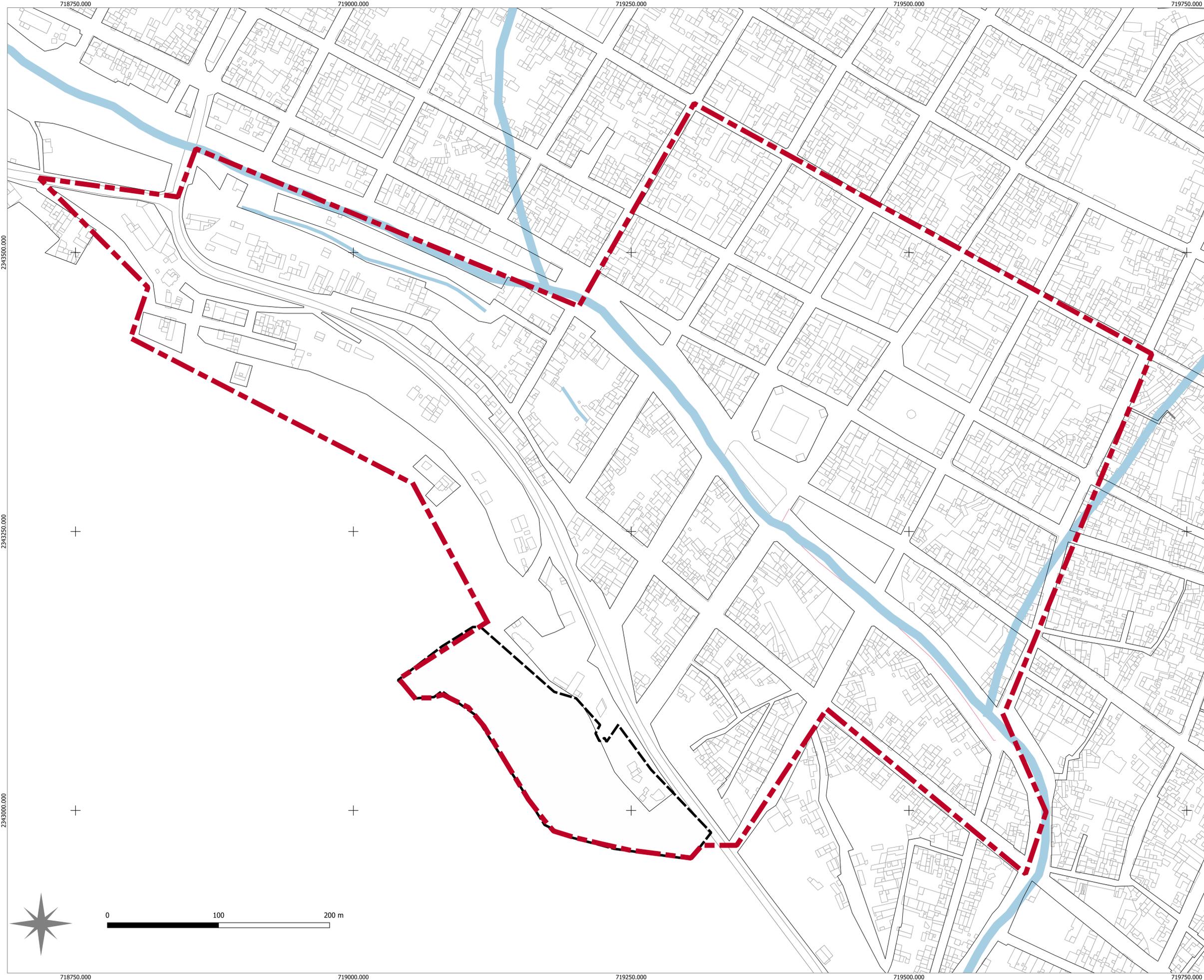
0 100 200 m



# Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román"



Yahualica de González Gallo,  
Jalisco



-  Área de aplicación
-  Área de estudio
-  Escurrecimientos

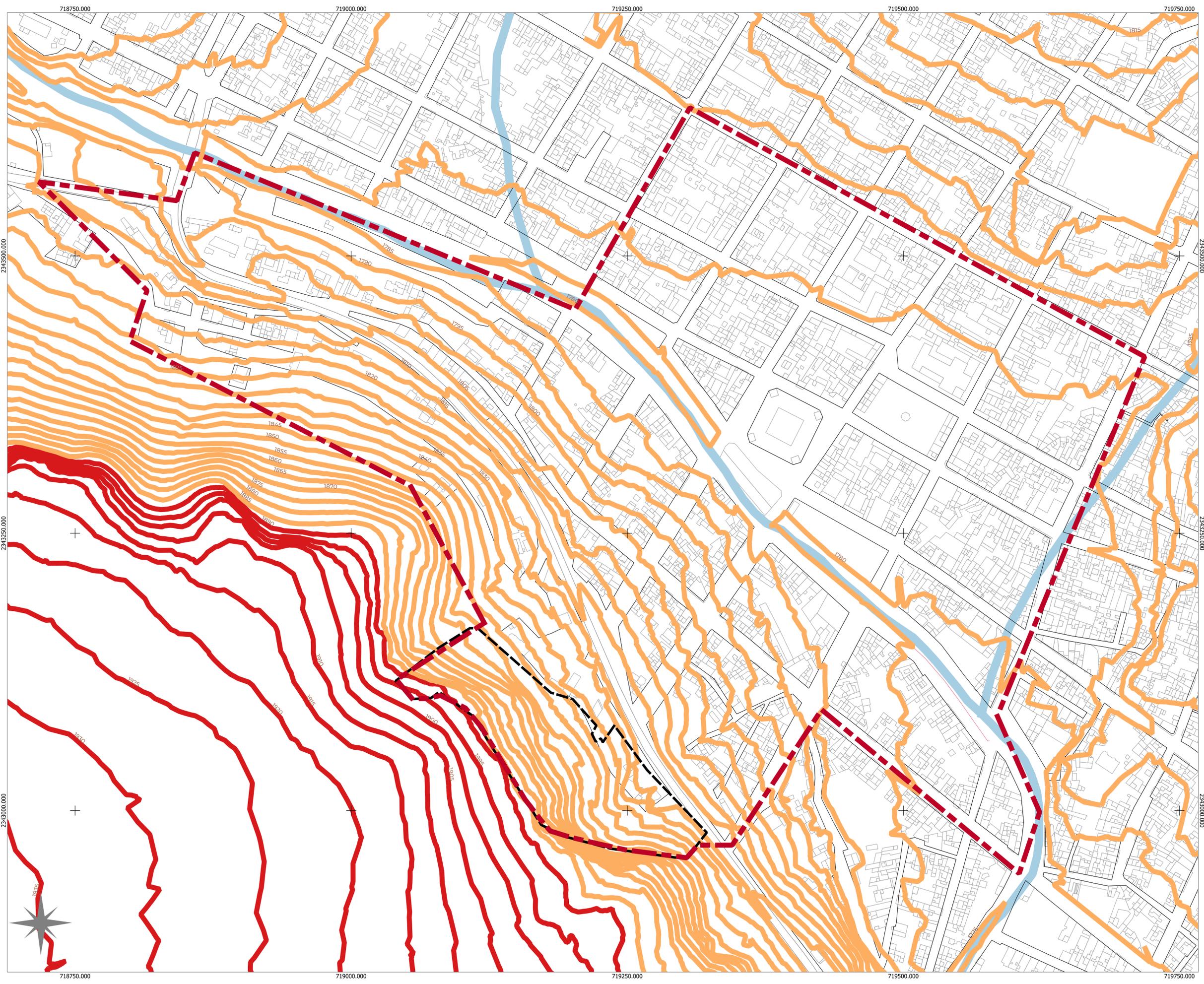
D-02 Hidrología

Junio 2022

# Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román"

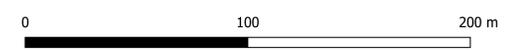


Yahualica de González Gallo,  
Jalisco



- Área de aplicación
- Área de estudio
- Curvas de nivel maestras
  - 1590 - 1885
  - 1885 - 2470

D-03 Topografía  
Junio 2022



# Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román"

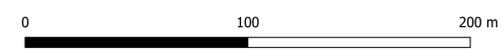


Yahualica de González Gallo,  
Jalisco



- Área de aplica del PDU
- Área de estudio
- Área jardinada
- Árbol

D-04 Vegetación  
Junio 2022

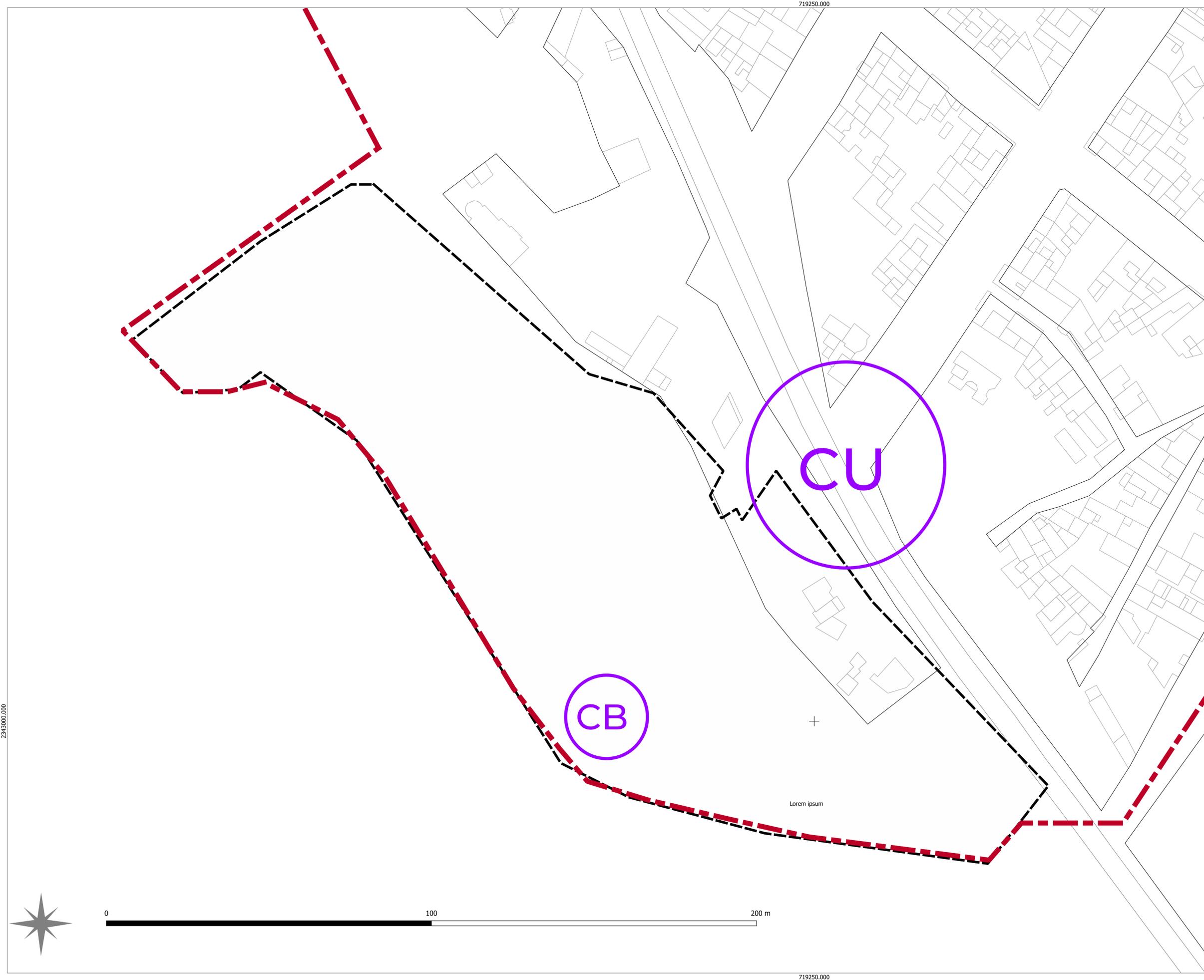


# Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román"

-  Área de estudio
-  Área de actuación
-  Jerarquía vial
-  Principal
-  Colectora
-  CU Centro Urbano
-  CB Centro Barrial



E01 - Estructura urbana  
Julio 2022

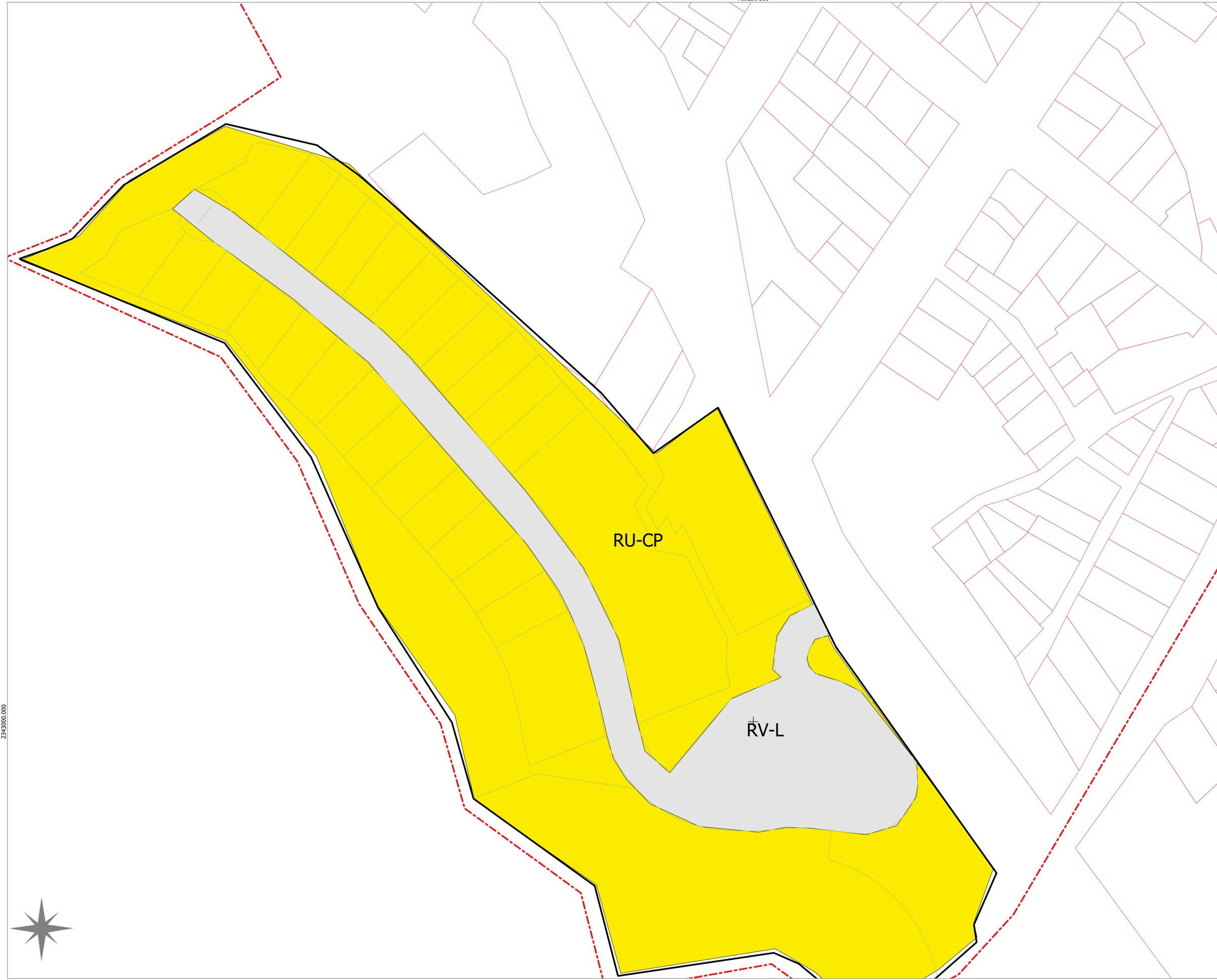


# Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román"



Yahualica de González Gallo,  
Jalisco

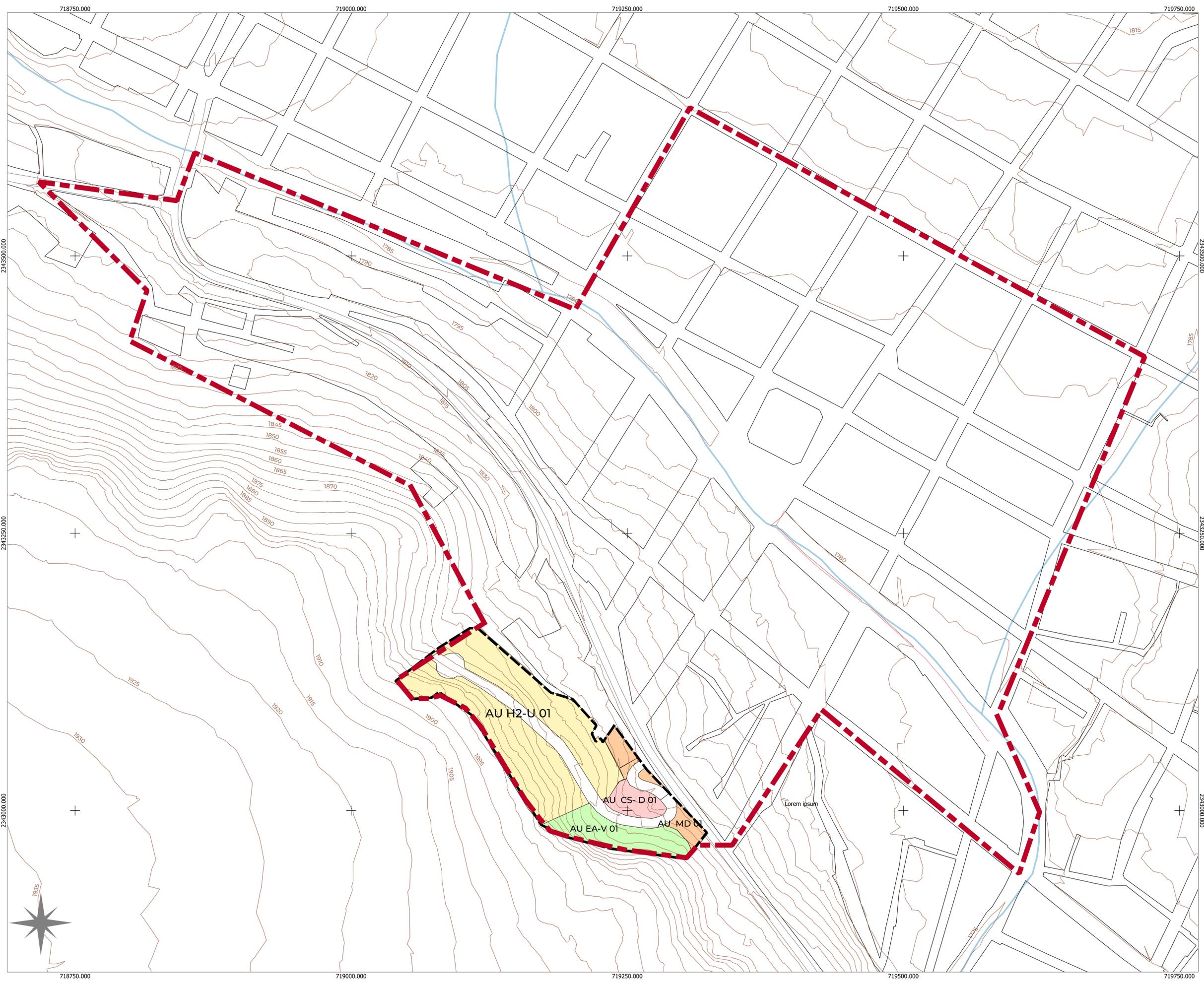
- Area de estudio  
Área de implementación
-  RV-L Restricción por vialidad local
  -  RU-CP Reserva urbana a corto plazo



E-02 Clasificación de áreas  
Julio 2022



# Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román"



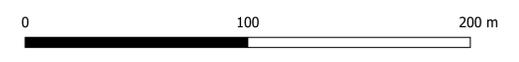
- Área de estudio
- Área de implementación
- Zonificación**
- CS-D
- EA-V
- H2-U
- H3-V
- MD

Normas de urbanización para Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román", Yahuallica de González Gallo, Jalisco

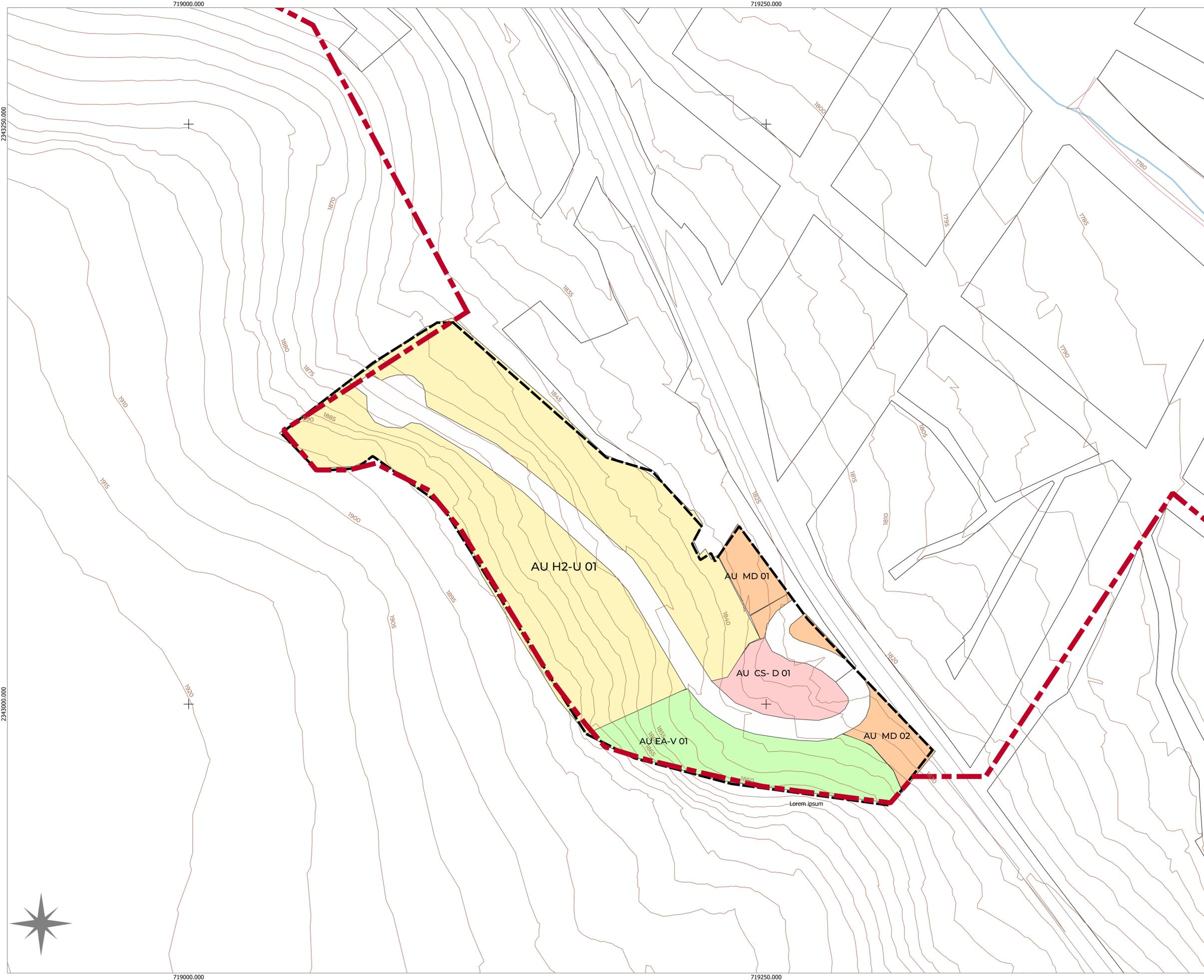
	Habitacional		Comercio y servicios distales	Misto	Espacios Verdes y Abiertos
	Habitacional Uniformar H2-U	Habitacional Multifamiliar H3-V			
Densidad máxima de habitantes / ha	30	70	270	No aplica	No aplica
Densidad máxima de viviendas / ha	10	25	54	No aplica	No aplica
Superficie máxima del lote	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Fronte mínimo del lote	10 m	10 m	6 m	7 m	7 m
Índice de edificación	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	No aplica	No aplica
C.O.S.	0.6	0.7	0.8	0.8	0.8
C.O.A.	1	1	2.4	2.4	2.4
Niveles mínimos de edificación	Resultante	Resultante	Resultante	3	Resultante
Altura máxima de edificación	Resultante	Resultante	Resultante	12 m	12 m
Cajones de estacionamiento	Ver norma T7	Ver norma T7	Ver norma T7	Ver norma T7	Ver norma T7
Restricción frontal	5 m	5 m	5 m	5 m	No aplica
% Jardinado en restricción frontal	50%	30%	30%	10%	No aplica
Restricciones laterales	2.5 m	2.5 m	2.5 m	No aplica	No aplica
Restricción posterior	3 m	3 m	3 m	2 m	No aplica
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Semicerrado	Abierto	Semicerrado



**E03 - Zonificación**  
Julio 2022



# Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román"



- Área de estudio
- Área de implementación
- Zonificación**
- CS-D
- EA-V
- H2-U
- H3-V
- MD

Normas de urbanización para Plan Parcial de Desarrollo Urbano "San Román", Yahuallica de González Calle, Jalisco

	Habitacional		Comercio y servicios distales	Misto	Espacios Verdes y Abiertos
	Habitacional Uniformar H2-U	Habitacional Multifamiliar Vertical H3-V			
Densidad máxima de habitantes / ha	30	70	270	No aplica	No aplica
Densidad máxima de viviendas / ha	10	25	54	No aplica	No aplica
Superficie mínima del lote	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Fronte mínimo del lote	10 m	10 m	16 m	7 m	7 m
Índice de edificación	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	No aplica	No aplica
C.O.S.	0.6	0.7	0.8	0.8	0.8
C.S.A.	1	1	2.4	2.4	2.4
Niveles máximos de edificación	Resultante	Resultante	Resultante	3	3
Altura máxima de edificación	Resultante	Resultante	Resultante	12 m	12 m
Cárgas de estacionamiento	Ver norma T7	Ver norma T7	Ver norma T7	Ver norma T7	Ver norma T7
Restricción frontal	5 m	5 m	5 m	5 m	No aplica
% Jardinado en restricción frontal	50%	30%	30%	10%	15%
Restricciones laterales	2.5 m	2.5 m	No aplica	No aplica	No aplica
Restricción posterior	3 m	3 m	3 m	2 m	No aplica
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto - Semicerrado - Cerrado	Abierto - Semicerrado - Cerrado	Abierto



E03.1 - Zonificación  
Julio 2022