

PLAN PARCIAL
DE
DESARROLLO
URBANO
DEL
CENTRO LOGISTICO
DE
JALISCO

EN EL MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

H. AYUNTAMIENTO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

MAYO DE 2010

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

CONTENIDO

I. ANTECEDENTES

- I.1 ENUNCIADO DEL PLAN
- I.2 LOCALIZACIÓN CONTEXTUAL DEL ÁREA DE APLICACIÓN EN LA REGIÓN CENTRO OCCIDENTE DE MÉXICO Y EN LA REGIÓN CENTRO DE JALISCO
- I.3 UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL
- I.4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
- I.5 ANTECEDENTES DEL PLAN
- I.6 OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL
- I.7 DISPOSICIONES GENERALES
- I.8 CONSIDERANDOS

II. ESTRATEGIA DE DESARROLLO

- II.1 CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO
- II.2 IMPACTO SOCIO ECONOMICO ESTIMADO DEL PROYECTO DEL CENTRO LOGISTICO
- II.3 SÍNTESIS DE CONDICIONANTES Y CALIFICACIÓN DE APTITUD TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO DEL ÁREA DE APLICACIÓN
- II.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL
- II.5 ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DEL DESARROLLO URBANO
 - II.5.1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS
 - II.5.2. ESTRUCTURA TERRITORIAL, ESTRUCTURA URBANA Y VIAL
 - II.5.3. ZONIFICACIÓN PRIMARIA
 - II.5.4. REGLAMENTACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
 - II.5.5. ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS
 - II.5.6. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BASICA Y DE URBANIZACIÓN

III. INSTRUMENTACIÓN

- III.1 PROGRAMA DE ACCIONES DE DESARROLLO CON CLASIFICACIÓN DE OBLIGACIONES Y CORESPONSABILIDAD
 - III.1.1. PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO
 - III.1.2. ESTRUCTURA URBANA
 - III.1.3. ESTRUCTURA VIAL
 - III.1.4. INFRAESTRUCTURA URBANA
 - III.1.5. CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO
 - III.1.6. CONTROL DE USOS Y DESTINOS
- III.2 GESTIÓN, IMPLEMENTACIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN PARCIAL
 - III.2.1. FUNDAMENTACIÓN PARA LA GESTIÓN
 - III.2.2. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN
 - III.2.3. FUENTES DE FINANCIAMIENTO
 - III.2.4. MECANISMO DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN
 - III.2.5. RECURSOS DE INCONFORMIDAD

IV. DIAGNÓSTICO

- IV.1 ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACIÓN

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

- IV.1.1. ANÁLISIS SINTÉTICO DEL SISTEMA MEDIOAMBIENTAL
 - Planicie estanca vinculada a cuenca endorreica de los valles de Acatlán – Sayula (fosa tectónica de Sayula)
 - Edificios tectónicos basálticos
 - Lomeríos suaves
 - Domos
 - Cañada semi abierta de aporte lagunar
 - Sección estanca de anegamiento intermitente; y
 - Borde transitivo entre pisos de valle.
- IV.1.2. ANÁLISIS SINTÉTICO DEL SISTEMA ANTROPOGÉNICO
 - Demografía básica local
 - Equipamiento para la educación, salud y asistencia social
 - Economía básica local
 - Uso del Suelo Actual
 - Estructura Territorial y Urbana
 - Sistema de Vialidad
 - Infraestructura e Instalaciones Especiales
 - Riesgos Urbanos
 - Tenencia del Suelo
- IV.1.3. ANÁLISIS DEL SISTEMA DE POLITICAS PÚBLICAS DE PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN PARA EL DESARROLLO
 - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
 - Ley General de Asentamientos Humanos
 - Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
 - Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas
 - Constitución Política del Estado de Jalisco
 - Código Urbano para el Estado de Jalisco
 - Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
 - Ley Estatal de Agua para el Estado de Jalisco y sus Municipios
 - Ley de Obras Públicas del Estado de Jalisco
 - Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios
 - Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco
 - Reglamento Estatal de Zonificación
 - Plan Nacional de Desarrollo 2007–2012
 - Programa sectorial de Desarrollo Social 2007–2012
 - Plan de la Región Centro Occidente
 - Plan Estatal de Desarrollo 2030
 - Plan Estatal de Desarrollo 2007-2011
 - Plan Regional de Desarrollo. Agenda para el desarrollo de la Región 12 Centro.
 - Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001 (vigente)
 - Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco
 - Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial (MOET) Municipio de Acatlán de Juárez
 - Programa Estatal de Vivienda Jalisco 2008–2013
 - Programa Sectorial 04 Desarrollo de Infraestructura Productiva
 - Plan de la Región Metropolitana de Guadalajara
 - Plan de Desarrollo Urbano Territorial de la Zona Metropolitana
 - Plan Municipal de Desarrollo NN Zacoalco de Torres

ANEXO GRÁFICO

MAPAS DE DIAGNOSTICO

- D-1 ÁREA DE ESTUDIO / ÁREA DE APLICACIÓN
- D-2 SÍNTESIS DEL SISTEMA MEDIOAMBIENTAL

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- D-3 SÍNTESIS DEL SISTEMA ANTROPOGÉNICO
- D-4 SÍNTESIS CONDICIONANTES Y APTITUD DEL SUELO PARA
DESARROLLO URBANO

MAPAS DE ESTRATEGIA

- E-1 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS
- E-2 ESTRUCTURA TERRITORIAL, ESTRUCTURA URBANA Y VIAL
- E-3 ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

I. ANTECEDENTES

I.1 ENUNCIADO DEL PLAN

El presente instrumento de control y ordenamiento se denomina “*Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Logístico de Jalisco en el Municipio de Zacoalco de Torres*”. Nombrado en este documento de forma abreviada “*Plan Parcial del Proyecto Centro Logístico*”, “*Plan del Proyecto del Centro Logístico*” o simplemente como “*Plan Parcial Centro Logístico*” o “*Proyecto Centro Logístico*”.

El Plan Parcial Centro Logístico, del que forman parte integral los mapas de Estrategia para el desarrollo urbano y de zonificación y sus archivos de datos; contiene la expresión de los resultados de los estudios técnicos del medio físico natural, del medio físico transformado y del medio económico social, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo urbano, económico, urbano ambiental y de la conservación patrimonial, dentro de su área de aplicación. Conjunto de elementos que contienen los dispositivos de análisis más adecuados para promover, gestionar y reglamentar la Acción Urbanística, comprendiendo al Plan como el instrumento indispensable para impulsar actividades productivas en la escala micro regional y regional, así como para la consecución de los objetivos generales y específicos que se determinan en el mismo.

El siguiente cuadro sintetiza el marco jurídico, normativo y reglamentario bajo el cual se promueve el presente instrumento.

CUADRO 1 MARCO JURIDICO, NORMATIVO Y REGLAMENTAL DEL PLAN PARCIAL

| FEDERAL | ESTATAL |
|---|--|
| Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos | Constitución Política del Estado de Jalisco |
| Ley General de Asentamientos Humanos | Código Urbano para el Estado de Jalisco |
| Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente | Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente |
| Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas | Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco |
| | Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios |
| | Ley Estatal de Agua para el Estado de Jalisco y sus Municipios |
| | Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco |
| | Ley de Obras Públicas del Estado de Jalisco |
| | Reglamento Estatal de Zonificación |

Por su parte, el siguiente cuadro enuncia el conjunto de programas y planes de desarrollo con los cuales se encuentra vinculado y se promueve, este Plan Parcial del Proyecto Centro Logístico.

CUADRO 2 NIVELES DE PROGRAMACIÓN Y PLANEACIÓN DE DESARROLLO VINCULATIVOS DEL PLAN PARCIAL

| FEDERAL | ESTATAL | MUNICIPAL |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Plan Nacional de Desarrollo | Plan Estatal de Desarrollo | Plan Municipal de Desarrollo |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | |
|---|--|---|
| 2007–2012 | 2030 | Zacoalco de Torres |
| | Plan Estatal de Desarrollo 2007-2011 | |
| Programa sectorial de Desarrollo Social 2007–2012 | Plan Regional de Desarrollo. Agenda para el desarrollo de la Región 12 Centro. | |
| Plan de la Región Centro Occidente | Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001 (vigente) | |
| | Programa Sectorial 04 Desarrollo de Infraestructura Productiva | |
| | Programa Estatal de Vivienda Jalisco 2008–2013 | |
| | Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco | Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial (MOET) Municipio de Zacoalco de Torres |
| Otros relacionados: Plan de la Región Metropolitana de Guadalajara Plan de Desarrollo Urbano Territorial de la Zona Metropolitana | | |

I.2 LOCALIZACIÓN CONTEXTUAL DEL ÁREA DE APLICACIÓN EN LA REGIÓN CENTRO OCCIDENTE DE MÉXICO Y EN LA REGIÓN CENTRO DE JALISCO

El Plan Parcial Centro Logístico se ubica en la Región Centro Occidente del País (RCO), en el Estado de Jalisco, en el Municipio de *Zacoalco de Torres* que se localiza al sur oeste de la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG). El sitio del Proyecto se localiza a 47.0 km. (aprox. lr.) de la Capital del Estado de Jalisco.

Al sitio se accesa a través de la carretera estatal 117 y 601; y de la autopista federal de cuota Manzanillo – Guadalajara; siendo también parte de la infraestructura de vinculación terrestre (tangencial al polígono) el ramal de ferrocarril Manzanillo – Guadalajara.

El aeropuerto internacional “Miguel Hidalgo” de la Ciudad de Guadalajara se localiza, con rumbo al noreste, a 37.3 km. (aprox. lr.¹) del predio. El puerto marítimo de Manzanillo, Colima se ubica a 155 km. (aprox. lr.) al suroeste.

El municipio donde se ubica el Proyecto, forma parte de la Región Administrativa Estatal “06 Sur”; y colinda inmediatamente al norte con la Región 12 “Centro” relacionándose también con la Región Metropolitana de Guadalajara.

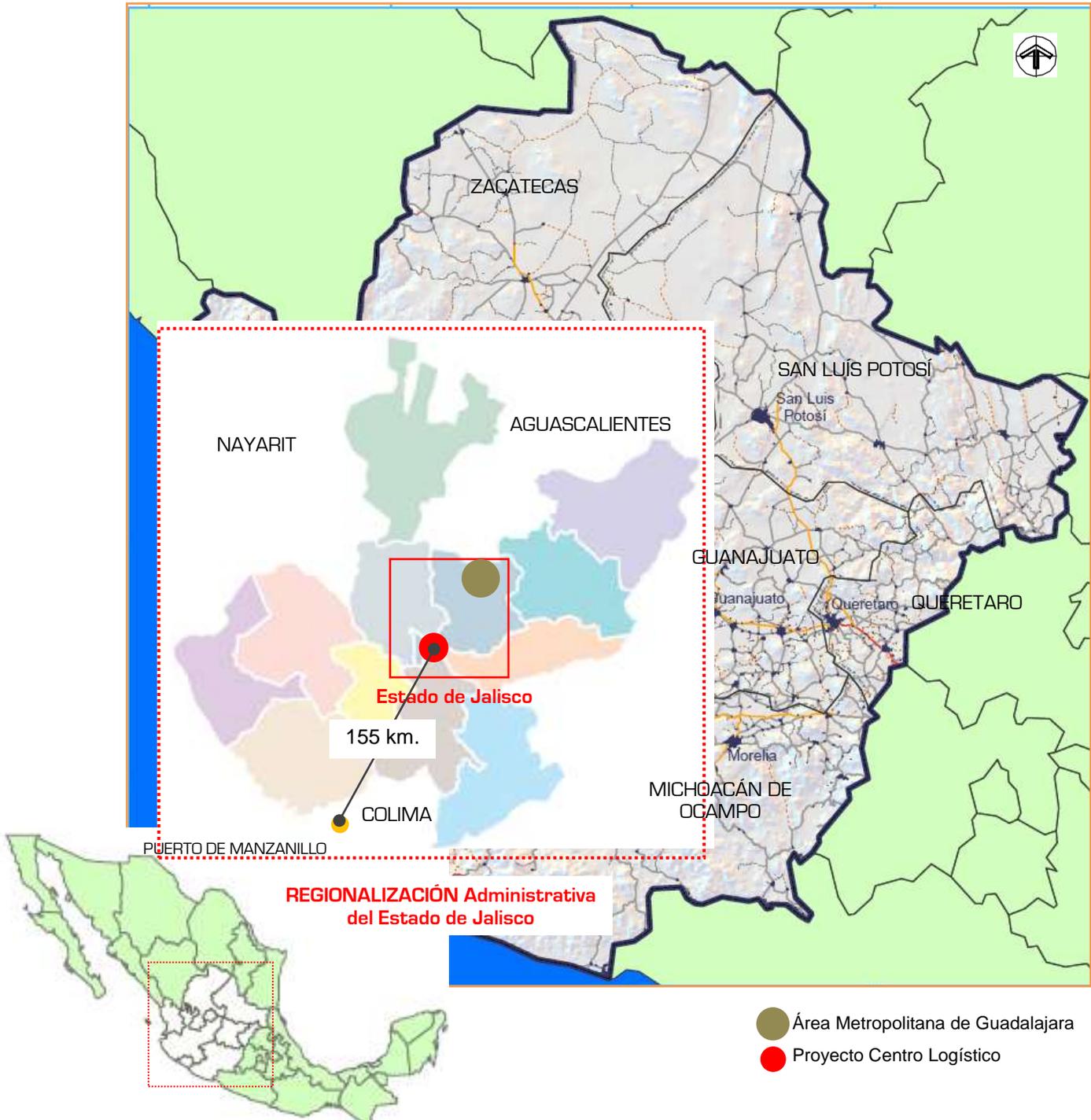
La microrregión esta forma por los municipios de Zacoalco de Torres, Acatlán de Juárez, Villa Corona, y Sayula.

En la escala local, el polígono del Proyecto se localiza a 10.1 km. (aprox. lr.) al norte de la Cabecera Municipal o Centro de Población de Zacoalco de Torres; Jalisco; en las coordenadas longitud W 103°35’28” y latitud N 20°25’14”.

¹ Lr= distancia aproximada en línea recta.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

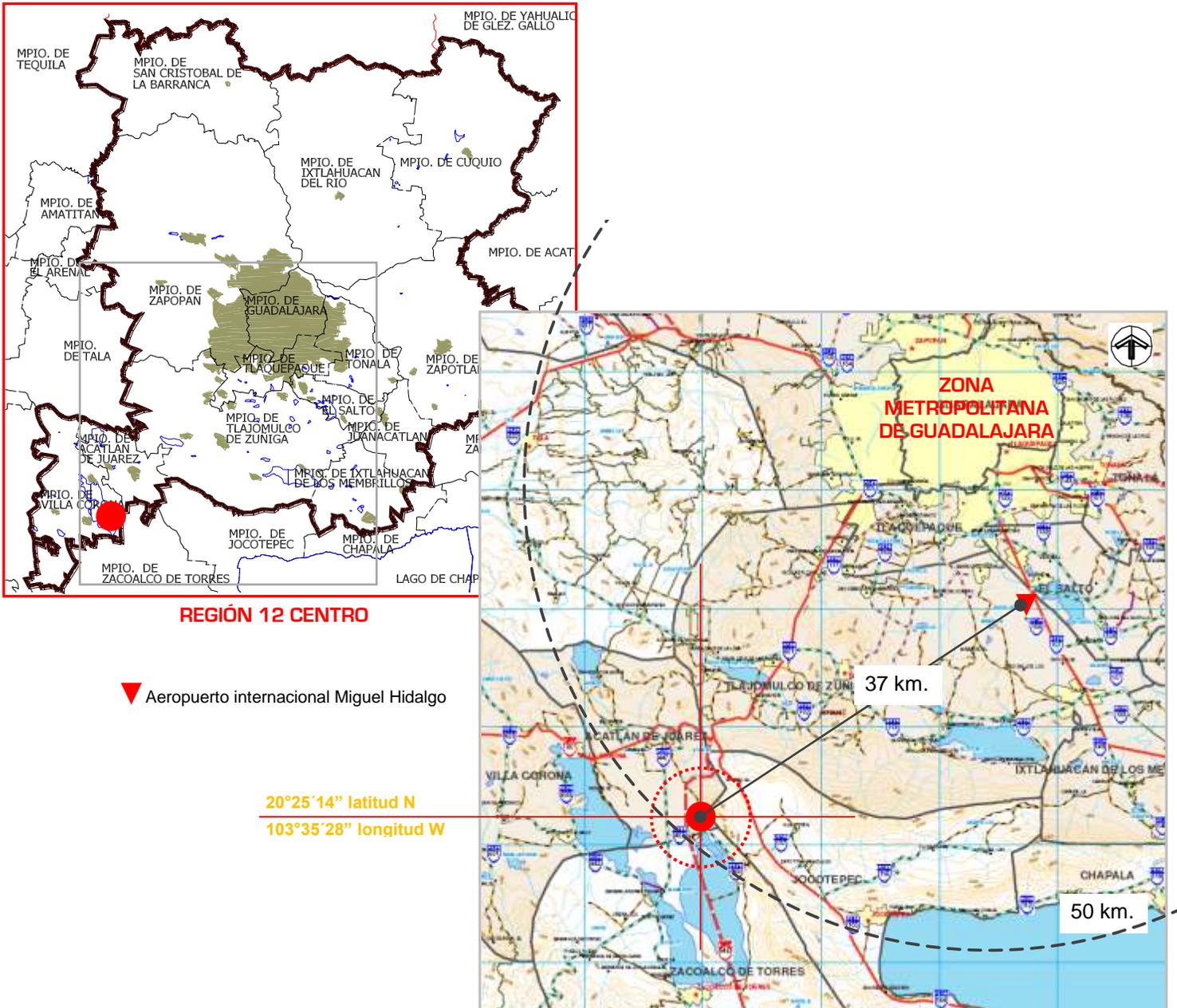
IMAGEN 1. LOCALIZACIÓN CONTEXTUAL DEL ÁREA DE APLICACIÓN EN LA REGIÓN CENTRO OCCIDENTE DE MÉXICO Y LA REGIÓN 12 CENTRO DE JALISCO



Región Centro Occidente de México

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

IMAGEN 2. LOCALIZACIÓN CONTEXTUAL DEL ÁREA DE APLICACIÓN RESPECTO A LA
REGIÓN 12 CENTRO DE JALISCO Y A LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

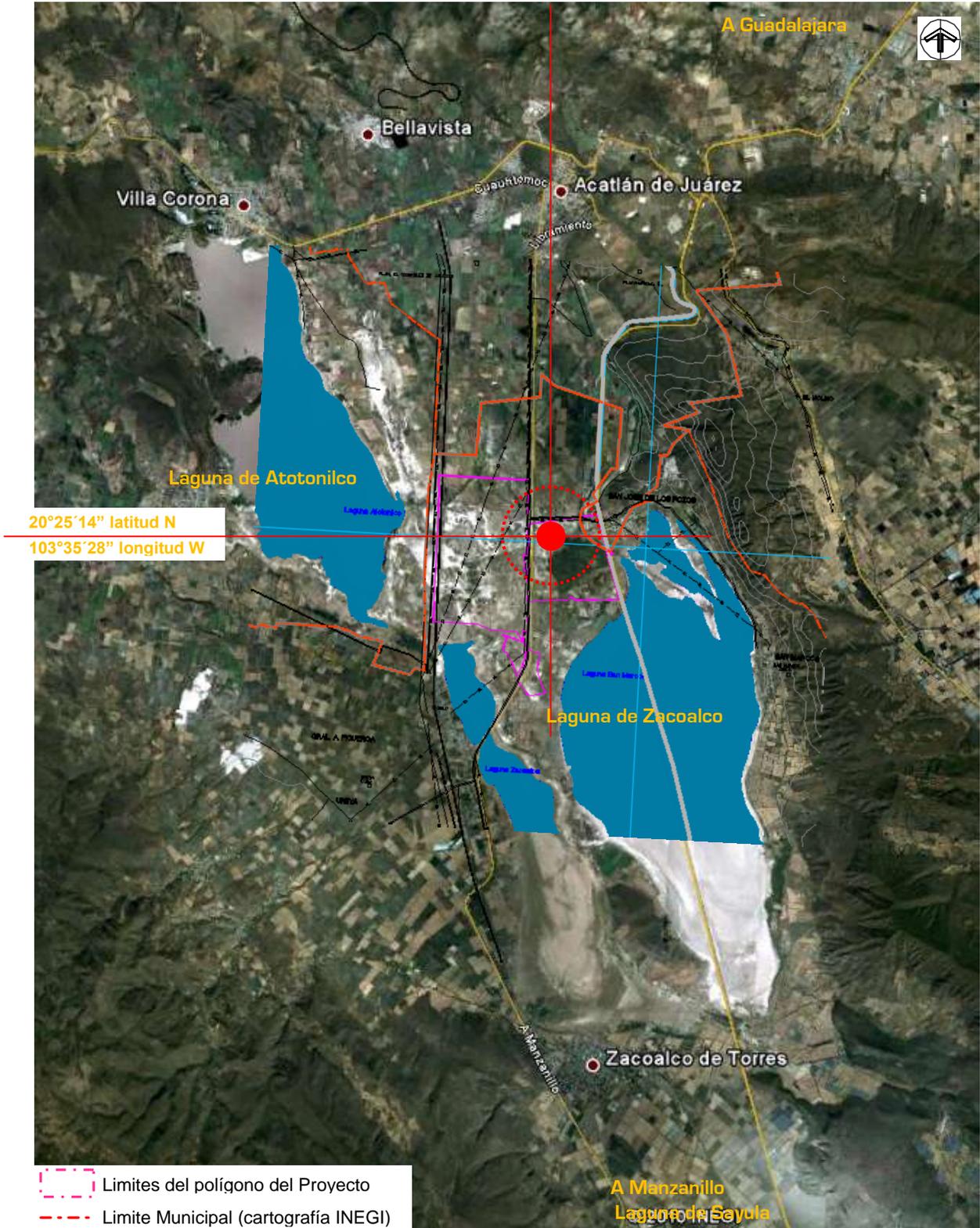


Como antecedente, cabe precisar que el Área de Aplicación del Plan Parcial se encuentra fuera de cualquier límite de Plan de Desarrollo Urbano.

La siguiente imagen, es un auxiliar en el reconocimiento geográfico contextual micro local donde se ubica el Proyecto.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

IMAGEN 3. LOCALIZACIÓN CONTEXTUAL DEL PROYECTO.



MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

I.3. UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL

Para efecto de este Plan, el área de estudio analítica comprende una superficie aproximada de 45,000ha de suelo y se distribuye en el territorio de cuatro municipios: Zacoalco de Torres, Acatlán de Juárez, Atemajac de Brizuela y Villa Corona (no se consideran parte de esta área territorios de los municipios de Tlajomulco de Zúñiga y Jocotepec).

IMAGEN 4. UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO



MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

La precisión del área de estudio analítica total, es la siguiente: inicia al norte en el vértice 1 ubicado en las coordenadas $X= 639,220.6927 / Y= 2'260,986.4737$ impuesto en el cerro conocido como El Colorado; y de donde continua con rumbo E y distancia de 16,613.6250m en línea recta hasta alcanzar el vértice 2 localizado en las coordenadas $X= 655,834.3177 / Y= 2'260,986.4737$, en las inmediaciones del Cerro El Conejo; continuando hacia el S en línea recta y distancia de 27,314.9659m hasta alcanzar el vértice número 3 que se ubica en las coordenadas $X= 655,834.3177 / Y= 2'233,671.5078$ en las inmediaciones del lugar denominado como El Crucero de San Isidro en el municipio vecino de Zacoalco de Torres; continuando con rumbo O y distancia igual a 16,613.6250m en línea recta y hasta alcanzar el vértice 4 localizado en las coordenadas $X= 639,220.6927 / Y= 2'233,671.5078$ localizado en las inmediaciones del caserío nombrado Telcome en el municipio vecino de Atemajac de Brizuela; de donde continua en línea recta y rumbo N con distancia igual a 16,613.6250m hasta alcanzar el vértice de origen número 1 localizado en las coordenadas $X= 639,220.6927 / Y= 2'260,986.4737$ Cerro El Colorado; cerrándose así el área de estudio.

La delimitación se verificó en función de características naturales, ambientales, socio demográficas, económicas, rasgos geográficos reconocibles en el territorio y límites político-administrativos empleando, para tal efecto descriptivo, las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM Proyección de Cuadrícula Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum WGS 84 Zona 13N, y los límites municipales descritos e inscritos en cartografía oficial INEGI. Esta área corresponde a la zona geográfica de influencia local que tiene el Proyecto; quedando comprendida en los planos de diagnóstico del anexo gráfico del Plan.

De acuerdo a lo anterior, la superficie analítica de territorio que se consideró para el municipio de Zacoalco de Torres, es igual a 14,650ha. de suelo (aprox.).

I.4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

El área de aplicación constituye el ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios en base al Artículo 129 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y comprende tanto los polígonos, las áreas y las zonas que integran el Plan Parcial de Desarrollo Urbano; así como las unidades territoriales de la estructura urbana.

En la demarcación del Municipio de Zacoalco de Torres, esta área se conforma por tres polígonos y tiene una superficie total equivalente a 1,209.9185ha. de suelo:

El polígono 1 tiene una superficie igual 844.584ha. y perímetro de 12,323.7917m.

El polígono 2 equivale a 364.946ha. con un perímetro igual a 7,818.5925m.

El polígono 3 equivale a 0.3876.8245ha. con un perímetro equivalente a 289.07m.

Las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM correspondientes a los vértices del área de aplicación del presente Plan Parcial para los polígonos 1, 2 y 3 son respectivamente los siguientes:

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

**CUADRO 3. CONSTRUCCION AREA DE APLICACIÓN
POLIGONO 1**

| VERTICE | Coordenadas UTM | | DISTANCIA m (ant.pv) |
|----------------|-----------------|----------------|----------------------|
| | ESTE (X) | NORTE (Y) | |
| 1 (origen) | 646,991.6884 | 2'251,514.1910 | - |
| 2 | 647,156.3734 | 2'247,764.0056 | 3,753.7997 |
| 3 | 647,063.8590 | 2'247,523.8590 | 391.5185 |
| 4 | 644,807.7700 | 2'247,898.3400 | 2,405.2573 |
| 5 | 644,746.1730 | 2'251,514.1910 | 3,616.3756 |
| Retorno origen | - | - | 2,245.5154 |

**CUADRO 4. CONSTRUCCION AREA DE APLICACIÓN
POLIGONO 2**

| VERTICE | Coordenadas UTM | | DISTANCIA m (ant.pv) |
|----------------|-----------------|----------------|----------------------|
| | ESTE (X) | NORTE (Y) | |
| 1 (origen) | 647,160.8167 | 2'248,523.5854 | - |
| 2 | 647,062.9495 | 2'250,054.7631 | 1,913.8405 |
| 3 | 648,313.9764 | 2'250,671.8016 | 1,273.2558 |
| 4 | 648,306.8382 | 2'250,554.7850 | 121.7895 |
| 5 | 648,476.1063 | 2'250,242.3668 | 355.3315 |
| 6 | 648,690.9411 | 2'250,054.7631 | 258.2177 |
| 7 | 649,008.1314 | 2'249,899.5415 | 353.1390 |
| 8 | 649,402.7552 | 2'248,690.5617 | 1,271.7547 |
| Retorno origen | - | - | 2,248.1480 |

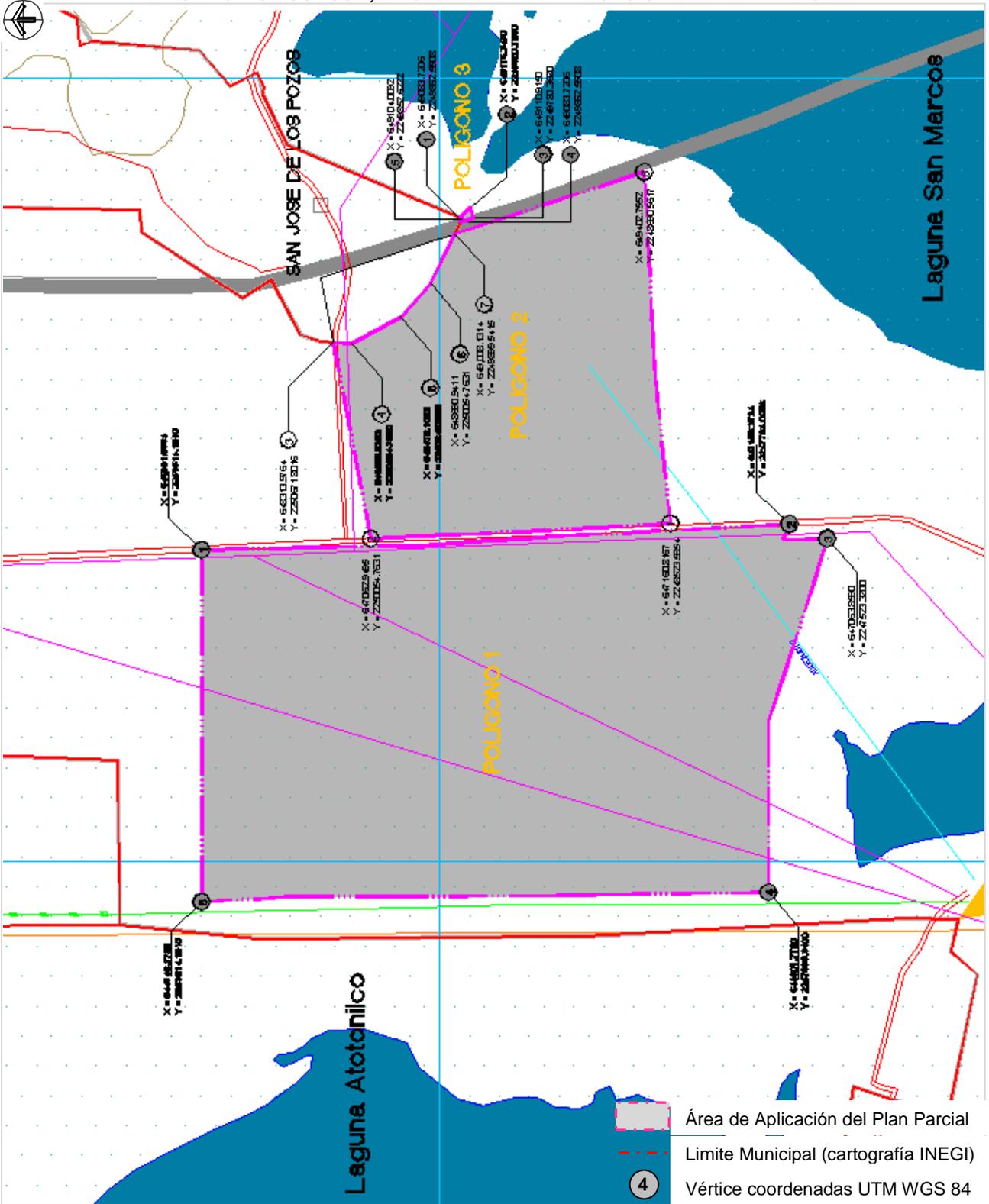
**CUADRO 5. CONSTRUCCION AREA DE APLICACIÓN
POLIGONO 3**

| VERTICE | Coordenadas UTM | | DISTANCIA m (ant.pv) |
|----------------|-----------------|----------------|----------------------|
| | ESTE (X) | NORTE (Y) | |
| 1 (origen) | 649,083.7206 | 2'249,862.5508 | - |
| 2 | 649,176.3430 | 2'249,800.7060 | 94.2717 |
| 3 | 649,110.9150 | 2'249,780.3620 | 68.5179 |
| 4 | 649,083.7206 | 2'249,862.5508 | 86.5710 |
| 5 | 649,104.0092 | 2'249,852.6222 | 22.5877 |
| Retorno origen | - | - | 17.1242 |

El siguiente gráfico refiere a esta área; misma que se ratifica en el mapa D – 01 del anexo gráfico:

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

IMAGEN 5. POLIGONOS 1, 2 Y 3 DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.



MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

La definición de los polígonos de aplicación localizados en el Municipio de Zacoalco de Torres se realizó considerando la base de datos vectoriales administrada por el Ejecutivo del Estado; representada en la información cartográfica correspondiente al Programa de Regionalización del Gobierno del Estado de Jalisco. La concomitancia de los límites municipales requiere de verificación o validación por parte del Instituto de Información Territorial del Estado de Jalisco; quedando esto dentro de la competencia del convenio que se prescriba entre el Ejecutivo del Estado, su congreso y El Ayuntamiento.

I.5 ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan del Proyecto del Centro Logístico se expide para definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para administrar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en su respectiva Área de Aplicación; y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación y el crecimiento del centro de población consecuente al Proyecto del Centro Logístico; promovido por el Ejecutivo del Estado y el H. Ayuntamiento de Zacoalco de Torres; 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.

El Plan del Proyecto del Centro Logístico define la estrategia general y específica para controlar y gestionar la urbanización del suelo; los cambios de uso, las fusiones, subdivisiones y el fraccionamiento de las áreas y predios para promover el asentamiento humano y el desarrollo de los conjuntos urbanos o habitacionales; así como propiciar la introducción o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano que sean concomitantes al carácter de la Acción Urbanística Mayor que implica.

Sustantivamente el Plan corresponde a la promoción de un centro de población con servicio de nivel MEDIO (ciudades pequeñas) con una población cercana a 40,000 habitantes (observando la relación jerárquica del sistema de ciudades del Estado de Jalisco) que se ubicará en un conjunto de polígonos distribuidos entre los municipios de Zacoalco de Torres y Acatlán de Juárez.

El Plan se prescribe para impulsar la adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población del Estado con el sistema nacional y regional; haciendo uso de la posición estratégica que en estos dos contextos ofrece la localización del área de aplicación del mismo; e implica la promoción de las ciudades medias, para integrar un sistema urbano más eficiente; así como la promoción de zonas para fomentar actividades económicas mediante la integración de reservas territoriales dotadas de infraestructura básica que faciliten la promoción de usos y destinos orientados a la productividad y la generación de empleos.

Como primer acercamiento al Proyecto, cabe señalar que un Centro Logístico (CL) es un territorio equipado para el desarrollo de actividades logísticas a través de un conjunto de instalaciones vinculadas a uno o varios sistemas de transporte. Los CL permiten mejorar la competitividad de una región, incrementan la base productiva económica y mejoran las condiciones socio económicas de los habitantes.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Regularmente capturan importantes volúmenes de carga entre regiones, agregando valor a la producción y recanalizando los productos a otras ubicaciones geográficas haciendo uso de diferentes medios de transporte y de comunicación. Se relacionan operativamente con puertos marítimos y aéreos así como ferrocarril y con el sistema de carreteras: son un nodo sobre redes modales de transporte.

Cabe indicarse que un CL es una herramienta valiosa para incrementar la competitividad y el desarrollo de un Estado, además de un desarrollo inmobiliario integral de impacto micro regional y regional; e implica el uso extensivo del suelo en la delimitación del área de aplicación según posición estratégica contextual evaluada.

De acuerdo con lo anterior, el *“Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Logístico de Jalisco en el Municipio de Zacoalco de Torres”*, se integra con los siguientes elementos particulares de la gestión y promoción de la ordenación para el desarrollo urbano:

- La referencia de los niveles superiores de programación y planeación del desarrollo urbano aplicables al área de estudio y ordenamiento;
- Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- La delimitación de su área de aplicación conforme a las normas que se indican en el Código;
- 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;
- La definición del valor de las unidades ambientales, ecológicas y paisajísticas del área de estudio y/o aplicación;
- Los criterios técnicos de manejo de las unidades comprendidas en el área de aplicación;
- Los regímenes de tenencia de la tierra existente;
- Las síntesis de la calificación de aptitud y de condicionantes para el desarrollo urbano del área de estudio y/o aplicación;
- La clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies 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;
- La zonificación conforme a las normas que se indican en el Título Sexto del Código;
- Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- 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;
- Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano;

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

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; 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, y
En general, las medidas e instrumentos para la ejecución del plan.

El ordenamiento y regulación del polígono del Proyecto, tenderá a mejorar las condiciones socio económicas de la micro región y del Municipio, mediante:

- El impulso al desarrollo de la Entidad, armonizando el aprovechamiento sustentable de los recursos y capitales del territorio, la interrelación de la ciudad y el campo y distribuyendo, en forma equitativa, las cargas y beneficios que genera el proceso de desarrollo urbano;
- La promoción de zonas para las actividades económicas, mediante la integración de reservas territoriales dotadas de infraestructura básica;
- La promoción de usos y destinos orientados a la productividad y la generación de empleos;
- La regulación del mercado de terrenos, en especial los requeridos para el adecuado funcionamiento del Proyecto y los necesarios para impulsar vivienda de interés social;
- Fomentar una más adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población de la micro región y del Estado, con el sistema nacional y regional;
- La descongestión de los centros de población y la promoción de las ciudades medias, para integrar un sistema urbano eficiente; y
- La distribución equilibrada de los centros de población en el territorio estatal, considerando su relación con los sistemas ecológicos y las regiones.

El ordenamiento y regulación del polígono del Proyecto CL se integrará y administrará fundamentalmente a través de la definición de un conjunto de Áreas de Gestión Urbana Integral; por constituir un territorio estratégico para el desarrollo urbano, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada y para tal efecto, se fomentará una gestión urbana integral. Eventualmente, estas áreas podrán desarrollarse mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas; según el conjunto de convenios operativos que se establezcan.

Por otra parte el Plan Parcial y su propuesta metodológica, incorporan el resultado de los estudios y análisis realizados en materia de Ordenamiento territorial y Desarrollo urbano sobre un área de estudio extensa, puntualizando los resultados obtenidos hacia el Área de Aplicación del mismo y relacionándolos con la naturaleza del Proyecto propuesto. Sucintamente, los resultados han sido consignados en el diagnóstico respectivo y su síntesis (ver inciso IV); apartados que permiten conocer de manera recursiva información útil para identificar: i),

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

áreas de oportunidad y temas-problema, ii) condicionantes y aptitud territorial, iii) comportamiento de los procesos de cambio y adaptación en la estructura territorial por implantación del proyecto; entre otros. Posteriormente, se establece el conjunto de objetivos y estrategias donde se especifica un Modelo que organiza el territorio de acuerdo a la normativa establecida; para concluir con la definición de los instrumentos de gestión. Ello corresponde al siguiente proceso metodológico de fases:

CUADRO 6. PROCESO METODOLÓGICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

| DIAGNOSTICO SINTETICO | | |
|---|--|---|
| SISTEMA MEDIOAMBIENTAL Examen de unidades geomorfológicas básicas del paisaje | SISTEMA ANTROPOGÉNICO Demografía y Economía básica Equipamiento Uso del Suelo Actual Estructura Territorial y Urbana Infraestructura Riesgos Urbanos Tenencia del Suelo | SISTEMA DE POLITICAS PÚBLICAS DE PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN PARA EL DESARROLLO Leyes y reglamentos Instrumentos de planeación y programación para la promoción del desarrollo |
| SÍNTESIS DE CONDICIONANTES Y CALIFICACIÓN DE APTITUD TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO | | |
| CONDICIONANTES Y REQUISITOS PARA EL PROYECTO | POLITICAS DE DESARROLLO URBANO Y OBJETIVOS GENERALES | CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO E IMPACTO SOCIO ECONOMICO |
| ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DEL DESARROLLO URBANO | | |
| OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL | DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN | NORMATIVIDAD Y REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN |
| INSTRUMENTACIÓN Y GESTIÓN | | |
| RECURSOS JURIDICOS | MECANISMOS DE GESTIÓN, EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO | PROGRAMA DE ACCIONES SECTORIZADAS |

I.6. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Con base en los fundamentos antes citados; y de acuerdo a la particularidad del Proyecto promovido en este Plan Parcial; los objetivos generales son los siguientes:

- A. Dar cumplimiento a lo señalado en el Código Urbano para el Estado de Jalisco así como a lo relativo dispuesto en el Reglamento Estatal de Zonificación, referidos al procedimiento para definir y autorizar las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar el desarrollo del Proyecto Definitivo que se sancione y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento en el polígono del Área de Aplicación de este instrumento, 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.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- B. Coadyuvar el incremento de la competitividad de la Región Metropolitana de Guadalajara; del Estado de Jalisco en su conjunto así como de la Región 06 y el Municipio.
- C. Generar y consolidar un centro de población con servicio de nivel MEDIO. (ciudades pequeñas), con una población cercana a 40,000 habitantes, observando la relación de dependencia con los rangos superiores establecidos para la Región 12 Centro, de acuerdo a los alcances de los objetivos y estrategias inscritos en el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano.
- D. Facilitar un instrumento útil para el soporte de la programación de la obra pública; que sea la base para la dictaminación de las solicitudes de las acciones urbanísticas y de edificación que se verifiquen en el área de aplicación; y una guía para la comunidad en general y para el inversionista en particular, respecto de las expectativas que esta área ofrece para el futuro desarrollo urbano de la Región Metropolitana de Guadalajara.
- E. Facilitar el instrumento necesario que sustente el ordenamiento urbano, territorial y ambiental para sancionar los Proyectos Definitivos.
- F. Verificar la investigación relativa a las consecuencias del proceso de urbanización y de desarrollo urbano atribuible al Proyecto.
- G. Proponer el ordenamiento territorial mediante la organización planeación y regulación del asentamiento humano en relación a un sistema funcional de zonas de vivienda, trabajo, recreación, vida comunal, servicios y transporte; con apego a los objetivos de los Planes Nacionales y Estatales de Desarrollo; el control, reducción de riesgos naturales y los derivados de actividades contaminantes y peligrosas; la minimización de impactos negativos a la población que ocupa zonas de riesgos naturales; la diversificación y fortalecimiento de los usos y destinos en las diferentes zonas en tanto sean compatibles, estimulen la vida en comunidad y optimicen los desplazamientos de la población; y la reorganización y promoción de centros o nodos de equipamiento urbano.
- H. El establecimiento de normas y reglamentos para el control del aprovechamiento del suelo, la acción urbanística, el mejoramiento del ambiente y la conservación del patrimonio del Municipio.
- I. Alentar la radicación de la población en el Municipio, mejorando las condiciones de su hábitat e incrementando las oportunidades de empleo y acceso a salud, educación, recreación y cultura.
- J. En concomitancia a las directrices señaladas en el marco normativo y en los instrumentos de planeación antes citados, recurrir a la obtención de las autorizaciones que sean necesarias relativas a la sanción del Plan.
- K. Coadyuvar en la actualización Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano y del ordenamiento territorial en el Municipio.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- L. Complementar los análisis y lineamientos establecidos en los instrumentos de planeación y programación urbana del municipio implicado en el desarrollo del Proyecto Definitivo, a fin de proponer la ratificación de los usos y destinos planteados en ellos de tal que faciliten la propia acción urbanística.
- M. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- N. Establecer los indicadores y medidas necesarias para dar continuidad y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos.

Para alcanzar los objetivos antes citados, el Plan satisface los elementos determinados tanto en el Código como en el Reglamento en lo relativo al contenido de la investigación para la prescripción y aplicación de la normatividad que asegure un correcto control de las acciones urbanísticas que de él se deriven; así mismo observa las premisas señaladas durante el proceso de gestión, coordinación y concertación gubernamental entre los diferentes órdenes de gobierno; constituyéndose en un instrumento efectivo en materia de control del proceso de desarrollo urbano del Municipio útil también para la toma de decisiones en materia de control del desarrollo urbano e inversión.

I.7. DISPOSICIONES GENERALES

El *“Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Logístico de Jalisco en el Municipio de Zacoalco de Torres”*, define:

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

Las normas aplicables para las acciones urbanísticas, las obras de infraestructura básica y las obras de urbanización así como las referidas a los Proyectos Ejecutivos; a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento, renovación y crecimiento previstas.

Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento de Zonificación y los programas y planes concurrentes y vinculativos.

Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se entiende por:

- I. Ayuntamiento: El Ayuntamiento Constitucional de Zacoalco de Torres.
- II. Municipio: El Municipio de Zacoalco de Torres, Jalisco;
- III. Presidente: El Presidente Municipal del Municipio de Zacoalco de Torres.
- IV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- V. Dependencia Municipal: La dependencia o dependencias técnicas y administrativas señaladas por el Ayuntamiento conforme al Reglamento de la Administración Pública Municipal, competentes para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales; para autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

de urbanización y edificación; así como para realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia.

- VI. Ley General: La Ley General de Asentamientos Humanos;
- VII. Código: El Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- VIII. Ley de Gobierno: La Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco;
- IX. Reglamento: El Reglamento Estatal de Zonificación;
- X. Programa: El Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- XI. Centro de Población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- XII. Plan Parcial: El *“Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Logístico de Jalisco en el Municipio de Zacoalco de Torres”*. Nombrado en este documento de forma abreviada *“Plan Parcial del Proyecto Centro Logístico”*, *“Plan del Proyecto del Centro Logístico”* o simplemente como *“Plan Parcial Centro Logístico”* o *“Proyecto Centro Logístico”*.
- XIII. Documento del plan parcial: El conjunto de documentos y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del área de estudio, objeto del presente Plan Parcial;
- XIV. Anexo gráfico: el conjunto de planos impresos y/o en archivos digitalizados, que forman parte de este Plan Parcial:

MAPAS DE DIAGNOSTICO

- D-1 ÁREA DE ESTUDIO / ÁREA DE APLICACIÓN
- D-2 SÍNTESIS DEL SISTEMA MEDIOAMBIENTAL
- D-3 SÍNTESIS DEL SISTEMA ANTROPOGÉNICO
- D-4 SÍNTESIS CONDICIONANTES Y APTITUD DEL SUELO PARA
DESARROLLO URBANO

MAPAS DE ESTRATEGIA

- E-1 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS
- E-2 ESTRUCTURA TERRITORIAL, ESTRUCTURA URBANA Y VIAL
- E-3 ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO
- XV. Áreas de gestión urbana integral: Las que se identifiquen y determinen en este plan de desarrollo urbano, por sus características estratégicas para el desarrollo urbano del municipio, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada y para tal efecto, se requiera de una gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, así como instituciones públicas y privadas;
- XVI. Desarrollo Urbano: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- XVII. Desarrollo Urbano sustentable: Política pública que implica elaborar indicadores de sustentabilidad para el ecosistema urbano, a partir del ordenamiento ecológico territorial; con énfasis en la fisonomía cultural de la población y el potencial social de cada región, desarrollando programas de convención ambiental urbana, crecimiento ordenado y fundación de centros de población o asentamientos humanos;
- XVIII. Ordenamiento territorial: El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de sus actividades económicas;
- XIX. Ordenamiento ecológico: Instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos;
- XX. Obras de infraestructura básica: las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el Proyecto, los servicios de vialidad primaria, los componentes de mitigación de impacto ambiental y de reducción de riesgo y contingencia urbana, agua potable, alcantarillado, drenaje, tratamiento de aguas residuales, manejo de residuos sólidos, energéticos y telecomunicaciones. Estas obras corresponderá a los promotores, organismos de promoción del desarrollo y a las dependencias competentes promoverlas a través de los convenios y acuerdos que se establezcan para tal fin.
- XXI. Obras de urbanización: Todas aquellas acciones técnicas realizadas con la finalidad de habilitar suelo urbano para su aprovechamiento inmobiliario y productivo; o bien, aprovechar, adecuar, conservar o mejorar las redes de infraestructura básica para la dotación de servicios a las zonas específicas del Plan a través de la aprobación de los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización incluyéndose en esta definición las relativas a la dotación de equipamiento regional y urbano. Estas obras corresponderá a los promotores, inversionistas inmobiliarios, desarrolladores inmobiliarios y a los organismos de promoción del desarrollo competentes promoverlas a través de los convenios y acuerdos que se establezcan para tal fin.
- XXII. Obra pública: todo trabajo que tenga por objeto construir, instalar o ampliar; así mismo también es obra pública la infraestructura y equipamiento para la prestación de servicios públicos y la introducción, ampliación y mejoramiento de las redes de infraestructura básica para agua potable, drenaje, alcantarillado y electrificación que sirvan para la consolidación de los asentamientos humanos; las obras para caminos, vialidad urbana, tráfico (...); las obras que coadyuven a la conservación del medio ambiente y las obras de naturaleza análoga a las anteriores.
- XXIII. Proyecto Ejecutivo de obras de infraestructura y de urbanización: el conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente las obras de infraestructura y las de urbanización, expresadas en planos a los cuales se integran todos los documentos y estudios técnicos necesarios para su ejecución, elaborados por un director

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

responsable de proyecto o por varios con especialidad en la materia; y que se presentan y ponen a consideración de las autoridades competentes para sancionarlos como recurso para expedir las licencias de autorización que sean pertinentes. Incluye la presentación de todas las autorizaciones que sean necesarias para su ejecución.

Los proyectos ejecutivos que se presenten para promover tanto obras de infraestructura básica como obras de urbanización, deberán elaborarse con base en los estudios especializados observando las normas y reglamentaciones aplicables para cada materia, y deberán incluir las autorizaciones correspondientes emitidas por la autoridad competente previamente a su autorización así como fundamentarse en los procedimientos que estas mismas señalen a los promotores según sus atribuciones.

XXIV. Proyecto Definitivo de Urbanización: El documento que se integra con los siguientes elementos y que se ajusta a la normatividad y reglamentación indicada en este Plan Parcial y al resultado de los dictámenes emitidos por las autoridades competentes en las materias de impacto ambiental, uso y destinos del suelo, ingeniería urbana (telecomunicación, electricidad, transporte, agua potable, drenaje sanitario, tratamiento de aguas residuales), etc. (el contenido no es limitativo):

I. El proyecto de integración urbana que incluye:

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

1.- Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;

2.- Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;

3.- Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;

4.- Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

5.- La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas;

6.- Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- 8.- Las normas de configuración urbana e imagen visual, y
 - 9.- Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
- II. Los planos propios del proyecto, que incluyen:
- a) Los planos de ubicación en el contexto inmediato, marcando:
 - 1.- La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas, y
 - 2.- Las medidas, colindancias y superficies del terreno, demarcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes,
 - b) El plano topográfico que contenga:
 - 1.- El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción,
 - 2.- Curvas de nivel a cada metro,
 - 3.- Ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos, y
 - 4.- Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio,
 - c) Plano de usos y destinos señalando:
 - 1.- Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación, y
 - 2.- Las áreas de cesión para destinos,
 - d) El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:
 - 1.- El trazo de los ejes de esas calles referido geométricamente a los linderos del terreno,
 - 2.- Los ángulos de intersección de los ejes,
 - 3.- Las distancias entre los ejes, y
 - 4.- El detalle de las secciones transversales de las calles;
 - e) El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos,
 - f) Los planos manzaneros, conteniendo:
 - 1.- Las dimensiones y superficies de cada lote,
 - 2.- Los usos que se proponen para los mismos, y
 - 3.- Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes,
 - g) En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, el plano indicando el estado de la edificación existente y el grado de intervención en la misma;
- III. Los planos de servicio, que incluyen:
- a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:
 - 1.- El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos,
 - 2.- El proyecto de la red de agua potable,
 - 3.- El proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales, y
 - 4.- El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público,

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- b) El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, sitios de descarga de los drenajes, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar;
- IV. Las especificaciones generales, como son:
- a) La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:
- 1.- La clasificación de la urbanización, de acuerdo a la normatividad aplicable,
 - 2.- Las normas de calidad de las obras,
 - 3.- Las especificaciones de construcción, y
 - 4.- La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización;
- b) El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente,
- c) En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras, y
- V. La documentación complementaria, en su caso, consistente en:
- a) El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas, y
- b) Las autorizaciones de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.
- XXV. Urbanización: es el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los predios, áreas y zonas establecidas en el Plan Parcial para promover su aprovechamiento económico con el fin implícito de dotarlos de las obras de infraestructura básica y componentes de edificación que faciliten su comercialización.
- XXVI. Conservación: Conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.
- XXVII. Mejoramiento: La acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de los asentamientos humanos;
- XXVIII. Crecimiento: la planeación, regulación o acciones específicas, tendientes a ordenar la expansión física de los centros de población;
- XXIX. Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.
- XXX. Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;
- XXXI. Reservas: Las áreas constituidas con predios rústicos de un centro de población, que serán utilizadas para su crecimiento.
- XXXII. Determinaciones: Las determinaciones de usos, destinos y reservas, que son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, a fin de establecer zonas, clasificar las áreas y predios de un centro de población y precisar los usos permitidos, prohibidos y

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- condicionados, así como sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;
- XXXIII. Acción Urbanística: La urbanización del suelo; los cambios de uso, las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;
- XXXIV. Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en el crecimiento o reutilización del suelo del subdistrito, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes reservas urbanas o áreas de renovación urbana.
- XXXV. Suelo no urbanizable: Aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que representa, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos;
- XXXVI. Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, construcciones, instalaciones y mobiliario, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas. Considerando su cobertura se clasificarán en regional, central, distrital, barrial y vecinal.
- XXXVII. Subdivisión: La partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente;
- XXXVIII. Relotificación: El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;
- XXXIX. Reglamentación específica: Es la reglamentación que se establece en el plan parcial para una zona con características especiales, esto en función de las particularidades de la zona según sus características;
- XL. Uso o destino predominante: El o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- XLI. Uso o destino compatible: El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- XLII. Uso o destino condicionado: El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno;
- XLIII. Densidad de la edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación, determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;
- XLIV. Superficie edificable: el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma,

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;

XLV. Matriz de Utilización del Suelo: es el resumen de las normas técnicas para el ordenamiento y diseño urbano, establecidas en este plan parcial, determinando el aprovechamiento predios, y que contiene en el orden siguiente, de izquierda a derecha y de arriba a abajo la siguiente información:

1. Uso del suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población; expresando además su densidad o intensidad.
2. Densidad máxima de habitantes: el término utilizado para determinar la concentración máxima de habitantes permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Plan Parcial se aplica sobre hectárea bruta de terreno.
3. Densidad máxima de viviendas: el término utilizado para determinar la concentración máxima de viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Plan Parcial se aplica sobre hectárea bruta de terreno.
4. Superficie mínima de lote: las mínimas dimensiones en metros cuadrados totales de un predio.
5. Frente mínimo de lote: los metros indispensables del límite anterior que requiere un predio.
6. Índice de edificación: la unidad de medida que sirve para conocer la superficie en metros cuadrados por vivienda en un predio o lote.
7. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo.
8. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado.
9. Cajones de estacionamiento por m² o unidad: es el número obligatorio de cajones de estacionamiento por m² o unidad según el uso asignado.
10. Número de pisos completos: el resultado de aplicación de COS y CUS en el predio.
11. Frente jardinado: porcentaje jardinado que debe tener la restricción frontal del lote.
12. Servidumbre:
 - a) F = Frontal; la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta su alineamiento por todo el frente del mismo lote. Entendiendo como alineamiento de la edificación, la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.
 - b) P = Posterior; la superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.
 - c) L = Lateral; la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

permisible de la edificación por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable según se señale en el Plan Parcial .

13. Restricción: el área libre de edificación que se deja en el interior de un predio; indicada en el cuadro de control de la edificación y de la urbanización correspondiente.
14. Modo o forma de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana.
- XLVI. Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo;
- XLVII. Zonificación Secundaria: es la determinación o utilización particular del suelo y sus aprovechamientos de áreas y predios comprendidos objeto de ordenamiento y regulación de este Plan Parcial, complementándose con sus respectivas normas de control especificadas en las matrices de utilización del suelo;
- XLVIII. Zona: El predio o conjunto de predios que se tipifica, clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante;
- XLIX. Son complementarias a estas definiciones pero no supletorias de las mismas, las demás indicadas en los artículos 6 del Código Urbano y 3 del Reglamento Estatal.
- L. El *“Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Logístico de Jalisco en el Municipio de Zacoalco de Torres”*. Nombrado en este documento de forma abreviada *“Plan Parcial del Proyecto Centro Logístico”*, *“Plan del Proyecto del Centro Logístico”* o simplemente como *“Plan Parcial Centro Logístico”* o *“Proyecto Centro Logístico”*; procederá a formar parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano; en el momento en el que se apruebe, autorice, publique y registre este último instrumento.

I.8 CONSIDERANDOS

En Sesión del H. Ayuntamiento de Zacoalco de Torres, Jalisco.

Primero: Que por mandato del artículo 27, tercer párrafo, artículo 73, fracción XXIX-C, y artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se reitera en el artículo 80 de la **Constitución Política del Estado de Jalisco**, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9 y 35 de la **Ley General de Asentamientos Humanos**; en el artículo 37 de la **Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal**; y en particular por las disposiciones contenidas en el **Código Urbano para el Estado de Jalisco**.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Segundo: Que con fundamento en la fracción VI del artículo 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Cabildo analizó el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano y dictaminó procedente su autorización; prescribiendo los siguientes puntos de acuerdo para promover e impulsar el proceso integral de gestión del Proyecto debido a su relevancia e importancia para el desarrollo social y económico del Estado:

De conformidad al artículo 10, fracciones X y XIII se acuerda celebrar con el Gobierno del Estado los convenios relativos a la promoción de la propuesta de desarrollo autorizada en este Plan Parcial.

Se acuerda que la presente Autorización deberá iniciar el proceso de gestión de Acuerdos administrativos organizativos y Convenios entre este H. Ayuntamiento, el Gobierno del Estado y los Promotores e Inversionistas para facilitar la incorporación del territorio comprendido en el Plan Parcial a los Programas relativos a gestión, presupuestación, implementación y construcción de obras de infraestructura básica debiendo garantizarse la elaboración, sanción y programación de los estudios técnicos y proyectos que correspondan a los siguientes temas:

- Sistema de extracción y potabilización de agua,
 - Sistema de abastecimiento y distribución de agua potable,
 - Sistema de recolección, control, tratamiento y disposición de aguas residuales,
 - Sistema para el reaprovechamiento (reciclaje) de agua de tratamiento,
 - Sistema de áreas o campos permeables para la conservación de los índices de infiltración, de escorrentía y niveles freáticos de los acuíferos del sistema lagunarío de la micro cuenca Atotonilco-Acatlán-Zacoalco,
 - Sistema de cortinas verdes para el control de emisiones de CO² y de polvos a la atmósfera,
 - Sistema de movilidad urbana no motorizada y de transporte público,
 - Sistema de Equipamiento urbano de nivel central y distrital,
 - Sistema de Espacios verdes y abiertos de nivel distrital,
 - Sistema de protección civil para la prevención, atención, control, reducción y mitigación de riesgo y contingencia urbana,
 - Sistema de nodos viales de interconexión entre el sistema vial regional y el sistema vial primario,
 - Sistema vial primario, exclusivamente en la vialidad de acceso controlado (Vac),
 - Sistema de manejo y disposición final de residuos sólidos municipales, y
- La sanción por parte de la autoridad competente de los propios proyectos de infraestructura básica para aplicar las medidas de control y mitigación del impacto ambiental.

Se conviene que para garantizar el adecuado control y regulación del proceso de desarrollo urbano en el territorio municipal, deba procederse a emitir el acuerdo

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

que instruya iniciar inmediatamente la Revisión, evaluación y actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zacoalco de Torres de conformidad al artículo 10, fracciones I, II y VI; con el objetivo de:

Proponer la fundación del centro de población que implica la aprobación de este Plan Parcial, solicitando al Gobernador se incluyan en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y promueva su decreto ante el Congreso del Estado;

Regular y ordenar los asentamientos humanos para optimizar el uso y destino del suelo;

Constituir los convenios y mecanismos administrativos que sean pertinentes para garantizar la mejor administración de las reservas territoriales para el desarrollo urbano y de la vivienda, en coordinación con las instancias administrativas competentes en la materia;

Mejorar el nivel de vida de la población a través de la consolidación del equipamiento de carácter regional y municipal que se requiera;

Vincular los ordenamientos ecológicos y territoriales más eficientemente;

Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano en el sistema de centros de población;

Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte interurbano; y

Prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanos.

De conformidad al artículo 10, fracciones VI, IX y X se acuerda signar con el Ejecutivo del Estado el Convenio relativo a la promoción de la fundación del nuevo centro de población que implica la autorización del presente Plan de Desarrollo Urbano, para dar cumplimiento al artículo 8, fracción II del Código Urbano en referencia a la promoción y gestión del Decreto correspondiente que deba ser presentado y puesto a consideración del Congreso del Estado, según lo enunciado en el artículo 7, fracción II del Código.

Se acuerda signar con el Ejecutivo del Estado el Convenio relativo a la promoción de la propuesta de declaratoria del área metropolitana que implica la autorización del presente Plan de Desarrollo Urbano, según lo establecido en el artículo 8, fracción IX; para presentarla y ponerla a consideración de Congreso del Estado y solicitarle, de acuerdo al artículo 7, fracción III apruebe y autorice la Declaratoria correspondiente.

Se acuerda signar con el Ejecutivo del Estado y la Secretaria, el Convenio de coordinación relativo a los fines de previsión de participación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 9, fracciones X, XII, XVII, XX; XXX, XXXIII y XXXVIII del Código.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

De conformidad al artículo 10, fracción XV del Código se acuerda celebrar con el municipio de Acatlán de Juárez el Convenio de coordinación y asociación para dar mejor cumplimiento a lo relativo de la propuesta de desarrollo autorizada en este Plan de Desarrollo Urbano.

Para la autorización del presente Plan de Desarrollo Urbano, se acuerda y conviene proceder de inmediato a aprobar el acuerdo de Cabildo que señale solicitar al Ejecutivo del Estado la firma del acuerdo que facilite la intervención del Instituto de Información Territorial del Estado de Jalisco para ejercer el procedimiento a que tenga lugar que facilite la revisión del límite municipal entre este municipio y el de Acatlán de Juárez de conformidad a los artículos 6 fracciones XI, XII; 8 y 9 de la Ley del Sistema de Información Territorial del Estado de Jalisco.

Tercero: El Ayuntamiento de Zacoalco de Torres, en apego a lo dispuesto por los artículos 120, 121, 122, 123, 124 y 125 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, autoriza la zonificación y las determinaciones precisando los usos destinos y reservas de áreas y predios para la totalidad del área de aplicación de este Plan de Desarrollo Urbano, porque permite regular y controlar el desarrollo urbano aplicando las prioridades, criterios técnicos, directrices y políticas de inversión pública y privada a través del mismo instrumento; en beneficio del orden público y del interés social.

Cuarto: Conforme lo dispuesto en los artículos 4, fracción IV, y 35 de la Ley General, y las disposiciones aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco y el Reglamento, se aprueban como elementos de la zonificación urbana la clasificación de áreas, la zonificación y utilización específica del suelo, y la estructura urbana, todas ellas contenidas los mapas E-1, E-2 y E-3 de este instrumento.

Quinto: Que el *“Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Logístico de Jalisco en el Municipio de Zacoalco de Torres”*, es congruente con las acciones previstas en los Planes de Desarrollo Urbano vinculativos de orden federal y estatal; y se expide con fundamento en el artículo 10, fracción I, II, III y IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Sexto: Que observando las disposiciones del artículo 123, fracciones II, III y IV, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se verificó la consulta pública del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, integrándose al mismo las observaciones, peticiones y recomendaciones consideradas procedentes, emitidas por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Procuraduría de Desarrollo Urbano, así como las demás que se integraron a la consulta.

Séptimo: Que mediante el decreto No. 22273/LVIII/08, publicado el 27 de Septiembre de 2008, en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, se expide el Código Urbano para el Estado de Jalisco, entrando en vigor el 01 de Enero de 2009; observándose en lo general su articulado en la especificación de este instrumento; y en lo específico sus artículos 120, 121, 122, 123, 124 y 129, que precisan la denominación “Plan Parcial de Desarrollo Urbano” a los planes

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

parciales que se expidan con el objeto de normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstos en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables enunciados en el propio artículo 78 para garantizar la operatividad del propio Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano.

Octavo: Concomitantemente, y para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y con fundamento en el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma ley que indica las atribuciones que otorga al Municipio y su Ayuntamiento en materia de Asentamientos Humanos, lo cual se ratifica en el artículo 80º de la Constitución Política para el Estado de Jalisco; conforme al Artículo 37 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y en particular en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los artículos 10, 11 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; en sesión de fecha del día ____ del mes de _____ del año 2010, el Ayuntamiento de Zacoalco de Torres expide el:

“Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Logístico de Jalisco en el Municipio de Zacoalco de Torres”. Nombrado de forma abreviada “Plan Parcial del Proyecto Centro Logístico”, “Plan del Proyecto del Centro Logístico” o simplemente como “Plan Parcial Centro Logístico” o “Proyecto Centro Logístico”.

Municipio de Zacoalco de Torres del Estado de Jalisco.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

II. ESTRATEGIA DE DESARROLLO

Como preámbulo cabe indicar que el Proyecto, por sus características propias requiere de una estrategia que facilite su implementación ubicándolo dentro de un sistema normativo y regulativo particular y específico. Ello se justifica sustantivamente a través de lo enunciado en los artículos 10, 76, 77, 80 del Código Urbano.

Adicionalmente y por su complejidad en la implementación y en la gestión, la estrategia requiere de un conjunto de instrumentos de convenio que permitan ejecutar cada una de las prescripciones normativas y regulativas señaladas en este Plan. Los temas que deberán abordarse a través de convenios para ofrecer una mejor respuesta a las condiciones impuestas, complementariamente a la aprobación de este instrumento, son los siguientes:

Infraestructura:

Vialidad de acceso, y nodos de intersección entre vialidades controladas, primarias y regionales.

Tratamiento de agua residual, reúso de agua tratada y conservación de incide de infiltración.

Inversión combinada (mixta) para tratamiento de agua residual.

Medio ambiente

Control de las actividades industriales a través de monitoreo ambiental.

Conservación de niveles freáticos de los acuíferos.

Conservación, mejoramiento y saneamiento integral del sistema lagunario.

Captación, conducción y tratamiento de agua residual, reúso de agua tratada y conservación de incide de infiltración.

Regeneración de capitales ambientales (particularmente los vinculados al agua y al árbol.

Disposición, tratamiento y reciclaje de residuos sólidos municipales.

Equipamiento regional y central

Implementación de nodos de servicios públicos: educación media y superior, capacitación para el trabajo, salud, promoción del desarrollo social, protección civil, recreación y servicios administrativos.

Modernización de los equipamientos ya disponibles en las cabeceras y/o la construcción de nuevos equipos en áreas de cesión permutadas.

Inversión combinada (mixta) para atención de riesgo y contingencia urbana.

Desarrollo urbano y ordenamiento territorial

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Actualización del sistema municipal de planeación para el desarrollo urbano.

Actualización del Programa de Desarrollo Urbano.

Actualización del sistema reglamentario del Municipio.

Sintéticamente, esta sección del Plan tiene por cometido establecer la zonificación a través de la cual se ordena la determinación de las áreas que se integran en la demarcación del Área de Aplicación, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Consecutivamente, también se establece la zonificación secundaria; la cual comprende la determinación o utilización particular del suelo y sus aprovechamientos de áreas y predios comprendidos objeto de ordenamiento y regulación de este Plan Parcial, complementándose con sus respectivas normas de control especificadas en las matrices de utilización del suelo.

Fija el ordenamiento del Área de Aplicación a través de un conjunto de apartados instrumentales de carácter normativo y regulativo; a saber: estructura territorial, clasificación de áreas, zonificación primaria, estructura urbana, estructura vial y movilidad, áreas de cesión para destinos y compatibilidad de usos y destinos. Mismos que tienen como fin regular y controlar el proceso de desarrollo urbano relativo al Proyecto que se promueve.

Adicionalmente, señala los requisitos de carácter perentorio que los promotores deberán observar respecto al cumplimiento del marco normativo y regulativo de orden estatal y federal en materia de medio ambiente, aprovechamiento de infraestructuras y disposición de áreas de cesión para equipamiento; señalándose la condicionalidad para la autorización de todas las acciones urbanísticas y de los proyectos de urbanización y de infraestructura, que los interesados en promoverlas deban cumplimentar respecto a la observancia de los procedimientos de sanción y gestión que se requieran realizar frente a las autoridades competentes respectivas.

De acuerdo con lo anterior, para la implementación del Proyecto debe asegurarse que la estrategia se precise en etapas para fomentar un mejor control, procediendo a su sanción a través de un conjunto de instrumentos de ordenamiento territorial y urbanístico. A este respecto, el Municipio deberá observar celebrar los convenios y acuerdos que crea necesarios con otras instancias de gobierno, otros municipios y con los particulares, en el ámbito de su respectiva jurisdicción, para apoyar en la cumplimentación de los objetivos y prioridades previstos en este Plan; de conformidad a lo enunciado en el artículo 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

En este sentido destaca la gestión de los dictámenes de autorización y/o convenios que correspondan, sobre los siguientes tópicos:

El aprovechamiento y empleo de infraestructura de carácter regional para la incorporación del Proyecto al contexto funcional; particularmente aquellos relativos al sistema de vialidades regionales (libre estatal y federal de cuota). Corresponde a SCT y al Gobierno del Estado según marco de competencias.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

El aprovechamiento de los programas de financiamiento, inversión, presupuestación y planeación para obras de infraestructura básica, que corresponde a los organismos competentes en materia de promoción del desarrollo económico, desarrollo regional, desarrollo para la industria y desarrollo social.

La administración, manejo, tratamiento y disposición de aguas sanitarias; siendo competencia de la Comisión Estatal de Agua (CEA), y responsabilidad del Municipio así como de los particulares.

En general, los relativos para garantizar la prestación de los servicios a que hace referencia el artículo 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos, fracciones VII y IX.

Por su parte, la estrategia de desarrollo queda representada en el anexo gráfico de este documento, y comprende los siguientes mapas:

- E-1 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS
- E-2 ESTRUCTURA TERRITORIAL, ESTRUCTURA URBANA Y VIAL
- E-3 ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

En general, la estrategia de desarrollo propuesta en este Plan se formula teniendo como base:

El resultado de los análisis verificados en el Área de Estudio y Aplicación; particularmente en lo relacionado a las condicionantes contextuales (ver apartados IV.1.1 y IV.1.2), y la calificación de aptitud territorial para el desarrollo urbano que a partir de estos contenidos se realiza enseguida.

Particularmente, la síntesis de los preceptos de políticas públicas, normativos y regulativos que en los niveles complementarios de control y promoción del desarrollo se han validado por el Estado y que actualmente se promueven para la Región 12 Centro y Región 06 Sur (ver IV.1.3) y que deben considerarse para la gestión y formulación del Proyecto;

La consideración de las demandas específicas de los Proyectos (ver caracterización del proyecto, II.1) que se pretenden ubicar en el Área de Aplicación; y su relación con los contextos actuales; y

Los aspectos generales normativos y regulativos que se vinculan con los procesos de promoción de la urbanización propios de este tipo de desarrollos, y con la definición del interés público del mismo.

Concomitantemente, se establecen los Objetivos Específicos del Plan (II.3); que resultan en un conjunto de lineamientos que guían y definen la intervención y que declaran en sí los temas y las formulas operativas de implementación del Proyecto: la zonificación y sus requisitos regulativos.

Finalmente, se define la base reglamentaria que dirige el evento de desarrollo urbano, instrumentos que facilitan la dictaminación ordinaria institucional para la promoción, gestión y control del proceso de urbanización dentro del Área de Aplicación.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

II.1. CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO

Para su mejor comprensión y verificar la estrategia de desarrollo urbano y territorial que este Plan Parcial prescribe consecuentemente; la siguiente delineación del *Proyecto del Centro Logístico* considera la totalidad de la conceptualización del empleo de la reserva territorial que se promueve en los municipios de Acatlán de Juárez y Zacoalco de Torres; ofreciendo un desglose general de las características relativas a usos y destinos del suelo y sus actividades correspondientes básicas. En este apartado se definen los conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios del Área de Aplicación, según lo indicado en el artículo 150, fracc. I del Código.

Este apartado permite reconocer resumidamente las cualidades preliminares de la intervención y facilita establecer después tanto las políticas públicas para la gestión, como el marco normativo y regulativo al que se sujetaran las acciones urbanísticas y los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que deban eventualmente ser sancionados a través de este instrumento.

Cabe precisar que el proyecto completo comprende 1,239.3978ha. de suelo de las cuales corresponden a la demarcación del Municipio de Zacoalco de Torres 1,209.9185ha.

De manera integrada, el Centro Logístico se distribuye en dos grandes secciones primarias: "A" con un área total de 844.58ha. "B" con 394.81ha.

Sucintamente se divide en los siguientes conceptos de uso genérico:

La sección "A" desarrolla suelo para:

- Actividades de servicios de logística (concepto 1);
- Uso industrial (2);
- Equipamiento regional y urbano (3).
- Sistema vial primario interno del proyecto (4); y

La sección "B" alberga:

- Uso habitacional para vivienda (5); y
- Comercios y servicios (6).
- Equipamiento urbano (7)
- Vialidad principal (8)

El siguiente cuadro y su respectivo gráfico permiten reconocer la numeraria básica del proyecto y su configuración general².

² Notas: la distribución de superficies y áreas en este gráfico es sólo ilustrativa y es de carácter informativo. La ilustración presentada corresponde a la totalidad del Proyecto a implementar, por lo que para promover su integralidad, en esta sección se prescinde de ilustrar el límite entre municipios.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

**CUADRO 7. CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO Y
EMPLO DE LA RESERVA TERRITORIAL**

| SECCION | USO | SUPERFICIE BRUTA ESTIMADA (ha.) | ACTIVIDADES (enunciativas) | |
|-----------------------------------|--|---------------------------------|--|--|
| A | 1. SERVICIOS DE LOGÍSTICA | | | |
| | Terminal de contenedores | 26.13 | (acopio, resguardo y redireccionamiento de contenedores, transferencias de modo de transporte, instalaciones ferroviarias de acometida) (transferencias de modo de transporte) (centros de distribución) | |
| | Aduana | 5.0 | (equipamientos institucionales de apoyo a la industria y a los servicios logísticos: resguardo, fiscalización, cuarentena, etc) | |
| | 2. INDUSTRIAL | | | |
| | Área industrial | 729.34 | (industria de todo tipo según compatibilidades: agroindustria, automotriz de componentes, telecomunicaciones, manufactura y remanufactura) (industria basada en procesos de innovación con aplicación productiva y desarrollo tecnológico de punta: pequeñas y grandes empresas de tecnología, telecomunicaciones, salud, negocios) | |
| | Infraestructura | 3.38 | (Infraestructura) (planta de tratamiento agua residual, planta de tratamiento de agua residual) | |
| | 3. EQUIPAMIENTO REGIONAL Y URBANO | | | |
| | | 77.56 | (espacios verdes, parque urbano, franjas separadoras, infraestructura urbana) | |
| | 4. VIALIDAD PRIMARIA | | 32.23 | (vialidad primaria y regional nodal de interconexión) |
| SUBTOTAL AREA DESARROLLAR | | 844.56 (A) | | |
| B | 5. HABITACIONAL (residencial) (usos mixtos) | | 325 | (habitacional de interés social y hasta 5smm) |
| | 6. COMERCIO Y SERVICIOS | | 11 | (comercio, servicios, equipamiento) |
| | 7. EQUIPAMIENTO URBANO | | 35 | (equipamiento escolar, salud, asistencia y desarrollo social, espacios verdes y recreativos) |
| | 8. VIALIDAD PRINCIPAL | | 22.68 | (vialidades, sistema movilidad no motorizada, etc.) |
| | SUBTOTAL AREA DESARROLLAR | | 394.81 (B) | |
| TOTAL DE ÁREA DEL PROYECTO | | 1,239.39ha. | (suma A+B) | |

Nota:

Las superficies enunciadas corresponden al área total del Proyecto: 1,209.9185ha. se ubican en el municipio de Zacoalco de Torres y 29.47ha. en territorio del municipio de Acatlán de Juárez.

Superficies aproximadas calculadas según esquema de promoción.

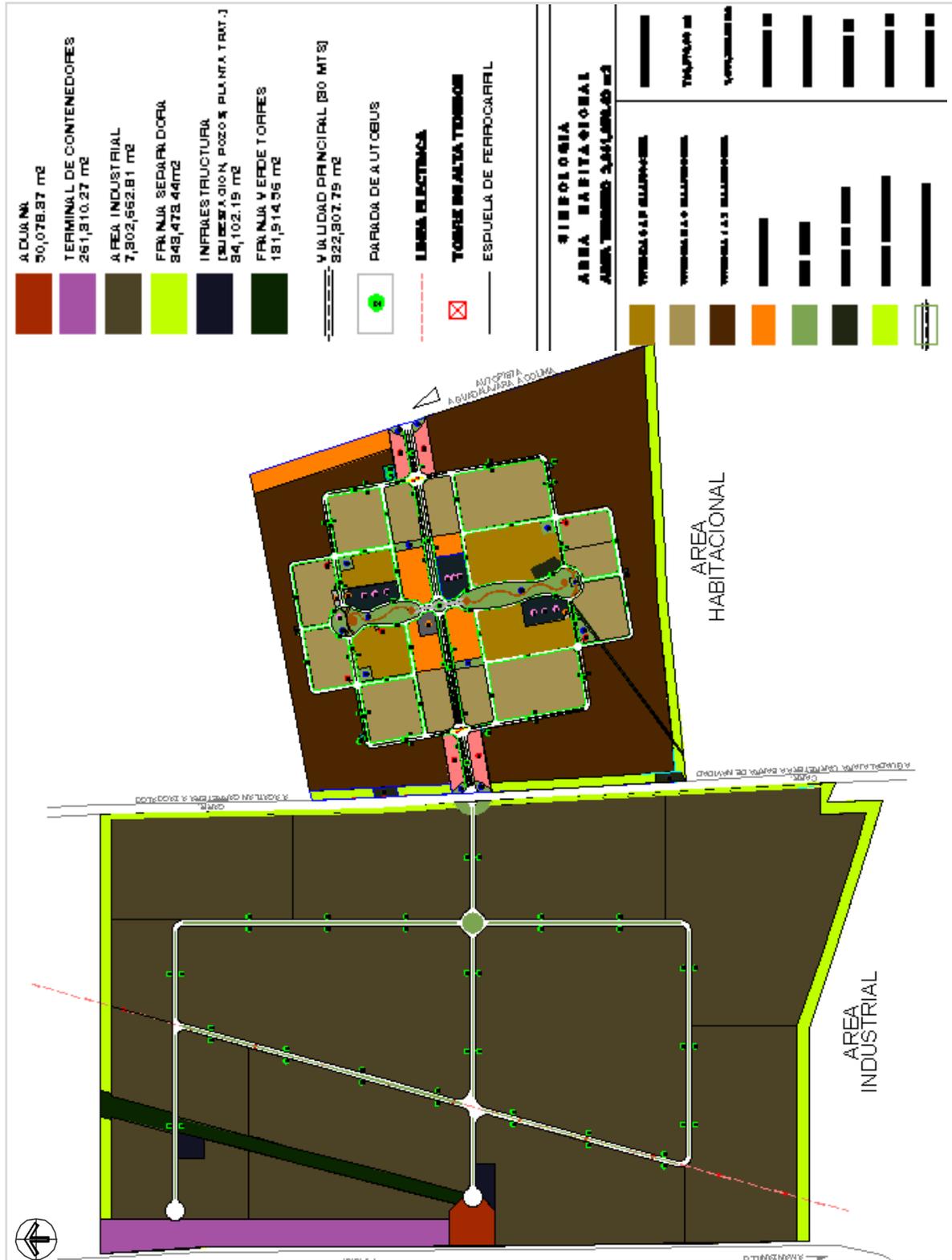
Relativo a esta configuración, cabe destacar que en este tipo de proyectos, las características acotadas preliminarmente se precisan de acuerdo a las etapas de desarrollo del propio complejo, el flujo de las inversiones programadas y a la dinámica del mercado inmobiliario, entre otras variables exógenas de la promoción; pues el proyecto es de carácter regional e implica un grupo amplio de actores, instituciones y organizaciones para su gestión e implementación. Estos factores, cuando inciden en los programas de inversión, también inciden en la configuración física del complejo.

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

IMAGEN 6. CONFIGURACIÓN BÁSICA DEL PROYECTO



MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

II.2. IMPACTO SOCIO ECONOMICO ESTIMADO DEL PROYECTO DEL CENTRO LOGISTICO.

Con el Centro Logístico propuesto, las principales actividades que permiten generar claras ventajas competitivas para la RCO y el Municipio, son:

- Gestión de unidades de carga y de transferencias intermodales
- Plataformas logísticas de interfase modal con ferrocarril (Interpuertos)
- Procesamiento de pedidos con cruce de andén (“cross docking”) y gestión de transporte de entrega
- Almacenamiento de inventarios, procesamiento de pedidos y gestión de transporte de entrega
- Operaciones de valor agregado sobre la mercancía para su adaptación a clientes finales
- Recomposición de mercancías
- Almacenamiento de inventarios bajo aduana
- Ensamblaje, manufactura y remanufactura de productos y mercancías en áreas industriales y áreas de aplicación de tecnologías
- Soporte a corporativos
- Ordenamiento territorial logístico entre centros de población (articulación expedita entre regiones y micro mercados), y
- Apoyo para la apertura de nuevos mercados.

El Centro Logístico permitirá contar con un nuevo concepto que permite "ofrecer en un solo lugar" la infraestructura y servicios que demandan los usuarios del comercio exterior, siendo estos los siguientes:

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Proporcionar a los usuarios el servicio de calificación de prestadores de servicio local y nacional.

- Recurso Humano,
- Asesoría Legal y Contable,
- Transportistas terrestres,
- Agentes Aduanales.

SERVICIOS DE TRANSPORTE

- Terminal Intermodal – Especializada en el movimiento de carga mediante contenedores.
- Terminal Multimodal – Especializada en el movimiento de carga a granel.

SERVICIOS ADUANEROS

- Aduana: Que se preste el servicio público de despacho de mercancía.
- Recinto Fiscalizado Estratégico: Nuevo esquema aduanero que ofrece los mismos beneficios que las “Zonas Libres”.

SERVICIOS INMOBILIARIOS

Área Industrial:

- Venta de terrenos grandes sin urbanizar,

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Venta de terrenos urbanizados;
Construcción para venta,
Construcción para renta,
Renta de bodegas inventario.

Área Habitacional:

Venta de terrenos grandes lotificados sin servicios para venta;
Venta de casas con esquemas de financiamiento y urbanización completa.

Un acercamiento a la base económica generada por el Proyecto, es:

INVERSIÓN ESTIMADA

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Fase I (2010-2011) | Total: US\$112.3 millones |
| Infraestructura | US\$ 43.0 millones |
| Desarrollo de Viviendas | US\$ 26.5 millones |
| Inversión de Usuarios | US\$ 42.8 millones |
| Fase II (2012-2013) | Total: US\$340.0 millones |
| Infraestructura | US\$ 40.0 millones |
| Desarrollo de Viviendas | US\$ 28.0 millones |
| Inversión de Usuarios | US\$272.0 millones |
| Fase III (2014-2018) | Total: US\$578.0 millones |
| Infraestructura | US\$ 30.0 millones |
| Desarrollo de Viviendas | US\$ 56.0 millones |
| Inversión de Usuarios | US\$492.0 millones |

GENERACIÓN DE EMPLEOS

En cuanto a la generación de empleos directos e indirectos durante el desarrollo del proyecto distribuido respecto a períodos, el siguiente cuadro ofrece la estimación:

**CUADRO 8. ESTIMACIÓN DE LA GENERACIÓN DE EMPLEO
DURANTE EL DESARROLLO DEL PROYECTO**

| AÑOS | EMPLEOS DIRECTOS | EMPLEOS INDIRECTOS | EMPLEOS TOTALES |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|
| 2011 al 2012 | 4,350 | 14,790 | 19,140 |
| 2013 al 2015 | 15,765 | 53,601 | 69,366 |
| 2016 al 2018 | 18,420 | 62,628 | 81,048 |

Fuente: Estimación de empleos indirectos realizada con paramétrica de OCDE.

El empleo continuo estimado para la construcción (durante el periodo 2010 – 2018) se sitúa en promedio en 300 plazas de trabajo constante al año. Este rubro se refiere a la generación de empleos provocada por parte de los constructores que van a urbanizar, construir naves, viviendas, comercios, etc.

BENEFICIOS ADICIONALES

En cuanto a los beneficios adicionales que el Proyecto genera, por tipo de uso de suelo, se tienen:

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Área Industrial:

- Propuesta inmobiliaria integral (vocación, equipamiento, diseño)
- Parque Tecnológico
- Creación de una Sección Aduanera
- Autorización de un Recinto Fiscalizado Estratégico
- Concesión para prestar el servicio público de Terminal Auxiliar de Carga
- Cumplimiento de la Norma Oficial Mexicana de Parques Industriales
- Certificación de Parque Industrial “limpio” por PROFEPA
- Certificación como instalación segura por parte del servicio de aduanas estadounidense

Área Habitacional:

- Autorización como Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS)
- Comercialización de Macro-lotes
- Responsable de la ejecución y supervisión del Plan Maestro

De acuerdo con lo apuntado, el Centro Logístico Jalisco será el lugar ideal para facilitar y promover:

- La distribución de productos para el mercado nacional y de América del Norte;
- La consolidación de un importante puerto seco de carga con cobertura nacional y capacidad para atender la exportación en tráfico multimodal;
- El asentamiento en la región de empresas asiáticas que transformen mercancías para mercado TLCAN;
- La consolidación de más industria en sectores estratégicos (clúster);
- La ampliación de la proyección de pequeños y medianos usuarios hacia el comercio exterior;
- La captación de inversión en el municipio de desarrolladores que requieren macro-lotes de 5ha. de suelo; así como de grandes desarrolladores que buscan ciclos de 12 meses;
- El impulso coordinado para la ampliación de la oferta de vivienda en el Estado y la Región 12 Centro.

II.3. SÍNTESIS DE CONDICIONANTES Y CALIFICACIÓN DE APTITUD TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO DEL ÁREA DE APLICACIÓN

Este apartado es preámbulo para definir las estrategias que correspondan; y su objetivo es señalar las prescripciones generales que deberán de observarse en cada uno de los sistemas para la mejor administración de los recursos ubicados en la plataforma territorial, en relación a la gestión de los procesos de urbanización a los que será sometido de acuerdo a las características básicas del Proyecto.

Por otra parte, la fase permite señalar las condiciones de conducción y control básicas del evento de desarrollo urbano en su área de aplicación; mismas que son relativas al proceso de urbanización comprendido como la aplicación de normas y reglamentos así como de tecnologías y técnicas disponibles que se asignen al tipo

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

de uso de suelo y de proyectos que se busca promover; de acuerdo a las condicionantes establecidas.

A continuación se resume el conjunto de condicionantes resultado del análisis de los componentes de cada uno de los 3 sistemas examinados: medioambiental; antropogénico y políticas públicas de planeación y programación para el desarrollo. Este conjunto de condiciones se coteja entre sí para señalar posteriormente la calificación la aptitud territorial. El resultado de esta conjunción sintética, puede observarse en los mapas D-2, D-3 y D-4.

Condicionantes del sistema medioambiental

El resultado del análisis y la calificación correspondiente, se verificó para el Área de Estudio del Plan Parcial, empero cabe destacar que debido a la escala analítica territorial empleada (1:50,000)³, los resultados pueden presentar variación respecto a estudios más precisos elaborados a escalas más grandes, en particular como las empleadas para elaboración de Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que se acoten al Área de Aplicación. En este sentido, la detección de un patrón determinado depende directamente de la escala que se considere.

Respecto a la definición de condicionante, esta describe en el espacio territorial y según la unidad geomorfológica básica de que se trate, al conjunto de factores o circunstancias que determinan las prescripciones ambientales a observar para ejecutar acciones de urbanización en las reservas de suelo estimadas. Adicionalmente, vinculan el grado de fragmentación que se alcanzaría (sin la implementación de medidas tecnológicas adecuadas en los proyectos) en las topoformas comprendidas como unidades ambientales – hábitat (sin considerar el nivel de antropogénismo previo), respecto a la implementación del proyecto.

La definición de las condicionantes encontradas se establece para cada una de las unidades geomorfológicas definidas en el apartado IV; considerando la integración de sus componentes básicos (suelo, red de drenaje natural, topografía, vegetación y geología, entre otros) concatenados en sub sistemas con valor eco sistémico relativos a la formación de unidades de paisaje menores.

Cabe señalar que la discriminación positiva de las unidades es competencia directa de los estudios de impacto ambiental que se sancionen. Aquí, para efectos del Plan Parcial, se trata del establecimiento de observaciones generales que permitan identificar temas problemáticos para la urbanización que deberán resolverse en los estudios de carácter ambiental y en los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización. Consecuentemente, sólo se enuncian los lineamientos básicos para reducir posibles efectos perniciosos de la urbanización.

³ La naturaleza del patrón generado por los procesos biológicos considerados, puede estar afectado por la escala a la que el proceso fue observado e identificado. El balance se realizó considerando que la mayoría de los ambientes naturales muestran heterogeneidad a una escala lo suficientemente grande como para permitir la aparición de patrones agregados; y que a una escala menor, la variación ambiental puede ser menos acentuada y el patrón estará determinado por la intensidad y la naturaleza de las interacciones entre los componentes.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Las condicionantes se identifican en el mapa D-2 bajo la siguiente codificación y arreglo cromático:

Condiciones por tipo de área:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Área de Estudio del Plan | Área de Aplicación |
|--------------------------|--------------------|

√ = el componente analizado, presenta condicionamientos primarios.

- = el componente no se representa o muestra en la unidad geomorfológica analizada, al momento del análisis verificado.

P = el componente se manifiesta de manera temporal o intermitentemente en la unidad geomorfológica analizada.

Ev = el componente se manifiesta eventual en la unidad geomorfológica analizada.

No = el componente no se manifiesta en la unidad geomorfológica analizada.

La siguiente tabla señala este resultado obtenido.

TABLA 1. CONDICIONANTES DEL SISTEMA MEDIOAMBIENTAL POR UNIDAD GEOMORFOLÓGICA

| COMPONENTE (descriptor) | UNIDAD GEOMORFOLÓGICA ⁴ (patrón espacial) | | | | CONDICIONANTE PRIMARIA |
|----------------------------|--|----|----|---|--|
| | a | c | e | f | |
| TOPOGRAFIA | √ | - | √ | √ | Gradiente topográfico general – 2% |
| | P | No | √ | √ | Proclive al anegamiento |
| | P | ev | √ | √ | Rasante sistema vial sobrenivel general (disección) |
| | P | ev | √ | √ | Rasante sistema fcc sobrenivel general (disección) |
| | √ | - | - | - | Promontorios domo c2 que sobresalen al nivel de rasante dominante |
| DRENAJE PLUVIAL | P | - | - | - | Cañadas semi abiertas no francas |
| | √ | √ | √ | √ | Cañadas meandricas de conexión interlagunar (participación activa en función ecosistémica) |
| | √ | - | √ | √ | Recarga de acuíferos (participación activa en función ecosistémica) |
| | P | - | √ | | Calidad del agua infiltrada (alteraciones) |
| | √ | - | √ | √ | Infiltración alterada (reducción en índice) |
| | P | √ | ev | | Erosión hidráulica. Erosión de tirante |
| | P | - | - | | Depresiones que fomentan estanqueidad y retención de humedad residual |
| GEOLOGÍA | ev | No | - | | Fallamiento normal de sustrato básico |
| | No | No | √ | | Deslizamiento/corrimiento suelos (susceptibilidad) |
| | ev | - | - | | Deslizamiento susceptible en c2 por alteración de rasante |
| SUELOS | √ | - | √ | √ | Depósitos sedimentarios de relleno de valle |
| | √ | - | ev | √ | Materiales granulares acarreados (jal, gravillas y toba escasamente arcillosa) |
| | √ | - | √ | √ | Suelos salinos escasamente fértiles |
| | √ | - | √ | | Sustrato fértil escaso (poco profundo) |
| | √ | - | - | | Erosión eólica progresiva |
| | √ | - | √ | √ | Corrosividad ligera y susceptibilidad a la expansión-contracción del suelo |
| VEGETACION | √ | - | √ | √ | Halófila (participación activa en función ecosistémica) |
| | P | √ | √ | | Relictal subcaducifolia controlador de erosión hidráulica y eólica |
| | - | √ | - | | Asociada a Promontoriosdomo c2 |

Notación:

√ = el componente analizado, presenta condicionamientos primarios.

- = el componente no se representa o muestra en la unidad geomorfológica, al momento del análisis.

P = el componente se manifiesta de manera temporal o intermitentemente en la unidad geomorfológica.

Ev = el componente se manifiesta eventual en la unidad geomorfológica analizada.

⁴ Las unidades geomorfológicas básicas (subsistemas) corresponden así: (a) planicie estanca vinculada a cuenca endorreica de los valles de Acatlán – Sayula (fosa tectónica de Sayula); (c) lomeríos suaves; (e) cañada semi abierta de aporte lagunar; y (f) sección estanca de anegamiento intermitente. Lo referido a las unidades b, d y g se ha eliminado de esta tabla debido a que su calificación corresponde en lo general, a áreas no aptas para desarrollo urbano.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

No = el componente no se manifiesta en la unidad geomorfológica analizada.

De acuerdo con lo anterior; en el área destaca para las unidades **a** y **e** (las principales donde se ubica el área de aplicación) las siguientes condicionantes:

Condicionante media/alta formulada por combinación de pendiente escasa y suelo propenso a estancamientos e inundaciones intermitentes puesto que el sistema de cañadas es semi abierto no franco y meandrónico de conexión interlagunar con eventual función ecosistémica, así como la presencia de morrenas o diques asociados a infraestructura carretera y ferroviaria que inducen interrupción del flujo superficial de agua; y riesgo bajo de hundimiento de suelo así como inestabilidad baja por composición química del suelo (expansivo-corrosivo).

Adicionalmente, la presencia de promontorios **c2** en el interior de la unidad **a**, ofrece un componente que puede integrarse a los proyectos en la conceptualización de las áreas verdes y abiertas; puesto que su fragmentación los valoriza mejor como unidades paisajísticas susceptibles para captura de carbono, más que como micro hábitat.

Secundariamente, y respecto al sistema de drenaje pluvial; debe considerarse que la fisonomía estanca de la planicie combinada con el sistema de cañadas meandricas, configura también una condicionante alta respecto al abatimiento de los niveles estáticos del acuífero subyacente a las lagunas de Atotonilco y San Marcos; así como una alta condicionante para los modelos de urbanización respecto a descarga y conducción de aguas sanitarias y control de aguas pluviales contaminadas por arrastre de grasas y aceites provenientes de patios de maniobras.

Adicionalmente, la percolación de gasto limpio y el control de erosión en la cuenca, así como la reducción de posibilidades de corrimiento de suelos en **c2**, son condicionantes bajas que se solventan garantizando áreas y dispositivos de percolación y revegetación de bordes, v.gr. En general, la geología base de las unidades no se considera una condicionante; empero es pertinente la formulación de estudios específicos que señalen prescriptivos tanto para urbanización como para construcción que abarquen este tema.

Condicionantes del sistema antropogénico

El resultado del análisis permite observar que si bien los niveles de desarrollo social alcanzados son aceptables en el Municipio y los económicos se ajustan a las actividades motrices históricas de la plataforma territorial particularmente en el sentido de especialidad productiva (subsector agrícola); en general la base actual de capitales sociales y económicos disponibles es parcialmente apta para integrarse a un proceso de desarrollo imbuido por el Proyecto a ubicarse en la Región 12 Centro.

La coyuntura de implantación del Proyecto en el territorio y en la base socioeconómica de este municipio, implica el emprendimiento de un complejo

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

proceso de gestión que garantice tanto la formación de capitales adicionales a los disponibles, como el cambio en la vocación histórica de esta porción de territorio:

a.- Implica la inversión para generar nuevos sistemas de servicios urbanos y de infraestructura urbana; la consolidación de los sistemas de educación, capacitación, asistencia social y de salud a través de la dotación de algunos componentes de equipamiento de segundo nivel;

b.- La inminente inversión en la generación y financiamiento de infraestructura básica que permita tanto implementar y socializar los beneficios del Proyecto, como reducir los costos ambientales que puedan producirse.

c.- Adicionalmente, la base de capital humano debe emprender un proceso de aprendizaje que facilite su integración en las oportunidades de empleo que ofrecerá el Proyecto. En este sentido, la capacitación formal del capital humano es un consecuente que hay que atender de manera indirecta puesto que implica la adaptación paulatina del sistema de educación de tal que facilite la formación de capital humano calificado que pueda participar en la generación y absorción de los beneficios económicos derivados del Proyecto.

El Proyecto observa sinergia sobre estos componentes requeridos al tiempo que puede consolidar un nodo de equipamiento de carácter regional que beneficie la concreción de otros proyectos que bien pueden ser indispensables para rentabilizar al propio Centro Logístico; incrementaría las posibilidades de programar y orientar inversión pública hacia este territorio para maximizar el beneficio. El nodo económico se encuentra prescrito por varios de los instrumentos institucionales para el desarrollo y puede facilitarse su implementación ya sea a través de esquemas de asociación público – privada, de FIES, o de revolvencia de inversión.

Entre los proyectos que pueden generar sinergia con el Centro Logístico se encuentran el nodo de equipamiento regional sur a ubicarse en Acatlán de Juárez, las obras de infraestructura que modifiquen parcialmente los patrones del sistema carretero y ferroviario de la Región 12, y el habilitamiento de nuevas reservas de suelo que coadyuven a la redefinición del patrón de crecimiento de Región Metropolitana de Guadalajara (RMG).

Por otra parte, debido al fuerte vinculo entre capital territorial y necesidades de la plataforma económica relativa a las actividades motrices históricas, los recursos antropogénicos están actualmente calibrados para facilitar un esquema de desarrollo más apegado a actividades primarias y resolver las demandas de servicios y equipamiento urbano de localidades pequeñas. En general, el sistema de equipamiento bajo su conjunto de componentes actuales debe modificarse sustantivamente para concretar una alternativa al desarrollo en la micro región y subregión. El propio Proyecto puede atender una parte de esta adaptación dando pie a procesos endógenos de desarrollo local mas diversificados.

Por otra parte, la infraestructura hidráulica, y por consiguiente la administración del recurso agua se encuentra orientado a las actividades

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

primarias; y las fuentes de abastecimiento para uso urbano tienen como origen el acuífero, primordialmente. Considerando al acuífero como medio de abasto para el Proyecto, entonces deberá configurarse también la infraestructura que permita su extracción, potabilización y conducción así como el sistema de tratamiento de agua residual que considere la porción del territorio relativa a la micro cuenca hidráulica; debiendo también habilitarse el sistema que garantice un adecuado índice de infiltración del gasto pluvial al acuífero como mecanismo para preservar un nivel estático adecuado para su aprovechamiento.

El abasto de energía eléctrica se encuentra garantizado debido a la configuración del propio sistema regional administrado por la C.F.E. siendo necesaria la consolidación del proyecto que facilite su empleo en el interior del área de aplicación. Situación similar observa el sistema de telecomunicaciones.

Finalmente, el sistema de comunicaciones terrestres tiene posibilidades de servir como anclaje básico del Proyecto al observarse como la red de articulación entre el litoral del Pacífico, la región centro occidente y la región noreste de México. Empero la existencia de una vasta infraestructura de carácter regional vinculativa que puede permitir el desarrollo si se considera como un requisito para la implantación del Proyecto; el riesgo en esta interpretación se relaciona a la oportunidad de maximizar la rentabilidad sometiendo la inversión al mínimo indispensable. La fórmula para evitar esto puede estar dada en la orientación de recursos públicos subsidiarios (FIES) bajo el esquema de generación de infraestructura y equipamiento para el apoyo del desarrollo de actividades económicas de carácter secundario, terciario y especializado; o puede facilitarse la formulación de convenios de inversiones en proyectos sinérgicos a través del esquema de inversión público - privada. En lo general, ambos marcos de financiación ya está disponible para su aplicación en nuestro país.

Condicionantes del sistema de políticas públicas de planeación y programación para el desarrollo⁵

Las políticas de desarrollo urbano que en este apartado se exponen, se han configurado y definido en base al conjunto de premisas señaladas en los instrumentos analizados en el numeral IV.1.3 de este Plan. Se definen con el fin de reconocer y hacer explícitas las áreas de actuación pertinentes al propio Plan y que habrán de considerarse para concretar y especificar las estrategias de desarrollo urbano. Es decir, son un conjunto de condicionantes positivas que pueden sinergizar al propio Proyecto, por lo que es pertinente su observación para la gestión del mismo.

En general, las políticas públicas referidas al desarrollo urbano y ordenamiento territorial enunciadas en los diversos instrumentos revisados, tienen por función:

⁵Una política define una posición preparatoria para la toma de un conjunto de decisiones relativas a un tema o grupo de temas-problema, a partir de la cual se organizan las acciones subsecuentes. Las acciones son directivas programáticas.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Guardar una adecuada correspondencia entre los niveles normativos, programáticos y de planeación superiores (a los cuales se sujeta este Plan); pero no exclusivamente los referidos a desarrollo urbano y ordenamiento territorial, sino también al marco general y específico del desarrollo prescrito para Jalisco y propuesto por el Estado.

Los proyectos de promoción del desarrollo social y de inversión económica, son el enlace sintético y práctico entre las políticas y los objetivos enunciados en los niveles superiores de planeación y programación del Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano; por lo que las pertinentes analizadas (y sintetizadas en los próximos dos cuadros) garantizan la concomitancia y consecución de este Plan Parcial con el marco de referencia estudiado.

Los instrumentos reiteran que la planeación estratégica aplicada al desarrollo urbano es el esfuerzo sistemático, formal y a largo plazo del Gobierno Municipal y Estatal para implantar en el territorio los ejes básicos de actuación y atención acordados de manera democrática. Particularmente de aquellos que permitan emprender la formación de más beneficios y aprovechar las ventajas de la inversión a través de proyectos motrices; y que faciliten establecer los lineamientos generales que permitan su gestión coordinada.

Permiten acotar los principios y criterios generales para la gestión de la base urbana que se pretende desarrollar, desde la perspectiva del interés público y social y del sistema normativo imperante en el Estado.

En concreto, el sistema de políticas públicas⁶ de planeación y programación para el desarrollo en su conjunto, debe comprenderse como los temas de interés de la administración relativos a promoción del desarrollo urbano y de la inversión económica, respecto al Proyecto que se promueve y su gestión en relación al interés público y social.

Adicionalmente a estos aspectos discursivos, y considerando que el Plan Parcial tiene como objetivo por un lado, la generación y consolidación de un centro de población con servicio de nivel MEDIO (ciudades pequeñas) y por otro dar cumplimiento a lo señalado en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y el Reglamento respecto a los procesos de urbanización; observándose la relación de dependencia con los rangos jerárquicos establecidos para los centros de población inscritos en la Región 12 Centro; el Proyecto implica hacer frente al reto de gestionar y garantizar la inversión suficiente necesaria para generar un nodo independiente en materia de equipamiento e infraestructura básica. Como este nodo coadyuva al incremento de la competitividad de la Región Metropolitana de Guadalajara en su conjunto, así como de la Región y la sub región a la cual pertenece el

⁶ Política Pública: Criterio o directriz de acción elegida como guía en el proceso de toma de decisiones al poner en práctica o ejecutar las estrategias, programas y proyectos específicos del sector público. Disciplina de la Ciencia Política que tiene por estudio la acción de las autoridades públicas en el seno de la sociedad; aunque en su diseño e implementación técnica confluyen otras disciplinas como la economía, la sociología, e incluso la ingeniería y psicología.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Municipio de Zacoalco de Torres; debe considerarse necesaria la promoción de financiamiento a través tanto de mecanismos de asociación y fideicomiso, como de programas públicos de inversión complementarios, compensatorios y subsidiarios; esto es: gestionar una base programática mayor.

Entonces sintéticamente, las políticas de desarrollo (agrupadas por área de actuación) bajo las cuales se establecen los criterios generales y condicionamientos para relacionar al Proyecto con su posible base programática mayor, son las siguientes:

- A1. Desarrollo social y económico responsable y sustentable
- A2. Desarrollo urbano, ordenamiento territorial y gestión de infraestructura y equipamiento

En su conjunto, el diseño de estos dos bloques de condiciones, conforma la plataforma de gestión, vinculación y promoción institucional del Plan, desde donde se desprenden los subtemas de mayor interés e importancia. La definición particular de estas áreas de actuación se verifica y expone en este orden de consideración, estableciendo sucintamente su articulación.

A.1. Desarrollo social y económico responsable y sustentable

En la política social, la premisa directa condicionante es aportar al incremento de los niveles de bienestar de la población que se asienta en la sub región; incrementar la base de oferta de empleo y seguridad social así como coadyuvar al abatimiento de la desigualdad representada como marginación urbana o diferenciales en el índice de desarrollo humano entre los habitantes de las diferentes porciones del territorio.

En lo económico, se trata de sostener la prosperidad, mejorar las condiciones de vida de las personas y recuperar la competitividad, siendo oportuno incrementar las actividades productivas que permitan obtener mayor valor agregado y rendimientos.

En lo relativo a sustentabilidad, se trata de incorporar los mecanismos que faciliten garantizar un ambiente adecuado y libre de riesgos para el desarrollo de las actividades económicas y los usos que se pretenden así como de controlar, regular y reducir los posibles impactos que las actividades puedan generar. Sintéticamente, en esta área de actuación las estrategias deben focalizarse en las siguientes condiciones:

TABLA 2. CONDICIONANTES DEL SISTEMA DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN PARA EL DESARROLLO

| ÁREA DE ACTUACIÓN Y ATENCIÓN | POLITICAS |
|--|---|
| A1 Desarrollo social y económico responsable y sustentable | <ul style="list-style-type: none"> • Incrementar el desarrollo de las personas y de las oportunidades para el desarrollo de las comunidades • Focalización de inversiones en proyectos impulsores, de mayor beneficio, creación de empleo y promoción a la competitividad Municipal, sub regional, micro regional y regional • Favorecer el crecimiento de subsectores económicos estratégicos que promuevan la inversión privada en actividades de mayor proyección en el contexto regional y |

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | |
|--|---|
| | <p>nacional</p> <ul style="list-style-type: none"> • Focalizar sobre la recuperación progresiva de superficies con usos obsoletos, precedida por la recalificación del uso de suelo • Consolidación de nodos de equipamiento para el desarrollo social subregional • Inversión en infraestructura para la producción y la productividad • Promoción e impulso de actividades productivas para generación de empleo y riqueza • Fortalecimiento de actividades estratégicas en el ámbito local y entorno regional • Diversificación de las funciones económicas apostando por los sub sectores productivos industrial, agro industrial y de transformación y remanufacturación de productos • Fortalecimiento de cadenas de intercambio económico entre regiones, más extensivas y que se enlacen con mercados ubicados en el exterior • Incremento de la calidad del hábitat, generación de componentes que ayuden en el mejoramiento ambiental, y monitoreo y control de emisiones contaminantes |
|--|---|

La articulación del conjunto de políticas facilita incrementar y extender la competitividad del Municipio, implementando proyectos focalizados sobre ubicaciones particulares del territorio. Adicionalmente, señalan fomentar la implementación de proyectos de mayor envergadura en ubicaciones y temas estratégicos útiles para impulsar sectores precursores que son indispensables para lograr mejor desempeño social y económico.

El segundo tema de políticas, imbuido por la competencia de los mercados y su rápido cambio, implica un continuo ajuste del sistema normativo y regulativo del suelo, puesto que es la base territorial de todas las actividades, evento que hace necesario también el incremento, complemento y habilitamiento de la infraestructura y los equipamientos que sean necesarios en el territorio, teniendo por efecto sostener un proceso que facilita la captación de inversiones productivas ajustadas a un esquema territorial con mejores capacidades, que luego generan empleo y sirven para incrementar indicadores de desarrollo social en las comunidades. Es decir, el Plan Parcial sólo es un instrumento en un proceso de gestión del desarrollo.

El efecto en las diversas escalas territoriales del Proyecto en estos temas de políticas, es un proceso redistributivo de beneficios que tiene impacto tanto en la Región 12 Centro como 6 Sur, orientándose a atender los retos impuestos en el contexto de las regiones mundiales. También genera un proceso sinérgico, alineando recursos e inversiones de todo orden de manera anticipada en futuras demandas o temas y sectores motrices de cambio. En este sentido, el lineamiento sugiere buscar las oportunidades de inversión exterior, generando la base localizada en el territorio para la implementación de las mismas.

A2. Desarrollo urbano, ordenamiento territorial y gestión de infraestructura y equipamiento

Operativamente, en el recurso de la planeación con enfoque estratégico orientada hacia territorios no consolidados, debe generarse y aplicarse la política de promoción de la dosificación del desarrollo urbano a través del conjunto de sub programas de inversión y reglas establecidos en la

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

zonificación y, complementariamente, por medio de la organización y celebración de convenios transparentes entre diferentes actores partiendo de una agenda común de intereses que indique el conjunto de áreas que sean susceptibles de recibir inversiones por medio de programas de acción y/o de intervención preliminarmente definidos. La política implica ajustarse a esta nueva realidad promoviendo cambios progresivos y acciones que se gestan en varias direcciones y que involucran activamente a las tres esferas de gobierno, a la sociedad y a los inversionistas.

De acuerdo con lo anterior, en este tema deberá aprovecharse toda la motricidad que generan las políticas que refieren a partidas de programación de inversión del gasto público, y de aquellas que promueven la inversión privada, tanto para la creación de infraestructura para la productividad como para el impulso del desarrollo social (implementación de equipamiento).

Las políticas definidas para ordenamiento son sintéticas porque se asignan a porciones específicas de suelo conforme a potencialidades, aptitudes, capacidades y posibilidades de uso, por lo que sus escenarios de actuación son múltiples y de carácter asociativo:

Por un lado, las políticas a implementar para este Proyecto deben contribuir a la equidad social y el desarrollo humano (lo expresado en A1). Deben también contribuir a la consecución de los preceptos de desarrollo económico ya enunciados. Adicionalmente, y concomitantemente a la territorialización de las políticas de promoción y gestión del ordenamiento ecológico y de protección y cuidado ambiental; deben fundamentarse en la zonificación y regulación que facilite la protección del hábitat a través de acciones completamente plausibles⁷. También se encuentra relacionado a la gestión de la dosificación del proceso de desarrollo urbano de acuerdo con las competencias del Ayuntamiento establecidas en los artículos constitucionales 23, 27 y 115. Significa gestionar el territorio como un lugar para propiciar la inversión, aumentar la obtención de beneficios para la comunidad y la oferta de facilidades, siendo la fórmula convergencia entre el interés público y la inversión inmobiliaria.

Los temas a gestionar implicados en esta política y relativos al desarrollo de áreas industriales y habitacionales, ordenados en función de la demanda prospectiva de cambio demográfico, contexto de metropolización, orientación de la zonificación y rentabilidad del activo fijo; son: inversión combinada en infraestructura que permita el habilitamiento de los sistemas de abasto, potabilización y distribución de agua, de saneamiento y de mantenimiento de niveles freáticos; mejorar la movilidad nodal y de intercambio de modos de transporte y, regenerar e incrementar capitales ambientales (particularmente los vinculados al agua y al árbol) así como reducir el riesgo y la contingencia urbana, a través de la dotación de equipamiento concomitante. Otros campos

⁷ Por ejemplo: Manejo sustentable de agua pluvial, la protección del sistema lagunar, la renovación y ampliación paulatina de la red de drenaje local y micro regional separando los gastos, tratamiento de aguas servidas y medios de percolación de gasto; apostar por el mejoramiento y equipamiento de una red embrionaria de áreas verdes y parques con base en la recuperación de los sistemas de escurrimiento y vinculación entre unidades de paisaje así como impulsar la implementación de acciones en torno lugares con fragilidad ambiental o riesgo; entre otras.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

de oportunidad, son: infraestructura para la recolección, conducción y disposición final de agua pluvial; infraestructura para la recolección, conducción y entrega de agua sanitaria a plantas de tratamiento; e inversión en infraestructura de comunicación y transmisión de datos e información.

También deberá aprovecharse la plataforma de inversión dispuesta en el Plan Estatal que articula la inversión a través del programa sectorial 04 Desarrollo de Infraestructura Productiva, puesto que incorpora acciones para el desarrollo y fomento de sistemas de abastecimiento y tratamiento de agua, de sistemas viales, de preservación y restauración ambiental, etc. particularmente, el Proyecto será sinérgico hacia las obras relativas al sistema de enlace sur de las vialidades de carácter regional que convergen actualmente hacia la RMG: incrementará la necesidad del “Macrolibramiento”, entre otras obras que catalizará.

Parte de esta política obliga a la definición y precisión de equipamientos de carácter sub regional, micro regional, municipal y distrital (adicionalmente, consolidar la red de centros barriales y vecinales que corresponda); así como promover y financiar la modernización de los equipamientos ya disponibles en las cabeceras y/o la construcción de nuevos equipos en áreas de cesión permutadas para integrarlos a la formación de capital social y humano en los rubros de empleo que se generaran.

El tercer tema relaciona la base territorial y sus cualidades ambientales, con la creación de hábitats antropogénicos concretados a través de proyectos que faciliten garantizar la operación de las actividades económicas sin que los costos ambientales de éstas interfieran en la obtención de rentabilidad económica de otras. En este sentido, el control de las actividades puede facilitarse a través de dos mecanismos regulativos: la especificación de compatibilidades y la restricción de giros, o la incorporación de las NOM pertinentes para reducción de impactos ambientales.

Finalmente, el siguiente cuadro resume este conjunto de premisas, enunciándolas como condiciones a observar en el Proyecto dadas por el sistema de políticas públicas de la planeación y programación para el desarrollo.

TABLA 3. CONDICIONANTES DEL SISTEMA DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN PARA EL DESARROLLO

| ÁREA DE ACTUACIÓN Y ATENCIÓN | POLITICAS |
|--|--|
| A2 Desarrollo urbano, ordenamiento territorial y gestión de infraestructura y equipamiento | <ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento e infraestructura como motor del desarrollo social y económico Regional • Programar el gasto de manera estratégica, favoreciendo el crecimiento de porciones específicas de territorio en sitios complementarios • Gasto en equipamiento orientado a poblaciones objetivo emergentes • Inversión en componentes de movilidad, agua, drenaje, tratamiento de aguas residuales, percolación y control de gasto pluvial, telecomunicaciones, etc.; • Promover la inversión público – privada como mecanismo de aportación de recursos para el crecimiento de los activos de la plataforma territorial y urbana • Aplicar estrategias integrales de gestión urbana tendientes a vincular el despliegue de recursos en consecución de más objetivos en lo social, |

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | |
|--|--|
| | <p>económico y ambiental</p> <ul style="list-style-type: none"> • Puntualizar hacia cuáles porciones del territorio se aplicará el esfuerzo principal de gestión del desarrollo, señalando áreas que puedan recibir otras acciones y proyectos • Mejorar la habitabilidad de de la micro región en su conjunto, orientando la inversión de recursos de manera priorizada, focalizada y flexible • Promover fórmulas de inversión público-privada en estas áreas • Fomentar la evaluación y revisión sistemática de las estrategias, desde la perspectiva del evento de formación de Metrópoli • Promover y enfrentar el cambio en áreas estratégicas específicas del territorio • Focalizar la atención y el esfuerzo de la administración articulando diferentes temas de actuación entre sí, para propiciar la vinculación del Ayuntamiento con agentes sociales o privados interesados en invertir en mejoramiento de facilidades y funciones territoriales y urbanas • Aumentar de manera progresiva la capacidad de negociación de la administración • Promover la intervención dinámica de la iniciativa privada en tres subsectores básicos: promoción de vivienda, equipamiento e infraestructura • Evaluación continua, externa e independiente de resultados del Plan y sus sub programas, con medición de impacto (económico, social y ambiental) de los proyectos • Transparencia en los procesos de toma de decisión respecto a inversión y gasto público presupuestal orientado a la plataforma territorial y urbana • Confirmar cuales proyectos de urbanización deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental de forma previa a su autorización, para el fortalecimiento de la sustentabilidad del desarrollo urbano y contar con dictamen probatorio de su evaluación por la autoridad competente conforme a las disposiciones aplicables en materia de planeación y los ordenamientos ecológicos |
|--|--|

De acuerdo con lo anterior y sintéticamente; se considera que el Proyecto es sinérgico y parcialmente guiaría las posibilidades del desarrollo de la plataforma urbana del territorio municipal y de la subregión, ofreciendo también la oportunidad de redefinir ubicaciones alternativas para algunos usos y destinos previamente propuestos para ubicarse en la Región 12 Centro; por lo que la política debería ser aplicar el gasto como un mecanismo capaz de orientar el desarrollo urbano dentro de un contexto territorial definido, particularmente invirtiendo en las áreas de creación de nuevos equipamientos para beneficio social y de promoción de crecimiento económico; pero considerando para su localización el principio de maximizar el beneficio en la sub región y en la micro región donde se asocian diversos municipios: Zacoalco de Torres, Acatlán de Juárez y Villa Corona.

En el segundo orden de ideas, los niveles de planeación y de programación revisados, sugieren que para realizar una parte de los procesos señalados es recomendable fomentar e incrementar la participación del sector privado en el tema de construcción de equipamiento e infraestructura para el desarrollo, asignando campos de actuación e instrumentos facilitadores y de compromiso. Por otra parte, es indispensable provocar y alcanzar acuerdos que permitan efectivamente facilitar su implementación. Esta nueva vertiente de promoción de la inversión, ya cuenta con un marco normativo específico que puede aplicarse en el territorio.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

La asociación público-privada puede lograrse en temas como el equipamiento, la infraestructura de saneamiento de aguas residuales, la disposición de residuos sólidos municipales, la renovación de infraestructura urbana para adecuarla paulatinamente de tal que responda a nuevas necesidades, permitiendo el incremento de la competitividad de cada Centro de Población y del Municipio en su conjunto.

Lo anterior significa intervenir e invertir con mayor decisión en el hábitat y sus prestaciones prestando atención a cinco condiciones implícitas al proceso: conservar siempre el orden público, el interés social, la discriminación positiva de las oportunidades de acuerdo a las capacidades de cada área urbana en lo específico y las posibilidades de inversión; la garantía de desarrollo para todas y cada una de las empresas que se emplacen en el sitio; y favorecer el apego a derecho.

Desde la perspectiva utilitaria, estas políticas apuntan hacia una estrategia que se resume en la especificación de un conjunto de proyectos y actividades de diferente magnitud y escala referida a la plataforma territorial de manera precisa, que buscan:

- Garantizar e impulsar una región atractiva para las inversiones;
- Incrementar coberturas en varios subsistemas locales (educación, cultura, salud, recreación y deporte, abasto de agua, potabilización, tratamiento de agua residual, vialidades nodales y primarias) y brindar mejores servicios públicos;
- Mayores facilidades para el desempeño y anclaje de actividades económicas productivas que incrementen la competitividad de la región de Guadalajara.

Los proyectos derivados de este conjunto de políticas parcialmente motivan el ajuste paulatino de algunas áreas del territorio en sus posibilidades y límites regulativos de desarrollo: las inversiones asociadas en A2 incrementan capacidades que deben ser empleadas para promover una mejor ordenación de las actividades económicas. Es decir, ante la necesidad de espacio para consolidar nuevas implantaciones urbanísticas, se propone la inversión progresiva en usos y actividades que fomenten el desarrollo económico.

Adicionalmente, un incremento sustancial en la calidad y cantidad de infraestructura puede lograrse considerando, además de los recursos públicos, un mayor financiamiento de inversión con recursos provenientes del sector privado según la base jurídica establecida. De acuerdo con las nuevas fórmulas de asociación de inversión público-privada, se vislumbra la oportunidad para incrementar la competitividad de la Región 12 Centro, la micro región y el Municipio en relación con otras ciudades emergentes de la Región Centro Occidente. El Proyecto significa la inversión en más obra pública.

De acuerdo con lo anterior, la inversión privada directa en infraestructura con beneficio para la Región 12 Centro, micro región y el Municipio, se comprenderá como un mecanismo capaz de modificar en el inmediato plazo

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

tanto las permisibilidades de uso como la dinámica del flujo de inversiones y capitales que buscan suelo para mejorar su rentabilidad y ampliar su cobertura de mercados.

Por otra parte, y con el objetivo de facilitar la sanción, transparencia, seguimiento y supervisión de las posibles asociaciones público-privadas que por motivo de este Plan puedan ser propiciadas; y garantizar que éstas aporten significativamente al desarrollo de las capacidades de la plataforma territorial, urbana y el incremento de la calidad del hábitat, los temas donde esta política de financiamiento sea susceptible de aplicación, deben ser torales: infraestructura urbana de extracción, potabilización y distribución de agua, drenaje sanitario y tratamiento, drenaje pluvial, nodos viales, puertos secos, formas complementarias de movilidad, creación de un parque regional con acciones de recuperación de suelo e incremento de vegetación, incremento de la conectividad de orden metropolitano; etc. Como secundarias se consideran la sustitución y restitución de capacidades de la infraestructura urbana en los asentamientos actuales, la distribución y calidad del agua, drenaje sanitario y conducción para tratamiento, control de drenaje pluvial, electrificación y alumbrado público, telecomunicaciones, forestación y creación de parques urbanos, modernización de la infraestructura vial a cargo del estado para derivar flujos según características de transporte, entre otros.

En este esquema destaca también la consideración de las consecuencias de implantación del proyecto en el territorio municipal y regional; así como del aprovechamiento del mismo para generar otros tipos de cambios a través de sub programas que paulatinamente deban aplicarse.

Con base en ello, pareciera pertinente a mediano plazo prescribir un conjunto de sub programas -derivados pero independientes de este instrumento- que faciliten la intervención directa en la plataforma urbana local; concibiéndolos como un conjunto de medios de gestión susceptible de ser abordado y abonado de manera convergente y focalizada por el sistema de dependencias del Gobierno local y Estatal, accediendo al mismo a través de una estructura horizontal y definiéndolos como campos de intervención consensuada.

Sintéticamente, el sistema de sub programas que se proponga tendrá por objetivo instrumentar y centrar las alternativas de gestión del desarrollo urbano apostando por aumentar de manera progresiva la capacidad de negociación de la administración, incrementar la disponibilidad de recursos del erario y controlar su uso, promoviendo la intervención dinámica de la iniciativa pública, social y privada en tres subsectores básicos: promoción de vivienda, equipamiento e infraestructura.

Adicionalmente, los sub programas pueden tener carácter operativo y ser selectivos por lo que cumplirían con focalizar la atención y el esfuerzo de la administración articulando diferentes temas de actuación entre sí para solventar el cumplimiento de los Objetivos debiendo además fomentar la participación.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

La ventaja de reforzar la implementación de “sub programas” instrumentales radica en la obtención de resultados (alcanzar metas) al propiciar la vinculación del Ayuntamiento con agentes públicos, sociales y/o privados interesados en invertir en el mejoramiento de las facilidades urbanas. Como contraprestación al incremento de la oferta de la base urbana; los sub programas pueden re definir el acceso a la obtención de derechos de desarrollo.

Obvia citar que los sub programas propuestos son asociativos y pueden ser coordinados o liderados por el Municipio. En este sentido, la definición de convenios de asociación público–privada en la promoción de Proyectos de inversión⁸ y de Proyectos de prestación de servicios públicos⁹; particularmente para la dotación de servicios y de infraestructura que permitan el incremento de las capacidades instaladas en la plataforma territorial; puede implementarse a través de este conjunto de sub programas. Enunciativamente, los sub programas propuestos, son los siguientes:

Sub programa 1. Inversión directa en equipamiento en áreas urbanas por consolidar.

Sub programa 2. Inversión directa para el desarrollo de vivienda con equipamiento e infraestructura.

Sub programa 3. Inversión directa en infraestructura básica municipal.

Aptitud del suelo

Desde el punto de vista biofísico, los paisajes¹⁰ son unidades integrales de la superficie terrestre analizada, relativamente homogéneas en su estructura y composición, lo cual hace que sean adecuadas como objetos sintéticos de evaluación para el ordenamiento.

Cuando se integra a estas unidades los aspectos antropogénicos más destacables; entonces es posible referir la aptitud del territorio como representación que valora las posibilidades de empleo y ocupación del suelo referidas a un modelo de cambio que se concreta como “urbanización”.

La aptitud califica posibilidades de urbanización de las unidades analizadas, que permiten la intervención o no. Es una zonificación funcional primaria que supone el conjunto de potenciales y condiciones del sitio (antes descritos) analizados, no siempre libre de conflictos. Eventualmente, algunos de los conflictos identificados pueden ser objeto de reducción a través de técnicas específicas que se suman a los costos generados de los propios proyectos. El

⁸ Conjunto de acciones técnico-económicas para resolver necesidades de infraestructura para el desarrollo, que requieren la aplicación eficiente y eficaz de un conjunto de recursos materiales, financieros y tecnológicos, que son aportados por la iniciativa privada en un porcentaje no inferior al sesenta por ciento, en asociación con entidades públicas, cuya recuperación financiera se fijará en mediano y largo plazo; responde a una decisión sobre uso de recursos públicos y privados con alguno o algunos de los objetivos, de incrementar, mantener o mejorar la producción de bienes públicos o la prestación de servicios públicos.

⁹ El conjunto de acciones técnico-económicas, que son desarrolladas por un particular para resolver necesidades básicas y proporcionar a la comunidad los servicios o funciones que originalmente son deber del Estado proporcionarlos, indispensables para garantizar la efectividad de los derechos individuales y colectivos.

¹⁰ En este estudio se define como sinónimo unidad geomorfológica básica.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

balance final entre estos dos factores (técnicas disponibles y costos), permite reconocer por un lado, la pertinencia de la intervención y por otro, la adecuación de los medios al fin. Ello se traduce en tres tipos de calificaciones finales relativas a la capacidad del suelo para soportar procesos y acciones de urbanización, a saber:

En este último sentido, la siguiente tabla indica también las prescripciones generales básicas de manejo para el área de aplicación que deben considerarse para la urbanización.¹¹ La codificación empleada en la calificación de aptitud del suelo para desarrollo urbano (ver mapa D-4) es la siguiente:

- b** Buena aptitud; la urbanización resuelve la condicionante a través de aplicaciones tecnológicas que observan las prescripciones de manejo señaladas.
- r** Regular aptitud; la urbanización debe resolver las condicionantes aplicando tecnologías específicas que reduzcan y mitiguen el impacto negativo que sobre el componente causa o causara el proceso de urbanización del suelo.
- n** El componente particular analizado de la unidad geomorfológica, no es apto para sostener procesos de urbanización masivos o intensivos. El componente debe protegerse para su conservación y mejorarse para su preservación. Deben dictarse medidas de manejo específicas, particularmente relacionadas a sustentabilidad y/o gestión ambiental que faciliten la integración del componente en el proyecto de urbanización. Es pertinente la aplicación de tecnologías que faciliten conservación, mejoramiento y preservación de funciones ecosistémicas y ambientales.

TABLA 4. CALIFICACIÓN DE APTITUD DEL SUELO POR UNIDAD GEOMORFOLÓGICA BÁSICA

| COMPONENTE [□] | UNIDAD GEOMORFOLÓGICA [□] | Calificación-aptitud-suelo-para-desarrollo-urbano [□] | | | PRESCRIPCIÓN GENERAL DE MANEJO [□] (área de aplicación: medidas protectoras y correctoras) [□] |
|------------------------------|---------------------------------------|--|----------------|----------------|---|
| | | b [□] | r [□] | n [□] | |
| TOPOGRAFIA [□] | a-planicie-estanca [□] | □ | □ | □ | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25 [□] |
| | c2-promontorios [□] | □ | □ | □ | 6, 11, 17, 18, 20, 21 [□] |
| | e-cañadas [□] | □ | □ | □ | 8, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 [□] |
| | f-sección-estanca-intero [□] | □ | □ | □ | 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22 [□] |
| DRENAJE NATURAL [□] | ao [□] | □ | □ | □ | 11, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25 [□] |
| | c2 [□] | □ | □ | □ | 6, 11, 17, 18, 20, 21, [□] |
| | eo [□] | □ | □ | □ | 8, 11, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25 [□] |
| | fo [□] | □ | □ | □ | 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 [□] |
| GEOLOGIA [□] | ao [□] | □ | □ | □ | 11, 18, 19, [□] |
| | c2 [□] | □ | □ | □ | 11, 17, 18, [□] |
| | eo [□] | □ | □ | □ | 8, 11, 17, 18, 22, 23, 24, 25 [□] |
| | fo [□] | □ | □ | □ | 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25 [□] |
| SUELOS [□] | ao [□] | □ | □ | □ | 11, 12, 18, 19, 21 [□] |
| | c2 [□] | □ | □ | □ | 11, 17, 18, 20, [□] |
| | eo [□] | □ | □ | □ | 8, 11, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25 [□] |
| | fo [□] | □ | □ | □ | 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25 [□] |
| VEGETACION [□] | ao [□] | □ | □ | □ | 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25 [□] |
| | c2 [□] | □ | □ | □ | 11, 17, 18, 20, 21 [□] |
| | eo [□] | □ | □ | □ | 8, 11, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25 [□] |
| | fo [□] | □ | □ | □ | 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 [□] |

¹¹ Estas prescripciones deberán complementarse con los análisis y estudios particulares de impacto ambiental, geotécnica, topografía, hidráulica e hidrológicos necesarios.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

De acuerdo con lo anterior las prescripciones generales básicas de manejo para el área de aplicación (según unidad geomorfológica que se acote en la misma) que deben considerarse en la urbanización y sus proyectos; son las siguientes de conformidad a la aptitud calificada:

- (1) En el área comprendida de la unidad geomorfológica, el esquema de urbanización puede ser intensivo (usos que demanden grandes superficies de suelo) y en formato de parrilla, siempre y cuando se cumpla con todas las prescripciones de manejo que se citan.
- (2) Facilitar la disposición de vegetación en los taludes que resulten.
- (3) Proteger el sistema de cañadas que conecten lagunas entre sí, cuando estas correspondan al tipo e2,
- (4) en el diseño de la parrilla, aplicar canalizaciones o bordos (dispuestos entre las plataformas de emplazamiento de los usos) que faciliten el drenaje hacia aguas abajo; y
- (5) promover adicionalmente el sembrado de vegetación climatofila o endémica en los terraplenes y bordes internos de los canales que resulten.
- (6) Cuando se trate de la sub unidad c2 se deberá conservar el promontorio con sus componentes vegetativos, evitando que el desplante de edificaciones no lo alteren. Pueden desplantarse edificaciones en torno a los promontorios. Los promontorios pueden configurara áreas de cesión como parques.
- (7) Cuando se trate de la subunidad d o porciones de ella, es preferible ajustar la distribución de plataformas (consecuentemente la de los ejes de trazo de vialidades) de manera paralela a la curva de nivel, ajustando el lado mayor del polígono paralelamente a la curva.
- (8) Los elementos tipo e2 no deben ser urbanizados, deberán dejarse libres de edificaciones y proponer su empleo como parte de la dotación de espacios verdes y abiertos pudiendo conformar cesiones para parques. Debe garantizarse que su Q (gasto) se integra al Q que se maneja en la parrilla.
- (9) En las superficies de suelo localizadas al suroeste del área de aplicación, y cuando correspondan a la configuración sub unidad tipo f1 y f2, deberán promoverse sistemas de drenaje que permitan el intercambio de gasto de una laguna a otra;
- (10) siendo también aconsejable ubicar en estas áreas sistemas que faciliten la percolación cuando los análisis geohidrológicos no señalen ascensión de gasto Q por capilaridad. Las unidades de suelo que se requieran para complementar esta acción (percolación), pueden ser parcialmente destinadas como áreas de cesión, siempre y cuando se garantice el libre acceso.
- (11) En todas las subunidades deberán elaborarse estudios y análisis técnicos que permitan reconocer las cualidades mecánicas y plásticas del suelo,

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

(12) y cuando sea conveniente deberán disponerse las plataformas para el emplazamiento de edificaciones según su resultado procurando el esquema de parrilla.

(13) En general, en ambos flancos de las vialidades que resulten según los proyectos de urbanización a ejecutar, deberá promoverse una densidad de arbolado de 1 espécimen cada 6 metros (pueden disponerse de manera alternada) y,

(14) en el interior de los predios a urbanizar que sean empleados como uso industrial y/o de servicios, la densidad mínima de vegetación arbolado deberá corresponder a 1 espécimen por cada 70 m² de espacio edificado. Las especies vegetativas deberán ser preferentemente endémicas, pudiendo complementarse con especies climatófilas cuando se trate de disponer cortinas de control de erosión eólica.

(15) Como alternativa, el arbolado indicado podrá emplazarse en taludes y en servidumbres cuando no interfieran con instalaciones de infraestructura; o

(16) podrá disponerse el arbolado en las áreas de cesión dedicadas a parques y/o en camellones con un mínimo de 3 metros de ancho. Esta permuta es sólo válida en el interior de las áreas con uso industrial y de servicios logísticos.

(17) Vegetación endémica: deberá promoverse su preservación procurando incorporar las áreas y conjuntos vegetativos más densamente poblados y con estructura más completa, en polígonos relativos a equipamiento recreativo como espacios verdes y abiertos.

(18) El sistema de cañadas debe preservarse e inducir su revegetación como mecanismo de reducción de la erosión. Es posible la aplicación de técnicas y tecnologías para el manejo del sistema de escurrimientos cuando tenga por objetivo garantizar la seguridad de las edificaciones y de la infraestructura así como la operación de las instalaciones, siempre y cuando se realice bajo la premisa de administrar el sistema para garantizar la infiltración de una parte del gasto (Q) a los mantos freáticos y/o de preservar la interconexión entre las lagunas de Atotonilco, Zacoalco y San Marcos.

(19) De acuerdo con el balance hidrológico micro local que se realice, los usos relativos a industria y servicios logísticos deben garantizar que por lo menos el 50% del gasto Q pluvial que se capte en los polígonos o predios se infiltre al acuífero (gasto de función ecosistémica), para lo cual se podrá canalizar el gasto hacia áreas específicas de percolación (dispuestas en áreas de cesión) o a través de dispositivos de infiltración (ubicados en los predios) siempre y cuando el gasto no tenga contacto previo con las superficies viales o de rodamiento de vehículos automotores.

(20) Las principales unidades del sistema de cañadas deben preservarse como elementos de paisaje y manejarse de acuerdo a las prescripciones de manejo ambientales que correspondan y de acuerdo a estas, podrán integrarse a los proyectos de acuerdo al inciso 18 antes señalado.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

(21) Todas las urbanizaciones que se autoricen (en polígonos y predios) deberán procurar formaciones de pantallas o cortinas de arbolado en sentido n-s y e-w como dispositivos de mitigación de viento y de control de efectos de la erosión eólica. El ancho mínimo de la pantalla corresponde a 3 metros, su longitud mínima a 75m y la densidad a 1 árbol a cada 8m o 1 árbol por cada 24m².

(22) Por su parte, el Proyecto del Centro Logístico deberá generar la banda de protección (zona verde arbolada perenne) entre los usos de carácter industrial y de servicios de logística y la comprendida para uso habitacional: la prescripción es que esta área separadora deberá ubicarse en los flancos este y oeste de la vialidad regional (carretera estatal) debiendo tener un ancho mínimo efectivo de 150m. y podrá distribuirse 25m en el área industrial y de logística y 125m en el área habitacional.

(23) La franja oeste podrá dividirse en dos o tres cuerpos diferentes, siempre y cuando los cuerpos sean paralelos entre sí y el más lejano, respecto al eje de la carretera estatal, no se emplace a más de 500m de distancia. Por lo menos la primera banda de protección deberá formar parte del sistema de parques urbanos (distritales) que se propongan en las áreas de cesión para destinos y se vinculara funcionalmente y de forma segura con el área habitacional. Esta primera banda es un parque urbano y deberá reunir todas las características que para servicio público se requieran.

(24) La densidad de arbolado a disponerse en la banda de protección antes enunciada (zona verde arbolada perenne) corresponderá como mínimo a 157 árboles por hectárea (un árbol por cada 64 m²). Es aconsejable que la estructura de las pantallas procuren la formación de los tres sustratos complementarios (cubre suelo o rastrero, sotobosque o arbustivo y estructura arbórea). Respecto a las especies vegetativas, estas deberán prescribirse de acuerdo al resultado de los estudios que en materia de impacto y de protección medioambiental se dicten; teniendo cuidado de seleccionar especies preferentemente de hoja ancha, ya sean endémicas o climatófilas.

(25) En el interior de la(s) banda(s) de protección (zona verde arbolada perenne) no se permitirá la implementación de estacionamiento para vehículos de transporte o carga. Esta(s) banda(s) puede(n) integrarse a espacios abiertos que resulten del partido de distribución de las edificaciones que se emplacen en cada una de las zonas. Igualmente podrá(n) formar parte del sistema de percolación para alimentación de mantos freáticos. Finalmente, el tránsito en estos dispositivos de control ambiental será restringido y sólo se permitirá el acceso de vehículos de servicio (seguridad, bomberos, etc.) para lo cual se diseñara la vialidad correspondiente empleando materiales pétreos naturales (no concreto, no asfalto) o concreto ecológico.

II.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL

Derivados de los objetivos generales antes indicados y con base a los resultados obtenidos en los diagnósticos realizados así como de las consideraciones sintéticas observadas en los incisos II.1, II.2 y II.3; para la definición de los

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

objetivos particulares del Plan Parcial de Desarrollo Urbano se observaran los siguientes 4 ejes rectores:

**TABLA 5. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.
DIRECTRICES DE COMPETENCIA DEL INSTRUMENTO**

1. Consolidar un proceso de dirección, administración y gestión inscrito en el convenio y acuerdo entre autoridades competentes e inversionistas, que facilite la generación de la plataforma urbana en el área de aplicación, con base a las exigencias sociales, económicas y ambientales del Proyecto (...);
2. Incrementar la competitividad del Estado de Jalisco; generando un escenario de inversión que facilite nuevas oportunidades de crecimiento y desarrollo económico, optimizando las aptitudes del hábitat de la Micro región, diversificando la oferta de capacidades y prestaciones, promoviendo y orientando los esfuerzos hacia la ampliación de los niveles de bienestar, competitividad y generación de riqueza en la Región (...);
3. Gestionar instrumentos y convenios de asociación en función de proyectos estratégicos que faciliten la implementación de las acciones urbanísticas correspondientes (...); y
4. Dinamizar el proceso de desarrollo a través de la dotación de tangibles urbanos y el empleo útil, socialmente responsable de los capitales territoriales.

Concomitantemente, los objetivos específicos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, son:

- A. Definir y decretar el límite del área de aplicación del Plan Parcial de acuerdo al modelo de ordenamiento urbano estratégico propuesto.
- B. Establecer el marco de referencia y concomitancia entre los objetivos de desarrollo urbano de la Región, subregión, micro región y del propio Municipio, con los Proyectos definitivos que se autoricen, refiriendo a las condiciones socioeconómicas y físico naturales dominantes en la actualidad en el contexto de aplicación, y a las modificaciones a estos elementos que se derivarán por la ejecución de la acción urbanística respectiva.
- C. Definir la zonificación primaria como mecanismo para establecer el conjunto de reservas de suelo y destinos necesarios para el Proyecto; y establecer a través de la subdivisión de áreas en zonas, un mejor control de la urbanización.
- D. Establecer la zonificación específica y sus normas de control referidas al área de aplicación del Plan, concentrándolas en un instrumento de sanción que permita agilizar la concurrencia y coordinación entre el agente técnico promotor y las diferentes autoridades administrativas públicas competentes; definiéndolo como un instrumento de acuerdo y convenio que facilite la intervención en la demarcación del territorio municipal; para efecto de lograr la autorización, supervisión y control de la acción urbanística.
- E. A través de la zonificación específica, implantar y proveer el control de la acción urbanística durante sus etapas de construcción y operación; protegiendo el contexto ambiental donde se localiza el Proyecto Definitivo, de acuerdo a lo indicado en los resolutivos competentes que se requieran a

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- posteriori; precisándolos en los instrumentos competentes al desarrollo urbano de ordenamiento territorial del sistema de planeación municipal.
- F. Puntualizar una estructura urbana y territorial jerarquizada que considere la implementación y conformación de las unidades territoriales según la magnitud y etapas del propio Proyecto Definitivo.
 - G. Ratificar, a través del acuerdo del decreto que se valide, las etapas ejecutivas de las acciones de urbanización correspondientes con base en los Proyectos Definitivos de Urbanización.
 - H. Establecer las áreas de restricción que sean necesarias para garantizar la correcta operación y protección de cada una de las obras de infraestructura, equipamiento y edificaciones que formen parte del Proyecto Definitivo.
 - I. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización requeridas para garantizar el correcto funcionamiento de la infraestructura del Proyecto, bajo las normas y especificaciones de la mejor calidad que indiquen las autoridades competentes, los reglamentos y NOM correspondientes, aplicando tecnologías que permitan la promoción de sustentabilidad y con base en un correcto análisis de balance costo-beneficio.
 - J. Determinar, en su caso, las restricciones y los destinos que se generen por efecto de la observación de las premisas de protección patrimonial y ambiental para sujetar a las acciones urbanísticas en concomitancia.
 - K. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades que se prescriban para llevar a cabo la acción urbanística, de acuerdo al Proyecto Definitivo que se sancione.
 - L. Precisar las normas que regulen en general la edificación en los polígonos inscritos en el área de aplicación del Plan.
 - M. Homologar el instrumento a través del cual se ejercerá la función de la inspección pericial, y la aplicación del procedimiento administrativo que sea pertinente de acuerdo a la Ley del Plan y del Proyecto Definitivo.
 - N. A través de este mismo Plan, garantizar el control y la previsión de los usos y destinos indispensables que deberán implementarse para la correcta operación del equipamiento que se promoverá y proveerá; así como alcanzar el control del uso de suelo en los predios correspondientes.
 - O. Complementar los análisis y lineamientos establecidos en el sistema de estudios del Proyecto que serán sancionados, a fin de establecer adecuadas definiciones y medidas normativas y reglamentarias en congruencia con los objetivos particulares de este mismo instrumento.
 - P. Definir y regular las acciones de conservación y mejoramiento que correspondan en el área de aplicación.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- Q. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de urbanización y crecimiento.

Para alcanzar los objetivos antes citados, el Plan satisface los elementos determinados tanto en el Código Urbano como en el Reglamento en lo relativo al contenido de la investigación para la prescripción y aplicación de la normatividad que asegure un correcto control de las acciones urbanísticas que de él se deriven. Esto queda representado en el apartado II.5 subsiguiente.

Así mismo, los objetivos observan las premisas señaladas durante el proceso de gestión, coordinación y concertación establecidas entre los diferentes ordenes de gobierno y los promotores e inversionistas; constituyéndose en un instrumento efectivo en materia de control del proceso de desarrollo urbano del Municipio, útil también para la toma de decisiones en materia de gestión del territorio, control del desarrollo urbano y promoción de la inversión pública y privada.

II.5 ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

En el municipio de Zacoalco de Torres, la estrategia que a continuación se prescribe es de aplicación exclusiva en los polígonos 1, 2 y 3 enunciados en el apartado I.4 Área de Aplicación de este mismo Plan, delimitaciones que constituye el ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios en base al artículo 129 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Esta área tiene una superficie total equivalente a 1,209.5309ha. de suelo.

Las estrategias definidas también se han establecido en base a la integralidad del Proyecto que se propone; ello con el objetivo de considerar los efectos globales que este tendrá en el territorio de la sub región, microrregión y demarcación de los municipios que se verán implicados en su implementación.

Las estrategias son el marco que habrá de considerarse para definir y especificar los procedimientos jurídicos y legales a que haya lugar respecto a las acciones urbanísticas que del mismo se deriven. Para su definición se considera, además de las cualidades del Proyecto, el enunciado del resultado analítico realizado previamente en la sección de diagnóstico; fundamentalmente.

Como parte fundamental de la estrategia, todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 228, 229, 230, 234 y 235 del Código. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

De acuerdo con ello la utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará principalmente a las normas de zonificación del propio Plan Parcial; y complementariamente a las disposiciones que se establecen en los siguientes instrumentos:

- El Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- La reglamentación de la Zonificación del propio Plan Parcial;

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;

Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;

Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de monumentos arqueológicos;

Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;

Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;

Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento.

Todo proyecto que implique características especiales que difieran de los señalados en el Reglamento de Zonificación o de las definiciones normativas y reglamentales impuestas por el propio Plan Parcial, deberá aprobarse con su propia reglamentación específica misma que se señalara en los dictámenes correspondientes de autorización. Caso contrario, se referirá a la propia reglamentación de este Plan Parcial o a los que apruebe el Municipio en lo particular.

El principio rector para la especificación de las estrategias se centra en promover la organización, coordinación y la asociación entre los diferentes interesados en el Proyecto, para fines de impulsar su gestión e implementación; por lo cual se hace hincapié en el estricto cumplimiento del marco normativo y regulativo definido, observándolo como los medios pertinentes para llevar a cabo la urbanización dentro del Área de Aplicación.

De acuerdo con esto, la regulación y ordenamiento de las acciones de crecimiento se llevará a cabo, por medio de:

La determinación de las áreas de reserva territorial y los medios para su transformación mediante la autorización de acciones de expansión urbana;

La incorporación de porciones de la reserva territorial a la expansión urbana regulando su crecimiento;

El ejercicio del derecho de preferencia relativo a reservas urbanas por parte del Gobierno Municipal o del Gobierno del Estado para constituir reservas territoriales, o su transferencia a quienes promuevan la acción urbanística conforme los sistemas que se definen en el artículo 311 del Código.

II.5.1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

MAPA E-1

La clasificación de áreas y predios se prescribe para:

- a) Definir el nivel de control que el Municipio ejercerá en la expedición y certificación de los dictámenes de usos y destinos referidos al área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los mismos; y de de trazo, usos y destinos específicos referidos a la zonificación del área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación; como

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a las propuestas de obras;

- b) Definir la participación y corresponsabilidad institucional que sobre el territorio deban ejercer las autoridades correspondientes, y en coordinación con los promotores inmobiliarios; consecuentemente a la construcción y dotación del equipamiento y obras de infraestructura básica establecidas en este Plan Parcial; respecto a la autorización de las acciones urbanísticas que del mismo se deriven y de sus proyectos definitivos de urbanización; mismos que se formalizaran a través de los convenios que sean acreditados;
- c) Señalar las superficies de restricción y protección que afecten a los predios comprendidos en el Área de Aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable; y
- d) Señalar la corresponsabilidad institucional que implica la expedición de la dictaminación antes citada; particularmente para el cumplimiento de la normatividad relacionada a evaluación de impacto ambiental, protección ambiental y de riesgo urbano.

La representación de estas áreas se consigna en el mapa E-1 donde se identifican con la clave y sub-clave que les corresponde.

Para cumplir con los objetivos del Plan, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

II.5.1.1. Áreas de reserva urbana

Corresponde a los terrenos donde se dispone el crecimiento y el asentamiento de las actividades respectivas. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales supervisar el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se identifican con la clave (RU) y se subdividen en:

Área de reserva urbana a corto plazo: son aquellas donde, a través de la aplicación de inversión pública, privada y/o mixta; puede realizarse la ejecución de proyectos de inversión y de ingeniería específicos para la urbanización, y que doten de la infraestructura básica necesaria para facilitar su uso según lo establecido en este Plan. Por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en el Código y el Reglamento. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP); y son:

RU-CP-01 y RU-CP-02.

II.5.1.2. Áreas de reserva urbana de control especial

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

En este Plan, son las propuestas y establecidas por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, porque en ellas existe una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes (sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica).

Las condiciones señaladas implicadas en estas áreas se enuncian en la Tabla 1 *Calificación de Aptitud del Suelo por Unidad Geomorfológica Básica* y deben solventarse a través de la ejecución de proyectos de ingeniería específicos para la urbanización que consideren los calificativos enunciados en la misma tabla.

Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la subclave (ESP); y son:

RU-ESP-01, RU-ESP-02 y RU-ESP-03.

II.5.1.3. Áreas de gestión urbana integral

Son las que se han identificado por constituir espacios estratégicos para el desarrollo urbano de la Región, subregiones y microrregión, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada y para tal efecto, se requerirá en ella una gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. Se identifican con la clave (AGUI); y son:

AGUI-01, AGUI-02, AGUI-03, AGUI-04 y AGUI-05.

En el interior de los polígonos de estas áreas de gestión integral, quedan contenidas todas las demás áreas indicadas en el plano E-1, estando afectadas por aquello que se acuerde a través de los convenios que resulten para su administración.

II.5.1.4. Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales

Son las áreas y franjas que resultan afectadas por el paso de infraestructuras que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas; las cuales es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas.

Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias

Esta restricción es indicativa y privilegio para todas las áreas donde se indiquen usos de suelo y actividades o giros que se relacionen con industria o servicios logísticos señaladas en los mapas E-2 y E-3 de este Plan. Para su administración, se consignaran en los proyectos ejecutivos de urbanización que correspondan cuando estos requieran de habilitar espuelas o líneas ramificadas.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Todas las áreas colindantes, así como todas aquellas que se intersecten con los ejes de restricción que resulten, deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, basándose en la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia.

En este Plan, se incluirán y definirán con base en los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que sean autorizados y según corresponda a las demandas específicas de los usos de suelo y actividades o giros que se realicen en el interior de cada zona. Por lo tanto, se indicaran en los proyectos las restricciones correspondientes de acuerdo a lo que señale la autoridad competente; estableciendo una franja mínima de 15 metros a cada lado del eje de la vía como servidumbre base y se identificaran con la clave (RI-FR) y el número que las especifique.

Adicionalmente, se consigna el siguiente código que alude a la restricción que corresponde a la ferrovía regional Guadalajara–Manzanillo, para su protección, resguardo y aprovechamiento de acuerdo a los dictámenes que señalen las autoridades competentes.

RI-FR-01.

II.5.1.5. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de agua para uso agrícola y pecuario

Corresponde a la franja a lo largo de las redes que formen parte del sistema de rodamiento de agua para dotación de áreas agrícolas contiguas y ubicadas fuera del área de aplicación de este Plan; y que se deben dejar libres de edificación para permitir el registro y reparación de las mismas; siendo susceptibles de entubamiento para lograr la liberación del suelo que ocupen, de acuerdo a los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que se autoricen en coordinación con las dependencias administrativas y las técnicas competentes.

RI-AA-01, canal de abasto dispuesto entre Potrero de los Pozos y General Andrés Figueroa.

RI-AA-02, canal de abasto dispuesto entre Potrero de los Pozos y General Andrés Figueroa.

II.5.1.6. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas. Siendo susceptibles de entubamiento para lograr la liberación del suelo que ocupen, de acuerdo a los Proyectos Ejecutivos de obras de

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

infraestructura y de urbanización que se autoricen en coordinación con las dependencias administrativas y las técnicas competentes.

RI-DR-01 y RI-DR-02.

II.5.1.7. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, y cuya administración está a cargo de la Comisión Federal de Electricidad, siendo susceptibles de liberación de acuerdo a los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que se autoricen. En este Plan, son:

RI-EL-01, RI-EL-02, RI-EL-03 y RI-EL-04.

II.5.1.8. Áreas de restricción para la vialidad

Son las superficies que deberán quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Quedan representadas en el mapa E-1, las siguientes:

Vialidades urbanas:

RI-VL-01, RI-VL-02, RI-VL-03, RI-VL-04, RI-VL-05, RI-VL-07, RI-VL-08, RI-VL-09, RI-VL-10, RI-VL-11 y RI-VL-12 para los efectos que correspondan.

Vialidades regionales: las secciones restrictivas comprendidas dentro del área de aplicación que, sin ser permisivas para el Proyecto pues se encuentran a lo dispuesto por reglamentaciones federales y estatales sobre empleo; permiten estructurar el sistema anterior mencionado, y garantizar la vinculación de los proyectos de inversión:

RI-VL-13, Carretera Estatal Libre JAL401 Acatlán de Juárez – Sayula – Ciudad Guzmán.

RI-VL-14, Carretera Federal de Cuota Colima – Acatlán de Juárez MEX54 – MEX54D.

II.5.1.9. Áreas de restricción por nodo vial

Corresponde a las áreas que se restringen para el diseño y construcción de nodos viales, definida como radio de afectación a las áreas contiguas o sobrepuestas al mismo. De conformidad a la jerarquía de los viales que se interceptan; son:

RI-NV-01, intersección entre RI-VL-01 y RI-VL-14.

RI-NV-02, intersección entre RI-VL-05, RI-VL-09 y RI-VL-13.

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

II.5.1.10. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua

Las indicadas para garantizar la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos tanto para su operación natural, como para los fines de aprovechamientos agropecuarios de áreas contiguas ubicados fuera del área de aplicación de este Plan y que dependan de las mismas; y de alimentación a las áreas de recarga del sistema hidráulico superficial, subterráneo o acuífero; siendo susceptibles de liberación de acuerdo los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que se autoricen y a la dictaminación correspondiente por parte de la autoridad competente en la materia.

CA-01, código específico indicativo para un escurrimiento ubicado en el interior de RU-ESP-02.

CA-02, código general indicativo que corresponde al área de protección a escurrimiento de alimentación al sistema hidráulico de la Laguna Atotonilco.

Para establecer dichas áreas de protección se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual se solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo como requisito cuando los promotores soliciten licencias de urbanización y/o de aprobación de Proyecto(s) Ejecutivo(s) de obras de infraestructura y de urbanización.

Para el cálculo de las áreas de cesión para destinos de predios que resulten afectados por áreas de protección originadas por los cauces, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua y donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, deberá estar a lo dispuesto por los artículos 210, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Esta área se consignará en los proyectos definitivos de urbanización que se presenten para autorizar obras de urbanización.

Las áreas de protección serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua, de acuerdo a lo estipulado en el Título Primero, artículo 3, fracción VIII y artículo 113, fracción IV de la Ley de Aguas Nacionales, una vez que sea presentada la solicitud por la autoridad municipal, o bien si la autoridad municipal lo juzga conveniente, dicha solicitud puede ser presentada por el propietario o promotor del terreno. Para tal efecto, la Comisión Nacional del Agua, puede poner a disposición de quien lo solicite, la información de la creciente máxima ordinaria determinada para un cauce o vaso específico, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 4 fracción II del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, para que con ello, un perito en la materia, realice los estudios necesarios para determinar las áreas de protección y que una vez concluidos estos, los presentará para su aprobación a la Comisión Nacional del Agua.

En ningún caso, estas dos áreas de protección podrán entregarse como parte de las áreas de cesión para destino, en virtud de que son bienes nacionales, de conformidad con el artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales. Sin embargo, los propietarios de predios o lotes que

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

colinden con áreas de protección y que pretendan hacer uso de ellas, deben solicitar la concesión correspondiente a la Comisión Nacional del Agua, organismo que debe señalar las disposiciones que juzgue pertinentes al respecto.

II.5.1.11. Áreas de protección a acuíferos

Las requeridas para establecer los criterios técnicos generales a que se sujetaran las obras de urbanización para promover la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración que sean necesarias de ejecutar e indicar en los Proyecto(s) Ejecutivo(s) de obras de infraestructura y de urbanización, y de acuerdo a los dictámenes respectivos.

PA-I-01, identificado con el topónimo de Potrero de los Pozos, con un radio de afectación igual a metros.

PA-II-01, localizada entre los topónimos Los Tepalcates y El Verde, con un radio de afectación igual a metros.

Las condiciones señaladas que sean afectadas por esta prescripción, deberán observar lo enunciado en la Tabla 1 *Calificación de Aptitud del Suelo por Unidad Geomorfológica Básica* solventando su contenido a través de la ejecución de proyectos de ingeniería específicos para la urbanización.

II.5.2. ESTRUCTURA TERRITORIAL Y ESTRUCTURA URBANA MAPA E-2

II.5.2.1 Estructura territorial

Tiene por objeto el ordenamiento del territorio, considerándose para tal efecto la interacción de los componentes de los aspectos físico, económico y social que lo conforman. Está formada por los siguientes tres sistemas:

I. Sistema de Unidades Territoriales

Tiene por objeto determinar las subregiones y microregiones que conforman el territorio del Estado, y que se verán implicadas en el impacto de este Plan.

De acuerdo con esto, la microrregión de ordenamiento se define como 12/06_Centro Logístico Acatlán de Juárez-Zacoalco de Torres.

La clasificación indicada podrá ser válida para el diseño y la distribución de la programación institucional pública que corresponda; según los procedimientos administrativos legales que impulsen el Ejecutivo del Estado y los Municipios a través de sus instancias competentes.

II. Categoría de Centros de Población

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

En la microregión arriba enunciada, respecto a la Categoría de Centros de Población; y con relación a sus funciones regionales, se clasifican los siguientes asentamientos:

- II.1 Acatlán de Juárez (nivel medio)
- II.2 Zacoalco de Torres (nivel medio)
- II.3 *Centro Logístico Acatlán de Juárez-Zacoalco de Torres (nivel medio)*. Este código queda consignado en el mapa E-2.
- II.4 Villa Corona (nivel básico / nivel de servicio barrial)
- II.5 Atotonilco el Bajo (nivel básico / nivel de servicio barrial)
- II.6 Bellavista (nivel seruc / nivel de servicio vecinal)
- II.7 Juan Gil Preciado (nivel seruc / nivel de servicio vecinal)
- II.8 San Marcos (nivel seruc / nivel de servicio vecinal)
- II.9 El Plan (El Cerrito) (nivel seruc / nivel de servicio vecinal)
- II.10 General Andrés Figueroa (nivel seruc / nivel de servicio vecinal)
- II.11 San José de los Pozos (nivel centro rural)
- II.12 Estipac (nivel centro rural)
- II.13 Ureña (nivel centro rural)
- II.14 Benito Juárez (nivel centro rural)
- II.15 El Crucero de San Isidro (nivel centro rural)

La clasificación indicada es válida para el diseño y la distribución de la programación institucional pública que corresponda; particularmente la relativa a inversión en infraestructura, equipamiento y programación presupuestaria.

III. Sistema de vialidad regional

Los componentes básicos de estas unidades territoriales y de la categorización de los Centros de Población referidos a este sistema, son:

- VR-01, Carretera Estatal Libre JAL401 Acatlán de Juárez – Sayula – Ciudad Guzmán.
- VR-02, Carretera Federal de Cuota Colima – Acatlán de Juárez MEX54 – MEX54D.

Este sistema y sus componentes quedan consignados en el mapa E-2.

II.5.2.2 Estructura Urbana

Tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano considerándose para tal efecto, la propuesta de interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen en concomitancia a la clasificación de uso de suelo propuesta.

La Estructura Urbana en este Plan está conformada por los siguientes dos sistemas:

I. Sistema de Unidades Urbanas

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

En este Plan Parcial tiene por objetivo principal garantizar tanto la adecuada distribución de las áreas de cesión como la dotación, en cantidad suficiente y de acuerdo a las normas oficiales y reglamentación que aplique, del equipamiento de carácter urbano que el Proyecto requiere según su propia caracterización, requisitos, necesidades, condiciones de operación, condiciones de inversión y programas de comercialización de áreas dotadas con infraestructura básica y equipamiento de carácter distrital.

Para ello, se fundamenta en el ordenamiento del espacio urbano a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

En este Plan el sistema se encuentra fuertemente relacionado al esquema de promoción de la propia acción urbanística la cual consiste en la afectación para la urbanización de las zonas declaradas de manera paulatina y según el resultado de los periodos de revolvencia de la inversión económica (programa de inversión de negocio) controlando las características de la urbanización y de la edificación y supervisando la dotación de las áreas de cesión para destinos por medio del mapa E-3.

De acuerdo con esto, la categoría de Unidades Urbanas que en el área de aplicación de este Plan se prescriben con relación a sus niveles de servicio, son:

a) Distrito Urbano. Es la unidad territorial urbana con un rango de población de 35,000 a 40,000 habitantes, misma que se integrará en torno a un sub-centro urbano.

El sub centro urbano podrá subdividirse de acuerdo a las características del modelo urbano y a los formatos que se prescriban para la urbanización que se proponga, según los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que se sancionen.

El nivel de servicio de la unidad corresponde a Distrital, debiendo guardar concomitancia con éste mismo nivel los destinos y equipamientos a emplazar en su delimitación y de acuerdo a la compatibilidad que se indica en este mismo instrumento.

b) Unidad Barrial. Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 habitantes, integrándose generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial. Corresponde la consolidación de 4 unidades. El nivel de servicio de las unidades corresponde a Barrial, debiendo guardar concomitancia con éste mismo nivel los destinos y equipamientos a emplazar en su delimitación y de acuerdo a la compatibilidad que se indica en este mismo instrumento.

c) Unidad Vecinal. Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 2,500 / 5,000 habitantes.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Corresponde la consolidación de 12 o 6 unidades según esquema. El nivel de servicio de las unidades corresponde a Vecinal, debiendo guardar concomitancia con éste mismo nivel los destinos y equipamientos que se proponga emplazar en su delimitación y de acuerdo a la compatibilidad que se indica en este mismo instrumento.

Este sistema y sus componentes quedan consignados en el mapa E-2 y podrán ser reubicadas única y exclusivamente las unidades (y sus componentes) cuando correspondan al nivel barrial; debiendo el promotor justificarlo frente a la autoridad competente cuando toque.

II. Sistema Vial Urbano

Este sistema tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas. El sistema está referido a las vialidades que se contendrán en los límites del Área de Aplicación y que se ejecutaran a través de los proyectos de urbanización que se sancionen para cada tipo de zona; teniendo como premisa básica enlazar las diferentes unidades urbanas que se generen. Para tal, las vialidades que se propongan deben clasificarse en alguna de las siguientes categorías permitidas por este Plan Parcial:

a) Sistema vial primario: corresponde al 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. Deberán servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano. Permiten un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Este tipo de vialidad permite enlazar las vialidades regionales con la vialidad urbana.

Se identifican en el mapa E-2 como:

Vialidades de acceso controlado: Vac-01).

Vialidades principales: VL-P-01, VL-P-02, VL-P-03, VL-P-04, VL-P-05, VL-P-06, VL-P-07, VL-P-08 y VL-P-09.

Las vialidades de este sistema son susceptibles de formar áreas de cesión para destinos de acuerdo al artículo 175, fracc. II del Código. En las áreas calificadas como habitacionales tipo H que se indican en los mapas correspondientes de este Plan, la vialidad tipo Vac no da acceso directo a las lotificaciones inmediatas contiguas cuando estas correspondan única y exclusivamente a uso habitacional.

b) Sistema vial secundario: es el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios. Se dividirá

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

en los siguientes tipos y se reglamentará en los proyectos de urbanización de conformidad a lo enunciado en la siguiente tabla.

- Vialidades colectoras (VC)
- Vialidades colectoras menores (VCm)
- Vialidades subcolectoras (Vsc)
- Vialidades locales (VI)
- Vialidades tranquilizadas (Vt)
- Vialidades peatonales (Vpea)
- Ciclistas o ciclo vías (Ciclo)

Las vialidades colectoras (distritales) establecidas en este Plan Parcial sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vialidades principales y las vialidades colectoras menores, subcolectoras y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes. Sus características geométricas, dependiendo de la zona en la que se implanten, deberán considerar la existencia de rutas de transporte público y de carga.

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

Las vialidades subcolectoras (vecinales) son adecuadas para zonas habitacionales y serán aquellas que, a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que interceptan y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. Este tipo de calles puede alojar rutas de transporte público.

Las vialidades locales (vecinales) son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes en el interior de zonas habitacionales, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas.

Calificarán como vialidades tranquilizadas aquellas destinadas prioritariamente para el uso de peatones ya sea que se implementen en zonas industriales, de comercio y servicios o habitacionales. En el último tipo de zona, pueden circular continuamente los vehículos de quienes vivan frente a ellas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. Estas vialidades, cuando se implementen en zonas habitacionales, deberán contar con estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales, con el número de cajones resultante según las tablas de control específico que se enuncien. Este tipo de calles no podrán formar parte de las áreas de cesión para destinos de vialidad pública, por lo que serán sujetas a la propiedad en régimen de condominio u otras,

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

con excepción de la zona H4-U (habitacional unifamiliar de densidad alta).

Las vialidades peatonales o andadores serán las destinadas exclusivamente para el uso de peatones; y se dará preferencia a su uso para vincular nodos o zonas de concentración de equipamiento escolar, salud y recreativo.

Finalmente, las ciclo vías corresponderán a las sendas o carriles destinados exclusivamente para bicicletas; pudiendo también ser alojados en secciones viales tipo controlado, VP, VC, VCm y VSc tipo “a” en carril exclusivo y confinado. Cuando sean exclusivas y no encuentren alojadas en ningún tipo de vialidad vehicular, se dará preferencia a su uso para vincular nodos o zonas de concentración de equipamiento escolar, salud y recreativo, tendiendo a formalizar una red.

Las características básicas de las vialidades de los sistemas primario y secundario, son las que se enuncian en el siguiente cuadro.

TABLA 6. REGLAMENTACIÓN DEL SISTEMA VIAL PRIMARIO Y SECUNDARIO.

| tipo de vialidad | derecho de vía | sentido del tránsito | número de carriles | ancho de carriles | | número de carriles laterales | ancho de carriles laterales | ancho camellón central | ancho camellones laterales | número de carriles de estacionamiento | ancho de carril de estacionamiento ancho de carril para ciclo vía | ancho de banquetas |
|--------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|---|--------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|
| | | | | Carril derecho | Los demás carriles | | | | | | | |
| Acceso controlado (Vac) | 50.30 | bidireccional | 4 | 3.60 | 3.30 | 4 | 3.3 | 1.50 | 2.00 | 0 | 2.50 | 6.10* |
| Principal (VP) | 27.00 | bidireccional | 4 | 3.60 | 3.00 | 0 | 0 | 4.00* | 0 | 2 | 2.50 | 2.40 |
| Colectora (VC) | 25.00 | bidireccional | 4 | 3.50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2.50** | 3.00 |
| Colectora menor (VCm) | 17 | bidireccional | 2 | 3.30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2.50** | 2.75 |
| Subcolectora (VSc) | 15 | bidireccional | 2 | 3.00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2.50** | 2.05 |
| | 13 | unidireccional | 2 | 3.00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.50 |
| | 13 | unidireccional | 2 | 3.00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2.40 | 2.30 |
| Locales (VI) | 12 | unidireccional | 2 | 3.00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.00 |
| | 12 | unidireccional | 2 | 3.00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2.40 | 1.80 |
| Tranquilizada (Vt) | 7 | bidireccional | 2 | 3.50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | na |
| Peatonal (Vpea) | 6 | No aplica (na) | na | na | na | na | na | na | na | na | na | na |
| Ciclo vía (Ciclo) | 2.40 | bidireccional | 2 | * Puede integrarse a las vialidades de acceso controlado tipo Vac en ambas o en cualquiera de las banquetas; y también en vialidades primarias VP en el camellón central pero sin reducir | | | | | | | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | el número de carriles vehiculares. ** Puede integrarse a las vialidades Vc, Vcm y VSc tipo "a" en un carril exclusivo con un ancho mínimo de 2.40 metros, eliminando un carril de estacionamiento. |
|--|--|--|---|

II.5.3. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

MAPA E-3

Este inciso, corresponde a la definición de los tipos básicos de zonas en función de la identificación de los usos y destinos permitidos en ellas (artículo 150 Código Urbano) y según lo señalado en los Objetivos de este instrumento; siendo donde se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo para el área de aplicación objeto de ordenamiento y regulación (artículo 162).

Para formular la zonificación urbana a que hace referencia el artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se aplicó la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área urbana en distintos tipos de zonas para identificar y determinar los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del propio Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

La Zonificación primaria básica y las claves que la identifican, son:

- Habitacional densidad alta; H4
- Comercio Distrital intensidad media CoD-3;
- Servicios Distritales intensidad media; SD-3
- Mixto Distrital intensidad media; MD-3
- Equipamiento Urbano; EU
- Espacios verdes y abiertos, EV
- Equipamiento Regional; ER
- Instalaciones de infraestructura; Ii
- Industrial; I

Los tipos básicos de zonas, se sintetizan en el siguiente cuadro:

TABLA 7. ZONIFICACIÓN PRIMARIA. UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

| USO O DESTINO PREDOMINANTE | | SUPERFICIE (ha.) | ACTIVIDADES O GIROS DE USO O DESTINO PREDOMINANTE (enunciativas) | USOS Y DESTINOS COMPATIBLES |
|----------------------------|---|---------------------|---|---|
| H4 | HABITACIONAL DENSIDAD ALTA | 301.7 | (vivienda) | Habitacional unifamiliar y plurifamiliar Espacios verdes abiertos y recreativos Equipamiento vecinal Equipamiento barrial Equipamiento distrital Servicios vecinales Comercio vecinal |
| | H4-01 | | | |
| | H4-02 | | | |
| | H4-03 | | | |
| | H4-04 | | | |
| | H4-05 | | | |
| | H4-06 | | | |
| CoD-4 | COMERCIO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA | 17.6 | (relativos para cubrir las necesidades de la población) | Espacios verdes abiertos y recreativos |

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | |
|-------------|--|--------------|--|---|
| | CoD-4-01 CoD-4-02 | | residente y temporal) | Equipamiento barrial Equipamiento distrital Servicios barriales Servicios distritales Comercio barrial Comercio distrital |
| SD-4 | SERVICIOS DISTRITALES INTENSIDAD ALTA SD-4-01 SD-4-02 SD-4-03 | | | |
| MD-3 | MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA MD-3-01 MD-3-02 MD-3-03 MD-3-04 MD-3-05 | | | |
| EU | EQUIPAMIENTO URBANO (barrial y distrital) EU-D-01 EU-D-02 EU-D-03 EU-D-04 EU-D-05 EU-D-06 EU-B-01 EU-B-02 EU-B-03 EU-B-04 EU-B-05 EU-B-06 EU-B-07 | 26.40 | (Equipamiento escolar, salud, asistencia y desarrollo social, cultura, servicios institucionales, institucionales administrativos, etc.) | Equipamiento vecinal Equipamiento barrial Equipamiento distrital Espacios verdes, abiertos y recreativos Instalaciones de infraestructura |
| ER | EQUIPAMIENTO REGIONAL ER-01 ER-02 ER-03 | 34.04 | (Aduana y servicios complementarios a la aduana) (equipamientos institucionales de apoyo a la industria y a los servicios logísticos: resguardo, fiscalización, cuarentena, etc) | Instalaciones de infraestructura |
| EV | ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EV-D-01 EV-D-02 EV-D-03 | 24.15 | (Espacios verdes, abiertos y recreativos, sistema movilidad no motorizada, plazas, parques urbanos vecinales, barriales, etc.) | Espacios verdes y abiertos recreativos Equipamiento vecinal Equipamiento barrial Equipamiento distrital |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | |
|-----------|---|---------------|---|--|
| | EV-D-04 EV-D-05 EV-D-06 EV-D-07 EV-D-08 EV-D-09 EV-D-10 EV-D-11 EV-D-12 EV-D-13 EV-D-14 EV-D-15 EV-D-16 | | | |
| ii | INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA li-01 li-02 | 115.85 | | Infraestructura urbana Espacios verdes abiertos (sin equipamiento, excepto aquellos equipos e instalaciones para la atención de contingencias, accidentes y riesgos) |
| | | 75 | (Vialidad primaria) | |
| | | 24.15 | (vialidad primaria) | |
| | | 6.7 | (planta de tratamiento de agua residual) | |
| | | 10 | (áreas de restricción de instalaciones ferroviarias, otras áreas de restricción: electricidad, telecomunicaciones, drenaje, nodos viales, etc.) | |
| SL | SERVICIOS DE LOGÍSTICA SL-01 | 136 | (acopio, resguardo y redireccionamiento de contenedores, transferencias de modo de transporte, instalaciones ferroviarias de acometida) (transferencias de modo de transporte) (centros de distribución) (parque industrial especializado) | Terminales especializadas Refies Industria ligera y de riesgo bajo Parque industrial jardín Industria mediana y de riesgo medio Industria pesada y de riesgo alto Espacios verdes abiertos Servicios a la industria y al comercio |
| | | | | Servicios centrales Servicios regionales Comercio regional Equipamiento central Equipamiento regional Instalaciones de infraestructura relativas a la operación de la industria |
| I | INDUSTRIAL I2-01 I2-02 I2-03 I2-04 I2-05 I3-01 I3-02 | 570 | (industria de todo tipo según compatibilidades y mecanismos de control de riesgo: agroindustria, automotriz de componentes, telecomunicaciones, manufactura y remanufactura) (Parque industrial, Parque tecnológico) (industria basada en procesos de innovación con aplicación productiva y desarrollo tecnológico de punta: | |
| | | | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | pequeñas y grandes empresas de tecnología, telecomunicaciones (salud, logística para empresas y negocios, oficinas corporativas) | |
|--|--|--|--|--|

Relativo a las normas generales para la reglamentación de zonas; los usos y destinos del suelo que se establecen en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se sujetarán a las siguientes dos categorías:

Uso o destino predominante, son los usos o destinos que caracterizan de una manera principal a una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Y Usos o destinos compatibles, que son los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Adicionalmente, de las zonas indicadas en este Plan se excluyen todos los usos condicionados que se establecen para las diferentes zonas en el Código y el Reglamento; para efecto de promover una mejor consolidación de las políticas de desarrollo y ordenamiento de acuerdo a las cualidades de los proyectos que se promuevan y autoricen.

Cuando un proyecto definitivo de urbanización proponga una modificación en el uso de suelo establecido en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, este deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento a propuesta del dictamen técnico elaborado por la dependencia municipal competente.

II.5.4. REGLAMENTACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

Esta sección rige la determinación de los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo que se permite ejercer en las distintas zonas comprendidas en el Área de Aplicación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la edificación y urbanización. Esta reglamentación queda consignada en cada Matriz de Utilización del Suelo, y son el resumen de las normas técnicas para el ordenamiento y diseño urbano establecidas en este Plan Parcial, determinando el aprovechamiento de predios que constituyen las áreas de reserva urbana bajo el siguiente conjunto de condiciones:

1. Las densidades máximas señaladas para las zonas son indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en el presente Plan, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, coeficientes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial así como estacionamientos;
2. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se autoricen subdivisiones en fracciones menores;

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

3. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplica tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;
4. Cuando en el mapa E-3 los límites de zonas dividan un predio, el propietario puede optar entre:
 - a) Sujetarse a lo indicado; o
 - b) Elegir cualquiera de los tipos de zonas determinados, en cuyo caso debe respetar la estructura urbana fijada; asimilar la totalidad de la superficie del predio con el tipo de zona de uso de suelo de mayor jerarquía; siempre y cuando los ingresos y salidas se generen sobre la vialidad de mayor jerarquía.
5. Los límites de las zonas que se establecen en el mapa E-3 se interpretan según las siguientes disposiciones: Cuando una división de zonas se determine por una calle en proyecto, el trazo de la calle debe corresponder a lo señalado en el Plan Parcial. Cuando la calle se establece sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el límite es el eje rectificado de estas vías. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de la lotificación en proyecto, ésta debe coincidir precisamente con dichos límites.

La Zonificación secundaria indicada en este Plan, se podrá especificar para su dictaminación atendiendo a la regulación señalada, según los siguientes códigos:

II.5.4.1 Reglamentación de Zonas Habitacional tipo H4-U y H4-H

H4-U Unifamiliar

H4-H Plurifamiliar

En las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

**TABLA 8. ZONIFICACION SECUNDARIA. APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS DEL SUELO
HABITACIONAL**

| CLAVE | ZONA (USO PREDOMINANTE) | ACTIVIDADES O GIROS | USOS Y DESTINOS PERMITIDOS |
|-------------|--|---------------------|---|
| H4-U | Habitacional densidad alta. unifamiliar | Habitación. | <ul style="list-style-type: none"> ● Habitación unifamiliar ☞ Espacios verdes y abiertos vecinales ☞ Equipamiento vecinal ☞ Equipamiento barrial ☐ Servicios vecinales ☐ Comercio vecinal |
| H4-H | Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta. | | <ul style="list-style-type: none"> ● Habitación plurifamiliar ☞ Habitación unifamiliar ☞ Espacios verdes y abiertos vecinales ☞ Equipamiento vecinal ☞ Equipamiento barrial ☞ Equipamiento distrital ☐ Servicios vecinales ☐ Comercio vecinal |

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- PREDOMINANTE
- ◐ COMPATIBLE
- **CONDICIONADO.**

En general, el promedio de habitantes por hectárea que se espera consolidar a través de la implementación de las zonas prescritas en la tabla anterior, en el Área de Aplicación del Plan Parcial, es igual 145 hab/ha.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar tipo H4-U, están sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

TABLA 9. LINEAMIENTOS PARA HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4-U)

| HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U | |
|---|---------------------|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 290 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 58 |
| Superficie mínima de lote | 90 m ² |
| Frente mínimo del lote | 6 metros lineales |
| Índice de edificación | 90 m ² |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.8 |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 1.6 |
| Altura máxima de la edificación | R |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 1 |
| Cajones de estacionamiento para visitantes | - |
| Restricción frontal | 2 metros lineales |
| % jardinado en la restricción frontal. | 50% |
| Restricciones laterales | - |
| Restricción posterior | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Cerrado/Semicerrado |
| R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deben estar a una distancia mayor a 80.00 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes. | |

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta plurifamiliar tipo H4-H, están sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

TABLA 10. LINEAMIENTOS PARA HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4-H)

| HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H | |
|---|--------------------|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 435 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha. | 87 |
| Superficie mínima de lote | 120 m ² |
| Frente mínimo del lote | 8 metros lineales |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H | |
|--|---------------------|
| Indice de edificación | 60 m ² |
| Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.) | 0.8 |
| Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.) | 1.6 |
| Altura máxima de la edificación | R |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 1 |
| Cajones de estacionamiento para visitantes | - |
| Restricción frontal | 2 metros lineales |
| % jardinado en la restricción frontal. | 20% |
| Restricciones laterales | - |
| Restricción posterior | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Cerrado/Semicerrado |
| <p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p> <p>* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deben estar a una distancia mayor a 80.00 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.</p> | |

Para los fines de control de aguas residuales, las actividades que se establezcan en todas las zonas definidas como habitacional en cualquiera de sus densidades, deben cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales y los ordenamientos respectivos de orden federal, así como con las normas aplicables y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

La autorización de las urbanizaciones que se realicen en el Área de Aplicación de este Plan Parcial; quedan condicionadas para su autorización a la elaboración de los convenios y del fideicomiso que para el desarrollo urbano se establezca con el objeto de construir y operar las plantas de tratamiento de agua residual (ptar) en la micro cuenca hidrológica de vertido correspondiente.

II.5.4.2 Reglamentación de Zonas Comercial con subclave Co (comercial) y de Servicios con subclave S (servicios)

- CoB-3 Comercio barrial, intensidad media
- CoB-4 Comercio barrial, intensidad alta
- SB-3 Servicios barriales, intensidad media
- SB-4 Servicios barriales, intensidad alta
- CoD-2 Comercio distrital, intensidad baja
- CoD-3 Comercio distrital, intensidad media
- CoD-4 Comercio distrital, intensidad alta
- SD-2 Servicios distritales, intensidad baja

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

SD-3 Servicios distritales, intensidad media

SD-4 Servicios distritales, intensidad alta

Las zonas tipo CoB-3 Comercio barrial, CoB-4 Comercio barrial, SB-3 Servicios barriales y SB-4 Servicios barriales son complementarias a las zonas habitacionales antes señaladas y podrán generarse en éstas a través de la compatibilidad indicada en las mismas; pero exclusivamente en formato de corredor de usos mixtos y únicamente en predios con frente directo a vialidades del siguiente nivel jerárquico: Vialidades de acceso controlado (tipo Vac) y Vialidades colectoras (VC).

En todas las zonas comercial y/o de servicios que se ubiquen contiguas o inmediatas a la colindancia con áreas habitacionales o residenciales, y que se configuren de acuerdo al esquema jerárquico vial señalado en el párrafo anterior, la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla.

**TABLA 11. ZONIFICACION SECUNDARIA. APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS DEL SUELO
COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

| CLAVE | ZONA (USO PREDOMINANTE) | ACTIVIDADES O GIROS | USOS Y DESTINOS PERMITIDOS |
|--------------------------------|--|--|--|
| CoB-3 CoB-4 SB-3 SB-4 | <p align="center">COMERCIAL Y DE SERVICIOS BARRIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • INTENSIDAD MEDIA • INTENSIDAD ALTA | <p>Artesanías y orfebrería, en: calzado, piel, textiles, papel, cartoncillo, hojalata, cerámica, dulce, oro, plata, latón, cobre, bronce y similares. exhibición y venta de todo tipo de. Artículos de cuero, piel, peletería, talabartería, marroquinería; (chamarras, bolsos, carteras, cinturones, botas, huaraches, sandalias, alpargatas, llaveros, etc.), exhibición y venta de todo tipo de. Artículos domésticos de hojalata, venta de. Artículos fotográficos, accesorios, aparatos cinematográficos y similares, venta de. Artículos para charrería, vaqueros, de equitación, de carreras, folklóricos y similares, exhibición y venta de. Artículos para la decoración de Interiores, elaboración, exhibición y venta de. Artículos y equipos para oficina, exhibición y venta de. Autoservicio; Mini-super y/o tienda de conveniencia. Bicicletas, triciclos, patines, patinetas, carreolas y productos similares, exhibición y venta de. Blancos. Exhibición y venta de almohadas, colchones, colchas, edredones y similares. Boutique; venta de ropa de moda, lencería, calzado y accesorios para el vestido. Cajas de cartón, materiales de empaque, venta de. Calcomanías, etiquetas, sellos de goma, sellos de metal; elaboración y venta de todo tipo de. Cristalería, loza y artículos de cocina en</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Comercio barrial ● Servicios barriales ☞ Comercio vecinal ☞ Servicios vecinales ☞ Equipamiento barrial ☞ Equipamiento distrital ☞ Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales ☞ Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales ☞ Manufacturas menores |

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>vidrio, aluminio, peltre y plástico; Exhibición y venta de artículos de.</p> <p>Disqueras, discos de acetato, cintas magnéticas, cassettes, discos compactos (cd´s) discos ópticos y discos de video digital (dvd´s, ld´s) juegos de video, exhibición y venta, en formatos originales y de marcas registradas exclusivamente.</p> <p>Eléctricos y electrónicos; reparación, mantenimiento, venta y exhibición de equipos, aparatos, accesorios, implementos y materiales; Puertas, cancelas, ventanas, domos y similares.</p> <p>Equípales y muebles similares, venta y exhibición de.</p> <p>Ferretería, tlapalería, material eléctrico, de plomería, accesorios y refacciones, solventes, artículos para limpieza, enseres domésticos, y materiales para construcción; Venta de productos de.</p> <p>Hielo, nieve, helados, bolis y paletas; Comercialización, distribución y venta.</p> <p>Impermeabilizantes, distribución venta e instalación.</p> <p>Jardinería; Horticultura y floricultura; Fertilizantes y semillas; venta y exhibición de artículos de.</p> <p>Juguetería, exhibición, venta de juguetes, aeromodelismo y artículos varios para pegar y armar.</p> <p>Librería, venta y exhibición de libros, periódicos, revistas, videos y discos en todos los formatos originales, de marcas registradas y con derecho de autor.</p> <p>Línea blanca y electrónica, exhibición y venta de productos electrodomésticos de.</p> <p>Lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, vajillas y similares para fiestas y eventos; Renta de.</p> <p>Mascotas y accesorios para, resguardo, venta y exhibición de animales domésticos.</p> <p>Mueblerías, exhibición y venta de todo tipo de muebles de madera, herrería, cristal, rattán, rústicos y mimbre; con o sin venta de línea blanca y electrónica.</p> <p>Ópticas. Optometría, exhibición y venta de artículos ópticos (lentes de contacto, anteojos, cristales y armazones); Exámenes y consulta.</p> <p>Pintura vinílica, esmaltes, lacas, barnices, recubrimientos, impermeabilizantes y aerosoles, venta y exhibición de.</p> <p>Pizzería. Con o sin área de mesas o giro anexo. Elaboración y venta de pizzas y pastas.</p> <p>Productos alimenticios, suplementos y productos naturistas y vegetarianos, elaboración, empaqueo y venta de.</p> <p>Recepción de ropa para tintorería, lavandería</p> |
|--|--|---|

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>y planchaduría. Refacciones para audio, video, teléfono y similares; venta y exhibición de. Sastrería y taller de ropa. Elaboración y reparación. Telas, casimires, sedería, hilados y textiles; Exhibición y venta (elaboración de productos). Telefonía e implementos celulares, equipos convencionales, radiocomunicación; Exhibición, venta, reparación de aparatos. Video-club; Exhibición, renta, venta de películas en videocassete, videojuegos, discos compactos CD´S, DVD´S y LD´S en formatos originales y de marcas registradas exclusivamente. Vinatería: venta en botella cerrada de vinos, licores, cerveza y refrescos. Viveros e invernaderos. Floricultura. Exhibición, venta y cultivo de plantas, flores naturales y de ornato, arbustos, pasto en rollo, abono, fertilizantes, semillas, artículos para jardinería y macetas. Agencia de crédito, arrendadoras financieras, de factoraje o autofinanciamiento; prestación de servicios. Agencia de viajes, turismo y excursiones; Venta de boletos y asesoría. Anuncios, Rótulos y gráficos, a mano, en Serigrafía y por computadora; elaboración y venta de. Artículos domésticos y del hogar; Servicio de reparación de. Banco, sucursal bancaria, de crédito y/o ahorro, fideicomisos, financiera y arrendadora. Cafetería y/o cibercafé. Caja popular de ahorro. Cajero automático (servicio bancario, dentro o fuera de la sucursal). Casa de cambio de divisas (nacional y extranjera, compra venta de metales, cheques de viajero y monedas). Centro de copiado, copias fotostáticas, heliográficas y diseños por computadora, servicios de internet, engargolado y enmicados. Clases de spinning (ejercicios en bicicleta fija) o aerobics, con o sin regaderas. Computadoras, accesorios y equipos periféricos; reparación, exhibición y venta de. Consultorio veterinario. Consultorios médicos de consulta externa general, especializados y servicios auxiliares al tratamiento médico, dentales, homeopáticos, quiroprácticos, dietistas, nutriólogos, psicólogos, terapia ocupacional y de especialidades. Del sector público o</p> | |
|--|--|---|--|

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>privado. Escuela de disciplinas artísticas, deportivas y alternativas. Fontanería y plomería; Contratación para la prestación de servicios de. Fumigación, control de plagas y desinfección; Laboratorio de rayos X, y/o gabinete de radiología. (toma de placas) y diagnóstico. Laboratorio de revelado fotográfico, exhibición y venta de productos fotográficos. Laboratorio medico de: Análisis y diagnósticos, clínicos, bacteriológicos, médicos y dentales; públicos y privados. Lavandería; Prestación de servicios de, con o sin planchado. Limpieza y mantenimiento residencial, industrial, comercial e institucional, prestación de servicios de. Llantera. Reparación de llantas y cámaras. Notaría parroquial. Oficina en pequeña escala (máximo 25m2 de operación). Pedicurista; Prestación de servicio y cuidados del pie. Venta de artículos y exhibición. Salón para fiestas infantiles. Taller auto eléctrico automotriz. Taller de encuadernación de libros, catálogos, revistas y folletos en general. Taller de reparación de equipos de cómputo, fotográficos, instrumentos musicales, televisiones, videocassetas, dvd's, ld's, máquinas de escribir y calculadoras, máquinas de coser y bordar. Tapicería de muebles en general y/o vestiduras automotrices. Telefonía e implementos celulares. Venta y contratación de servicios de.</p> | |
|--|--|---|--|

Las zonas tipo CoD-2, CD-3 y CoD-4 de Comercio distrital y SD-2, SD-3 y SD-4 de Servicios distritales sólo podrán generarse exclusivamente en predios con frente directo a vialidades del siguiente nivel jerárquico: vialidades de acceso controlado (tipo Vac) y vialidades principales (VP).

Podrán implementarse usos relativos a las zonas tipo CoD-2 Comercio distrital, CoD-3 Comercio distrital, CoD-4 Comercio distrital, SD-2 Servicios distritales, SD-3 Servicios distritales y SD-4 Servicios distritales en predios inmediatos contiguos a la vialidad de acceso controlado tipo Vac señalada en los mapas E-2 y E-3 siempre y cuando se ajusten a la restricción vial adicional impuesta paralela a lo largo de la restricción normativa de Vac-01.

En todas las zonas comercial y de servicios de nivel distrital que se configuren, la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla. A estos usos se pueden sumar los enunciados en la tabla anterior.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

TABLA 12. ZONIFICACION SECUNDARIA. APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS DEL SUELO

| | | | |
|---|--|--|---|
| CoD-2 CoD-3 CoD-4 SD-2 SD-3 SD-4 | COMERCIAL Y DE SERVICIOS DISTRITALES | Accesorios de seguridad industrial y doméstica, exhibición y venta de. Alarmas, refacciones, audio y video, en automotores, equipos, instalación y venta de. Albercas y tinas de jacuzzi; diseño, mantenimiento y equipos, exhibición y venta de. Azulejos, mosaicos, losetas, linóleums, pisos, recubrimientos, muebles de baño y porcelanizados, accesorios de cocina y baño, exhibición y venta de. Centro comercial, (Conjunto de locales para la venta ó renta de productos y prestación de servicios). Cocinas integrales; domésticas, comerciales e industriales. Venta diseño y exhibición de muebles para. Maquinaria para Jardinería y áreas verdes; Podadoras, tractores, motosierras, desbrozadoras, motonetas, triciclos, bicilos, vehículos de golf, y vehículos utilitarios similares; Exhibición y venta Supermercados (tiendas de departamentos y autoservicio, incluyen todos los artículos). Tienda de departamentos, exhibición y venta de artículos y productos diversos. Agencia de automóviles; Nuevos y usados, con o sin taller anexo, accesorios y refacciones, compra venta y consignación. Agencia de colocaciones, bolsa de trabajo, selección de personal, administración y prestación de servicios. Agencia de internet; prestación de servicios y promoción, proveedores de acceso, información y páginas web. Agencia de mensajería y paquetería, recepción y distribución de. Agencia de publicidad; Asesoría, diseño, producción y difusión de campañas publicitarias. Agencia funeraria y capillas de velación sin crematorio y sin laboratorio de embalsamado, prestación de servicios. Ambulancias; Servicio de atención de emergencia, traslado y transporte, aéreas y terrestres, prestación de servicios de. Café con música en vivo; Con servicio de restaurante y/o bar anexo a. Café con música en vivo; Con servicio de restaurante y venta de vinos generosos y cerveza. Cantina, taberna, salón, pulquería, piano-bar, bar o similar, sin pista de baile-. Casa de bolsa de valores; compra venta, emisión y colocación de acciones y valores en el mercado financiero de valores. Casas de empeño y monte pío; Préstamos | <ul style="list-style-type: none"> ● Comercio distrital ● Servicios distritales ➤ Equipamiento barrial ➤ Equipamiento distrital ➤ Comercio barrial ➤ Servicios barriales ➤ Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales ➤ Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales ➤ Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales ➤ Manufacturas domiciliarias |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● INTENSIDAD BAJA ● INTENSIDAD MEDIA ● INTENSIDAD ALTA | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>prendarios con garantía de bienes muebles e inmuebles. Centro artístico, cultural, restaurante y cafetería con venta de vinos generosos y cerveza, con presentaciones de espectáculos escénicos y musicales. Centros financieros; Central de servicios y asesorías financieras en general. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción y asistencia social a la ciudadanía) enseñanza y capacitación de actividades diversas. Cines, exhibición de películas, cintas de corto y largo metraje en formatos originales diversos y de marcas registradas exclusivamente. Constructora con almacén o bodega de materiales y equipos para construcción. Detallado, pulido y Encerado de vehículos; Servicio de enfermeras, psiquiatras, psicólogos, educadoras, niñeras, meseros; Contratación y prestación de servicios profesionales, técnicos y científicos a empresas y particulares. Equipaje, resguardo o guardería de. Escuela de idiomas, computación, y de capacitación técnica y empresarial. Escuela de natación. Estación de servicio de combustible para vehículos automotores a gasolina. Galería de Arte; Exposiciones de arte, fotografía, diseño, dibujo y escultura. Gimnasio; instrucción y ejercicios en disciplinas varias, con o sin regaderas, jacuzzi, sauna y vapor. Grabaciones de audio y vídeo; Disco y cintas magnetofónicas. Local-estudio de. Herrería para ventanas, puertas, rejas, barandales, cancelería y muebles, fabricación y venta de productos. Inmobiliarias; Bienes inmuebles. Oficinas y administración, asesorías, compra venta y renta de terrenos, viviendas y edificaciones, prestación de servicios. Jardinería y saneamiento, diseño de. Mascotas; Adiestramiento de mascotas; entrenamiento y resguardo de animales domésticos. Notaría pública. Oficinas corporativas; Consorcios. Protección y seguridad, policiaca privada, personal y a negocios; Custodia y traslado de valores; prestación de servicios de. Restaurante de comida rápida y autoservicio (preparación y venta de alimentos y bebidas sin alcohol, para llevar o consumir dentro del establecimiento, con área de mesas). Restaurante; con venta de vinos generosos y</p> | |
|--|--|--|--|

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | |
|--|---|--|
| | cerveza. Restaurante; sin venta de bebidas alcohólicas. Salón para eventos y fiestas, terrazas y centros de reunión social. (Bodas, XV años, bautizos, aniversarios, etc.). Seguros, fianzas y jubilaciones; aseguradoras y afianzadoras, agencia de ventas, agentes, ajustadores, gestores de seguros y fianzas de todo tipo. Detallado, lavado, pulido y encerado de vehículos. Tintorería; Lavandería, Servicio de. | |
|--|---|--|

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comercio y/o servicios barriales CoB-3, SB-3, CoB-4 y SB-4 están sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

**TABLA 13. LINEAMIENTOS PARA COMERCIOS BARRIALES (COB)
Y SERVICIOS BARRIALES (SB)**

| | INTENSIDAD MEDIA (CoB-3) (SB-3) | INTENSIDAD ALTA (CoB-4) (SB-4) |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|
| Superficie mínima de lote | 280 m ² | 180 m ² |
| Frente mínimo del lote | 10 metros lineales | 8 metros lineales |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.) | 0.7 | 0.8 |
| Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.) | 2.1 | 2.4 |
| Altura máxima de la edificación | R | R |
| Cajones estacionamiento | 3 | 2 |
| % de frente jardinado | 20 | 20 |
| Restricción frontal | 5 metros lineales | 5 metros lineales |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Variable | Variable |

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comercios y/o servicios distritales CoD-2, SD-2, CoD-3, SD-3, CoD-4 y SD-4; están sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en el siguiente cuadro:

**TABLA 14. LINEAMIENTOS PARA COMERCIOS DISTRITALES (COD)
Y SERVICIOS DISTRITALES (SD)**

| | INTENSIDAD BAJA (CoD-2) (SD-2) | INTENSIDAD MEDIA (CoD-3) (SD-3) | INTENSIDAD ALTA (CoD-4) (SD-4) |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Superficie mínima de lote | 600 m ² | 420 m ² | 270 m ² |
| Frente mínimo del lote | 15 metros lineales | 12 metros lineales | 12 metros lineales |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.) | 0.6 | 0.7 | 0.8 |
| Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.) | 1.8 | 2.1 | 2.4 |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | INTENSIDAD BAJA (CoD-2) (SD-2) | INTENSIDAD MEDIA (CoD-3) (SD-3) | INTENSIDAD ALTA (CoD-4) (SD-4) |
|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Altura máxima de la edificación | R | R | R |
| Cajones estacionamiento | 5 | 4 | 3 |
| % de frente jardinado | 20 | 20 | 20 |
| Restricción frontal | 5 metros lineales | 5 metros lineales | 5 metros lineales |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 3 metros lineales | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Variable | Variable | Variable |

II.5.4.3 Reglamentación de Zonas Equipamiento Urbano tipo EU

Las zonas de equipamiento urbano (EU) son, en este Plan Parcial, el conjunto de predios y espacios de uso público en los cuales las instituciones del sector público o privado proporcionan servicios en los rubros de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad para la población que se asienta en las zonas habitaciones inscritas en el interior del Área de Aplicación.

De acuerdo con esto, no podrán autorizarse acciones urbanísticas ni Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización ni proceder a la expedición de las licencias que sean solicitadas por los promotores, en tanto las propuestas no se ajusten a lo señalado en las tablas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24 de este Plan Parcial; según nivel de servicio a servir.

Todas las construcciones o edificaciones que se realicen en las zonas de equipamiento indicadas en este Plan Parcial, por su relación de propiedad, administración y operación se clasifican como destino. De acuerdo con ello, se declarara la utilidad pública y la procedencia de las acciones que conlleven a la adquisición o disposición por parte del Municipio y/o el Estado de los predios que sean cedidos para consolidar este tipo de zonas, para efecto de proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en las mismas; debiendo ejecutarse las obras de infraestructura por parte del inversionista y la dotación del equipamiento necesario por parte del Estado o de inversionistas a través de los convenios que se establezcan.

Las zonas de equipamiento urbano que se suministren o configuren en áreas de cesión, y las convenidas por la Dependencia municipal; quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras de urbanización.

De acuerdo con lo anterior, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano tiene como finalidad:

- a) Indicar la dosificación de los componentes a dotar de nivel distrital y barrial para el Proyecto de acuerdo a las características de las zonas que se reglamentan, la densidad poblacional proyectada y al nivel jerárquico y función del asentamiento en el contexto micro regional donde se inserta;

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- b) Establecer los lineamientos normativos del equipamiento según nivel de servicio y compatibilidad entre destinos; para prever la localización óptima del equipamiento urbano y regional en las unidades urbanas que integran el Área de Aplicación; señalando el dimensionamiento de los predios;
- c) Señalar el conjunto de normas de distribución de equipamiento a dotar por nivel de servicio, y dimensionamiento de las unidades requeridas para orientar la acción concreta de los promotores de vivienda responsables de la dotación del mismo;
- d) Indicar las normas mínimas de control de la edificación para el equipamiento barrial y vecinal.

Dosificación de los componentes de equipamiento urbano de nivel distrital y barrial:

De conformidad con la metodología indicada en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social; los componentes a establecer se dividen en seis sectores: Educación y cultura, Salud y asistencia social, Comercio y abasto, Comunicaciones y transporte, Recreación y deporte y Administración Pública y servicios urbanos.

Para el cálculo del equipamiento se establecieron como criterios generales a atender, la caracterización del perfil socio demográfico creado por el propio Proyecto a implementar con base en la tipificación de las zonas y densidades propuestas, y la revisión de los mecanismos de abastecimiento del equipamiento. Ello con el objetivo de facilitar la participación del sector institucional y/o privado en su implementación. Igualmente se considero la función jerárquica a cumplir por el asentamiento, en el interior de su micro región de inserción.

Resultando así en la elección de los siguientes sub sistemas a impulsar, y correspondiendo entonces suministrar la siguiente superficie de suelo para implementar equipamiento de nivel distrital y barrial:

TABLA 15. SUPERFICIE DE SUELO REQUERIDA PARA IMPLEMENTAR LOS COMPONENTES DE EQUIPAMIENTO URBANO DEL PLAN PARCIAL.

| Subsistema | Superficie (ha) |
|--|------------------------|
| EDUCACIÓN | 10.53 |
| CULTURA | 0.83 |
| SALUD | 1.53 |
| ASISTENCIA PÚBLICA | 1.84 |
| COMERCIO | 1 |
| COMUNICACIONES Y TRANSPORTE | 1.03 |
| RECREACIÓN Y DEPORTE | 19.30 |
| ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | 0.14 |
| SERVICIOS URBANOS | 0.29 |
| TOTAL SUPERFICIE A ESTABLECER como área de cesión para destinos para Equipamiento Urbano (EU) | 36.40ha. |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Se establece que para generar la superficie de suelo para implementar el equipamiento correspondiente al nivel vecinal (5%), deba el cálculo y distribución de las superficies establecerse ya sea en los Proyectos Ejecutivos de obras de urbanización y/o en los Proyectos Definitivos de Urbanización, como requisito para autorizar cualquier tipo de Acción Urbanística que se regule a través de este Plan Parcial.

De acuerdo con lo anterior y considerando la estructura de la población objetivo a cubrir por cada sub sistema y las características socio demográficas, la siguiente tabla muestra los conceptos en los que se suministrará el equipamiento urbano (EU) en el área de aplicación del Pan Parcial, así como el número de elementos requeridos por subsector (dosificación) a distribuir según el nivel de servicio y el desglose de la superficie que corresponda preferentemente indicada en el mapa E-3 y en los proyectos ejecutivos de urbanización que se autoricen.

TABLA 16. SUPERFICIE DE SUELO NECESARIA PARA IMPLEMENTAR LOS COMPONENTES DE EQUIPAMIENTO URBANO SEGÚN NÚMERO DE ELEMENTOS REQUERIDOS.

| CONCEPTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO clasificado por sub sistema | DOSIFICACIÓN elementos requeridos | Área necesaria por modulo | Superficie total requerida |
|--|---|---------------------------|-----------------------------------|
| EDUCACIÓN | | | |
| Preescolar (Jardín de Niños) | 11 | 1,575 | 17,243 |
| Escuela Especial para Atípicos | 1 | 4,800 | 2,400 |
| Primaria | 11 | 3,630 | 41,140 |
| Centro de capacitación para el trabajo | 1 | 8,500 | 4,250 |
| Secundaria Técnica | 1 | 10,000 | 12,222 |
| Secundaria general | 2 | 9,180 | 18,360 |
| Preparatoria General | 1 | 9,350 | 8,674 |
| Centro de Bachillerato Tecnológico Industrial y de Servicios (CETIS) | 1 | 10,000 | 3,333 |
| Instituto Tecnológico | 1 | 84,000 | 6,462 |
| CULTURA | | | |
| Biblioteca Pública Municipal | 2 | 420 | 998 |
| Museo Local (Infantil) | 1 | 1,200 | 1,200 |
| Casa de la Cultura | 1 | 3,500 | 3,076 |
| Auditorio Municipal | 1 | 1,500 | 1,860 |
| Ludoteca | 12 | 400 | 4,800 |
| SALUD | | | |
| ATENCION POB. ABIERTA (57% de la Pob. Total) | | | |
| Centro de Salud Urbano (SSJ)* | 1 | 1,200 | 1,200 |
| Hospital General (SSJ) | 1 | 10,000 | 5,667 |
| DERECHO HAB. IMSS (40% de la Pob. Total) | | | |
| Unidad de Medicina Familiar (IMSS) | 3 | 2,400 | 7,200 |
| DERECHO HAB. ISSSTE (3% de la Pob. Total) | | | |
| Unidad de Medicina Familiar ISSSTE | 1 | 400 | 400 |
| Clínica de Medicina Familiar ISSSTE | 1 | 2,600 | 371 |
| Centro de Urgencias Municipal | 1 | 1,500 | 1,750 |
| ASISTENCIA PÚBLICA | | | |
| Casa Cuna | 1 | 4,485 | 1,944 |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|---|-----------|---------|-----------------|
| Centro de Asistencia de Desarrollo Infantil (CADI y Guardería) | 13 | 835 | 10,577 |
| Centro Desarrollo Comunitario | 3 | 2,400 | 7,440 |
| COMERCIO | | | |
| Mercado Municipal | 4 | 2,700 | 10,740 |
| COMUNICACIONES Y TRANSPORTE | | | |
| Centro integral de servicios (Sepomex). | 1 | 227 | 65 |
| Centro de servicios integrados (Telecomm). | 1 | 273 | 46 |
| Unidad remota de líneas (Telmex). | 1 | 372 | 429 |
| Oficina comercial (Telmex). | 1 | 1,000 | 125 |
| Terminal de Autobuses Foráneos | 1 | 10,000 | 10,500 |
| RECREACIÓN Y DEPORTE | | | |
| Plaza cívica | 2 | 6,000 | 9,680 |
| Juegos Infantiles (módulos vecinales) | 12 | 795 | 9,540 |
| Jardín Vecinal | 16 | 2,500 | 43,368 |
| Parque de Barrio | 4 | 10,000 | 43,368 |
| Parque Urbano | 1 | 100,000 | 51,700 |
| Modulo Deportivo (vecinal) | 20 | 684 | 13,670 |
| Centro Deportivo | 1 | 25,389 | 11,398 |
| ADMINISTRACIÓN PUBLICA | | | |
| Oficinas de Gob. Municipal (Delegación Mpal.) | 1 | 600 | 521 |
| Oficinas de Gob. Estatal | 1 | 850 | 738 |
| Ministerio Público Estatal | 1 | 400 | 346 |
| SERVICIOS URBANOS | | | |
| Central de Protección Civil y Bomberos | 1 | 3,038 | 2,500 |
| Comandancia de Policía (Modulo de seguridad pública) | 4 | 150 | 658 |
| TOTAL SUPERFICIE A ESTABLECER COMO ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS PARA EQUIPAMIENTO URBANO | | | 36.50HA. |

Lineamientos normativos del equipamiento según nivel de servicio y compatibilidad entre destinos:

Por su área de influencia o nivel de servicio el equipamiento urbano (EU) del Plan Parcial se clasifica así:

- Equipamiento vecinal EU-V: corresponde a los componentes cuya accesibilidad es preferentemente peatonal; y supone la generación de los centros vecinales;
- Equipamiento barrial EU-B: concierne a los componentes que se emplazan para cubrir las necesidades de la totalidad de un barrio, configurando centros de barrio y/o corredores barriales; y
- Equipamiento distrital EU-D: estas zonas generalmente forman núcleos de equipamiento de educación, cultura, salud y servicios institucionales que sirven a toda la población que se emplazara en el Proyecto, generando los subcentros urbanos.

Los usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento son los que se describen en el siguiente cuadro:

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

TABLA 17. ZONIFICACION SECUNDARIA. APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS DEL SUELO

| EQUIPAMIENTO | | | |
|--|--|--|--|
| CLAVE | ZONA (USO PREDOMINANTE) | ACTIVIDADES O GIROS | USOS Y DESTINOS PERMITIDOS |
| EU-V | EQUIPAMIENTO VECINAL | Preescolar (Jardín de Niños) Primaria Ludoteca Centro de Asistencia de Desarrollo Infantil (CADI y/o Guardería) Plazoletas y rinconadas Jardín Vecinal Juegos Infantiles (módulos vecinales) Modulo Deportivo (vecinal) | <ul style="list-style-type: none"> ● Equipamiento vecinal ☞ Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales |
| EU-B | EQUIPAMIENTO BARRIAL | Secundaria general (no es supletoria de las secundarias técnicas) Secundaria técnica (no es supletoria de las secundarias generales) Escuela para atípicos (de educación especial) con aptitudes sobresalientes, con problemas de aprendizaje, lenguaje o conducta. Biblioteca Pública Municipal Centro de Salud Urbano (SSJ) Centro de Desarrollo Comunitario. Mercado municipal Parques de barrio con plaza Comandancia de Policía (Modulo de seguridad pública) | <ul style="list-style-type: none"> ● Equipamiento barrial ☞ Espacios verdes y abiertos barriales □ Espacios verdes y abiertos distritales |
| EU-D | EQUIPAMIENTO DISTRITAL | Preparatoria General Centro de Bachillerato Tecnológico Industrial y de Servicios (CETIS) Centro de capacitación para el trabajo Instituto Tecnológico Casa de la Cultura Museo Local (Infantil) Auditorio Municipal Centro de Urgencias Municipal Unidad de Medicina Familiar (IMSS) Unidad de Medicina Familiar ISSSTE Clínica de Medicina Familiar ISSSTE Casa Cuna Centro integral de servicios (Sepomex). Centro de servicios integrados (Telecomm). Unidad remota de líneas (Telmex). Oficina comercial (Telmex). Parque Urbano Centro Deportivo Plaza cívica Oficinas de Gob. Municipal (Delegación Mpal.) Oficinas de Gob. Estatal Ministerio Público Estatal | <ul style="list-style-type: none"> ● Equipamiento distrital ☞ Equipamiento barrial ☞ Equipamiento vecinal ☞ Espacios verdes y abiertos vecinales ☞ Espacios verdes y abiertos barriales □ Espacios verdes y abiertos distritales □ Instalaciones de infraestructura |
| SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORIAS | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● PREDOMINANTE ☞ COMPATIBLE □ CONDICIONADO | | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Normas de distribución de equipamiento a dotar por nivel de servicio, y dimensionamiento de las unidades requeridas:

Este conjunto de zonas se refiere al equipamiento que se prescribe para consolidar el Sistema de Unidades Urbanas garantizándolas en cantidad suficiente según la caracterización del Proyecto y los requisitos, necesidades, condiciones de operación, condiciones de inversión y programas de comercialización de áreas dotadas con infraestructura básica.

La localización establecida para este tipo de zonas deberá comprenderse como indicativa debiendo precisarse según los Proyectos Ejecutivos de obras de urbanización que se sancionen de acuerdo a los lineamientos de estructura territorial, urbana y vial señalados en este Plan Parcial.

En específico, la precisión para la localización de zonas de equipamiento urbano deberá considerar la unidad base distributiva de equipamiento que señala superficie y cantidad de equipamiento mínimo indispensable a servir, según nivel de servicio que corresponda: vecinal, barrial y/o distrital.

De acuerdo con lo anterior, las siguientes tablas describen la dosificación de equipamiento según nivel de servicio y estructura urbana propuesta en el inciso II.5.2.2 Estructura Urbana, sub inciso I del Sistema de Unidades Urbanas y Mapa E-3. Esto con el objetivo de establecer la distribución y dotación de equipamiento distrital, barrial y vecinal de acuerdo a la población estimada a alojar en las áreas habitacionales consignadas en este Plan Parcial.

a) Sub centro urbano

El dimensionamiento de las edificaciones que por su nivel de servicio correspondan a Distrital (EU-D), se especificará de acuerdo al partido arquitectónico que se proponga aplicando las normas de la Secretaría de Desarrollo Social y respetando la siguiente prescripción de área de predio.

TABLA 18. SUB CENTRO URBANO SU-1. NORMAS DE DISTRIBUCIÓN POR NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO REQUERIDO TIPO EU-D.

| EQUIPAMIENTO | M2 TERRENO REQUERIDO | UNIDADES REQUERIDAS |
|---|----------------------|---------------------|
| Educación | | |
| Centro de capacitación para el trabajo* | 3,658 | 1 |
| Preparatoria General* | 8,674 | 1 |
| Consejo Nacional de Educación Profesional Técnica (CONALEP) | 1,521 | 1 |
| Cultura | | |
| Museo Local (Infantil)* | 522 | 1 |
| Casa de la Cultura | 4,337 | 1 |
| Auditorio Municipal | 1,859 | 1 |
| Salud | | |
| Hospital General (SSJ) | 5,777 | 1 |
| Unidad de Medicina Familiar ISSSTE | 603 | 1 |
| Clinica de Medicina Familiar ISSSTE | 322 | 1 |

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| EQUIPAMIENTO | M2 TERRENO REQUERIDO | UNIDADES REQUERIDAS |
|--|-------------------------|------------------------|
| Asistencia Pública | | |
| Casa Cuna | 1,941 | 1 |
| Comunicaciones y Transporte | | |
| Centro integral de servicios (Sepomex). | 83 | 1 |
| Centro de servicios integrados (Telecomm). | 73 | 1 |
| Unidad remota de líneas (Telmex). | 429 | 2 |
| Oficina comercial (Telmex). | 186 | 1 |
| Terminal de Autobuses Foraneos | 10,326 | 1 |
| Recreación y Deporte | | |
| Parque Urbano | 47,705 | 2 |
| Centro Deportivo | 11,468 | 1 |
| Administración Publica | | |
| Oficinas de Gob. Municipal (Delegación Mpal.) | 867 | 1 |
| Oficinas de Gob. Estatal | 737 | 1 |
| Ministerio Público Estatal | 347 | 1 |
| Servicios Urbanos | | |
| Central de Protección Civil y Bomberos | 1,768 | 1 |

Corresponderá cubrir a los promotores, concomitantemente a la autorización de este Plan Parcial, todo el equipamiento con nivel de servicio Distrital (EU-D) en colaboración con el Ayuntamiento y el Gobierno del Estado según los convenios institucionales de colaboración que se signen para tal efecto; como requisito para aprobar y autorizar los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que se presenten.

b) Unidades Barriales. Corresponde a la consolidación de las siguientes 4 unidades.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

TABLA 19. CENTRO BARRIAL CB-1. NORMAS DE DISTRIBUCIÓN POR NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO REQUERIDO TIPO EU-B.

| EQUIPAMIENTO | M2 TERRENO REQUERIDO | UNIDADES REQUERIDAS |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Educación | | |
| Escuela Especial para Atípicos | 651 | 1 |
| Secundaria Técnica* | 3,137 | 1 |
| Cultura | | |
| Biblioteca Pública Municipal* | 257 | 1 |
| Salud | | |
| Centro de Salud Urbano (SSJ)* | 347 | 1 |
| Unidad de Medicina Familiar (IMSS) | 1,806 | 1 |
| Centro de Urgencias Municipal* | 434 | 1 |
| Asistencia Pública | | |
| Centro Desarrollo Comunitario | 1,859 | 1 |
| Comercio | | |
| Mercado Municipal | 2,688 | 1 |
| Recreación y Deporte | | |
| Plaza cívica | 2,342 | 1 |
| Parque de Barrio | 11,926 | 1 |
| Modulo Deportivo | 3,407 | 5 |
| Servicios Urbanos | | |
| Comandancia de Policía | 163 | 1 |

TABLA 20. CENTRO BARRIAL CB-2. NORMAS DE DISTRIBUCIÓN POR NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO REQUERIDO TIPO EU-B.

| EQUIPAMIENTO | M2 TERRENO REQUERIDO | UNIDADES REQUERIDAS |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Educación | | |
| Escuela Especial para Atípicos | 651 | 1 |
| Secundaria Técnica* | 3,137 | 1 |
| Cultura | | |
| Biblioteca Pública Municipal* | 257 | 1 |
| Salud | | |
| Centro de Salud Urbano (SSJ)* | 347 | 1 |
| Unidad de Medicina Familiar (IMSS) | 1,806 | 1 |
| Centro de Urgencias Municipal* | 434 | 1 |
| Asistencia Pública | | |
| Centro Desarrollo Comunitario | 1,859 | 1 |
| Comercio | | |
| Mercado Municipal | 2,688 | 1 |
| Recreación y Deporte | | |
| Plaza cívica | 2,342 | 1 |
| Parque de Barrio | 11,926 | 1 |
| Modulo Deportivo | 3,407 | 5 |
| Servicios Urbanos | | |
| Comandancia de Policía | 163 | 1 |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

TABLA 21. CENTRO BARRIAL CB-3. NORMAS DE DISTRIBUCIÓN POR NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO REQUERIDO TIPO EU-B.

| EQUIPAMIENTO | M2 TERRENO REQUERIDO | UNIDADES REQUERIDAS |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Educación | | |
| Escuela Especial para Atípicos | 651 | 1 |
| Secundaria Técnica* | 3,137 | 1 |
| Cultura | | |
| Biblioteca Pública Municipal* | 257 | 1 |
| Salud | | |
| Centro de Salud Urbano (SSJ)* | 347 | 1 |
| Unidad de Medicina Familiar (IMSS) | 1,806 | 1 |
| Centro de Urgencias Municipal* | 434 | 1 |
| Asistencia Pública | | |
| Centro Desarrollo Comunitario | 1,859 | 1 |
| Comercio | | |
| Mercado Municipal | 2,688 | 1 |
| Recreación y Deporte | | |
| Plaza cívica | 2,342 | 1 |
| Parque de Barrio | 11,926 | 1 |
| Modulo Deportivo | 3,407 | 5 |
| Servicios Urbanos | | |
| Comandancia de Policía | 163 | 1 |

TABLA 22. CENTRO BARRIAL CB-4. NORMAS DE DISTRIBUCIÓN POR NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO REQUERIDO TIPO EU-B.

| EQUIPAMIENTO | M2 TERRENO REQUERIDO | UNIDADES REQUERIDAS |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Educación | | |
| Escuela Especial para Atípicos | 651 | 1 |
| Secundaria Técnica* | 3,137 | 1 |
| Cultura | | |
| Biblioteca Pública Municipal* | 257 | 1 |
| Salud | | |
| Centro de Salud Urbano (SSJ)* | 347 | 1 |
| Unidad de Medicina Familiar (IMSS) | 1,806 | 1 |
| Centro de Urgencias Municipal* | 434 | 1 |
| Asistencia Pública | | |
| Centro Desarrollo Comunitario | 1,859 | 1 |
| Comercio | | |
| Mercado Municipal | 2,688 | 1 |
| Recreación y Deporte | | |
| Plaza cívica | 2,342 | 1 |
| Parque de Barrio | 11,926 | 1 |
| Modulo Deportivo | 3,407 | 5 |
| Servicios Urbanos | | |
| Comandancia de Policía | 163 | 1 |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

El nivel de servicio de las unidades corresponde a Barrial, debiendo guardar concomitancia con éste mismo nivel los destinos y equipamientos a emplazar en su delimitación y de acuerdo a la compatibilidad que se indica en este mismo instrumento.

Corresponderá a los inversionistas inmobiliarios que participen en la urbanización de cualquiera de las áreas y zonas comprendidas dentro del límite de aplicación de este Plan Parcial, la dotación, distribución y edificación de todo el equipamiento urbano con nivel de servicio Barrial (EU-B) que corresponda según unidad indicada en el Mapa E-3; esto como condición y requisito a cumplir para obtener la autorización de los Proyectos Definitivos de Urbanización que se presenten a la autoridad municipal; pudiendo quedar sujeta su implementación a los convenios que se signen para tal efecto entre el promotor, el Ayuntamiento y el Gobierno del Estado.

c) Unidad Vecinal. Corresponde la consolidación de 11 unidades según esquema señalado en el Mapa E-3, bajo la siguiente especificación mínima.

El nivel de servicio de las unidades abajo enunciadas, corresponde a Vecinal, debiendo guardar concomitancia con éste mismo nivel los destinos y equipamientos que se proponga emplazar en su delimitación y de acuerdo a la compatibilidad que se indica en este mismo instrumento.

TABLA 23. CENTRO VECINAL CV-1, CV-2, CV-3, CV-4, CV-5, CV-6, CV-7, CV-8, CV-9, CV-10 Y CV-11. NORMAS DE DISTRIBUCIÓN POR NIVEL DE SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO REQUERIDO TIPO EU-V.

| SUBSISTEMA ELEMENTO DE EQUIPAMIENTO | M2 TERRENO REQUERIDO | UNIDADES REQUERIDAS |
|--|-------------------------|------------------------|
| Educación | | |
| Jardin de Niños | 1,076 | 1 |
| Primaria | 2,412 | 1 |
| Cultura | | |
| Ludoteca | 301 | 1 |
| Asistencia Pública | | |
| Centro de Asistencia de Desarrollo Infantil (CADI y Guardería) | 659 | 1 |
| Recreación y Deporte | | |
| Plazoleta (adicional al jardin vecinal) | 260 | 1 |
| Juegos Infantiles(adicional al jardin vecinal) | 596 | 1 |
| Jardín Vecinal | 2,711 | 1 |

Corresponderá a los inversionistas inmobiliarios que participen en la urbanización de cualquiera de las áreas y zonas comprendidas dentro del límite de aplicación de este Plan Parcial, la dotación, distribución y edificación de todo el equipamiento urbano con nivel de servicio Vecinal (EU-

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

V) que corresponda según unidad vecinal indicada en el Mapa E-3; esto como condición y requisito a cumplir para obtener la autorización de los Proyectos Definitivos de Urbanización que se presenten a la autoridad municipal; pudiendo quedar sujeta su implementación a los convenios que se signen para tal efecto entre el promotor, el Ayuntamiento y el Gobierno del Estado.

Normas mínimas de control de la edificación para el equipamiento barrial y vecinal:

TABLA 24. NORMAS MÍNIMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO BARRIAL Y VECINAL.

| Nivel de servicio | Rubro | Actividad o Giro | Frente mínimo de lote en ML. | Coeficiente de Ocupación del suelo C.O.S. | Coeficiente de Utilización del suelo C.U.S. | Altura máxima de la edificación | Cajones de estacionamiento | Restricción frontal en ML. | % de frente jardinado. | Restricciones laterales en ML. | Restricción posterior en ML. | Modo de edificación |
|---|---------------------------|--|------------------------------|---|---|---------------------------------|--|----------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| VECINAL | Educación | <i>Jardín de niños</i> | 24 | 0.5 | 0.5 | Un nivel | 1 cajón por cada 50 m ² construidos | 5 | 50 | 5 | 5 | Abierto |
| | | <i>Primaria</i> | 30 | 0.2 | 0.6 | R | 1 cajón por cada 40 m ² construidos | 5 | 50 | 5 | 5 | Abierto |
| | | <i>Guardería infantil</i> | 15 | 0.6 | 0.6 | Un nivel | 1 cajón por cada 60 m ² construidos | 5 | 50 | 5 | 5 | Abierto |
| BARRIAL | Educación | <i>Escuelas de: Capacitación social y técnica Educación especial</i> | 15 | 0.2 | 0.4 | R | 1 cajón por cada 40 m ² construidos | 5 | 50 | 5 | 5 | Abierto |
| | | <i>Secundarias generales y técnicas</i> | 15 | 0.2 | 0.4 | R | 1 cajón por cada 40 m ² construidos | 5 | 50 | 5 | 5 | Abierto |
| | Cultura | <i>Biblioteca</i> | 15 | 0.4 | 0.8 | R | 1 cajón por cada 40 m ² construidos | 5 | 50 | 5 | 5 | Abierto |
| | Salud | <i>Unidad médica</i> | 15 | 0.5 | 0.5 | Un nivel | 1 cajón por cada 30 m ² construidos | 5 | 50 | 5 | 5 | Abierto |
| | Servicios institucionales | <i>Modulo de vigilancia</i> | 15 | 0.6 | 0.12 | R | 5 cajones | 5 | 0 | 5 | 5 | Cerrado |
| | | <i>Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social)</i> | 15 | 0.6 | 0.12 | R | 1 cajón por cada 40 m ² construidos | 5 | 50 | 5 | 5 | Abierto |
| <i>Módulos de Sanitarios en plazas, parques y mercados</i> | | 10 | 0.8 | 0.16 | Un nivel | - | - | - | 1.22 | - | - | |
| R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. | | | | | | | | | | | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

II.5.4.5 Reglamentación de Zonas de Equipamiento Regional, ER

La reglamentación de zonas de Equipamiento Regional tiene como finalidad garantizar la localización óptima del equipamiento que resulta indispensable para la operación del Centro Logístico, particularmente el relativo al complejo aduanal y sus servicios complementarios, así como los equipamientos institucionales de apoyo a la industria y a los mismos servicios logísticos de resguardo, fiscalización, cuarentena, etc. en el interior de estas zonas, son precedentes las instalaciones de infraestructura que sean necesarias para la operación de las mismas.

Por su particularidad, la reglamentación para el control de la urbanización y de la edificación, se sancionara de acuerdo a los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que se autoricen por las autoridades competentes.

Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento con nivel de servicio regional enunciado en la siguiente tabla (exceptuándose los correspondientes a equipamientos especiales), se atenderá a la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento urbano o similares que emitan las autoridades estatales o municipales, según el caso. Este tipo de equipamiento se localizara preliminarmente de acuerdo a la estructura urbana identificada en el mapa E-2; y los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización deberán precisarla.

Las áreas de equipamiento con nivel de servicio regional, para su implementación podrán ser sujetas de convenios que faciliten su gestión que sean prescritos entre las autoridades competentes y los promotores inversionistas e inmobiliarios que procedan a la urbanización de las reservas urbanas declaradas en el Plan Parcial. Los convenios podrán establecer, de manera justificada y adecuadamente documentada, la ubicación de este nivel de equipamiento (central y regional) fuera del Área de Aplicación del Plan Parcial para incrementar el beneficio público.

Las construcciones o edificaciones que se realicen en este tipo de zonas de equipamiento, por las relaciones que resulten de propiedad, administración y/u operación, podrán considerarse y clasificarse ya como uso o como destinos; de acuerdo a la preferencia de operación y administración.

Los usos y destinos permitidos en las zonas de Equipamiento Regional ER, son los que se describen en el siguiente cuadro:

**TABLA 25. ZONIFICACION SECUNDARIA. APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS DEL SUELO
EQUIPAMIENTO REGIONAL ER**

| CLAVE | ZONA (USO PREDOMINANTE) | ACTIVIDADES O GIROS | USOS Y DESTINOS PERMITIDOS |
|--------------|--|--|--|
| ER | EQUIPAMIENTO REGIONAL | Equipamientos especiales: Aduana y servicios complementarios a la aduana Recintos de fiscalización Terminal intermodal y patios de la terminal anexos al recinto de fiscalización | <ul style="list-style-type: none"> ● Equipamiento regional ➡ Instalaciones de infraestructura ➡ Infraestructura |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | Equipamientos institucionales de apoyo a la industria y a los servicios logísticos Estación de servicio para transporte de carga Otros complementarios: Hospital General (SSJ) Terminal de Autobuses Foráneos Central de Protección Civil y Bomberos CONALEP Helipuertos | urbana <input type="checkbox"/> Equipamiento urbano <input type="checkbox"/> Servicios regionales |
| SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● PREDOMINANTE ☞ COMPATIBLE □ CONDICIONADO | | | |

La operación, resguardo y seguridad de este tipo de zonas, deberá especificarse de acuerdo a los convenios y programas que se establezcan entre los interesados promotores, operadores del complejo industrial y de logística y usuarios con el Municipio debiendo establecer la figura jurídica que mejor convenga a las partes considerando que el equipamiento regional es un componente indispensable para garantizar la mejor operación del Proyecto en su conjunto.

II.5.4.4 Reglamentación de Zonas Espacios verdes y abiertos, EV

Las zonas de espacios verdes y abiertos, aun cuando formen parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas: calidad de vida de las personas, habitabilidad y calidad del núcleo urbano, referencia con la naturaleza a través de componentes inducidos de paisaje, recreo y socialización, salud de las personas, control micro climático y prevención o control de riesgos urbanos, entre otros.

Por su función urbana, y de acuerdo a su área de influencia y actividades se clasificarán en vecinales (EV-V), barriales (EV-B) y distritales (EV-D).

Los usos y destinos permitidos en las zonas de espacios verdes y abiertos son los que se describen en el siguiente cuadro:

**TABLA 26. ZONIFICACION SECUNDARIA. APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS DEL SUELO
ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EV**

| CLAVE | ZONA (USO PREDOMINANTE) | ACTIVIDADES O GIROS | USOS Y DESTINOS PERMITIDOS |
|-------|---|--|---|
| EV-V | ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS VECINALES | Andadores peatonales. Jardín vecinal. Juegos infantiles. Plazoletas y rinconadas. Ciclo vías | <ul style="list-style-type: none"> ● Espacios verdes y abiertos. ● Espacios recreativos ☞ Equipamiento vecinal |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|-------------|---|--|--|
| EV-B | ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS BARRIALES | <p>Canchas de fútbol. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas. Parque de barrio. Plazas urbanas. Ciclo vías. Andadores peatonales y senderos. Eventualmente, instalaciones asociadas a la cultura que correspondan al nivel EU-B.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Espacios verdes y abiertos ● Espacios recreativos ➡ Equipamiento vecinal ➡ Equipamiento barrial □ Instalaciones de infraestructura |
|-------------|---|--|--|

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|--|--|--|---|
| EV-D | ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS DISTRITALES. | <p>Parque urbano: áreas verdes, bosque, administración, kioscos, áreas de convivencia general, zona de juegos para niños y deporte informal resguardadas, servicios generales, módulos de sanitarios, andadores y sendas, ciclo vías, plazas y plazoletas, estacionamiento. Adicional a lo anteriormente apuntado, los EV-3 podrán disponer de:</p> <p>Alberca pública. Módulos temáticos y lúdicos. Área para preparación de alimentos. Instalaciones asociadas a la cultura y educación lúdica o no formal. Pistas de patinaje sobre ruedas. Canchas deportivas. Unidad deportiva. Ciclo vías acopladas al sistema peatonal. Andadores peatonales y senderos. Acoplamiento al sistema movilidad no motorizada.</p> <p>Las actividades de compatibilidad condicionada con Equipamiento de nivel Distrital, se reduce a las siguientes actividades: CETIS. Casa de Cultura. Auditorio Municipal. Museo infantil. Modulo deportivo.</p> <p>Las actividades de compatibilidad condicionada con Equipamiento de nivel Barrial, se reduce a las siguientes actividades: Escuela de educación especial, para atípicos, con aptitudes sobresalientes, con problemas de aprendizaje, lenguaje o conducta. Biblioteca Pública. Plazas. Unidad deportiva.</p> <p>Las actividades de compatibilidad condicionada con Instalaciones de infraestructura, se reduce a las siguientes actividades: Estación de monitoreo de emisiones a la atmosfera y de calidad del aire. Planta de potabilización de agua. Acueductos. Colectores. Tanques de almacenamiento de agua y cárcamos de bombeo. Bordos y canales de protección. Represas para manejo de agua pluvial. Componentes de equipamiento para la atención de contingencias, accidentes y riesgos urbanos. Planta de tratamiento de agua residual (ptar)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Espacios verdes, y abiertos ● Espacios recreativos ☞ Equipamiento barrial □ Equipamiento distrital □ Instalaciones de infraestructura |
| <p>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ● PREDOMINANTE ☞ COMPATIBLE □ CONDICIONADO. | | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Las zonas de espacios verdes y abiertos de nivel vecinal, barrial y distrital; se deben sujetar a los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

TABLA 27. ZONIFICACION SECUNDARIA. APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS DEL SUELO

| NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EV | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------|--|--|--|---------------------------------|---|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Nivel de servicio | Rubro | Actividad o Giro | Coefficiente de Ocupación del suelo C.O.S. | Coefficiente de Utilización del suelo C.U.S. | Altura máxima de la edificación | Cajones de estacionamiento | Restricción frontal en ML. | Restricciones laterales en ML. | Restricción posterior en ML. | Modo de edificación |
| VECINAL EV-V | Espacios Verdes y abiertos | Jardín vecinal | 0.04 | 0.04 | 1 nivel | 5 | 5 | 5 | 5 | Abierto |
| | | Plazoletas y rinconadas | 0.04 | 0.04 | 1 nivel | Na | 5 | 5 | 5 | Abierto |
| | Espacios Recreativos | Juegos infantiles | 0.04 | 0.04 | 1 nivel | Na | 5 | 5 | 5 | Abierto |
| BARRIAL EV-B | Espacios Verdes y abiertos | Plaza cívica | 0.08 | 0.08 | 1 nivel | 5 | 5 | 5 | 5 | Abierto |
| | | Parques de barrio | 0.02 | 0.02 | 1 nivel | 10 | 5 | 5 | 5 | Abierto |
| | | Jardines y/o plazas | 0.02 | 0.02 | 1 nivel | na | 5 | 5 | 5 | Abierto |
| | Espacios recreativos | Canchas deportivas | 0.02 | 0.02 | 1 nivel | 1 cajón por cada 100 m ² construidos | 5 | 5 | 5 | Abierto |
| | | Canchas de fútbol 7 Canchas de fútbol rápido | 0.02 | 0.02 | 1 nivel | 1 cajón por cada 150 m ² sup. del predio | 5 | 5 | 5 | Abierto |
| DISTRITAL EV-D | Espacios Verdes y abiertos | Todas las enunciadas en el cuadro anterior para EV-3 | 0.05 | 0.05 | 1 nivel | 1 cajón por cada 300 m ² sup. del predio | na | na | na | Abierto |

* Los cálculos de superficie mínima de lote, están considerados en base a la población de la unidad básica y elemental de la estructura urbana.

En el interior de estas zonas, la localización del equipamiento se realizará en sitios estratégicos, conformando preferentemente núcleos de servicio concomitantes a las diferentes escalas urbanas y niveles de servicio.

La localización que se establezca para este tipo de zonas, se indicará a través de los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que sean sancionados de acuerdo a los lineamientos de estructura territorial, urbana y vial señalados en este Plan Parcial.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Las construcciones o edificaciones que se realicen en estas zonas; así como las mismas zonas, por su relación de propiedad, administración y operación se clasifican como destino.

De acuerdo con ello, se declarará la utilidad pública y la procedencia de las acciones que conlleven a la adquisición o disposición por parte del Municipio y/o el Estado de los predios que sean cedidos para consolidar este tipo de zonas, para efecto de proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en las mismas; debiendo ejecutarse las obras de infraestructura por parte del inversionista y la dotación del equipamiento necesario por parte del Estado o de inversionistas a través de los convenios que se establezcan.

Este tipo específico de áreas de equipamiento (EV) en cualquiera de sus niveles de servicio, no podrán ser ubicadas fuera del Área de Aplicación del Plan Parcial.

II.5.4.6 Reglamentación de Zonas Instalaciones de infraestructura; li

La reglamentación de zonas de Instalaciones de infraestructura, tiene como finalidad garantizar la libertad necesaria para realizar la localización óptima de las mismas siendo indispensable establecerlas en concomitancia a las formas de operación del propio Centro Logístico.

Por su particularidad, la reglamentación para el control de la edificación se sancionara de acuerdo a los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que se autoricen por las autoridades competentes.

Estas zonas podrán requerir de un tratamiento especial que se acordará a través de los convenios y dictámenes que correspondan y se manifestaran en los proyectos definitivos de urbanización donde se fundamentara, justificara y especificaran los componentes que se sujetaran a tal tratamiento especial.

TABLA 28. ZONIFICACION SECUNDARIA. APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS DEL SUELO

| INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA II | | | |
|--|---|---|---|
| CLAVE | ZONA (USO PREDOMINANTE) | ACTIVIDADES O GIROS | USOS Y DESTINOS PERMITIDOS |
| li | INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA | Vialidad primaria Nodos viales Vías de ferrocarril Planta de tratamiento de agua residual (ptar) Estación de monitoreo de emisiones a la atmosfera y de calidad del aire Estación de monitoreo de calidad del agua post tratamiento, anexa a ptar Terminal intermodal Terminales de carga Puertos secos Patios de maniobra y almacenamiento Patios de almacenamiento de contenedores Líneas de conducción eléctrica de alta tensión Planta de potabilización de agua para consumo | <ul style="list-style-type: none"> ● Instalaciones de infraestructura ☞ Equipamiento Regional ☞ Infraestructura urbana ☞ Industrial ☞ Servicios de logística ☐ Espacios verdes abiertos |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | humano Acueductos Antenas radiofónicas y de telecomunicación Colectores Estación de transferencia de residuos Estaciones, apeaderos y paraderos para el sistema de transporte público masivo urbano y sub-urbano. Gasoductos Instalaciones generadoras, repotenciadoras o transformadoras de energía eléctrica Centrales y sub-estaciones de energía eléctrica Plantas potabilizadoras Redes para instalación de servicio de agua potable, drenaje, electricidad, gas, telefonía, fibra óptica, televisión por cable Tanques de almacenamiento de agua y cárcamos de bombeo Bordos y canales de protección Represas para manejo de agua pluvial Helipuertos | |
| SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS | | | |
| ● PREDOMINANTE ☺ COMPATIBLE ☐ CONDICIONADO | | | |

Las zonas de instalaciones de infraestructura (li), estarán en lo general sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Establecer los lineamientos normativos y regulativos en los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que orienten la acción concreta de supervisión y sanción de los organismos, dependencias e instituciones responsables en la autorización de las instalaciones; según se trate.

El dimensionamiento de los predios necesarios para este tipo de zonas, se establecerá en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar por la infraestructura específica. Debiendo acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.

En los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que sean aprobados, debe indicarse en los planos correspondientes el extracto de las normas y regulaciones empleadas para otorgar la autorización de la infraestructura, adicionalmente a la entrega de copia certificada de las memorias de cálculo y diseño y de los dictámenes emitidos por la autoridad o autoridades competentes en la materia que se trate el Proyecto.

En estas zonas, las restricciones son las que marque la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia y dictaminación correspondiente.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

En este Plan Parcial, se observara al conjunto de Vialidad Primaria que resulte de la urbanización de las zonas establecidas como uso Industrial y uso de Servicios de Logística; como áreas de cesión para vialidad; por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión urbana, deberá de consignárseles el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo.

Las vialidades primarias contempladas en este Plan Parcial que sean generadas para las zonas establecidas como de uso Industrial y uso de Servicios de Logística; serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos que generen las mismas zonas antes enunciadas; vialidades que se precisaran en los proyectos definitivos de urbanización.

II.5.4.7 Reglamentación de Zonas Industrial; I

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

Dotar al Municipio del espacio suficiente y en la localización adecuada propuesta en este Plan Parcial, de todos los tipos de actividades industriales necesarios para el desarrollo económico de la Región 12 Centro y 06 Sur;

Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como garantizar su operación al prohibir los usos no compatibles con ellas; y

Proteger las características del contexto, de manera que las actividades industriales que involucren potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos, circulación, carga, descarga, estacionamiento y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en las áreas delimitadas propuestas en este Plan Parcial y bajo lineamientos contenidos en las reglamentaciones concurrentes y en las Normas Oficiales Mexicanas específicas de control, señalándose estas en los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que sean autorizados.

Para ello, el Ayuntamiento debe actuar en forma coordinada con las autoridades competentes en materia de protección civil y ambiental, sujetos a lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal, estatal y municipal resulten aplicables

Para su autorización, todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deben cumplir con los lineamientos de orden federal, estatal y municipal correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones, olores, carga, descarga y estacionamiento, para efecto de lo cual, cuando sea aplicable, deben realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo.

Las zonas industriales establecidas en este Plan Parcial, se clasifican en:

- Industria mediana y de riesgo medio, I2
MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- Industria pesada y de riesgo alto, I3

Los grupos de usos y destinos, según la clasificación establecida en el siguiente cuadro, permitidos en los distintos tipos de zonas industriales, son:

**TABLA 29. ZONIFICACION SECUNDARIA. APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS DEL SUELO
INDUSTRIAL I**

| CLAVE | ZONA (USO PREDOMINANTE) | ACTIVIDADES O GIROS | USOS Y DESTINOS PERMITIDOS |
|--------------|---|---|---|
| I2 | INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO. | Parque industrial Parque tecnológico Industria de todo tipo según compatibilidades y mecanismos de control de riesgo: agroindustria, automotriz de componentes, telecomunicaciones, manufactura y remanufactura Industria basada en procesos de innovación con aplicación productiva y desarrollo tecnológico de punta: pequeñas y grandes empresas de tecnología, telecomunicaciones, salud, logística para empresas y negocios, oficinas corporativas Acopio, resguardo y redireccionamiento de contenedores, transferencias de modo de transporte, instalaciones ferroviarias de acometida Transferencias de modo de transporte Centros de distribución Parque industrial especializado o temático Agencia de autotransporte. Central o terminal de trailers de carga del servicio público federal y privado. Patios de almacenamiento, de contenedores, vehículos automotrices y maquinaria industrial Adhesivos, gomas, cola, resanadores y pegamentos industriales; Fábrica, bodega, exhibición, venta de. Agujetas, botones, cintas y cordones; Fábrica, bodega, venta y comercialización de. Aislantes y empaques de poliestireno, poliuretano (hielo seco, unicec etc.) flejes y cintas, venta y almacén; Fábrica de Aislantes y empaques de poliestireno. Conformados térmicos para empaque. Fábricas de Algodón, estopas, franelas, hilo y gasas. Fabricación de ropa. Artículos moldeados para inyección de poliuretano o plástico en general, fabricación de. Azulejos, mosaicos, losetas, baldosas, tejas, muebles de baño, porcelanizados, jacuzzis, pisos, recubrimientos, tabla-roca y accesorios. Bicicletas, triciclos, patines, patinetas, carreolas y productos similares; Fabricación y venta de. Bolsas y envases de plástico extruido Bombas hidráulicas, turbinas, transmisiones y motores de combustión interna, equipos y sistemas de bombeo para uso industrial, comercial y doméstico Calentadores, calderas, boilers, solares. Calzado; Zapatos en general, Corcho; Fabricación de. Costales de plástico y yute | <ul style="list-style-type: none"> • Industria mediana y de riesgo medio • Infraestructura ☞ Industria ligera y de riesgo bajo ☞ Servicios regionales ☞ Servicios de logística ☞ Instalaciones de infraestructura relativas a la operación de la industria ☞ Espacios verdes y abiertos ☐ Equipamiento Regional |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>Electrodomésticos: Refrigeradores, estufas, ventiladores, lavadoras y secadoras, televisores y radios, videojuegos y similares</p> <p>Embotelladoras de bebidas: alcohólicas y no alcohólicas. (Refrescos y aguas gaseosas) fábrica, proceso de purificación, envasado y distribución de productos.</p> <p>Envases y cajas de cartón, almacén, venta y fabricación</p> <p>Equipos de comunicación, (de transmisión y recepción de señales de radio, televisión y cable);</p> <p>Intercomunicación, (residencial, para oficinas e industrial)</p> <p>Escobas, escobetas, cepillos y trapeadores, (jarciería);</p> <p>Esencias aromatizantes, perfumes, cosméticos, cremas, maquillajes, pigmentos, colorantes, desodorantes y desinfectantes;</p> <p>Estructuras, en acero, fierro, láminas o concreto, de armaduras, columnas, pilotes, trabes, paneles, vigas, cubiertas, entrepisos, losas y similares.</p> <p>Extintores y polvo químico</p> <p>Fibras vegetales; yute, cáñamo, henequén, Ixtle y similares; procesado, fabricación y venta.</p> <p>Filtros y purificadores; uso doméstico, comercial e industrial, fábrica, venta y comercialización.</p> <p>Guantes, látex, globos, pelotas y suelas, fabricación de.</p> <p>Herramientas y accesorios, utensilios de cocina; fabricación y almacén de.</p> <p>Hielo, fábrica de.</p> <p>Hormas y tacones de madera, corcho y plástico para calzado</p> <p>Instrumental y aparatos ópticos.</p> <p>Instrumentos de precisión, de medición y relojes.</p> <p>Fabricación de discos en formatos diversos, cd's, Id's y dvd's.</p> <p>Juguetería, fabricación.</p> <p>Laboratorio experimental, de investigación científica, químicos, farmacéuticos o de pruebas.</p> <p>Laboratorio industrial y equipos para.</p> <p>Lonas, toldos, cubiertas, sombrillas, carpas y cortinas.</p> <p>Maletas, mochilas, valijas, velices y equipos para viaje.</p> <p>Muebles, camas, clóset, ventanas, puertas de madera y similares.</p> <p>Panel; Tablaroca, hielo seco, mamparas y plafones para construcción; cúpulas, panel estructural, muros, y similares.</p> <p>Panificadora industrial (Pan, galletas y similares);</p> <p>Perfiles de plástico. Elaboración de.</p> <p>Perfumes.</p> <p>Periódicos, revistas, libros, folletos, catálogos, formas continuas y formatos por cualquier técnica de impresión (rotativas). Edición, fabricación y distribución de.</p> <p>Pintura de pieles y acabados con pistola de aire.</p> <p>Productos de nylon y licra.</p> <p>Productos farmacéuticos,</p> <p>Medicamentos farmacéuticos.</p> <p>Purificadoras. Proceso industrial.</p> <p>Tableros para controles eléctricos en general.</p> <p>Tanques de almacenamiento de agua (Tinacos),</p> | |
|--|--|---|--|

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|----|---|---|---|
| | | <p>fabricación. Telas, casimires, sedería, hilados y textiles, fábrica y almacén con oficinas y distribución. Tubos y postes de acero y concreto; tubería sanitaria, asbesto, barro, PVC, acero, cobre, cemento. Válvulas, accesorios y conexiones.</p> <p>Industria de todo tipo según compatibilidades y mecanismos de control de riesgo: agroindustria, automotriz de componentes, manufactura y remanufactura Industria basada en procesos de innovación con aplicación productiva y desarrollo tecnológico de punta: pequeñas y grandes empresas de tecnología, telecomunicaciones, salud, logística para empresas y negocios, oficinas corporativas Acopio, resguardo y redireccionamiento de contenedores, transferencias de modo de transporte, instalaciones ferroviarias de acometida Transferencias de modo de transporte Centros de distribución Parque industrial especializado o temático Agencia de autotransporte. Central o terminal de trailers de carga del servicio público federal y privado. Pacios de almacenamiento, de contenedores, vehículos automotrices y maquinaria industrial Cervecería. Fabricación. Envases de lámina, metal y hojalata. Equipos de aire acondicionado, refrigeración y calefacción. Equipos para refrigeración industrial y automotriz Fertilizantes y abonos orgánicos. Gas, oxígeno, hidrógeno, helio, acetileno y gases industriales en general. Iluminación, implementos eléctricos y electrónicos Jabones, detergentes, limpiadores, suavizantes de telas, ceras, pulimentos, aromatizantes y dentríficos; Molinos de nixtamal, maíz, trigo, harina, semillas oleaginosas y similares; proceso industrial, y productos derivados. Muebles, rejas, cancelas y artículos de hierro, aluminio, acero y hierro forjado. Pintura; Vinílica, esmaltes, lacas, barnices, recubrimientos y aerosoles. Resortes y muelles fabricación y venta. Tabaquera o tabacalera. (Tabaco y cigarros). Tanques para gas doméstico. Vidriera, cristales, espejos, ampollitas, tubos, botellas y envases, vidrio de uso doméstico, comercial e industrial; vidrio soplado, flotado, liso o labrado y fibra de vidrio; reciclado, almacén, fábrica, exhibición y venta de vidrios y cristales.</p> | |
| 13 | INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO. | <p>Industria de todo tipo según compatibilidades y mecanismos de control de riesgo: agroindustria, automotriz de componentes, manufactura y remanufactura Acopio, resguardo y redireccionamiento de</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Industria pesada y de riesgo alto ● Instalaciones de |

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | |
|---|--|---|---|
| | | <p>contenedores, transferencias de modo de transporte, instalaciones ferroviarias de acometida Transferencias de modo de transporte Centros de distribución Parque industrial especializado o temático Maquinaria pesada, equipos de transporte, contenedores, equipos industriales, agropecuarios y de la construcción; reparación y remanufactura Agencia de autotransporte. Central o terminal de trailers de carga del servicio público federal y privado. Pacios de almacenamiento, de contenedores, vehículos automotrices y maquinaria industrial Transformación de chatarra de acero, aluminio y desechos de metales ferrosos. Acumuladores y/o pilas eléctricas y solares, fábrica almacén y venta de. Automóviles, camionetas, trailers, remolques, carrocerías, tractocamiones y autobuses, equipo aeroespacial, motocicletas, motonetas, tractores, maquinaria agrícola y similares. Mieles y derivados Colchones, box-spring, colchas, edredones, colchonetas, almohadas y similares. Doblado, rolado y troquelado de metales (clavos, navajas, cuchillos, corcholatas, cierres metálicos, utensilios y muebles de cocina etc.). Elevadores, poleas, monta-cargas, escaleras eléctricas; Fibra de vidrio y derivados. Fabricación de todo tipo de artículos en. Grafito y derivados. Hule y látex, hule espuma, natural, sintético, silicón, neopreno, extruído, recubrimientos, automotrices y muebleros, globos, pelotas, y similares; Industria química; (productos químicos, orgánicos e inorgánicos) Maquinaria pesada, equipos industriales, agropecuarios, para la industria extractiva y de la construcción Molinos para piedra, cal o aglomerados; carga, descarga almacén y distribución de productos. Películas, placas, papel para fotografía, materiales y equipos audiovisuales. Plástico; Proceso industrial y/o reciclado, fabricación de botellas, envases, moldes, contenedores, perfiles, tuberías y conexiones, pvc, autopartes, bolsas y películas de plástico flexible o en plástico extruído.</p> | <p>infraestructura relativas a la operación de la industria</p> <ul style="list-style-type: none"> ● infraestructura ☞ Industria mediana y de riesgo medio ☞ Espacios verdes y abiertos ☐ Equipamiento Regional |
| <p>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ● PREDOMINANTE ☞ COMPATIBLE ☐ CONDICIONADO | | | |

Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en las zonas de industria mediana y de riesgo medio I2, e industria pesada y de riesgo alto I3 se sujetaran a las especificaciones que se indiquen en los

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

proyectos definitivos de urbanización; según la normativa y especificaciones a la que se sujete cada actividad a realizar en los mismos.

En las industrias que se autoricen en las zonas establecidas por este Plan Parcial; el control de residuos peligrosos es competencia Federal y Estatal. Estos residuos se identifican y evalúan mediante las pruebas y procedimientos establecidos en las normas en la materia, así como el reglamento aplicable y los requerimientos ante las dependencias federales o estatales correspondientes.

Las industrias genéricas que requieren de un estudio de impacto ambiental para verificar su operación, presentado por los interesados y aprobado por las autoridades con jurisdicción sobre los aspectos ambientales y ecológicos, son las siguientes:

1. Instalaciones con tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos peligrosos;
2. Tratamiento, refinación, transformación y distribución de sustancias minerales y no minerales;
3. Industria química;
4. Industria papelera;
5. Industria zapatera y tenerías;
6. Industria textil;
7. Industria azucarera;
8. Industria de bebidas;
9. Industria alimenticia;
10. Industria del cemento;
11. Industria de elementos para la construcción;
12. Industria automotriz y metal-mecánica;
13. Industrias de la madera;
14. Oleoductos y Gasoductos así como sus estaciones, almacenes y terminales; y
15. En general todas aquellas que puedan ocasionar peligros y afectaciones al medio ambiente.

Para los fines de control de aguas residuales, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deben cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales y los ordenamientos respectivos, así como con las normas aplicables y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

El autorización de las urbanizaciones que se realicen en el Área de Aplicación de este Plan Parcial, declaradas como Industrial I; quedan condicionadas para su autorización a la elaboración de los convenios y del fideicomiso que para el desarrollo urbano se establezca con el objeto de construir y operar el sistema de plantas de tratamiento de agua residual (ptar) ubicándolo preferentemente en el interior del área de aplicación o, como alternativa, en la micro cuenca hidrológica de vertido correspondiente.

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

La operación, resguardo y seguridad de este tipo de zonas, deberá especificarse de acuerdo a los convenios y programas que se establezcan entre los interesados promotores, operadores del complejo industrial y de logística y usuarios con el Municipio debiendo establecer la figura jurídica que mejor convenga a las partes considerando que el equipamiento regional es un componente indispensable para garantizar la mejor operación del Proyecto en su conjunto.

II.5.5. ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

De conformidad con lo dispuesto artículo 150, fracción XI, incisos e) y h) del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en este capítulo se establece la determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona.

Las áreas de cesión para destinos, resultantes de cualquier tipo de acción urbanística que se realice en el Área de Aplicación de este Plan Parcial, se clasifican en:

I. Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede, a título gratuito al municipio, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.

Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:

Espacios verdes y abiertos: comprenden aquellas áreas en las que sólo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias que garanticen su funcionamiento y sostenimiento.

Espacios construidos de equipamiento: comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados.

II. Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede, a título gratuito al municipio.

Las cesiones para destinos se aplican en todas las áreas de expansión urbana, y a todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios pertenecientes a la reserva urbana, en áreas urbanizadas, según lo estipule este Plan.

La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectúa considerando el tipo de zona de que se trate, determinadas en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, aplicándose los siguientes porcentajes:

En las zonas habitacionales tipo H4-U y H4-H la cesión al Ayuntamiento comprende el dieciséis por ciento (16%) de la superficie bruta del área de

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

aplicación de la acción urbanística a desarrollar, la cual se debe destinar especialmente en los rubros de espacios verdes y abiertos, de educación, salud y asistencia social. Corresponde consignar un total de 57.25ha. de suelo.

En las zonas de Comercio (Co) y Servicios (S) la cesión al Ayuntamiento comprende el trece por ciento (13%) de la superficie bruta del área de la acción urbanística a desarrollar. Corresponde consignar un total de 0.9273ha. de suelo por este concepto.

En las zonas de Industria (I) y de Servicios de Logística (SL) la cesión al Ayuntamiento comprende el trece por ciento (13%) de la superficie bruta del área de la acción urbanística a desarrollar. Corresponde consignar un total de 109.79ha. de suelo por este concepto.

En la ordenación propuesta por este Plan, cuando las áreas de cesión alberguen equipamiento regional y/o contengan componentes de infraestructura o edificaciones que sean indispensables para garantizar el correcto funcionamiento del complejo industrial y de servicios logísticos, los predios quedaran bajo resguardo de los operadores del polígono previa sanción y aprobación de los convenios y programas de comodato que se establezcan entre los interesados y el Municipio, debiendo establecer la figura jurídica que mejor convenga a las partes considerando que tales componentes son vitales para garantizar la mejor operación del Proyecto en su conjunto. Los convenios especificarán la forma de enajenación, operación, resguardo y seguridad de este tipo de zonas así como las condiciones de acceso. Ello se realizará sin menoscabo del carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes deberán tener en lo sucesivo.

Por su parte, las áreas de cesión que impliquen instalaciones de equipamiento urbano tipo EU, quedaran controladas por la instancia y organismo correspondiente, para con ello garantizar que permanezcan libres de cualquier tipo de construcción, a excepción de las propias para su seguridad, operación y mantenimiento.

Las áreas de cesión para destinos deben distribuirse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio y su compatibilidad, así como las dimensiones mínimas para el equipamiento según nivel de servicio, antes señalados.

En las zonas habitacionales del Proyecto, las áreas de cesión para destinos deben proveerse necesariamente en la propia área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.

En las obras de urbanización que se realicen por etapas, como se señala en el artículo 184 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se debe garantizar el total de la superficie de las áreas de cesiones para destinos, realizándose las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento que señale la Dependencia municipal en cumplimiento al Dictamen respectivo

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

conforme a los lineamientos de este Plan Parcial y la presente Reglamentación, en proporción al grado de avance de la urbanización.

Las áreas de cesión para destinos deben contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el predio en cuestión no puede obtener la declaratoria formal de acto de entrega y recepción de obras de urbanización, por parte del Ayuntamiento.

Las obras mínimas de urbanización que deben tener las áreas de cesión para destinos son las siguientes: redes de agua potable y alcantarillado sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos, dispositivos de control vial como señalización, semaforización para control de tráfico cuando así se requiera, y la forestación, jardinería y mobiliario urbano necesario; ajustándose en todas ellas a las disposiciones correspondientes que sean señaladas conforme al dictamen de la Dependencia municipal.

Las áreas de cesión para destinos deben estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el Título Tercero del presente ordenamiento. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

Las dedicadas a espacios verdes y abiertos, que deben contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios, casetas o controles de ingreso, y otras. Dichas obras son con cargo a quien realice la acción urbanística;

Las dedicadas al rubro de educación, deben contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras son realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal;

Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deben contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, son con cargo a quien realice la acción urbanística, a satisfacción de la autoridad municipal.

En caso de que, con fundamento en el Proyecto Definitivo de Urbanización, la autoridad municipal considere que la edificación que se pretenda realizar deba ser de mayores dimensiones, se costeará la diferencia a cuenta del erario municipal.

II.5.6. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BASICA Y DE URBANIZACIÓN

En este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, corresponde a Obras de infraestructura básica las redes generales que permiten suministrar en las

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

distintas unidades territoriales y áreas que integran el Proyecto, los servicios de vialidad primaria, los componentes de mitigación de impacto ambiental y de reducción de riesgo y contingencia urbana, agua potable, alcantarillado, drenaje, tratamiento de aguas residuales, manejo de residuos sólidos, energéticos y telecomunicaciones. Estas obras corresponderá a los promotores promoverlas a través de los convenios y acuerdos que se establezcan para tal fin. Adicionalmente, forman parte de este tipo de obras las relativas para implementar el sistema de nodos viales que requiere el Proyecto para garantizar su adecuado funcionamiento, por lo que los promotores deberán signarlos acuerdos y convenios que se crean pertinentes para su realización con las autoridades competentes.

Corresponde a Obras de urbanización todas aquellas acciones técnicas realizadas con la finalidad de habilitar suelo urbano para su aprovechamiento inmobiliario y productivo; o bien, aprovechar, adecuar, conservar o mejorar las redes de infraestructura básica para la dotación de servicios a las zonas específicas del Plan a través de la aprobación de los proyectos ejecutivos de urbanización incluyéndose en esta definición las relativas a la dotación de equipamiento regional y urbano. Estas obras corresponderá a los promotores, inversionistas inmobiliarios, desarrolladores inmobiliarios y a los organismos de promoción del desarrollo competentes promoverlas a través de los convenios y acuerdos que se establezcan para tal fin.

III. INSTRUMENTACIÓN

III.1 PROGRAMA DE ACCIONES DE DESARROLLO CON CLASIFICACIÓN DE OBLIGACIONES Y CORRESPONSABILIDAD

Con el propósito de impulsar el modelo de desarrollo urbano propuesto en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como de promover un mejor control de la gestión urbanística que implica; se establecen las siguientes secciones de acciones.

- 1.- Planeación del desarrollo urbano
- 2.- Estructura Urbana
- 3.- Estructura Vial
- 4.- Infraestructura Urbana
- 5.- Conservación y mejoramiento
- 6.- Control de Usos y Destinos

Adicionalmente se desarrolla el contenido relativo a Gestión, Implementación y Evaluación del Plan Parcial que desglosa las secciones de Fundamentación para la Gestión, Mecanismos de Implementación, Fuentes de Financiamiento, el Mecanismo de seguimiento, evaluación y retroalimentación así como los Recursos de inconformidad.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Cabe establecer que estas acciones se encuentran orientadas de acuerdo a la modalidad de acción urbanística¹² privada enunciada en el Código; debiendo comprender por ésta lo siguiente: se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad privada que cumplan con los requisitos estipulados en el Código. Bajo este sistema, se registrarán también las obras de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados que se sumen como corresponsables.

III.1.1. PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Se aprueba el siguiente conjunto de acciones relativas a planeación del desarrollo urbano.

TABLA 30. ACCIONES DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

| ACCIONES | Corresponsables | Plazos | | |
|---|---|--------|------|------|
| | | C.P. | M.P. | L.P. |
| 1.-Planeación del desarrollo urbano | | | | |
| 1.1.-Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano | Ayuntamiento | X | | |
| 1.2. Promover y realizar la revisión y actualización del Programa de Desarrollo Urbano Municipal, tomando en consideración: <ul style="list-style-type: none"> • El rezago en materia de infraestructura y equipamientos urbanos, consolidación de la estructura vial y la conservación y mejoramiento de las condiciones del medio ambiente en los centros de población. • El impulso para la integración de las zonas económicas entre subregiones. • La inclusión, gestión y ejecución de proyectos complementarios para el desarrollo del Municipio. | Ayuntamiento Gobierno del Estado | X | | |
| 1.3.-Aplicar las políticas de control de Desarrollo Urbano que se determinen dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano | Ayuntamiento DGOP Gobierno del Estado | X | | |
| 1.4. Sustentar los Convenios e impulsar los decretos y dictámenes que el Ayuntamiento realice con los particulares y/o dependencias públicas relativas a la implementación de las políticas, objetivos y estrategias señaladas en este Plan; dando certidumbre normativa y reglamentaria a las acciones urbanísticas que de ellos se deriven; a través de la aprobación de: <ol style="list-style-type: none"> I. La zonificación secundaria, que redefine la clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas en los predios. II. La subdivisión o lotificación de los predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan, III. Las medidas que garanticen las áreas de cesión para | Ayuntamiento Gobierno del Estado | X | | |

¹² Acción urbanística: La urbanización del suelo; los cambios de uso, las fusiones, subdivisiones I. y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| destinos, conforme las normas de zonificación. | | | | |
| 1.5. Sancionar los Proyectos de Edificación y los Proyectos de Infraestructura respectivos; según la normativa y regulación indicada en este Plan Parcial, verificando que en los mismos se acaten las recomendaciones que señalen los dictámenes que se emitan respeto a los estudios de impacto en el tránsito e impacto ambiental, y los mecanismos para la ejecución de las obras complementarias que señalen las autoridades competentes. Toda acción urbanística (definida de acuerdo a la Ley aplicable en la materia) que se pretenda ejecutar dentro del polígono de aplicación del Plan, deberá ser sancionada, supervisada y verificada por la autoridad municipal competente. | Ayuntamiento DGOP | X | | |
| 1.6 Gestionar la implementación de los convenios que faciliten la constitución de los Sub programas propuestos para orientar el proceso de planeación del desarrollo urbano y de ordenación territorial, a través de la promoción de infraestructura, equipamiento y de vivienda en el área de aplicación. 1.6.1. Sub programa 1. Inversión directa en equipamiento en áreas urbanas consolidadas. 1.6.2. Sub programa 2. Inversión directa para el desarrollo de vivienda con equipamiento e infraestructura. 1.6.3. Sub programa 3. Inversión directa en infraestructura básica municipal. | Ayuntamiento Gobierno del Estado Promotores Inversionistas | X | | |

III.1.2. ESTRUCTURA URBANA

Se aprueba el siguiente conjunto de acciones relativas a estructura urbana.

TABLA 31. ACCIONES DE ESTRUCTURA URBANA

| ACCIONES | Corresponsables | Plazos | | |
|---|--|--------|------|------|
| | | C.P. | M.P. | L.P. |
| 2.-Estructura Urbana | | | | |
| 2.1.- Consolidar los nodos de equipamiento urbano y de servicio de las unidades territoriales del Plan Parcial y suscitar la creación de nuevos nodos conforme se promuevan acciones de urbanización en las áreas de reserva urbana. | Ayuntamiento Dirección de Obras Públicas Promotores Gobierno del Estado | X | X | |
| 2.2.- Desarrollar políticas que permitan la participación de la iniciativa privada en la dotación de equipamiento en el área de aplicación del plan y en la microregión; a través de la resolución de los convenios, decretos, dictámenes y fideicomisos que sean necesarios. | Ayuntamiento Gobierno del Estado | X | X | |
| 2.3.- Desarrollar las políticas para la adquisición de predios y espacios necesarios para la dotación de equipamiento; a través de la resolución de los convenios, decretos, dictámenes y fideicomisos que sean necesarios. | Ayuntamiento Gobierno del Estado | X | X | |
| 2.4.- Consolidar la estructura urbana, a través de la resolución de los convenios, decretos, dictámenes y fideicomisos que sean necesarios para la afectación de los regimenes de propiedad. | Ayuntamiento Gobierno del Estado | | X | |
| 2.5.- Desarrollar políticas que permitan el rescate de las | S.C.T. | | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | |
|--|---|---|---|--|
| servidumbres federales; a través de la resolución de los convenios, decretos, dictámenes y fideicomisos que sean necesarios. | Gobierno del Estado Ayuntamiento | | X | |
| 2.6.- Consolidar la estructura urbana a través del desarrollo del conjunto de vialidades proyectadas; de acuerdo a los Proyectos definitivos de Urbanización que sean pertinentes. | Ayuntamiento Promotores Gobierno del Estado | X | X | |
| 2.7. Programa para la construcción de vías peatonales contempladas de acuerdo a los Proyectos definitivos de Urbanización que sean pertinentes. | Ayuntamiento Promotores Gobierno del Estado | X | X | |
| 2.8. Programa para la construcción de la red de ciclistas de acuerdo a los Proyectos definitivos de Urbanización que sean pertinentes | Ayuntamiento Promotores Gobierno del Estado | X | X | |

III.1.3. ESTRUCTURA VIAL

Se aprueba el siguiente conjunto de acciones relativas a estructura vial.

TABLA 32. ACCIONES DE ESTRUCTURA VIAL

| ACCIONES | Corresponsables | Plazos | | |
|---|--|--------|------|------|
| | | C.P. | M.P. | L.P. |
| 3.- Estructura Vial | | | | |
| 3.1.- Estructuración del sistema vial de acuerdo con lo indicado por el mapa E-1, para optimizar el funcionamiento actual y futuro de la estructura | Ayuntamiento SEDEUR Gobierno del Estado SCT | X | X | |
| 3.2.- Consolidar el sistema de nodos relativos a la vialidad primaria. | Ayuntamiento SEDEUR Gobierno del Estado SCT Promotores | X | | |
| 3.3.- Garantizar el acceso al Área de Aplicación a través de la construcción de la vialidad principal que permita plusvalizar las áreas aledañas al trazo. | Ayuntamiento Inversionistas Promotores SEDEUR | X | | |
| 3.4.- Garantizar la continuidad del sistema vial principal a través de la implementación de la vialidad establecida en el Plan y los proyectos de urbanización. | Ayuntamiento Inversionistas Promotores SEDEUR | X | | |
| 3.5.- Verificar que cada una de las acciones urbanísticas que se promuevan en áreas de reserva urbana, cuenten con el convenio necesario, acordándolo con el promotor para la construcción de la infraestructura vial que se requiera fuera del área de aplicación del proyecto, para garantizar su adecuado funcionamiento e integración urbana. | Ayuntamiento Gobierno del Estado | X | X | |
| 3.6.- Contribuir a la creación de la red de movilidad sustentable municipal, a través de la construcción de caminamientos, ciclovías, vinculando las principales áreas verdes, espacios abiertos y equipamiento público existente y propuesto con el sistema de asentamientos actual. | Ayuntamiento SEDEUR Ayuntamiento Inversionistas Promotores | X | | |

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| 3.7.- Elaboración del Proyecto Ejecutivo de obras de infraestructura y de urbanización y construcción de la solución del nodo vial en el cruce de las vialidades primarias indicadas en E-2. | Ayuntamiento Gobierno del Estado SCT SEDEUR | X | | |
|--|---|---|--|--|

III.1.4. INFRAESTRUCTURA URBANA

Todas las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en el interior de las áreas que se señalan en el mapa E-1 de este Plan deberán ser sancionadas por autoridad competente. Es requisito para la ejecución de tales acciones contar con los Proyectos Definitivos de Urbanización y los Proyectos ejecutivos de obra relativos, así como los Proyectos de Infraestructura que le sean solicitados al Promotor, debidamente sancionados y aprobados por autoridad competente.

El proyecto definitivo deberá complementar, diversificar e incrementar la oferta de infraestructura en el interior de las áreas desincorporadas; participando en la mejoría sustantiva de aquella que deba ser instalada en el área de aplicación del Plan Parcial.

Cada uno de los proyectos deberá solventar íntegra y completamente sus necesidades relativas a abasto de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, electrificación y alumbrado público, accesos viales y pavimentos; coordinando sus acciones con las políticas, planes, programas, objetivos, estrategias y acciones que le sean señaladas por la autoridad competente y sus órganos técnicos.

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

Para la sanción de la ejecución de las obras relativas a infraestructura y equipamiento, la competencia se distribuirá de acuerdo con a su cobertura o nivel conforme a los siguientes criterios:

Las acciones relativas a la infraestructura y el equipamiento de nivel estatal y regional, corresponden en su coordinación al Gobierno del Estado;

Las acciones relativas a la infraestructura y el equipamiento para administrar los servicios públicos básicos, corresponden al Ayuntamiento; y

Las obras de infraestructura básica y equipamiento que se requieren para proporcionar los servicios públicos en predios donde se realicen acciones de crecimiento, corresponden a los inversionistas y promotores titulares de los inmuebles.

Las acciones abajo señaladas relativas a infraestructura urbana, son indicativas y no exhaustivas; debiendo ser precisadas, especificadas y ampliadas de acuerdo a las características y peculiaridades de cada Acción

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Urbanística que se promueva en el interior del área de aplicación del Plan; y según lo indicado por las autoridades competentes que correspondan en concomitancia a los Proyectos de Infraestructura que le sean solicitados a cada promotor y de los convenios que se celebren.

Se aprueba el siguiente conjunto de acciones relativas a infraestructura urbana.

TABLA 33. ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA URBANA

| ACCIONES | Corresponsables | Plazos | | |
|---|--|--------|------|------|
| | | C.P. | M.P. | L.P. |
| 4.- Infraestructura Urbana | | | | |
| 4.1.- Garantizar el suministro de agua potable mediante la construcción del sistema de extracción-potabilización-conducción que sea pertinente. | CEA Gobierno del Estado Promotores | X | | |
| 4.2.- Cumplimiento de las recomendaciones derivadas de los estudios hidrológicos, de manifestación de impacto ambiental, de mecánica de suelos, técnicos, económicos, y en general los que sean necesarios en los términos de la legislación competente, para la realización del sistema de extracción-potabilización-conducción e infraestructura complementaria para el abastecimiento de agua potable. | CEA Gobierno del Estado Promotores | X | | |
| 4.3.- Garantizar el tratamiento de agua residual mediante la construcción de la planta o plantas de tratamiento pertinentes; observando condiciones de endorreísmo en la micro cuenca base. | CEA Gobierno del Estado Promotores | X | X | |
| 4.4.- Garantizar el cumplimiento de las restricciones para los escurrimientos de aguas pluviales. | Ayuntamiento CEA Promotores | | X | |
| 4.5.-Reubicar líneas de alta tensión. | CFE | | X | |
| 4.6.- Ampliar la red de distribución eléctrica a las áreas de reserva urbana. | CFE Ayuntamiento Promotores | X | | |
| 4.7. Previo a la dictaminación de los Proyectos de Urbanización de las acciones urbanísticas que sean promovidas en áreas de reserva urbana por particulares y/o por instituciones públicas; será indispensable elaborar un Estudio integral de cuenca que ayude a regular y controlar mejor el comportamiento hidráulico en el área de aplicación específica de cada proyecto. | CEA Ayuntamiento | X | | |
| 4.8. Verificar que todos los Proyectos Definitivos de Urbanización, incorporen la aplicación de técnicas de diseño e ingeniería necesarias para solventar el trazo del sistema de drenaje pluvial y sanitario; según lo que se indique en los Planes Maestros y/o Programas de CEA relativos a este tema. | CEA Ayuntamiento | X | | |
| 4.9. Realización de estudios y del Proyecto Ejecutivo de obras de infraestructura y de urbanización para la construcción de la red general del drenaje sanitario en las áreas de reserva urbana. | Ayuntamiento CEA Gobierno del Estado Promotores | X | | |
| 4.10. Elaboración y sanción de los convenios necesarios para garantizar la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales (ptar) en la microcuenca donde se implanta el Proyecto del Centro Logístico. | Ayuntamiento CEA Gobierno del Estado | X | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | Promotores | | | |
|--|--|---|--|--|
| 4.11. Elaboración del programa de manejo de aguas sanitarias y del proyecto de construcción de la planta de tratamiento (ptar) en la microcuenca donde se implanta el Proyecto del Centro Logístico | Ayuntamiento CEA Gobierno del Estado Promotores | X | | |
| 4.12. Realización de estudios, proyectos y obras para prevenir los problemas de inundaciones en las zonas de reserva urbana. | Ayuntamiento CEA Gobierno del Estado Promotores | X | | |
| 4.13. Elaboración del programa de manejo de aguas pluviales y del proyecto de construcción de un campo de infiltración y percolación de gasto pluvial ecológico en la microcuenca donde se implanta el Proyecto del Centro Logístico. | Ayuntamiento CEA Gobierno del Estado Promotores | X | | |
| 4.14. Otras acciones que deberán exigirse y ser sancionadas en y para su cumplimiento, a través de la autorización de los Proyectos Definitivos de Urbanización y Proyectos de Infraestructura Urbana que se propongan dentro de las áreas de reserva urbana de corto plazo; son las siguientes: 4.14.1. Tanto los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización como las edificaciones; incorporarán la aplicación de técnicas de diseño e ingeniería necesarias para solventar todas y cada una de las limitaciones que puedan observarse relativas al contexto biofísico y ambiental; y de acuerdo a la legislación de protección ambiental que sea aplicable. 4.14.2. Elaborar los estudios de mecánica de suelos como requisito indispensable para la elaboración de los proyectos de urbanización, edificabilidad y cálculo estructural de los complejos que se pretendan; será indispensable conocer las características geológicas particulares del predio: realizar los estudios de mecánica de suelo correspondientes (composición del suelo, subsuelo, capacidad de carga, nivel freático, etc.) pudiendo incluir un estudio de resistividad magnética que permita prospectar continuidades o discontinuidades en el bloque de suelo. 4.14.3. Será necesario, en los polígonos que no sean ocupados por edificaciones, el control de la erosión a través de obras de manejo de perfil topográfico, combinándolo con la reforestación induciendo especies con radículas adecuadas para retención de suelos endémicas o climatofilas. 4.14.4. Debe retirarse de los sitios que se pretendan desarrollar, todo el material depositado ajeno a la estructura o génesis del suelo original, pero única y exclusivamente en las superficies y áreas que impliquen desplante de edificaciones o la disposición de infraestructura. Adicionalmente, tanto el Proyecto Definitivo de Urbanización como los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización así como de edificaciones; incorporaran la aplicación de técnicas de diseño e ingeniería necesarias para solventar este tipo de limitaciones. 4.14.5. Elaborar un estudio de comportamiento sísmico local, como requisito indispensable para la elaboración de | Ayuntamiento Dependencias y organismos estatales y municipales Promotores particulares | X | | |

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| los proyectos de edificabilidad y cálculo estructural y sísmico de los complejos a desarrollarse; será indispensable conocer características geológicas particulares de los predios: realizar los estudios de mecánica de suelo correspondientes (composición del suelo, subsuelo, capacidad de carga, nivel freático, etc.) pudiendo incluir un estudio de resistividad que permita prospectar continuidades o discontinuidades en el bloque de suelo. Los Proyectos Definitivos de Urbanización que sean sancionados, incorporaran la aplicación de técnicas de diseño e ingeniería necesarias para solventar y aprovechar estas características. | | | | |
| 4.15. Elaboración y sanción de los convenios necesarios para garantizar la construcción de un centro de monitoreo y red de monitoreo de calidad del aire para la micro cuenca donde se implanta el Proyecto del Centro Logístico. | Ayuntamiento SEMADES Gobierno del Estado Promotores | X | | |
| 4.16 Gestionar la implementación de los convenios que faciliten la constitución de los Sub programas propuestos para orientar el proceso de planeación del desarrollo urbano y de ordenación territorial, a través de la promoción de infraestructura, equipamiento y de vivienda en el área de aplicación. 4.16.1. Sub programa 1. Inversión directa en equipamiento en áreas urbanas consolidadas. 4.16.2. Sub programa 2. Inversión directa para el desarrollo de vivienda con equipamiento e infraestructura. 4.16.3. Sub programa 3. Inversión directa en infraestructura básica municipal. | Ayuntamiento Gobierno del Estado Promotores Inversionistas | X | | |

III.1.5. CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO

En relación con las áreas y predios para los que se proponen acciones orientadas a la preservación, mejoramiento, saneamiento y reposición de componentes del paisaje, se procederá a promover las acciones pertinentes con la concurrencia de las autoridades estatales y federales competentes, para que tomen la participación que les corresponde conforme la legislación federal y estatal vigente.

Las acciones necesarias de conservación y mejoramiento se promoverán, autorizarán y ejecutarán conforme a los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización correspondientes.

Se aprueba el siguiente conjunto de acciones relativas a conservación y mejoramiento.

TABLA 34. ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO

| ACCIONES | Corresponsables | Plazos | | |
|--|-----------------------------------|--------|------|------|
| | | C.P. | M.P. | L.P. |
| 5.- Conservación y mejoramiento | | | | |
| 5.1.- Suscribir los Convenios y acuerdos pertinentes para programar la inversión necesaria para consolidar un sistema de áreas verdes que permitan incrementar la calidad del hábitat en | Ayuntamiento SEMADES Gobierno del | X | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
| la microcuena, reducir eventos de pérdida de suelos, garantizar índices adecuados de infiltración y mitigar los eventos de tempestades de arena; para reducir los riesgos y peligros antropogénicos y ambientales. | Estado Promotores | | | |
| 5.2.- Garantizar a través de los convenios pertinentes, la consolidación de un sistema de espacios verdes abiertos de orden distrital y micro regional, para el incremento de las condiciones de habitabilidad de la microcuena. | Ayuntamiento Inversionistas | X | | |
| 5.3. Verificar el estricto cumplimiento del otorgamiento de las áreas de cesión para destinos por parte de las acciones urbanísticas que se promuevan en áreas de reserva urbana. Dichas áreas deberán cumplir con las características apropiadas en cuanto a su disposición para garantizar su utilización pública. Las áreas verdes que se emplacen como parte de las acciones urbanísticas citadas, contribuirán a preservar el equilibrio ecológico, dotar de áreas de esparcimiento y mejorar el medio ambiente. | Ayuntamiento Dirección de Obras Públicas Promotores particulares Ejecutivo del Estado | X | X | |
| 5.4.- Para efectos de la autorización de Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización ubicados en áreas de reserva urbana, se deberá verificar que los expedientes respectivos cuenten con el proyecto integrado de forestación, control de erosión y promoción de infiltración de gasto pluvial, aprobado por la dependencia competente. | Ayuntamiento Dirección de Parques y Jardines Promotores particulares | X | X | |
| 5.5.- Los promotores de acciones urbanísticas dentro de las áreas de reserva urbana deberán presentar los estudios sancionados por autoridad competente en la materia a impacto ambiental y de riesgo, elaborados con base en la reglamentación local y estatal correspondientes. | Ayuntamiento Dirección de Medio Ambiente SEMADES Promotores particulares | X | X | |
| 5.6.- Garantizar el cumplimiento de las normas y regulaciones que en materia ambiental deben cumplir las actividades industriales; según caracterización de impacto y nivel de competencia. | Ayuntamiento SEMADES | X | | |
| 5.7.- Establecer medidas para la rehabilitación, saneamiento y preservación del índice de escorrentía y de infiltración de los escurrimientos indicados como restricción CA en el mapa E-2; en el interior del área de aplicación del Plan Parcial. | Ayuntamiento CEA | X | | |
| 5.8.- Integrar en los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización que impliquen uso habitacional, las áreas declaradas como ru-esp; acoplándolas a los proyectos urbanos como áreas verdes, abiertas y recreativas. Conservar los escurrimientos ubicados dentro de este tipo de áreas. | Ayuntamiento Promotores | X | | |
| 5.9. Establecer y consolidar áreas y fajas verdes densamente arboladas para contribuir a reducción del impacto ambiental entre áreas contiguas. | Ayuntamiento Promotores | X | X | |
| 5.10. Con el propósito de regular la ocupación de suelo en zonas que presentan riesgos por inundación, fracturas y/o fallas u otros peligros identificados; la autorización de los proyectos de urbanización que impliquen la construcción de vialidades, el tendido de redes de electricidad, telefonía, agua y drenaje así como la construcción de plataformas, taludes y parrillas para el desplante de edificaciones e instalaciones y sus respectivos trabajos de nivelación y cimentación; estará condicionada a la elaboración y sanción respectiva de los estudios que en materia hidrológica, geológica y de impacto ambiental deban verificarse | Ayuntamiento Promotores | X | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | |
|-----------------------------------|--|--|--|--|
| frente a autoridades competentes. | | | | |
|-----------------------------------|--|--|--|--|

III.1.6. CONTROL DE USOS Y DESTINOS

Conforme a las disposiciones de este Plan Parcial, para autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, se aplicarán la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan.

El Ayuntamiento emprenderá ulteriormente las acciones pertinentes a fin de promover el desarrollo de las obras de urbanización básicas, en coordinación con el Ejecutivo Estatal, y ejercer el derecho de preferencia para constituir reservas territoriales y promover su desarrollo.

Conforme a las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano, para autorizar y ejecutar acciones de crecimiento en las zonas de reserva declaradas, se deberán presentar los Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura y de urbanización correspondientes, mismos en los que se deberán establecer las precisiones a la zonificación específica y a la determinación de usos y destinos que procedan, en los términos de los propios proyectos.

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

Para promover la aplicación de este Plan Parcial, con la participación de la sociedad, el Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de concertación, convenios y contratos con personas y grupos sociales y privados, para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7; 9, fracción VII; 10; 33, fracción VIII; y 41 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

A fin de promover y realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el presente Plan Parcial, el Ayuntamiento establecerá y aplicará estímulos fiscales, conforme a las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal y el Código Urbano en materia de promoción económica, a través de la ley de ingresos y el presupuesto de egresos, para apoyar e incentivar las acciones de protección y mejoramiento que se especifiquen pertinentes.

El Ayuntamiento podrá celebrar convenios con los titulares de predios, conforme a las disposiciones de los artículos 146, 147, 157 y 211 del Código Urbano, a efectos de adecuar su uso a las exigencias del desarrollo urbano; dotar y rehabilitar la infraestructura urbana, el equipamiento y los servicios en áreas que carecen de ellas; incorporar porciones de la reserva a la expansión urbana para regular su crecimiento; determinar, precisar, agrupar y redistribuir las áreas de cesión para destino, conforme a la utilización que corresponda a los predios donde se propongan las acciones urbanísticas

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

para realizar las obras de infraestructura y equipamiento; adquirir predios para destinos o facilitar su aportación por los particulares para realizar obras de vialidad y de equipamiento regional mediante su pago o compensación fiscal; realizar las obras de urbanización básica y de equipamiento urbano regional; y administrar los servicios públicos en forma directa o con la participación de los particulares o inversionistas.

La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del Plan Parcial, que corresponden con los límites del territorio municipal, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan Parcial, conforme a la demarcación, los señalamientos y modalidades contenidas en el Título Cuarto, Capítulo I, del Código Urbano, a través de la Dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en relación con la determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

Se aprueba el siguiente conjunto de acciones relativas a control de usos y destinos.

TABLA 35. ACCIONES DE CONTROL DE USOS Y DESTINOS

| ACCIONES | Corresponsables | Plazos | | |
|--|-----------------|--------|------|------|
| | | C.P. | M.P. | L.P. |
| 6.- Control de Usos y Destinos | | | | |
| 6.1.- Desalentar los actuales usos de suelo no compatibles a la zonificación declarada por el presente Plan Parcial y que no correspondan a las políticas de consolidación de usos de la zona. | Ayuntamiento | X | | |
| 6.2.- Sancionar y aplicar las medidas punitivas señaladas conforme a la reglamentación vigente. | Ayuntamiento | X | | |
| 6.3.- Desarrollar las instancias jurídicas y administrativas que permitan y propicien el acopio y la aplicación de recursos económicos para el desarrollo urbano y territorial. | Ayuntamiento | X | | |
| 6.4.- Controlar que el funcionamiento de los destinos sea el | Ayuntamiento | X | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | |
|---|--|---|---|---|
| especificado para el espacio que originalmente se diseñó. | | | | |
| 6.5.- Aplicar los instrumentos de reglamentación relativos al funcionamiento de actividades económicas, que impidan impactos nocivos en el entorno. | Ayuntamiento | X | | |
| 6.6.- Desincentivar la edificación en los espacios destinados para servidumbres, en sus diferentes modalidades. | Ayuntamiento | X | | |
| 6.7. Todas las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en el interior de las áreas de reserva urbana; mismas que se señalan en el mapa E-2 de este Plan; deberán ser sancionadas por autoridad competente. Siendo requisito para la autorización de tal propuesta presentar: 6.7.1. Proyectos Definitivos de Urbanización, 6.7.2. Los Proyectos ejecutivos de obra relativos 6.7.3. Los Proyectos de Infraestructura que le sean solicitados al Promotor, debidamente sancionados y aprobados por autoridad competente. 6.7.4. Los convenios que el Ayuntamiento crea convenientes para garantizar la ejecución de las obras de urbanización; 6.7.5. Los estudios de manifestación de impacto ambiental debidamente sancionados y documentados; y 6.7.5. Otros estudios, planes, programas y proyectos que la autoridad competente requiera. | Ayuntamiento Dependencias y organismos estatales y municipales competentes Inversionistas Promotores | X | X | X |
| 6.8. Cada una de las acciones urbanísticas deberá solventar integra y completamente sus necesidades relativas a abasto de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, electrificación y alumbrado público, accesos viales y pavimentos; coordinando sus acciones con las políticas, planes, programas, objetivos, estrategias y acciones que le sean señaladas por la autoridad competente y sus órganos técnicos. Cada proyecto debe resolver su demanda sea a través de los subsistemas que sean instalados para tales efectos y que los inversionistas mismos generen por su cuenta y en coordinación con el Gobierno del Estado, a través de las propuestas de convenios de asociación pertinentes. | Ayuntamiento Gobierno del Estado Inversionistas Promotores | X | X | X |

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

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

Conforme a lo dispuesto en los artículos 4, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de la Ley General, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan Parcial.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Asimismo, como disponen los artículos 228 al 230 y 234 al 242 del Código Urbano, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano en el interior del área de aplicación.

III.2 GESTIÓN, IMPLEMENTACIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Para cumplir con su cometido, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano se sustenta en principios rectores constitucionales derivados de los artículos 27 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esencialmente. El inciso aquí especificado establece esta función para sustentar jurídicamente el proceso de Gestión interinstitucional e interorganizacional del Plan que la administración Municipal deba liderar.

Consecuentemente, la implementación del Plan se comprenderá como la propuesta de operativización del proceso de gestión de la acción por medio de acciones de índole administrativa.

Por su parte, la evaluación queda referida en este Plan como el esquema que se empleará para verificar la eficiencia y eficacia alcanzadas en la consecución de las estrategias, políticas, objetivos y acciones propuestas y llevadas a cabo a través del proceso de gestión e implementación ejercido, sugiriendo para ello la medición y el cálculo de las metas alcanzadas y su impacto en un modelo simplificado y normalizado que toma como fundamento indicadores de reporte.

Cabe precisar que el presente apartado se centra sobre la necesidad de referir los indicadores de avance del Plan como mejor medio para conocer los niveles de cambio y transformación (de los temas críticos), en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, sustantivos de competencia directa del instrumento, posición desde la cual, tanto el Ciudadano, organizaciones no públicas y administraciones subsecuentes encontrarán más práctico valorar la eficiencia y eficacia del proceso de la planeación estratégica referido al Área de Aplicación.

III.2.1 FUNDAMENTACIÓN PARA LA GESTIÓN

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley General, este instrumento es el adecuado para mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana, mediante la vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población, la promoción del desarrollo socioeconómico sustentable (...), distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización (...), así como las actividades económicas en el territorio, ente otras.

Teniendo también competencia el Plan para establecer y promover la coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano, y la participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Adicionalmente cabe destacar también que el artículo 9 señala que el Municipio debe ejercer sus atribuciones en materia de desarrollo urbano (por medio de su Cabildo o con el control y evaluación de éste), a través del Plan puesto que este instrumento es donde se formula el proceso de desarrollo urbano que se propone.

Cabe abundar que la gestión también queda garantizada a través de la facultad del Municipio para expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, así como a través de la supervisión de reservas, usos y destinos de áreas y predios, de conformidad con lo señalado en las disposiciones jurídicas locales y a lo indicado en este Plan.

Adicionalmente, las acciones y proyectos referidos al contexto de la Región se gestionarán incluyendo en los procesos que se emprendan al Ejecutivo del Estado.

III.2.2. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN

El Plan es una herramienta de acuerdo, coordinación y convenio accesible para todos los actores y lo suficientemente flexible para integrar al proceso de desarrollo propuesto, a todos aquellos que quieran sumar sus esfuerzos en torno a un proyecto económico motriz.

Para concretarlo, se requiere promover el proceso de implementación que facilite la unificación y participación de la comunidad, el acuerdo y la orientación de la acción por medio de la agenda de gobierno, el fortalecimiento de la coordinación intergubernamental subsidiaria en la gestión regional y la generación de nuevos esquemas de promoción, asociación y financiamiento.

El facultativo de implementación del Plan, desde la perspectiva de las competencias del Municipio, incluye la obligación de participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas; definir planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local, así como de informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes de desarrollo urbano.

En lo relativo a la instrumentación del Plan respecto al evento de gestión de la Región 12 Centro, en principio las acciones y estrategias se regirán por lo que disponga la legislación local, sujetándose en materia de zonificación a lo previsto en su estrategia de ordenamiento y desarrollo urbano.

De acuerdo con esto, deberá comprenderse la inclusión de las medidas de concurrencia y estrategias como mecanismo adecuado para dirigir la actuación del Municipio en este sentido y coordinarse con otros municipios, sujetándose los compromisos a través de los acuerdos y convenios en la materia.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Por otra parte, la agenda reglamentaria e intergubernamental en materia de coordinación entre regiones, es sólida y ofrece oportunidades para construir una política coherente de desarrollo para el Proyecto en su conjunto. Estas oportunidades van desde el ejercicio de las facultades con las que cuentan actualmente los municipios, hasta reformas a las Leyes General de Asentamientos Humanos, de Planeación y de Coordinación Fiscal, el financiamiento de obras, etc.

El Municipio también deberá incrementar su eficiencia y eficacia en la toma de decisiones para fortalecer la coordinación de acciones que aumenten la competitividad de la Región, reforzando su injerencia y relaciones con organismos externos tales como el Observatorio Urbano de la Región Centro Occidente (OURCO), la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), y el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano (FIDEUR).

En este proceso también es necesario salir de la esfera institucional y trabajar la gestión directamente en la base organizativa del Proyecto, empleando para tal los medios de comunicación disponibles como canales de difusión y de retroalimentación, para resolver públicamente sobre los proyectos a implantar. La colaboración e injerencia de las estructuras organizativas de participación y comunicación son aquí indispensables.

En lo relativo al tema de Gestión local, el Ayuntamiento deberá orientar el proceso del desarrollo urbano, de tal manera que genere certidumbre sobre el rumbo a seguir, para sumar las voluntades suficientes que faciliten concretar, de manera socialmente responsable y focalizada, los proyectos.

En este sentido es oportuno incrementar el uso del modelo horizontal (dentro de la estructura administrativa del Municipio, no en sus instrumentos normativos y de gestión), para coordinar en lo interno los esfuerzos organizacionales, evitando la cooptación de competencias directas, y de abajo hacia arriba, cuando se trate de la promoción y gestión del proyecto frente a agentes ubicados fuera de la esfera de dominio de la Administración, la combinación supervisada de ambos modelos facilitará la consolidación de los convenios, acuerdos y alianzas necesarios para aplicar las acciones y proyectos indicados.

Bajo este esquema de orden mixto (horizontal y de abajo hacia arriba), el Municipio deberá mantener siempre y en todo momento la iniciativa en la promoción, negociar acuerdos y recursos para la implementación y luego supervisar y sancionar para garantizar el cumplimiento. De esta manera se rompe con la lógica de gestión vertical, empleando en su lugar el esquema de gestión transversal más orientado a resultados.

En referencia a la agenda de gobierno, la gestión tiene como meta asignada y conciliada entre las fracciones edilicias del Ayuntamiento, llevar al Municipio a mejores niveles de desarrollo y calidad de vida para sus habitantes. De acuerdo con esto, el propósito de las Comisiones competentes es dialogar para consolidar un referente único e incluyente que considera todas las posturas representadas.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Cabe señalar que el Gobierno Municipal puede constituir un esquema que garantice procesos de gestión útiles: un cuerpo deliberativo (Consejo Municipal), un cuerpo consultivo (Consejo Socio Económico) y un cuerpo ejecutivo (El Alcalde). Al interior de este esquema se pueden y deben articular las tres áreas generales de gestión: la Institucional, la Territorial y la Social.

Sin embargo, y considerando esta estructura, la menos desarrollada hasta ahora es la relativa a Servicios Básicos e Infraestructura, siendo necesario incorporar los cambios administrativos que sean pertinentes para incrementar el valor productivo de la gestión en este tema, debido a que gran parte de las metas y los proyectos definidos se encuentran estrechamente relacionados con este tema.

Respecto a las herramientas motrices para la instrumentación y el fomento del desarrollo urbano, el Ayuntamiento deberá facilitar el proceso administrativo y legislativo necesario para consolidar el conjunto de programas de dosificación de inversión especificados en este Plan para efecto de alcanzar los objetivos y metas del desarrollo; debiendo acompañarse de un proceso discreto de cambio en la lógica de hacer y construir donde al Municipio, si bien le corresponde la dirección normativa, también deba proponer y facilitar los medios para incrementar los recursos económicos y hacer que fluyan hacia los temas focales y primarios del Plan con base en los acuerdos y convenios asociativos.

El tipo de proyectos que se pueden articular y dirigir a través de este plan Parcial se refieren a una amplia base de intervención escalar: promoción inmobiliaria, reposición y construcción de infraestructura, construcción de equipamiento, mejora de imagen urbana, ampliación de cobertura y capacidades de infraestructura, etc.

III.2.3. FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Todo proceso de implementación y operativización de directivas requiere la asignación de recursos. Los recursos son los activos financieros, físicos, humanos, de tiempo, o de otra índole con los que cuentan las organizaciones. El gasto de recursos suele controlarse mediante el presupuesto. Un presupuesto es una predeterminada cantidad de recursos relacionada con una actividad.

Ordinariamente, la designación de inversión de gasto público que el Ayuntamiento decida referir al Plan, tendrá dos fuentes de origen: participaciones directas de la federación, y la inversión local que se deriva a través de programas operativos anuales (recursos de la hacienda municipal).

Entre las primeras destacan los fondos del Fideicomiso para la Infraestructura en los Estados (FIES) provenientes de ingresos excedentes que se generan conforme a los dispuesto en el artículo 19, fracción IV, inciso d), y fracción V, inciso b), de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria (LFPRH).

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Estos fondos tienen como objetivo la asignación para la inversión en programas y proyectos de infraestructura y equipamiento. Sucintamente, son aplicables tanto para fases o proyectos de estudio, como para Proyectos Ejecutivos de obras de infraestructura para la urbanización.

Son recursos destinados a mantener e incrementar la capacidad productiva del sector público de las Entidades o al cumplimiento de las funciones públicas, a través de la construcción, reconstrucción, ampliación, conclusión, mantenimiento, conservación, mejoramiento y modernización de la infraestructura pública, así como a las erogaciones orientadas a la infraestructura para proporcionar e impulsar servicios sociales, desarrollo social, desarrollo urbano, rural y regional, protección civil y desarrollo tecnológico.

Los FIES destacan por ser un apoyo valioso para las actividades económicas y la adquisición de reservas territoriales necesarias para la construcción de infraestructura y las asociadas al ordenamiento y desarrollo urbano y regional. Incluye el equipamiento necesario o relacionado directamente con dicha infraestructura, otros gastos inherentes a la elaboración y evaluación de proyectos, así como a la ejecución, supervisión y control de los proyectos u obras ejecutadas por contrato o administración, nuevas o en proceso.

Por regla, los recursos entregados a través de FIES se deberán destinar a gasto en programas y proyectos de inversión en infraestructura y equipamiento, ya sean nuevos o en proceso y que se ejecuten por contrato o por administración, en los ámbitos educación; salud; agua potable; drenaje y alcantarillado; saneamiento ambiental; electrificación; comunicaciones y transportes; desarrollo social; desarrollo urbano; desarrollo regional; apoyo a la actividad económica, entre otros. Se incluyen también las erogaciones para pagar derechos de vía, y para la adquisición de reservas territoriales que procederán cuando se trate de acciones de ordenamiento y desarrollo urbano y regional, así como cuando sean necesarias para la construcción, ampliación o desarrollo de infraestructura y su equipamiento.

La aplicación de recursos puede verificarse mediante convenios o mecanismos de coordinación específicos que se suscriban entre el Estado y los municipios u otros organismos públicos locales.

Como parte de las posibles fuentes de inversión en rubros muy específicos de carácter social derivados del Proyecto, a nivel local puede contarse con una parte de las tributaciones captadas a través pago predial es uno de los medios que más aporta a la financiación del Municipio, puesto que tradicionalmente es el de mayor captación en la hacienda local. Diferentes organismos mundiales recomiendan sostener y reforzar los medios de captación de este impuesto, debido a que es de competencia plena municipal, y vincula de manera más eficiente su egreso con las actividades de ordenamiento y desarrollo del territorio de su circunscripción operativa. El Proyecto es una inmejorable oportunidad de ampliación de esta base tasable.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Cabe exponer, que establecida la proporción y magnitud de la intervención en la plataforma territorial, es recomendable observar perentoriamente algunas condicionantes a solventar para garantizar un nivel de gasto de inversión adecuado para la consecución de las acciones que el Ayuntamiento decida tomar por su propia iniciativa:

Primero, sea posiblemente conveniente ampliar, calibrar y precisar la base impositiva, así como verificar la relación entre el valor de mercado de los inmuebles y la alícuota de recaudación con base en los incrementos de beneficio que se reportan por efecto de aplicación de acciones y proyectos implementados, entre otros elementos que permitirán evaluar mejor la fuerza fiscal y urbanística de este instrumento de gestión del gobierno local.

Cabe señalar que la propuesta de modelo de gestión institucional que elija el Gobierno local, deberá relacionarse con el sistema de control y evaluación de la Administración en el cual se consideran dimensiones de eficiencia, eficacia y efectividad, teniendo especial atención en la primera dimensión debido a que a través de ella se buscaría medir y garantizar la adecuación, la oportunidad, la suficiencia y la congruencia de los recursos públicos financieros, que deberán ser movilizados y comprometidos para dar salida a los propósitos del Gobierno.

Eventualmente, un tercer mecanismo de financiamiento que puede ayudar a imprimir certidumbre sobre la disponibilidad de fondos y ampliación de la base presupuestaria, son las operaciones de financiamiento público multinivel, que incluyen recursos estatales, federales y locales incrementando así la capacidad de inversión. Es particularmente recomendable sostener esta fórmula para la financiación del Proyecto.

Adicionalmente, en este tema se está entrando a una etapa nueva relativa a la promoción de la asociación entre organizaciones gubernamentales e iniciativa privada, es decir, de nuevas formas de articulación entre entidades públicas, sociales y privadas para atender la prestación de bienes y servicios públicos y, por otro lado a la integración de sociedades de inversión pública-privada como fórmula para financiar el desarrollo del Municipio.

Si se asocia a esto último lo especificado en el artículo 103 de la ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado, los bienes y servicios públicos municipales (exceptuando los servicios de seguridad pública y policía preventiva municipal), pueden ser materia de concesión a particulares, sujetándose a lo establecido por esta ley, las cláusulas del contrato de concesión y demás leyes aplicables. Modalidades que amplían las oportunidades de financiamiento.

Eventualmente, la tendencia en el contexto de la Región es a que se extiendan con más ímpetu las formas asociativas intergubernamentales que implicarán cada vez mayor aportación de capitales privados para brindar integralmente funciones y servicios que no reconocen límites administrativos y que sean susceptibles de mantener a través de empresas operadoras privadas: transporte público, inmobiliarias para-municipales, consorcios

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

público-privado en la distribución de agua potable y el saneamiento, entre otros.

Adicionalmente a la figura de concesión, existen otras denominaciones jurídicas reconocidas por la misma ley orientadas particularmente a la prestación compartida de servicios públicos municipales, como son las Empresas de Participación Municipal Mayoritaria y los organismos creados mediante Fideicomiso Público. En el ámbito de las facultades asignadas a los ayuntamientos para asociarse y coordinarse para la más eficaz prestación de los servicios y funciones a su cargo, enunciada en el artículo 115 de la Constitución, no existe limitación a este tipo de acción administrativa.

III.2.4. MECANISMO DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN DEL PLAN

El objetivo de la acción combinada de seguimiento, evaluación y retroalimentación del Plan, se cumple a través del diseño de indicadores que coleccionan datos que facilitan medir básicamente los avances logrados en el contexto donde se aplica este instrumento, por medio de la implementación de las operaciones orientadas a la cobertura de los objetivos de las estrategias que se prescriben para promover el cambio de una situación vigente a otra, es decir, el resultado esperado.

Sustantivamente el proceso tiene por cometido ofrecer elementos que sean útiles para mejorar la toma de decisiones, así como de detección y corrección de desviaciones o insuficiencias de carácter cualitativo y cuantitativo, tanto en la instrumentación como en la ejecución del Plan (orientación de acciones a resultados), igualmente tasar logros (tomando en cuenta los resultados de la etapa anterior), para confrontar previsiones y resultados, alcances e impacto de las políticas y estrategias, centrándose en el contenido prescrito de los objetivos y su grado de cumplimiento en el corto, mediano y largo plazo. Regularmente se evalúa el impacto de las medidas programáticas pero, adicionalmente una parte de los indicadores deberán entonces corresponder a los componentes examinados y evaluados en la fase de diagnóstico.

Para ello es necesario desarrollar, adicionalmente a los indicadores que coleccionan datos, sistemas que permitan valorar si los proyectos asignados en el Plan están logrando los impactos socioeconómicos que se propusieron. La dimensión del sistema que interesa es la que refiere entonces la definición de los impactos alcanzados. Eventualmente esta etapa es importante complementarla con encuestas de percepción ciudadana acerca de los resultados logrados por las acciones de gobierno emprendidas, puesto que es un mecanismo de verificación de satisfacción y una forma indirecta de medir el acierto en la elección del proyecto aplicado en un contexto urbano determinado, encuestas que permiten también reforzar la fase de retroalimentación. La retroalimentación facilita la evaluación de qué tan útil es para el ciudadano lo emprendido por el Gobierno durante el proceso (en

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

el corto, mediano y largo plazo), de intervención de la plataforma urbana anunciado, además de ser un mecanismo simple de seguimiento.

Cabe apuntar que el Sistema de seguimiento, evaluación y retroalimentación se conformará tanto por los indicadores agrupados en la siguiente tabla, así como por los instrumentos específicos que sean acordados por la Administración para la revisión permanente del Programa, así como de todos aquellos aspectos de gestión que resulten pertinentes monitorear para garantizar una adecuada ejecución de las estrategias establecidas.

En este sentido se puede definir la evaluación como la medición de los cambios en el bienestar de los individuos que pueden ser atribuidos al Plan y a sus políticas específicas, y el propósito general es determinar la efectividad de las políticas y los proyectos ejecutados, adicionalmente al avance de la aplicación de los productos y proyectos que tienen esta finalidad. Así, una parte de los indicadores debe relacionarse con las medidas relativas que fueron consideradas para construir la problematización del evento del desarrollo urbano de la subregión y microrregión en su relación contextual, transformándose en los items que atestiguan la evolución y el cambio sea a través de la reducción de los problemas o la amplitud de las oportunidades y su aprovechamiento. Un paso clave en el proceso de control y en el de mejora, es el establecimiento de medidas. El conjunto de valores que asumen estas medidas durante el proceso, representan los indicadores del proceso.

Los indicadores de desempeño son variables clave que participan de un sistema de medición, proporcionando un conjunto valioso de información respecto al comportamiento y a los resultados de un proceso específico y/o de su impacto en los sectores vinculados, directa o indirectamente al proceso en cuestión. Estos sectores son los agregados de componentes que serán dispuestos en la plataforma territorial y el contexto que se interviene o se busca transformar, es decir, los indicadores están relacionados tanto a los temas críticos de interés que se busca transformar, como a los estándares declarados en el Plan pertinentes al desarrollo urbano.

De acuerdo con lo anterior, los indicadores del Plan se definen en el siguiente tablero.

La codificación de unidad geográfica de referencia, corresponde así: A= ageb, B= Zona (la declarada en el mapa E-03), C= Plan Parcial, D= Municipio y E= Región.

**TABLA 36. SISTEMA DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN
DEL PLAN PARCIAL. TABLERO DE INDICADORES**

| TABLERO DE INDICADORES | Unidad geográfica de referencia, administración y análisis del indicador-dato | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | A | B | C | D | E |
| Socio demográficos | | | | | |
| 1. Población total sin derechohabiencia | | | | | |
| 2. Población con 60 y más años sin derechohabiencia | | | | | |
| 3. Población de cero a 5 años sin derechohabiencia | | | | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | | |
|-------------------------|---|--|--|--|--|
| 4. | Población femenina de 15 a 49 años sin derechohabencia | | | | |
| 5. | Población de 6 a 14 años que no asiste a la escuela | | | | |
| 6. | Población femenina de 15 y mas años sin escolaridad | | | | |
| 7. | Población de 15 años y más con educación básica incompleta | | | | |
| 8. | Población analfabeta total | | | | |
| 9. | Índice de marginación urbana (Oportunidades o Coepo) | | | | |
| 10. | Distribución territorial normalizada de marginación urbana | | | | |
| 11. | Viviendas particulares habitadas sin ningún bien | | | | |
| 12. | Viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada de la red pública | | | | |
| 13. | Viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje | | | | |
| 14. | Densidad de población | | | | |
| 15. | Densidad de vivienda | | | | |
| 16. | Valor normalizado del índice de desarrollo humano | | | | |
| Socio económicos | | | | | |
| 1. | Total de población ocupada en la actividad de industria manufacturera | | | | |
| 2. | Total de población ocupada en la actividad comercio | | | | |
| 3. | Total de población ocupada en la actividad de servicios | | | | |
| 4. | Producción bruta total en la actividad de servicios | | | | |
| 5. | Producción bruta total en la actividad de comercio | | | | |
| 6. | Solicitudes para dictaminación uso de suelo (Tot/año) | | | | |
| 7. | Licencias para operación de giros y actividades expedidas (Tot/año) | | | | |
| 8. | Dictámenes emitidos de trazo, usos y destinos (Tot/año) | | | | |
| 9. | Número total de establecimientos por sector | | | | |
| 10. | Participación económica global según personal ocupado y número de establecimientos | | | | |
| 11. | Solicitudes para dictaminación uso de suelo referidas a edificaciones patrimoniales (Tot/año) | | | | |
| 12. | Solicitudes de dictaminación para adecuación, modificación y adaptación referidas a edificaciones patrimoniales (Tot/año) | | | | |
| 13. | Número total de licencias de edificación expedidas. (Tot/año) | | | | |
| 14. | Índice de Murphy | | | | |
| 15. | Índice de Mattila y Thompson | | | | |
| 16. | Índice del uso de suelo | | | | |
| 17. | Impuesto sobre la transmisión de bienes inmuebles (compra-venta) | | | | |
| 18. | Impuesto sobre la transmisión de bienes inmuebles (Herencia) | | | | |
| Ambiental | | | | | |
| 1. | Monóxido de carbono. Emisión (Ton/año) | | | | |
| 2. | Ozono. Emisión (Ton/año) | | | | |
| 3. | Índice Metropolitano de la Calidad del Aire (IMECA) | | | | |
| 4. | Número total de solicitudes de dictamen forestal (Tot/año) | | | | |
| 5. | Índice normalizado de vegetación (<i>inv</i>) | | | | |
| 6. | Índice de dispersión de vegetación arbolado | | | | |
| 7. | Densidad de arbolado (ha./ ha. urbanizadas) | | | | |
| 8. | Superficie de arbolado por habitante (m ²) | | | | |
| 9. | Índice de tratamiento de aguas sanitarias residuales | | | | |
| 10. | Suelo urbano en condición de peligro geológico por inundaciones (m ²) | | | | |
| 11. | Suelo urbano en condición de peligro geológico por hundimiento (m ²) | | | | |
| 12. | Reportes atendidos por la unidad municipal o estatal de protección civil referidos a hundimientos (Tot/año) | | | | |

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| 13. Reportes atendidos por la unidad municipal o estatal de protección civil referidos a inundaciones (Tot/año) | | | | | |
| Equipamiento | | | | | |
| 1. Número total de proyectos ejecutados en el espacio público o propiedad pública De estructuración y Focalizados: | | | | | |
| 2. Equipos específicos para la salud preventiva | | | | | |
| 3. Equipos específicos para la salud correctiva | | | | | |
| 4. Casas cuna, Guarderías infantiles y/o ludotecas | | | | | |
| 5. Capacitación para el Empleo Productivo | | | | | |
| 6. Bibliotecas | | | | | |
| 7. Teatros | | | | | |
| 8. Museos y/o ecomuseos | | | | | |
| 9. Centro cultural o casa de la cultura | | | | | |
| 10. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social) | | | | | |
| 11. Agencias o delegaciones municipales | | | | | |
| 12. Espacios verdes, abiertos, recreativos y de esparcimiento | | | | | |
| 13. Espacios para la práctica del deporte | | | | | |
| 14. Todo tipo de plazas y parques | | | | | |
| 15. Jardín botánico | | | | | |
| 16. Juegos infantiles | | | | | |
| 17. Plazoletas y rinconadas | | | | | |
| 18. Unidades de monitoreo ambiental de calidad del aire implementadas | | | | | |
| Infraestructura | | | | | |
| 1. Kilómetros de andadores peatonales | | | | | |
| 2. Kilómetros de ciclo vías | | | | | |
| 3. Zonas peatonalizadas (Tot/m ²) | | | | | |
| 4. Kilómetros implementados red transporte SMU | | | | | |
| 5. Kilómetros implementados de red de tren eléctrico urbano | | | | | |
| 6. Kilómetros implementados de red de otros tipos de transporte público eléctrico (trolebús, tranvía, etc.) | | | | | |
| 7. Estaciones, apeaderos y paraderos para sistema de transporte público | | | | | |
| 8. Kilómetros de cauces de arroyos sanitizados, rehabilitados y equipados para uso urbano | | | | | |
| 9. Número total de arbolado de nueva plantación ubicado en vialidades | | | | | |
| 10. Número total de arbolado de nueva plantación ubicado en servidumbres públicas | | | | | |
| 11. Número total de arbolado de nueva plantación ubicado en servidumbres privadas | | | | | |
| 12. Líneas drenaje pluvial de nueva construcción (km) | | | | | |
| 13. Apertura de nuevas vialidades urbanas (km) | | | | | |
| 14. Rehabilitación de pavimento (m ²) | | | | | |
| 15. Rehabilitación de alumbrado (unidades repuestas) | | | | | |
| 16. Rehabilitación de líneas de abasto intradomiciliar de agua potable (km), | | | | | |
| 17. Rehabilitación de líneas de drenaje sanitario (km) | | | | | |
| 18. Preservación y rehabilitación de áreas verdes(m ²) | | | | | |

Los indicadores desarrollados responden a la necesidad de actualizar constantemente los antecedentes sociales-económicos-territoriales para disponer de una base fija de partida y reciclable que dé cuenta de la administración de los recursos y sirva para el diseño de acciones a la

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

medida, así como también implementar y articular con mayor efectividad el conjunto de políticas de los diferentes ordenes de gobierno en el plano local y focal.

Es importante destacar que la mayoría de los indicadores de caracterización social-económica-territorial y de resultados, son afectables en gran medida por la disponibilidad de recursos financieros para atender programas y acciones específicos. Aquí entonces, los montos de inversión de gasto presupuestal se convierten en un asunto vinculado a efectividad del proceso de gestión.

En este mismo nivel de seguimiento, evaluación y retroalimentación, el Ayuntamiento incrementará la gestión, colaboración y participación con la Oficina Regional para América Latina y el Caribe (ROLAC), del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (UN-Habitat), particularmente en lo referente a la aplicación de los instrumentos promovidos por el organismo como mecanismos e insumos básicos para determinar los focos y alcances de la capacitación de las autoridades municipales con respecto a los Objetivos y las Metas de Desarrollo del Milenio.

La medición de desempeño deberá ser incorporada en la planificación estratégica, con el fin de monitorear todas las acciones que la organización Municipal considera claves en el desempeño de su misión. Esta herramienta permitirá observar si los sucesos que acontecen están siendo atendidos de acuerdo con el Plan, si las condiciones de impacto permanecen, evolucionan o cambian de acuerdo con las metas estimadas, si se observan nuevos escenarios que pueden hacer peligrar avances, o si se observan nuevas situaciones ventajosas no previstas que podrían ser aprovechadas.

De acuerdo con lo anterior, la práctica del sistema de medición de desempeño obedecerá a la necesidad de mejorar la eficiencia y la efectividad del Plan y de las organizaciones que lo operan, siendo relevante e importante de interiorizar en las dependencias sobre la base de mirar las cosas importantes, fomentar el trabajo en equipo, integrar la información y rescatar la importancia del rol de la administración pública en el desarrollo territorial, en la mejora de la calidad de vida y en el aumento de las oportunidades de crecimiento y desarrollo económico. Los objetivos centrales de la medición de desempeño, son:

- Mejorar el conocimiento y el control de los procesos internos.
- Apoyar la mejora de la gestión municipal.
- Mejorar la transparencia de la gestión.
- Mejorar la localización de recursos en atención al impacto.
- Apoyar la modernización del gobierno local.
- Liderar el proceso de desarrollo urbano.

Los sistemas de medición de desempeño están íntimamente relacionados con los conceptos, principios y métodos que sustentan el modelo de producción, los que a su vez determinan la organización y el rol del cliente en

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

el respectivo modelo; es por ello que el responsable directo de su desarrollo es la Administración.

III.2.5. RECURSOS DE INCORFOMIDAD

Procede el recurso de revisión:

Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que el Código se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;

Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en el Código y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;

Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias del propio Código, decretos, programas y planes de desarrollo urbano;

En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

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

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

IV. DIAGNÓSTICO

IV.1. ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACIÓN

En su conjunto, se presenta la descripción completa de las potencialidades, aptitud y condiciones a solventar para implementar el desarrollo urbano en el área de aplicación del presente Plan; enfatizando en esta última escala de análisis. Con el objetivo de ofrecer un texto comprensible, coherente y facilitar su empleo y sanción; los análisis y sus respectivas descripciones se verifican en dos escalas: la correspondiente al área de estudio (ver apartado I.3) y la que analiza los polígonos de propiedad contenidos en el área de aplicación (apartado I.4).

Este apartado también corresponde a la descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en el área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta; incluyendo la definición de los regímenes de tenencia de la tierra; según lo indicado en el artículo 122 fracc. IV.

Para la caracterización de cada una de las componentes de interés; se recabó, ordenó y analizó la información estadística, documental y cartográfica disponible proveniente de fuentes oficiales: Gobierno del Estado (SEPLAN, SEPROE, SEDEUR, IIT, CEA, SEIJAL, COPLADE; entre otros); Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), Comisión Nacional del Agua (C.N.A.); etc. Complementándose con aquella contenida en planes de desarrollo y/o programas de desarrollo urbano aplicables en el territorio del Municipio.

Para su análisis, la información se agrupa de manera convencional en tres sistemas básicos: sistema medioambiental (biótico-abiótico), socio demográfico, económico y administrativo, y sistema físico transformado; formándose una base de datos particular a cada uno de ellos. Posteriormente se analiza, evalúa y sintetiza cada sistema de acuerdo a las demandas particulares del evento supuesto de desarrollo urbano que se llevara a cabo en el área de aplicación; siguiendo diferentes metodologías y técnicas para tal (análisis de marco lógico, árbol de problemas-potencialidades, análisis de política pública, pensamiento complejo, sintético, lateral, crítico; de lógica fluida; y técnicas de evaluación y de conjunción de índices normalizados de impacto, calificación de aptitud de suelo, entre otros).

Como criterio general aplicable para este Plan, cada uno de los componentes tiene dos magnitudes descriptivas de acuerdo a la escala de análisis y al tema variable que se detalle: la del área de estudio y contextual, y la acotada al área de aplicación.

Las condicionantes que resultan del análisis de los componentes y de los sistemas antes anotados corresponden a la síntesis de cada fase del diagnóstico; mismos que en este instrumento de control se indican como aspectos relevantes de condicionantes y aptitudes que se superarán, aprovecharán, administrarán y/o gestionarán de manera eficiente y económica durante el proceso de gestión y de urbanización de acuerdo a las determinaciones que las leyes, normas y reglamentos así como tecnologías y técnicas disponibles impongan a los proyectos; aplicándolas a través de las acciones de ingeniería de urbanización y de edificación que se indiquen para los Proyectos Ejecutivos de obras de

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

infraestructura y de urbanización, pero exclusivamente dentro de las zonas que se ordenan en el área de aplicación del Plan.

Por último, los análisis aquí desarrollados permitirán definir y establecer el conjunto de reglas y normas bajo las cuales se efectuara el aprovechamiento de los polígonos; debiéndose complementar y ajustar de acuerdo al resultado analítico de documentos complementarios: Estudio de manifestación de impacto ambiental; estudios de rentabilidad económica, de impacto socioeconómico, entre otros.

IV.1.1. ANÁLISIS SINTÉTICO DEL SISTEMA MEDIOAMBIENTAL

Comprendiendo por sistema medioambiental al conjunto geográfico espacial donde se agrupan los elementos bióticos (vegetación, flora, fauna, etc.) que constituyen las comunidades vivas; y los elementos que dan sustento a la vida (agua, suelo, geología, relieve, clima, etc.), y en cuya concomitancia permiten la formación de sistemas aptos para el progreso del hombre denominados hábitat¹³; pero que por su morfología, la mayoría de las veces condicionan el desarrollo de las obras que requieren los asentamientos humanos. Y entendiendo por planificación urbana a la parte organizativa y sistemática del proceso de desarrollo de las ciudades, de los eventos de urbanización y de los modos de ocupación y aprovechamiento sostenible de los elementos de un hábitat particular para constituirlos como parte de la base económica de la ciudad emplazada; método entonces, que para alcanzar sus objetivos debe acotarse a evaluar el medio físico natural en el cual se inscribe toda acción urbanística.

Bajo este orden de ideas, es necesario destacar que los análisis desarrollados dan prioridad a la evaluación del sitio seleccionado y de su Área de Aplicación, en función de la transformación controlada del medio. Pero también reconocen que toda acción o actividad implica consecuencias para comunidades y/o elementos específicos emplazados en el área de estudio.

En este tema de estudio; el componente de análisis es la unidad geomorfológica básica (entendida como conjunto de variables asociadas a un subsistema de paisaje).

En el territorio del área de estudio correspondiente al municipio, el rasgo geomorfológico atañe primordialmente a una configuración plana y estanca con gradiente dominante menor a 2% en la mayor parte de su superficie, lo cual facilita el almacenaje temporal de agua pluvial en forma laminar (fosa tectónica de Sayula). El gradiente se incrementa, en el área de estudio, hacia el norte y este de manera progresiva hasta representarse pendientes de rango equivalente a 100% coincidentes con sistemas cerriles típicos de la región que forman parte de la sección distal noroeste constituida por la convergencia los

¹³ Hábitat: el espacio concebido como medio de vida o bien el encuentro del recurso humano con el territorio. Categoría fundamental y unificadora de las disciplinas que se ocupan de la modificación y organización del espacio y de su valoración y uso en el tiempo con el fin de hacerlo habitable al hombre, entendiendo a éste como parte de un modelo social en un momento histórico y en un determinado territorio. Glosario de términos del “Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001 y 2006”; Gobierno Federal de la Republica.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

sistemas de las sierras de San Marcos Evangelista (se), el Madroño (e) y Mazatepec – Toltepec (n).

IMAGEN 7. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA GENERAL DEL ÁREA DE ESTUDIO



En general, las unidades geomorfológicas básicas (subsistemas) son siete: (a) planicie estanca vinculada a cuenca endorreica de los valles de Acatlán – Sayula (fosa tectónica de Sayula); (b) edificios tectónicos basálticos; (c) lomeríos suaves, (d) domos; (e) cañada semi abierta de aporte lagunar; (f) sección estanca de anegamiento intermitente; y (g) borde transitivo entre pisos de valle.

De este conjunto de unidades, cabe indicar que las que inciden directamente en la configuración del Área de Aplicación son (a), (c), (e) y (f).

A continuación se destaca el análisis de cada una.

(a) Planicie estanca vinculada a cuenca endorreica de los valles de Acatlán – Sayula (fosa tectónica de Sayula)

En el subsistema, la pendiente dominante puede establecerse menor a 2% con desarrollo de zonas estancas solamente detectables a plenitud en temporada de precipitación pluvial durante el régimen de verano. Se caracteriza por corresponder a amplias porciones de suelo plano sin un sistema de cañadas francas que drenen de manera persistente, por lo que el flujo laminar escurre lentamente a través de cañadas sin cámara definida produciendo eventualmente meandros y estancamientos, infiltrándose lentamente debido a la composición del suelo (formado por una combinación de depósitos sedimentarios (era Q) de relleno de valle y por materiales granulares acarreados como jal, gravillas y toba escasamente arcillosa) mismo

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

que en general se advierte algo compactado (por carga hidráulica) por lo menos en sus primeros 50cm reduciéndose una parte importante del gasto también por evaporación. Estas cualidades definen un claro evento de endorreísmo en la micro cuenca; situación que en su escala geográfica regional ecosistémica, la vincula con la Cuenca Endorreica de Sayula. Geológicamente, la micro cuenca no presenta fallas o fallamiento alguno, tampoco es susceptible de deslizamiento.

En esta configuración, la presencia de vegetación relicta de selva caducifolia y subcaducifolia está representada por mezquital (*Acacia farnesiana* / huizache, y *Prosopis laevigata* / mezquite) así como por pastizales naturales e inducidos, y algo de matorral subtropical (hacia el este en el piamonte de la unidad **b**); vegetación que regularmente se asociara al suelo de tipo *Rendzina* mismo que se particulariza por su salinidad. Otro tipo de vegetación posible es *Stenocereus queretaroensis* y *Cephalocereus alensis* / pitaya.

Destaca que en las porciones más planas se ubique vegetación xerófila que formaliza una zona xérica bien caracterizada debido al balance hídrico deficitario de la cuenca endorreica que se manifiesta tanto por escasa precipitación como por la eficacia de la evapotranspiración, las temperaturas, la insolación y el viento. Se manifiesta también vegetación halófila puesto que son característicos de este sitio donde el clima tiene marcada estacionalidad seca y lluviosa

En estas porciones más planas, la vegetación aparece en formaciones de estepa más o menos densa, hasta llegar a los casos más extremos en los que se caracteriza un pseudodesierto.

Edafológicamente, en esta unidad se representa de manera extensiva el suelo vertisol pelico y crómico, ambos ligeramente salinos, ácidos, corrosivos y con un buen componente de arcillas (eventual expansión-contracción) por lo que requieren de procedimientos de estabilización física, mecánica y/o química. Regularmente se les encontrara en las partes planas y semiplanas, o bajas y planas donde el arrastre es escaso y serán algo duros debido a la acción compactante del agua. Eventualmente pueden evidenciar erosión si se ha desmontado su cubierta vegetal original y se han dejado descubiertos, por lo que el control de la erosión puede manejarse a través del diseño del perfil topográfico combinado con reforestación induciendo especies con radículas adecuadas para retención de suelos. Esto último es aplicable especialmente en los polígonos que se dejen libres de edificación.

Considerando que la fase final e intermedia de la estratigrafía (consistente de depósitos aluviales, escombros y abanicos que están relleno las fosas tectónicas) su asociación resulta en la manifestación de un escaso sustrato fértil de poca profundidad por lo que la vocación agropecuaria sólo se asocia a pastizales inducidos; y la vegetación de mezquital y matorral puede estar asociada ya sea a promontorios de suelo que sobresalen al nivel de rasante dominante o a depresiones, ello debido a la retención de humedad residual.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

En este subsistema los vientos dominantes tienen dirección hacia el este; registrándose también corrientes descendentes desde el subsistema (b). El clima es eminentemente semiseco, con otoño e invierno secos sin cambio térmico invernal bien definido. La temperatura máxima puede alcanzar los 32°C. El régimen de lluvias se registra entre los meses de julio y agosto, contando con una precipitación media de 714.7 milímetros llegando hasta los 1,100 milímetros. Se registran lluvias en periodo invernal y heladas escasas.

**IMAGEN 8. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO.
PLANICIE ESTANCA VINCULADA A CUENCA ENDORREICA.**



Profundizando en la definición del comportamiento hidráulico de la cuenca endorreica donde se asienta este subsistema (a) de análisis; esta pertenece a la región hidrológica RH12 Lerma - Santiago, cuenca C Río Lerma – Chapala; sub cuenca c Atotonilco – San Marcos misma que tiene un área equivalente a 1225 km² aprox. La precipitación promedio anual fluctúa de 600 a 800mm, y recibe el gasto mayor por el norte puesto que puede presentarse un intercambio sutil de gasto desde la cuenca E Río Santiago – Gdl subcuenca de Cajititlán, ubicada al este fuera del área de estudio; empero encontrarse obstruido el flujo por la morrena de la Presa Hurtado.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Los cuerpos lagunares de San Marcos y Zacoalco tienen una fluctuación de área índice .45 es decir, eventualmente consiguen incrementarse hasta hacer contacto con la Laguna de Atotonilco y formar un solo cuerpo acequia. Su función ecosistémica principal es infiltración y consolidación de manto freático Zacoalco-Sayula (el arrastre dominante del gasto es en dirección sur). La función ecosistémica secundaria es corredor de fauna y control de partículas suspendidas (control de eventos de polvareda provenientes de la Laguna de Sayula, principalmente).

En cuanto a sus características subterráneas; el acuífero es de tipo libre (no confinado) constituido por material no consolidado y rendimiento que varía de 10 a 40 lps. La dirección del flujo es hacia la Laguna de Sayula.

El sitio se ha transformado progresivamente en un lugar preferentemente agrícola pese a la delgada capa de suelo fértil y salinidad del mismo (limitantes al uso agrícola) por lo que la productividad suele ser de media a baja. Este uso consuetudinario ha incrementado la estanqueidad debido al constante renivelamiento por acción mecánica de avíos para labranza, reformándose también el sistema de red de drenaje al canalizarlo parcialmente. Con ello, las funciones ecosistémicas progresivamente se han transformado también, pues los aprovechamientos agrícolas son matrices de disturbio.

Bajo estas consideraciones, regularmente este subsistema en su conjunto de variables analizadas, por sus características y génesis antropogénica, presenta pocas limitaciones tanto para el desarrollo de actividades urbanas extensivas como para la mayoría de los usos propuestos. Los eventos que implican la aplicación de obras específicas son, por una parte, el control de los gastos pluviales debido al reducido índice de cañada y escasa pendiente (condicionante que puede cambiar a través del diseño de rasante y plataformeo así como de aplicación de infraestructura hidráulica y de protección); y por otra el desalojo de aguas sanitarias, particularmente por la condición de endorreísmo manifiesto en la unidad; situación también adecuada a través de obras de infraestructura que consideren el estricto tratamiento de los gastos y su control y conducción para su posible derivación al sistema lagunar.

(b) Edificios tectónicos basálticos

El siguiente subsistema es dominante en el este del municipio y corresponde a la Sierra de San Marcos Evangelista. Observa una altura promedio de 2,120 msnm. y un cambio altitudinal respecto a la unidad (a) de aproximadamente 740 metros; configurándose como un controlador importante de la micro cuenca atmosférica particularmente de las corrientes de viento y de la captación, conducción e infiltración de Q asociado al campo freático del sistema lagunar.

En general, su litología (Tc) corresponde a toba y brecha volcánica con algunos derrames ígneos algo alterados por intemperismo, por lo que han contribuido activamente en el evento de formación de depósito de areniscas

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

en los almacenes lacustres de la micro cuenca endorreica. Este subsistema está afectado por un fallamiento de tipo normal localizado al este de San Marcos. Geológicamente, el subsistema no presenta fallas o fallamiento alguno, tampoco es susceptible de deslizamiento. Es una configuración de materiales que se explota como banco de extracción de áridos finos y gruesos.

IMAGEN 9. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO. EDIFICIOS TECTÓNICOS.



El suelo más abundante aquí corresponde a Feozem y se encuentra condicionado por su ubicación con respecto al tipo de unidad fisiográfica: se presenta en laderas o pendientes escarpadas y son escasamente profundos, limitados por roca o cementación y mostrarán algún grado de erosión. Este evento es el que participa de manera activa en la formación de los depósitos de la fosa enunciada para la unidad (a). Cuando cambien de subunidad fisiográfica al tipo lomerío o lomerío con cañada, podrán presentar acumulación de arcilla en su subsuelo, estarán menos cementados y su profundidad tenderá a ser mayor por lo que serán ligeramente más productivos; tal y como sucede con las porciones de relicto que se ubican al norte de la cabecera municipal. Cabe destacar que ninguno de los dos formatos en los que se aprecia esta clase de suelo, es empleado en actividades agrícolas.

La vegetación de este subsistema es concomitante al gradiente altitudinal pues aloja formaciones discretas de bosque de encino; observando también un profuso sistema de drenaje superficial semi recto y rápido que drena directamente hacia la fosa de Sayula alimentando de manera residual al sistema lagunar del área de estudio (Laguna de San Marcos y Laguna de Zacualco) siendo la formación de este paisaje una de sus principales funciones ambientales. Los recursos forestales explotables son escasos ya que los bosques existentes no son maderables y como tal, se estima que no

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

se genera actividad económica organizada en función a estos recursos vegetativos.

(c) Lomeríos suaves

Este subsistema se manifiesta en dos escalas diferentes:

c1. Ubicadas de manera dominante al norte y este inmediato de la cabecera municipal siendo un conjunto de topoformas influidas en su formación por la extensión oeste de la Sierra el Madroño y extensión norte de la Sierra de San Marcos Evangelista en su contacto con el relieve de la planicie de Santa Cruz.

Se caracterizan por encontrarse altamente antropizada pues se le ha empleado como área de cultivo cíclico y de irrigación, de almacenaje inducido de agua, de extracción de materiales, asentamiento y de infraestructura. Constituyen parte del componente controlador norte de parteagua del sistema lagunar regional dado entre las microcuenca endorreica de San Marcos y Laguna de Zacoalco/Atotonilco – Ameca; y las cuencas RH14 Ameca, A Presa La Vega-Cocula, b Río Salado ubicada al noroeste, y RH12 Lerma Santiago, E Santiago-Guadalajara, Cajititlán localizada al noreste.

La vegetación es eminentemente climatofila, pero eventualmente se podrá encontrar arbolado *Pithecellobium dulce* / guamúchil y *Salix humboldtiana* / sauce aislado o en formación de listón.

**IMAGEN 10. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO.
LOMERIOS SUAVES C1.**

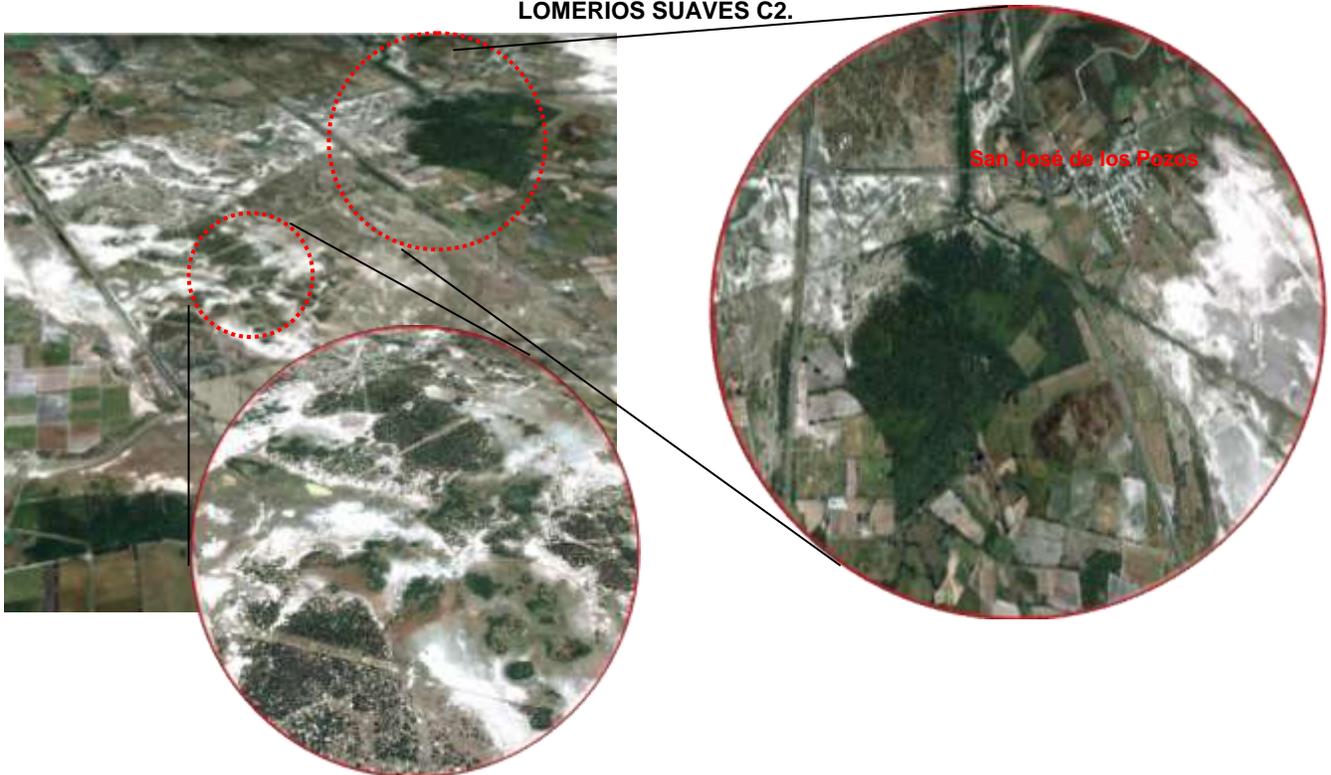


**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

c2. Son componentes discretos de promontorio como regularmente de planta circular y no mayores a 5 metros de altura que se localizan de manera dispersa en el área de aplicación; con gradiente topográfica menor a 5% y suelo semi compactado escasamente estanco. Regularmente alojan vegetación típica ya sea en su domo o en sus bordes: mezquital asociado a huizache y, eventualmente componentes menores de halófilas. Su morfogénesis se relaciona con el sistema hidrológico local pues eventuales y progresivos acarrees de material proveniente la unidad (b) principalmente, y el sistema de escurrimiento meándrico, los ha formalizado (depositado, fijado y compactado) sobre el piso de valle. Geológicamente, el subsistema en su conjunto no presenta fallas o fallamiento alguno, pero eventualmente es susceptible de deslizamiento. Los componentes áridos están sometidos a intemperismo, por lo que mostraran un evento muy lento pero progresivo y constante de desintegración. Este evento es el que participa de manera activa en la formación de los depósitos en el subsistema (e) cañada semi abierta de aporte lagunar. Estarán algunas veces sobrepuesto a un tepetate y cuando estén situados en unidades de topoforma agrícola manifestaran una propensión mayor a la erosión por arrastre. Es una topoforma antropizada y su valor ecosistémico se ha reducido considerablemente.

Tanto el control de la erosión como su terraplenado pueden manejarse a través del diseño del perfil topográfico siempre y cuando se valoren los componentes vegetales más complejos y representativos.

**IMAGEN 11. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE APLICACIÓN.
LOMERIOS SUAVES C2.**



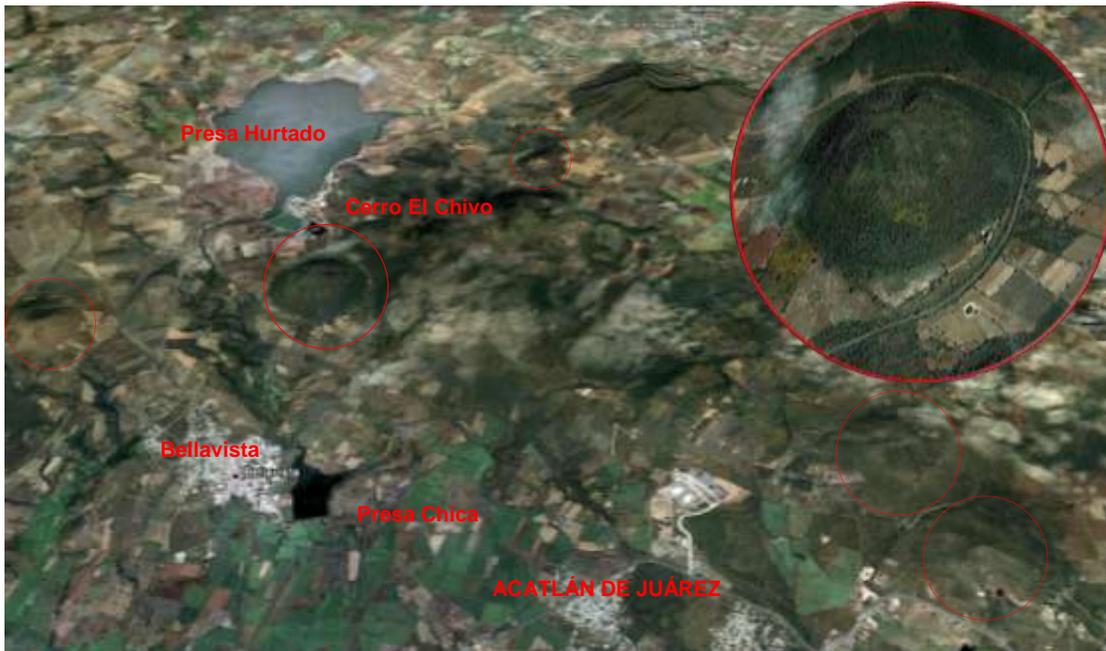
MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

(d) Domos

En cuanto a este subsistema; corresponde a conjuntos de domos dispersos en toda el área norte con alturas que varían de unos cuantos metros, hasta no más de 350 metros sobre la plataforma fisiográfica básica. Son bóvedas extrusivas acidas y extrusivas básicas (volcanes incluidos) basálticas (Cerro Chivo, Cerro La Jucuitera, Cerro La Coronilla, Cerro El Colorado, Cerro El Conejo) con fallamiento inverso y fracturas recurrentes en su mayoría, de suelos someros que formalizan tobas en su perímetro. Se manifiestan como domos que alojan escasos conjuntos de vegetación endémica, climatofila y secciones de pastizales inducidos o parcelamientos para siembra de maíz. Pese a su antropización, observan valores de interés paisajístico. Los suelos son delgadas secciones alternadas de Feozem y Cambisol, relativamente jóvenes.

**MAGEN 12. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA ESPECÍFICA
DEL ÁREA DE APLICACIÓN. DOMOS.**



(e) Cañada semi abierta de aporte lagunar.

La cañada semi abierta de aporte lagunar en la cuenca; puede dividirse en dos tipos característicos:

e1, que se comprende como un conjunto de cañadas ubicadas al norte, noreste y noroeste respecto a la cabecera municipal de Acatlán de Juárez, así como al sur y suroeste de la localidad de Zacoalco de Torres.

En el primer caso (imagen 12), se caracteriza por manifestar un alto antropogénismo pues regularmente se han manejado a través de la

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

modificación de su tirante, sección y gradiente de pendiente para fines agrícolas de almacenamiento y de derivación y conducción de gastos apresados (Presa Hurtado, Bordo Bellavista, Playa de Santa Cruz, El Molino, entre otras), convirtiendo al sistema hidráulico local en un recurso económico para el desarrollo de la actividad agrícola. Empero, la edificación de morrenas también ha significado la reducción del aporte al sistema lagunar.

Algunas porciones alojan vegetación secundaria subtropical y todas contienen pastos inducidos y vegetación climatófila es decir, introducida por el hombre, misma que prospera de acuerdo a las condiciones del terreno y factores climáticos. Este último tipo de vegetación no tiene capacidad de autorregulación.

**MAGEN 13. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE APLICACIÓN.
CAÑADA SEMI ABIERTA.**



**MAGEN 14. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE APLICACIÓN.
CAÑADA SEMI ABIERTA.**



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

En el segundo caso (imagen 13), las cañadas semi abiertas son más complejas: cuando se aproximan a la planicie endorreica son aprovechadas como canalizaciones para irrigación; y aguas arriba y en dirección hacia Atemajac de Brizuela, manifiestan una función ecosistémica mejor definida pues conforman un pasaje entre hábitat particulares propios de la sierra de Tapalpa-Atemajac y el sistema lagunar. En esta sección, observan menor antropogénismo.

El segundo tipo e2, corresponde a unidades de cañada meandro específicas de (a) planicie estanca vinculada a cuenca endorreica de los valles de Acatlán – Sayula; que interconectan entre sí al sistema lagunar local (San Marcos y Laguna de Zacoalco con Laguna de Atotonilco), y en cuyos flancos se desarrolla una somera formación de vegetación de matorral xerófilo.

MAGEN 15. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE APLICACIÓN. CAÑADA MEANDRO.



MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Se caracterizan por que su topografía básica es la cañada sin cámara definida que produce meandro deltaico inverso; y por su doble funcionamiento hidráulico: flujo hacia aguas abajo y flujo de ascenso desde la laguna de Atotonilco. Son recurrentes en el área de aplicación y significan el sistema de continuidad del flujo hidráulico excedente de la Laguna de San Marcos.

Su comportamiento es equivalente al de un delta fluvial invertido de tipo interno, que se formaliza por la sedimentación depositada en la planicie del valle en su sección más estanca y con la menor pendiente, por un conjunto de escurrimientos intermitentes; por lo que manifiesta una forma triangular típica. Se producen de manera recurrente, según el volumen del material arrastrado por los cauces y el volumen de gasto en circulación, al provocarse una disminución brusca de la velocidad del flujo. Esta disminución de velocidad y de flujo se relaciona a condiciones climáticas y topomórficas, pero también a la alteración de los gastos Q en la micro cuenca: recuérdese que el gasto pluvial es controlado a través de sistemas de canalización para aprovechamiento agropecuario aguas arriba.

El suelo que forma el delta es variado, pudiendo estar constituido por una mezcla de arcilla, limo y arena. Estos materiales son arrastrados por la corriente desde aguas arriba acumulándose en configuraciones tipo **c2** de promontorio domo regularmente de planta circular que se localizan de manera dispersa en el área posterior de la desembocadura a la Laguna de Atotonilco. Es un suelo semi compactado y escasamente fértil debido a la fijación de sales por lo que se aprecian incrustaciones blancuzcas en las porciones intersticiales de las cañadas (pseudosebjas). Edafológicamente, en esta unidad se representa de manera extensiva el suelo vertisol pelico y crómico, ambos ligeramente salinos.

Destaca por su fisonomía itinerante en la sección de conexión interlagunar (Atotonilco – San Marcos) por lo que su ubicación es relativa es decir, cambia año con año de acuerdo a las condiciones climáticas, topomórficas y de alteración de los gastos Q en la micro cuenca. Puede calificarse como un sistema fósil debido a su condición de endorreísmo dado que cambia de ubicación de acuerdo a los niveles del Q que se almacenan en la laguna de Atotonilco (competencia del flujo de las aguas de la laguna que penetran en él), principalmente.

El pequeño sistema tiene dos funciones ambientales básicas: facilita el tránsito de Q entre lagunas; y permite la percolación de Q hacia el depósito freático de las lagunas.

Eventualmente pueden ser susceptibles de canalización de acuerdo a estudio hidrológico específico, y siempre y cuando se establezca también un sistema hidráulico que facilite la percolación.

La topografía (**f**) sección estanca de anegamiento intermitente es una subunidad de (**a**). Se caracteriza por estar sujeta a inundaciones cíclicas pues el piso es estanco con pendiente por debajo de 1%. Tiene por función ecosistémica, incrementar la superficie de anegamiento disponible

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

particularmente en los meses de temporal, lo cual implica un discreto incremento en la infiltración y un control climático durante los meses de julio y agosto. f1 corresponde a la cabeza norte de la Laguna de San Marcos; y f2 a la planicie de intermitencia dada entre la salida hidráulica norte de la Laguna de San Marcos, y el ingreso de Q sureste a la Laguna de Atotonilco. En general, si bien esta porción de suelo juega un papel secundario en el tránsito de avenidas pluviales entre los sistemas lagunarios; facilita la ampliación del área de recarga a los mantos freáticos. Puede ser pertinente conservar el índice de infiltración a través de percolación inducida en áreas cercanas.

**MAGEN 16. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE APLICACIÓN.
SECCIÓN ESTANCA DE ANEGAMIENTO.**

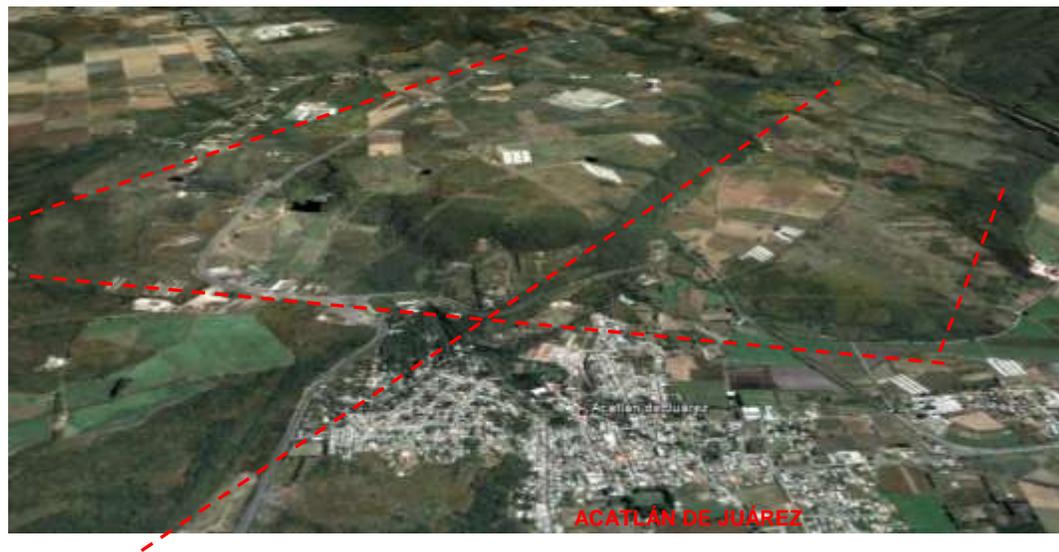
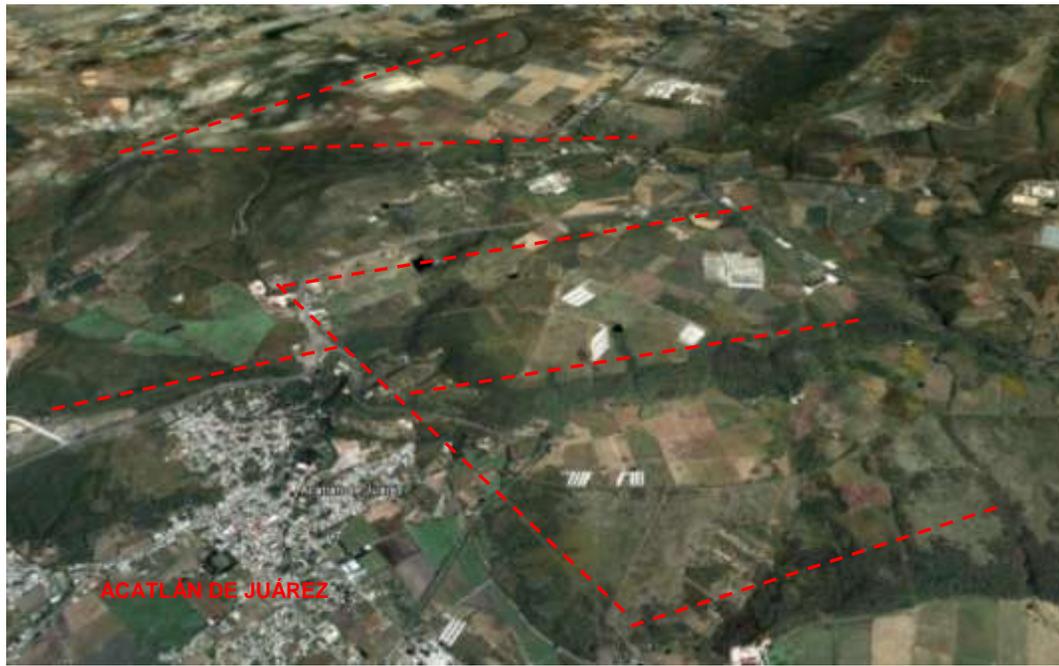


MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Finalmente, las unidades geomorfológicas básicas (subsistemas) tipo (g) borde transitivo entre pisos de valle; se localizan al norte y noreste del área de estudio; se caracterizan por ser bordes escalonados con fallamiento normal formados en la sección de contacto directo entre el valle de la cuenca endorreica de Acatlán – Sayula y el valle de Santa Cruz de las Flores. Su sistema observa un diferencial transitivo escalonado que suma 100 m. entre un valle y otro. Se representan como taludes los cuales alojan vegetación endémica alterada. Su suelo es somero; y su configuración interna es rocosa pues están asociados a un tepetate básico.

**MAGEN 17. CONFIGURACIÓN GEOMORFOLÓGICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE APLICACIÓN.
BORDE TRANSITIVO ENTRE PISOS DE VALLE.**



MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

IV.1.2. ANÁLISIS SINTÉTICO DEL SISTEMA ANTROPOGÉNICO¹⁴

Esta sección analítica se subdivide en la exposición de un breve balance de cualidades demográficas y aspectos económicos de carácter municipal, en los cuales se encuentra acotado el presente Plan Parcial; suponiéndolos como parte del conjunto de condiciones que se verán transformadas por el proceso de urbanización (impactos socio demográficos y económicos) que del mismo plan se deriven.

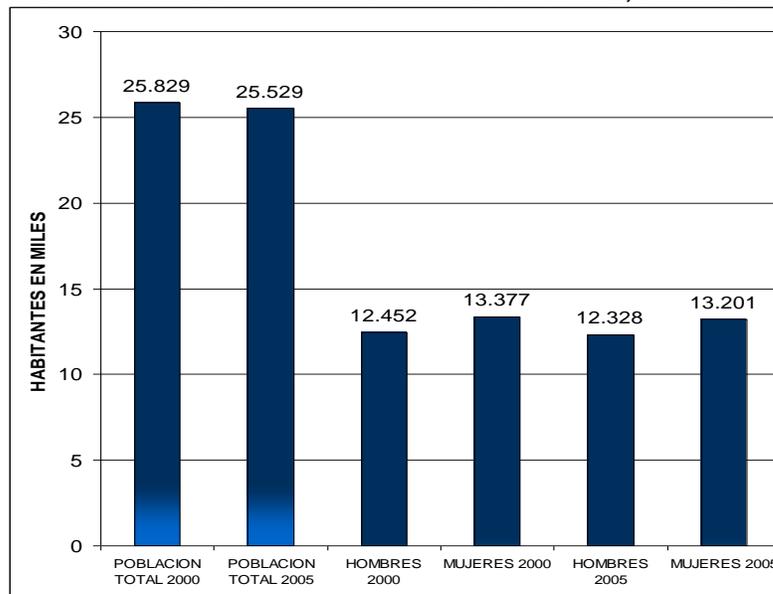
Demografía básica local

Del total de la población residente en el municipio, el 42.50% radica en la cabecera (9,581 personas) y el 57.5% habita en localidades rurales (12,957 personas).

Según lo indicado por la base de datos correspondiente al último conteo de población y vivienda disponible (2005), se tiene para el Municipio de Zacoalco de Torres los siguientes registros comparativos entre el año 2000 y 2005:

Zacoalco de Torres cuenta, de acuerdo al conteo 2005 con una población total igual a 25,529 habitantes; de los cuales 12,328 habitantes son hombres que representan el 48.29% de la población total y en cambio 13,201 habitantes son mujeres (51.71%). Comparativamente, entre los registros del censo 2000 y el conteo 2005, la población tuvo un decrecimiento del 1.16% (300 habitantes) durante el quinquenio correspondiente, por lo que la tasa de crecimiento anual se ubico en -0.23. Según genero, el índice de ritmo de decrecimiento disminuyo de la siguiente manera: (-0.20) en los hombres, con relación al comportamiento de las mujeres (-0.26).

GRAFICA 1. POBLACIÓN TOTAL ACTUAL MUNICIPAL, 2000 Y 2005



¹⁴ La información demográfica y económica utilizada en el presente estudio ha sido obtenida del Instituto Nacional de Estadística. Geografía e Informática (INEGI), particularmente de los censos de 1990 y 2000 así como del II Censo de Población y Vivienda 2005.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Respecto a la estructura poblacional; en el municipio de Zacoalco de Torrez, su población está compuesta en su mayor parte por jóvenes y adultos (18 a 59 años) ya que este gran grupo representa el 48.97% de la población total. En segunda termino destaca el grupo infantil (de 0 a 11 años) que constituyen el 24.43% del total de los habitantes; luego los adolescentes (12 a 17 años) que forman el 13.62% de la población, y después los adultos mayores (con 60 o más años) que representan el 12.98% de la población total.

Equipamiento para la educación, salud y asistencia social

Sucintamente, y respecto al equipamiento y recursos dispuestos en el municipio para los rubros de educación, salud y asistencia social; se tienen los siguientes registros.

GRAFICA 2. EDUCACIÓN, NÚMERO DE PLANTELES OPERATIVOS SEGÚN NIVEL

| Nivel Educativo | No. Escuelas | No Alumnos | No Docentes |
|------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Prescolar | 23 | 1017 | 47 |
| Primaria | 29 | 3715 | 166 |
| Secundaria | 10 | 1487 | 114 |
| Bachillerato | 2 | 830 | 88 |
| Capacitacion para el Trabajo | 4 | 34 | 10 |
| Totales | 68 | 7083 | 425 |

Respecto al desempeño; el municipio observa en general un nivel de analfabetismo bajo (7.95% respecto a la población de 15 años y mas) y un nivel promedio de escolaridad igual a 6,74 años de instrucción. Las principales problemáticas que existen en cuestión de educación, destacan: sobre cupo de alumnos en las aulas (déficit según demanda) sobre todo en el nivel ba; baja calidad de la educación que es impartida; déficit en la calidad de la infraestructura (falta de edificios) planteles escolares de nivel superior lo cual esta provocando la deserción debido a la dificultad de acceder a los niveles medio superior y superior por las distancias a recorrer y la falta de transporte.

En el tema de salud pública, la cobertura se califica como baja debido a la infraestructura, recursos humanos, instrumental médico y medicinas. La carencia de estos recursos en los centros y casas de salud; así como la falta de un Hospital Regional con especialidades médicas constituyen un fuerte factor de retroceso en la calidad de vida de todos los habitantes de Zacoalco de Torres; a pesar de que en el municipio habitan cerca de 7,002 personas con registro de derechohabiencia. En el aspecto de equipamiento; la mayoría de los recursos se localizan en la cabecera municipal, el total de la capacidad instalada en el municipio se restringe a una clínica del ISSSTE, 6 de SSJ y 9 casas de salud coordinadas por la Secretaria de Salud Jalisco.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

En el municipio no existe ningún hospital de especialidades, por lo que cuando se requiere este servicio, se tiene que trasladar a los pacientes hacia los hospitales más cercanos que otorgan servicios más especializados, mismos que se encuentran en los municipios de Cocula, Ciudad Guzmán, y los que integran la Zona Metropolitana de Guadalajara.

El renglón de bienestar social es atendido en sus diferentes vertientes por el Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), a través del Comité Municipal.

El índice de Desarrollo Humano en el municipio (que califica índice de salud, índice de educación e índice de ingresos) es calificado como Medio.¹⁵

El conjunto de equipamientos e infraestructuras en los rubros de educación, salud y asistencia social disponibles en el Municipio; se ajusta a la demanda actual según la estructura de la población y proceso de crecimiento de cada asentamiento; por lo que concluyentemente, y según las características relativas a las peticiones generadas por implementación de reservas de suelo para desarrollo urbano que actualmente persisten en el área de aplicación; los equipamientos del Municipio no cuentan con capacidad para absorber nuevas demandas.

De acuerdo con lo anterior; las promociones deberá generar el equipamiento que corresponda según el sistema de unidades territoriales y la categoría de Centros de Población correspondiente a sus funciones sub regionales correspondientes: d) Centro de población con servicio de nivel MEDIO. (ciudades pequeñas), con una población cercana a 45,000 habitantes, observando la relación de dependencia con los rangos superiores.

Economía básica local

Por su parte, y según el modelo del índice de especialización económica calculado (Nelson), el sub sector de actividad que predomina en el municipio es la agricultura de temporal y humedad residual; seguida por comercio.

En lo relativo a mercado de trabajo, actualmente Zacoalco de Torres tiene como principales actividades la agricultura, ganadería, silvicultura (donde predominan especies de encino, pino, palo dulce, huizache y granjeno, principalmente) y pesca; así como la industria manufacturera de tipo artesanal y tradicional como lo es la elaboración de equipales, mesas para sala y sillones.

De las actividades económicas de tipo primario que destacan se encuentran los cultivos de sorgo, maíz, frijol, garbanzo y tomate. La pesquería solo se desarrolla en la Presa Hurtado y Bordo Bellavista. El turismo es un sub sector incipiente en crecimiento y está limitado por los escasos atractivos turísticos e infraestructura disponible para su desarrollo. Ninguna de estas dos actividades es motriz.

¹⁵ Proyecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2030; Fase Diagnostico. Secretaría de Desarrollo Urbano; Gobierno del Estado de Jalisco. 2009.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Uso del Suelo Actual

El cálculo de este índice define cuál es la cobertura o usos de suelos presentes en la superficie. Es un rasgo eminentemente antropogénico. Para su cómputo, las unidades de análisis están dadas por los cambios texturales dados entre los polígonos parcelarios del municipio, captados a través de imagen satelital y cartografía específica; sucintamente. La metodología empleada responde al modelo del índice de especialización económica de Nelson, que originalmente es empleado para identificar el sector de actividad que predomina en una entidad, región o porción geográfica.

El fundamento está basado en conocer cuál es el uso o cobertura que predomina en los polígonos; contrastándolos contra el dominante que refleja las condiciones de aprovechamiento mayor del recurso suelo¹⁶. Es una estimación del promedio de las superficies que son cubiertas por cada clase de textura. Dichos promedios se consideran como la cobertura “Normal” en cada una de las clases en un momento temporal específico.¹⁷

De acuerdo con lo anterior, la representación mayor en el Área de Estudio corresponde a las áreas agrícolas de temporal (uso económico predominante que ocupa superficies de suelo con gradiente topográfico de 2% a 20%, regularmente) reportando casi el 40% aprox. de la superficie analizada (ver imagen).

En segundo lugar aparecen áreas agrícolas con instalación de infraestructura de riego que se concentran en el perímetro noreste, oeste y sureste de la cabecera municipal extendiéndose también en algunas porciones menores de la subunidad denominada **(a)** planicie estanca y en el piemonte de la subunidad **(b)** edificios tectónicos basálticos. Ocupa el 20% aprox. del territorio de estudio.

El tercer cambio textural corresponde a uso agropecuario representado por pastizales naturales e inducidos; representa una ocupación de suelo próxima al 20% y se concentra en **(a)** planicie estanca primordialmente.

Finalmente, la superficie con actividad económica de asentamiento, de infraestructura y equipamientos ocupa el cuarto lugar.

Respecto a las superficies de suelo con usos no económicos (más relacionados a funciones ecosistémicas), destacaron las superficies lagunares en primer lugar; luego las áreas de inundación y regulación de gastos pluviales, y por último las áreas rústicas cerriles.

La siguiente imagen aproxima a su ubicación en el territorio.

¹⁶ Un polígono estará dedicado a cierta actividad –reflejada en el tipo de cobertura- cuando el porcentaje de la superficie de cada tipo de cobertura esté por encima de la media más la desviación estándar. En el caso de las coberturas, la información arroja datos que procesados muestran los rangos de valores –en porcentaje- de las superficies que condicionan la primacía de alguna cobertura para definir el índice de uso de suelo.

¹⁷ El producto de esta clasificación de coberturas, aporta argumentos suficientes para identificar a gran escala y ulteriormente, la calificación de aptitud del suelo, según las características del modelo de uso de suelo que se busca implantar: la urbanización, como cambio de uso de suelo adaptado a las cualidades actuales del territorio. También aproxima al conocimiento de la vocación del territorio y a la estimación del impacto cuando se le relaciona a otras variables analíticas.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

IMAGEN 18. USO DEL SUELO ACTUAL. CAMBIOS TEXTURALES.



- | | | |
|---|---|--|
|  Proyecto Centro Logístico |  Superficies lagunares | |
|  Áreas agrícolas de temporal |  Uso agropecuario (pastizales) |  Áreas de inundación y regulación de gastos pluviales |
|  Áreas agrícolas de riego |  Áreas urbanas |  Áreas rusticas cerriles |

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Estructura Territorial y Urbana

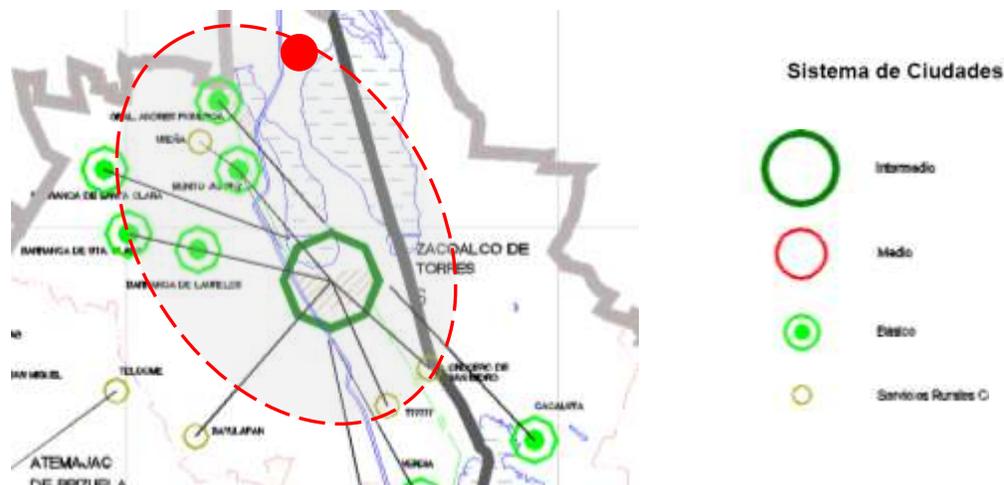
El municipio forma parte de la Región 6 Sur; localizada al noreste del Estado y está integrada por 16 municipios. Tiene una superficie aproximada de 5,651.10 Km², ocupando el 7.05% de la superficie total del estado. En ésta región habitan 302,048 personas; lo que representa 5.04% respecto a la población total del Estado; con una densidad poblacional de 53.45 hab/km².

En cuanto a la distribución espacial de estos núcleos poblacionales, la región Sur presenta una estructura homogénea en la cual sobresalen los municipios de Tuxpan y Techaluta de Montenegro. Es una de las regiones intermedias en cuanto a número de habitantes. Posicionándose como una de las 5 regiones con mayor participación en cuanto a número de habitantes.

La cabecera está calificada como un Centro de Población con servicio de nivel MEDIO¹⁸ (ciudades pequeñas); y su funcionamiento debe corresponder al de un centro de servicios sub-regionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites de la sub-región, guardando una relación de dependencia con los rangos superiores.

El siguiente conjunto de esquemas contribuyen a la comprensión de esta estructura de unidades territoriales tanto en la escala territorial municipal como en la sub regional:

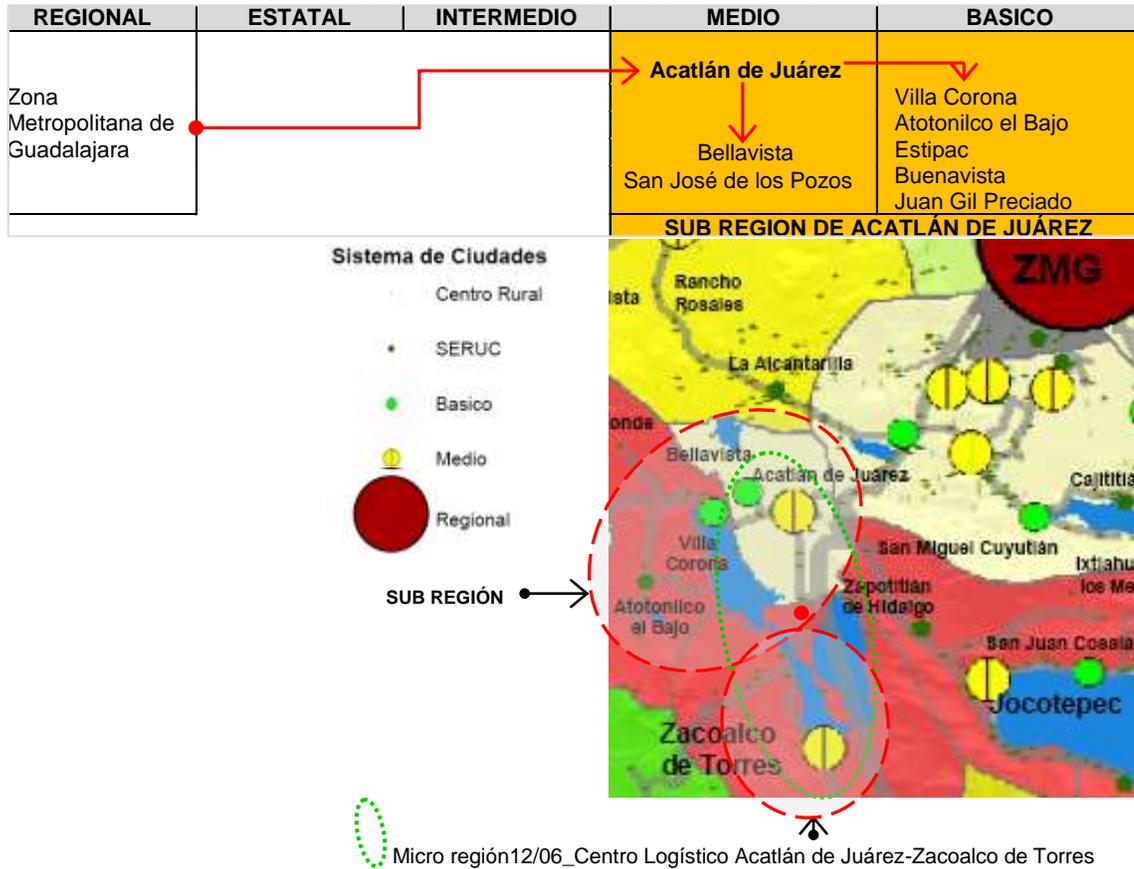
ESQUEMA 1 PRECISIÓN DE LOS COMPONENTES DE LA SUB REGIÓN DE ZACOALCO DE TORRES



¹⁸ Sistema de Unidades Territoriales. Tiene por objeto determinar las regiones, subregiones y microregiones, que conforman el territorio del Estado, establecido en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

**ESQUEMA 2. PRECISIÓN DE LOS COMPONENTES DE LA
SUB REGIÓN DE ZACOALCO DE TORRES**



| REGIONAL | ESTATAL | INTERMEDIO | SUB REGIÓN DE ZACOALCO DE TORRES | |
|-----------------------------------|---------|------------|---|--|
| Zona Metropolitana de Guadalajara | | | Zacoalco de Torres | Gral. Andrés Figueroa Ureña Benito Juárez (Catarina I) El Crucero de San Isidro |
| REGIONAL | ESTATAL | INTERMEDIO | MEDIO | BASICO |

El Municipio de Zacoalco de Torres se encuentra en el rango de crecimiento y de oportunidades que brindan el centro y sur de la Región 06.

Sistema de Vialidad

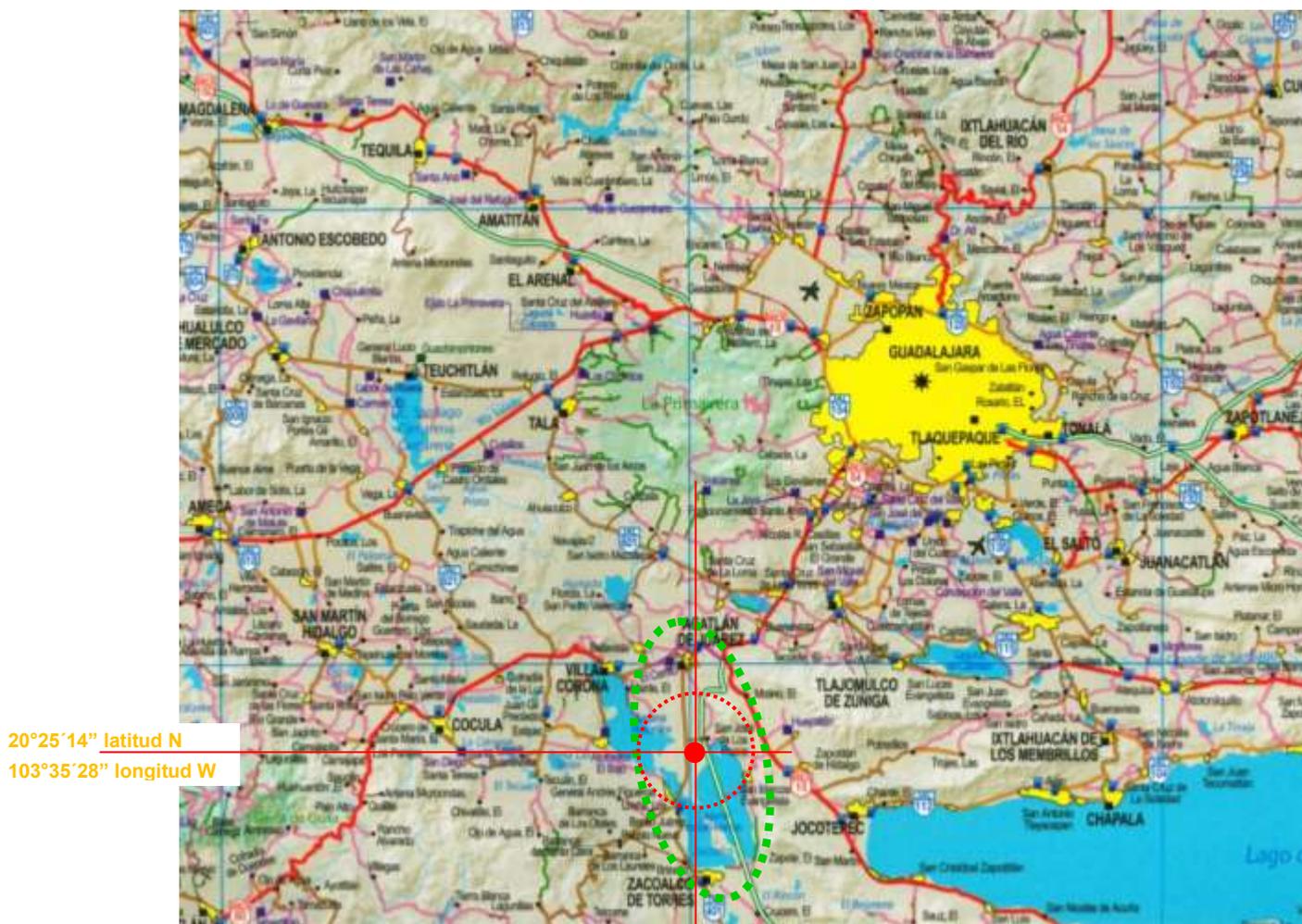
El sistema disponible se subdivide en dos categorías: regional y local.

Regional. Su radio de influencia trasciende los límites del Municipios e incluso del Estado, siendo útil para garantizar la accesibilidad a todos y cada uno de los usos de suelo que por su nivel de impacto alto lo requieran; excepto cuando la vialidad se encuentre concesionada.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

La microgección cuenta con la Carretera Federal de Cuota Colima – Acatlán de Juárez MEX54 – MEX54D; las carreteras Federal Libre MEX15 Guadalajara – La Barca, y MEX80 Acatlán de Juárez – La Huerta; así como la Carretera Estatal Libre JAL401 Acatlán de Juárez – Sayula – Ciudad Guzmán (con interconexión a MEX54). Todas comunican de manera expedita a la Región 12 Centro con el Litoral del Pacífico, incluyendo al Puerto Náutico de Manzanillo, Colima a través de interconexión con MEX110.

IMAGEN 19. PRECISIÓN DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE VIALIDAD DE LA MICRO REGIÓN DE ACATLÁN DE JUÁREZ



Local. Quedan agrupados en esta categoría los caminos de terracería que interconectan entre sí a los asentamientos menores de nivel SERUC. No son aptos para articular nuevas urbanizaciones a la estructura territorial y/o urbana.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Infraestructura e Instalaciones Especiales

El mayor índice de concentración de infraestructura urbana, está restringida al centro de población. Siguiendo el resto de los asentamientos con la relativa al abasto de servicios básicos (electrificación, agua potable, telefonía y drenaje sanitario). El municipio no cuenta con planta de tratamiento de agua residual (ptar).

En el área de estudio se observan instalaciones especiales en dos clasificaciones: instalaciones ferroviarias¹⁹; e instalaciones de riesgo relativas a gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores y el cementerio municipal.

Por su parte, la infraestructura regional se representa en un sistema de bordos y canales habilitados para la irrigación parcelaria y el rodamiento de agua; por una red de carreteras estatales y federales (Carretera Federal de Cuota Colima – Acatlán de Juárez MEX54 – MEX54D; las carreteras Federal Libre MEX15 Guadalajara – La Barca, y MEX80 Acatlán de Juárez – La Huerta; así como la Carretera Estatal Libre JAL401 Acatlán de Juárez – Sayula – Ciudad Guzmán); por un conjunto de 9 líneas de alta tensión y una sub estación (Acatlán de Juárez); y por dos presas para uso agropecuario (Presa Hurtado y Presa Chica).

Para efectos de este Plan Parcial, deberá generarse toda la infraestructura necesaria de acuerdo a los proyectos de urbanización que se autoricen para tal efecto, y según los usos y destinos declarados.

Es prescriptiva la construcción de una ptar. para el saneamiento de los gastos y su infraestructura complementaria, entendiendo como tal la conducción, alejamiento y descarga de las aguas residuales; para efecto de garantizar la calidad de agua conforme a los parámetros referidos en las Normas Oficiales Mexicanas. Así mismo, la construcción de infraestructura que garantice la gestión del agua²⁰ a través de extracción, potabilización bombeo y distribución para uso público urbano y uso industrial, y, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales, o en concertación con personas físicas o morales, deberá construir y operar, según sea el caso, las obras para el control de avenidas y protección de zonas inundables, así como caminos y obras complementarias que hagan posible el mejor aprovechamiento de las tierras y la protección a centros de población, industriales y, en general, a las vidas de

¹⁹ Las referidas a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, basándose en la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia. En tratándose de vías de ferrocarril, se establece una franja mínima de 15 metros a cada lado del eje de la vía como servidumbre de la misma debiendo estar libre de edificaciones o instalaciones permanentes, salvo las que permitan las leyes federales.

²⁰ "Gestión del Agua": Proceso sustentado en el conjunto de principios, políticas, actos, recursos, instrumentos, normas formales y no formales, bienes, recursos, derechos, atribuciones y responsabilidades, mediante el cual coordinadamente el Estado, los usuarios del agua y las organizaciones de la sociedad, promueven e instrumentan para lograr el desarrollo sustentable en beneficio de los seres humanos y su medio social, económico y ambiental. (1) el control y manejo del agua y las cuencas hidrológicas, incluyendo los acuíferos, por ende su distribución y administración, (2) la regulación de la explotación, uso o aprovechamiento del agua, y (3) la preservación y sustentabilidad de los recursos hídricos en cantidad y calidad, considerando los riesgos ante la ocurrencia de fenómenos hidrometeorológicos extraordinarios y daños a ecosistemas vitales y al medio ambiente. La gestión del agua comprende en su totalidad a la administración gubernamental del agua. Art. 3, fracción XXVIII; Ley de Aguas Nacionales.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

las personas y de sus bienes, conforme a las disposiciones de la Ley correspondiente.

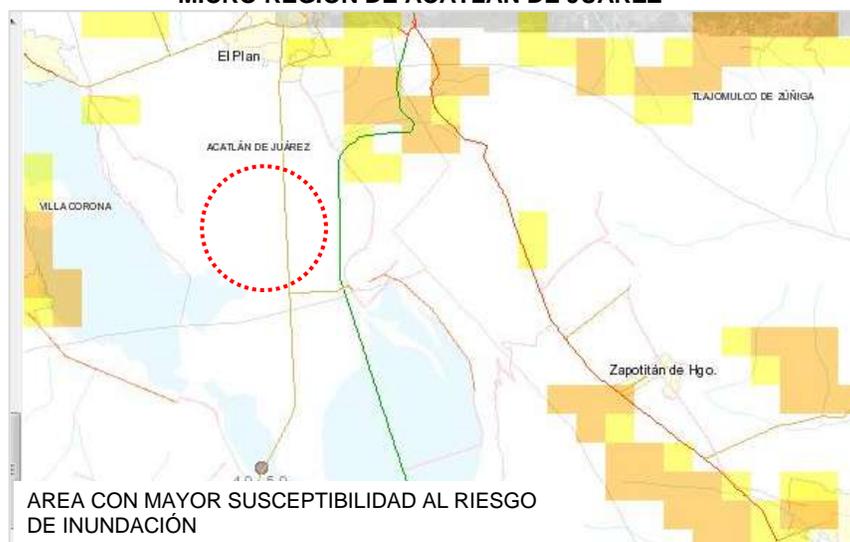
Adicionalmente, son prescriptivas las vialidades primarias que permita el aprovechamiento de las vialidades regionales, particularmente para la interconexión de modos y medios de transporte, la construcción de accesos, cruzamientos e instalaciones marginales en el derecho de vía de las carreteras federales, la construcción y operación de puentes privados sobre vías generales de comunicación; así como las que permitan el aprovechamiento de la vía ferroviaria; según los convenios que para tales efectos se establezcan entre autoridades, promotores e inversionistas y de acuerdo al marco legal que corresponda.

Riesgos antropogénicos

Eventualmente, en el área de estudio estos se refieren por un lado, a probables eventos que implican antropogenismo es decir, accidentes relacionados a la operación y disposición de infraestructura e instalaciones de carácter especial. Sustantivamente se refieren al sistema de apesamiento de agua para uso agropecuario (Presa Hurtado), y al transporte de materiales y sustancias que puedan implicar algún riesgo para la salud de los habitantes de las áreas urbanas, principalmente. Empero, no se tiene registro alguno de acuerdo al Atlas Estatal de Riesgo (AER).

Por otra parte, el riesgo de deslizamiento puede manifestarse en la subunidad (f) sección estanca de anegamiento intermitente, de acuerdo al patrón de ocurrencia en el interior de la cuenca endorreica, entre las lagunas de Atotonilco y Zacoalco, y al noreste de Acatlán y San José de los Pozos; según lo señalado en AER.

IMAGEN 20. SUSCEPTIBILIDAD DE RIESGO POR DESLIZAMIENTO E INUNDACIÓN EN LA MICRO REGIÓN DE ACATLÁN DE JUÁREZ



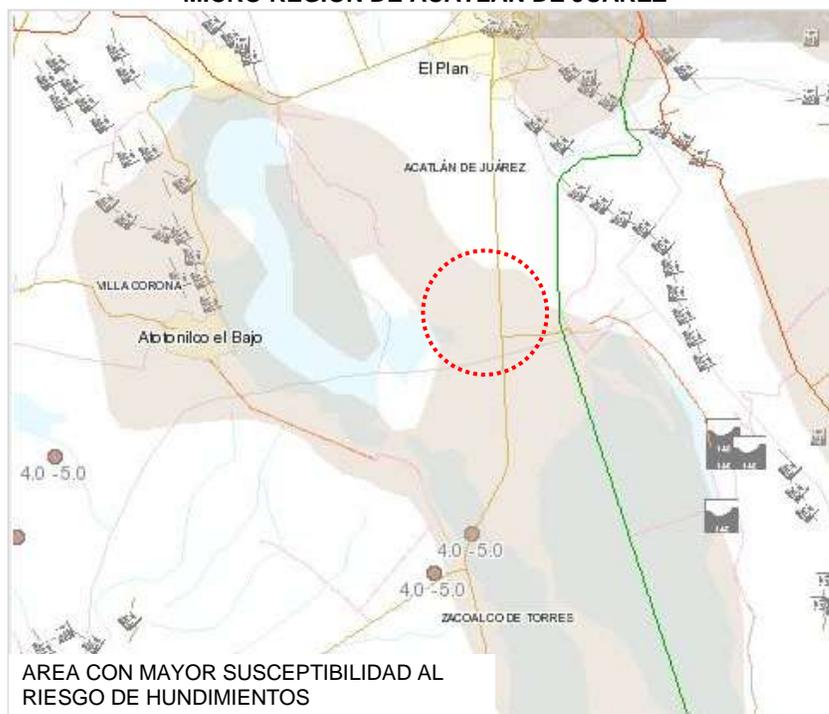
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

El riesgo de inundación por incremento de gasto pluvial en la subunidad denominada (a) planicie estanca es bajo; y el riesgo en la subunidad (f) sección estanca de anegamiento intermitente es bajo. Ambas subunidades, son susceptibles de manejo a través de obras de ingeniería hidráulica. Estas obras también son prescriptivas para efectos de este Plan Parcial.

No hay registro de fenómenos meteorológicos extraordinarios que pongan en peligro a personas, áreas productivas o instalaciones.

Respecto a peligros de tipo geológico relativos a hundimientos; estos pueden manifestarse en la cuenca endorreica; de acuerdo al Atlas Estatal de Riesgo; y para su precisión, se requieren de estudios geotécnicos relacionados al proceso de urbanización.

IMAGEN 21. SUSCEPTIBILIDAD DE PELIGROS GEOLÓGICOS EN LA MICRO REGIÓN DE ACATLÁN DE JUÁREZ



Tenencia del Suelo

En el área de aplicación delimitada en este Plan Parcial, la totalidad de la superficie es propiedad privada.

V.1.3. ANÁLISIS DEL SISTEMA DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN PARA EL DESARROLLO

Este apartado corresponde en lo particular a la definición de los artículos y preceptos de referencia que emanan del marco normativo, regulativo y de

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

planeación y programación para el desarrollo; y que sustentan al presente Plan Parcial. Se reconocen como el conjunto de parámetros que en general guían los procesos de promoción del desarrollo.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Específicamente, la fundamentación jurídica del Plan parte de los preceptos establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 27, párrafo tercero, 73, fracción XXIX-C, y 115 fracciones II, III y V. Este conjunto de artículos establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano y de los municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requieran²¹.

Ley General de Asentamientos Humanos

El artículo 9 de esta Ley es competencial puesto que señala las atribuciones del Municipio en materia de desarrollo urbano, en el ámbito de su respectiva jurisdicción:

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- V. Proponer la fundación de centros de población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- IX. Coordinarse y 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;

²¹ Estos preceptos se ratifican en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XI. Intervenir en la regularización de la 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 y destinos de áreas y predios;
- XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;
- XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y
- XV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Artículo que agrega e indica en su párrafo último, que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

Destaca la competencia para formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento. Establece la autorización para que el Municipio celebre los convenios y acuerdos de coordinación, concertación y asociación que sean necesarios para apoyar la consecución de los objetivos y prioridades previstos en los mismos.

El artículo 15 señala que los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

Por su parte, el artículo 19 señala que los planes o programas de desarrollo urbano deberán considerar los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en los artículos 23 a 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica. Y que las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorguen la Secretaría 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.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Respecto a la implantación de las regulaciones a la propiedad; el artículo 27 señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 29 indica que la fundación de centros de población requerirá decreto expedido por la legislatura de la entidad federativa correspondiente; y que el decreto referido, contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa al centro de población.

Adicionalmente, el artículo 35 señala que corresponde al Municipio formular, aprobar y administrar la zonificación misma que deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, y en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y
- XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Esta 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.

Las fracciones III y VI del artículo 1 establecen las directivas para el Municipio relativas a la promoción de las políticas para facilitar la preservación, restauración y mejoramiento del ambiente, así como la prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo. La fracción VIII destaca el principio

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

de concurrencia para el ejercicio de las atribuciones señaladas en su corporeidad, implicando entonces al Municipio en su cumplimiento. Su párrafo último señala que en todo lo previsto en la presente ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

Su artículo 2 señala en la fracción IV que es de utilidad pública el establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas.

El artículo 8 observa en su fracción V que es una competencia del municipio la creación y administración de zonas relativas a parques urbanos y demás áreas análogas previstas por la legislación local. Y su fracción XIV señala que le compete participar en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial.

Por su parte, la sección IV de la Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos; en su artículo 23 señala que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, se considerarán los siguientes criterios, entre otros:

Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;

Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

Finalmente, el artículo 28 indica que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría²²: Cambios de uso del suelo (...) de selvas y zonas áridas (fracc. I); operación de Parques industriales cuando se prevea la realización de actividades altamente riesgosas (fracc VII); y ejecución de obras hidráulicas y de vías generales de comunicación (fracc. VIII). Adicionalmente, el artículo 32 especifica que en el caso de que un plan o programa parcial de desarrollo urbano incluya obras o actividades como las antes indicadas (las señaladas en el artículo 28), las autoridades competentes del Municipio podrán presentar dichos planes o programas a la Secretaría, con el propósito de que ésta emita la autorización que en materia de impacto ambiental corresponda, respecto del conjunto de obras o actividades que se prevean realizar en un área determinada, en los términos previstos en el artículo 31 de la misma Ley.

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas

En general, enfatiza la responsabilidad del Estado en la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos o históricos y de las zonas de monumentos.

En el polígono de aplicación, no se identificaron lineamientos normativos o regulativos relativos a declaratorias de exclusión y/o protección de zonas arqueológicas.

Constitución Política del Estado de Jalisco

Esta Constitución reafirma, en el orden estatal, lo enunciado en el artículo 115 Constitucional; puesto que menciona en su artículo 80 que el Municipio, a través de su Ayuntamiento, está facultado para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios, participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, organizar y conducir la planeación del desarrollo del Municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social e intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial.

Código Urbano para el Estado de Jalisco

El Código Urbano para el estado de Jalisco vigente a partir de la expedición del decreto número 22247/LVIII/08, tiene por objeto definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos

²² Manifestación del impacto ambiental: El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, 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.

El artículo 6 señala que el Ayuntamiento o el Presidente Municipal serán quienes ejercerán sus atribuciones por sí, o a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales que correspondan y conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, para vigilar la observancia y aplicación de este código, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Las atribuciones en materia de desarrollo urbano del Municipio, vinculadas a este Plan Parcial; quedan acotadas en el artículo 10, y estas son:

- I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar (...) 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;
- 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 (...) los límites de los centros de población, cuando sólo comprendan áreas de su territorio;
- 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. Solicitar a la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable los estudios y dictámenes de impacto ambiental necesarios en toda autorización, permiso o licencia de construcción o de realización de cualquier obra en el municipio.
- XII. Solicitar a la Secretaría, 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 (...) los convenios que apoyen los objetivos y prioridades propuestos en los planes de desarrollo urbano que se ejecuten en su territorio municipal, de conformidad con este Código y demás ordenamientos aplicables;

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

- XIV. Convenir con el Titular del Poder Ejecutivo que la Secretaría desempeñe de manera total o parcial, las funciones técnicas que le corresponden en la aplicación de éste Código y 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;
- XVIII. 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 (...) 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 (...) 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 (...) las autorizaciones o licencias para ejecutar obras y acciones urbanísticas;
- XXII. Acordar la recepción de obras de urbanización;
- XXIII. A propuesta del urbanizador, aceptar las áreas de cesión para destinos y el equipamiento correspondiente, de acuerdo con el plan de desarrollo urbano (...);
- 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 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;
- XXXI. Promover inversiones y acciones que tiendan a (...) mejorar y regular el crecimiento de los centros de población; y
- XXXII. Promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda digna; 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.
- 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 (...) de desarrollo urbano de su competencia;

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

XLIV. Determinar la dependencia técnica y administrativa con competencia para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos;

XLV. Mantener disponibles para información y consulta del público los planes y programas de desarrollo urbano aplicables en su territorio, así como sus actualizaciones;

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.

Por su parte, el artículo 11 destaca las atribuciones del Presidente Municipal, entre las que sobresalen la labor de supervisar la elaboración, ejecución y control (...) de los planes (...) y las concernientes para realizar su respectiva publicación y presentarlos para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El Título Quinto de la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, indica en su Capítulo I, artículo 78 fracción III que este Plan Parcial forma parte del Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano, definiendo su figura como un Plan Básico de Desarrollo Urbano (fracc. III, inciso b); y que por quedar integrado en el Sistema, estará a cargo de manera concurrente tanto del Gobierno del Estado como del Ayuntamiento.

Y, que según lo definido en el artículo 80; el *“Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Logístico de Jalisco en el Municipio de Zacoalco de Torres”* tiene como propósito central desarrollar el componente estratégico del Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano; esto es, definir la estrategia de acción, de concurrencia y de intervención gubernamental para cumplir con lo establecido por la política urbana en los programas de desarrollo urbano.

Por su parte, el artículo 86 sentencia que este Plan de Desarrollo Urbano, así como los proyectos definitivos de urbanización que del mismo se deriven, deberán someterse a evaluación en materia de impacto por modificar de manera directa el uso de suelo en su polígono de aplicación; de manera previa a su autorización debiendo contar con dictamen probatorio de su evaluación por la autoridad competente conforme a las disposiciones aplicables en materia de planeación y los ordenamientos ecológicos.

La Sección Sexta del mismo Título, en su artículo 120 establece la definición objetiva administrativa y normativa de este instrumento:

- 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 (...) 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 en su área de aplicación;

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

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 (...) 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.

Complementariamente, el artículo 252 refiere que cuando (...) un área específica donde se pretendan realizar obras de urbanización o cuando dichas áreas se encuentren fuera de los límites de un centro de población, los interesados en su urbanización deberán proponer y tramitar la aprobación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones de crecimiento correspondientes.

El artículo 149 indica que el establecimiento de destinos del suelo en los planes y programas de desarrollo urbano se sujetará a las siguientes reglas:

La determinación de los destinos del suelo será de interés público y su establecimiento deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen;

Los programas de desarrollo urbano precisarán las zonas o predios afectadas por destinos del suelo, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse;

Los propietarios o poseedores de inmuebles, públicos o privados, que queden afectados por destinos, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso del suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes;

Las autoridades estatales o municipales, gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a la infraestructura vial e hidráulica contempladas en los programas de desarrollo urbano;

Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial e hidráulica, los propietarios o poseedores de inmuebles, deberán además respetar los derechos de vía correspondientes y tendrán el derecho de participar en los polígonos de actuación que al efecto se establezcan para asegurar las zonas o áreas requeridas para su servicio, así como en su caso, para la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento, y

Quienes resulten afectados por la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior, podrán compensar las cargas impuestas con los incrementos de valor del suelo que se generen.

El artículo 175 declara que toda acción urbanística mayor²³, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos²⁴. Las áreas de cesión para destinos se clasifican en:

²³ Acción urbanística mayor: La urbanización del suelo; fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al municipio, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente, y

Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al municipio.

Por su parte, el artículo 176 indica que la determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes: Zonas habitacionales: 16 % de la superficie bruta. Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13 % de la superficie bruta.

El artículo 151 observa que la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas que establezcan los planes y programas de desarrollo urbano deberá contener: Su demarcación o delimitación; las características y condiciones generales de los predios y la aptitud de los terrenos; en el caso de los destinos, la descripción del fin o aprovechamiento al que se destinarán una vez que sean afectados; y las restricciones y normas de aprovechamiento del suelo, según la determinación de que se trate.

Complementariamente, el artículo 183 indica que en todas las zonas a las que hace referencia el artículo 176, las áreas de cesión, deberán distribuirse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio y su compatibilidad, así como las dimensiones mínimas para el equipamiento, señaladas en el Código. Y que las áreas destinadas para el equipamiento, en su forma de espacio construido, se utilizarán como espacios verdes, abiertos y recreativos, en tanto estos no se construyan, y su mantenimiento estará a cargo del municipio o asociación de colonos correspondiente.

El 152 establece que las determinaciones de destinos de los planes de desarrollo urbano declararán la utilidad pública y la procedencia de las acciones que conlleven a la adquisición o disposición por parte del Municipio o el Estado de los predios para proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en las mismas, ejecutando las obras de infraestructura y equipamiento necesarias.

Artículo 178. Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria municipal serán patrimonio municipal con carácter de dominio público, por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión (...) deberá de consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo. Las vialidades primarias contempladas en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización.

²⁴ Áreas de cesión para destino: Las que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Artículo 185. Las áreas de cesión deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el predio en cuestión no podrá obtener la declaratoria formal de suelo urbano, por parte del municipio. Las obras mínimas de urbanización que deben tener las áreas de cesión son las siguientes: redes de agua potable, alcantarillado y sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos dispositivos de control vial como señalización semaforización, y la jardinería y mobiliario urbano necesario.

Adicionalmente, son concurrentes para la administración de este instrumento, los artículos 82, 83, 84, 85, 87; 121 al 124; y 127 al 136 del Capítulo III de la aplicación de los programas y planes de desarrollo urbano. Todos enunciados en el Código.

Finalmente, el artículo Transitorio Cuarto, indica que el Ayuntamiento deberán expedir o modificar sus reglamentos en la materia en un plazo de 550 días a partir de la vigencia de este Código, plazo en el cual deberán aplicar (...) el Reglamento Estatal de Zonificación; para efecto de sustanciar la reglamentación del *“Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Logístico de Jalisco en el Municipio de Acatlán de Juárez”*. Por su parte, el Sexto indica al Municipio promover (en un plazo máximo de 550 días a la entrada en vigor del Código) se revisen y en su caso, se expida o actualice el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en los términos de este mismo ordenamiento.

Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

En el decreto modificatorio número 20,867 aprobado el 03 de febrero de 2005, en su Título Primero, Capítulo I Normas preliminares, el artículo 1 establece que esta ley tiene por objeto regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente y el patrimonio cultural con la finalidad de mejorar la calidad ambiental y la calidad de vida. El artículo 5 establece las competencias del gobierno municipal en esta materia, destacando la obligación de la supervisión y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de su jurisdicción, implementar y aprobar la regulación, así como vigilar la observancia de las declaratorias que se expidan para regular los usos del suelo, el aprovechamiento de los recursos y la regulación de actividades que generen contaminación.

Ley Estatal de Agua para el Estado de Jalisco y sus Municipios

De acuerdo al decreto numero 18434, con vigencia 21 de mayo de 2001; en el Título Primero, Capítulo I del Objeto de la Ley; su artículo 1 establece que sus disposiciones son de orden público, interés social y de observancia general en el Estado de Jalisco. El artículo 3 declara de utilidad pública la planeación, estudio, proyección, ejecución, rehabilitación y mantenimiento, ampliación, aprobación y supervisión de las obras y servicios necesarios para la operación y administración de los sistemas de agua potable (...). En el artículo 17 indica

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

las atribuciones de la CEAS, entre las que es necesario conocer la fracción VI que le confiere intervenir en el ámbito de su competencia y de conformidad con la legislación aplicable, en la supervisión y validación de los proyectos y las obras de redes de agua potable (...) que se realicen en el Estado. La fracción XIV le permite celebrar, con el objeto de lograr una coordinación integral y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, los acuerdos y convenios que se requieran, con autoridades de los tres niveles de Gobierno (...) para la construcción, ampliación, operación y rehabilitación de los sistemas de agua potable (...).

Ley de Obras Públicas del Estado de Jalisco

En el decreto numero 13901, aprobado el 22 de enero de 2004 y con vigencia a partir del día 8 de marzo de 2004; se señala en el artículo 1; que esta ley es de orden e interés público y tiene por objeto regular la obra pública que se realice con cargo total o parcial a fondos estatales (...).

En el artículo 8 define lo que se considera obra pública: todo trabajo que tenga por objeto construir, instalar o ampliar; así mismo también es obra pública la infraestructura y equipamiento para la prestación de servicios públicos y la introducción, ampliación y mejoramiento de las redes de infraestructura básica para agua potable, drenaje, alcantarillado y electrificación que sirvan para la consolidación de los asentamientos humanos; las obras para caminos, vialidad urbana, tráfico (...); las obras que coadyuven a la conservación del medio ambiente y las obras de naturaleza análoga a las anteriores.

El TÍTULO SEGUNDO, de la Planeación, Programación y Presupuestación de la Obra Pública; CAPÍTULO I, de la Planeación de la Obra Pública; el artículo 17 dice que para la planeación de la obra pública, los entes públicos deben considerar: I, los objetivos, políticas, prioridades, estrategias y lineamientos establecidos en los planes de desarrollo y en los programas sectoriales y regionales derivados de los ámbitos federal y estatal; II, las necesidades estatales, regionales y municipales; III, la prevención de impactos ambientales derivados de la realización y operación de la obra pública; y IV, lo dispuesto por la legislación urbanística, en lo procedente.

Finalmente el artículo 19 dice que para la programación de la obra pública, los entes públicos deben considerar, en su caso: fracción VII, los permisos, autorizaciones y licencias necesarias; fracción IX, los requisitos, provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios para la obra, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano; fracciones XI, las obras necesarias para preservar o restituir las condiciones ambientales cuando éstas puedan deteriorarse; fracción XXI, la aplicación de la legislación urbanística, en lo procedente; y fracción XXII, las demás previsiones que deban tomarse en consideración, según la naturaleza y características de la obra.

Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios

Esta ley es de orden público e interés social y fue aprobada a través del decreto número 18730 por el Congreso con fecha 30 de Noviembre de 2000.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

En general, establece los procedimientos y los mecanismos programáticos para garantizar a la población el acceso a la vivienda digna. Establece que toda acción urbanística debe ser dictaminada y sancionada por el Ayuntamiento, incluyendo aquellas que sean acordadas y convenidas para apoyar a grupos y organizaciones específicas, o a instituciones y organismos públicos promotores de vivienda a cumplir con sus objetivos de inversión.

Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco

Esta Ley, en su Título Segundo, Capítulo VIII, artículo 37, fracciones II, V y VII, reitera como obligación y facultad del Ayuntamiento aplicar y formular reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general para organizar la administración pública municipal y garantizar que ésta regule las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos inscritos en su competencia. Por su parte el artículo 38, fracción I, capacita al Ayuntamiento para proponer ante el Congreso del Estado iniciativas de leyes o decretos en materias municipales.

El artículo 40, fracción II dice que el Ayuntamiento puede expedir, de acuerdo con las leyes estatales en materia municipal, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que regulen asuntos de su competencia, es decir, todo lo relativo a la planeación del desarrollo del Municipio y los centros de población.

Reglamento Estatal de Zonificación

El Reglamento es de observancia general y tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales.

Empero no haber sido actualizado como consecuencia de la derogación de la Ley de Desarrollo Urbano; el Código actual vigente valida su empleo en el verso del artículo Transitorio Cuarto; mismo que indica que el Ayuntamiento deberán expedir o modificar sus reglamentos en la materia en un plazo de 550 días a partir de la vigencia de este Código, plazo en el cual deberán aplicar (...) el Reglamento Estatal de Zonificación; siendo consecuentemente el instrumento regulativo pertinente para efecto de sustanciar la reglamentación del *“Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Logístico de Jalisco en el Municipio de Acatlán de Juárez”*, y dado que el municipio no cuenta con un reglamento propio.

Su aplicación facilitara controlar la acción urbanística en las áreas y predios que impliquen cambio de suelo; así como reglamentar las subdivisiones de terrenos y todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en el Área de Aplicación, quedando sujetas a cumplir con lo estipulado en el

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

presente Reglamento, independientemente del régimen de propiedad en que se ejecuten.

Así mismo, y de conformidad a su artículo 5; el Ayuntamiento podrá establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de ley y los convenios de coordinación celebrados conforme los planes y programas nacional, estatal y regional de desarrollo urbano.

Particularmente, y complementariamente a la aplicación de las normas y lineamientos que se establecen en el Reglamento, se observará la siguiente consideración en este Plan: en las áreas de reserva urbana se aplicarán estrictamente las normas de control de densidad y de construcción que se señalen en los proyectos de urbanización y en proyectos de edificación que sean aprobados por el municipio y según la expedición de las autorizaciones correspondientes; así como las normas de control para la urbanización que sean propuestas en este Plan Parcial; en referencia directa de concomitancia al artículo 5 del mismo Reglamento.

Plan Nacional de Desarrollo 2007–2012

De este instrumento, las referencias aplicadas al Plan deben corresponder a los ejes rectores 1, 3 y 4 relativos al estado de derecho y la seguridad, el impulso de una economía competitiva y generadora de empleos y la promoción de la sustentabilidad ambiental efectiva, respectivamente.

Estos ejes marcan en el tema económico el apremio en la promoción de empresas, el desarrollo regional integral, el mejoramiento de las telecomunicaciones y los transportes, el apoyo al sector hidráulico, la construcción y la vivienda. En desarrollo social la estrategia primaria está orientada a la superación de la pobreza e incrementar la cobertura en salud y educación e impulsar la recreación. La vertiente sobre sustentabilidad prioriza el tema del agua, el ordenamiento ecológico, el cambio climático y el manejo de residuos sólidos y peligrosos. En el tema de la democracia dirige la atención hacia la promoción de la participación ciudadana, la eficacia y eficiencia gubernamental, la transparencia y rendición de cuentas y promover la confianza en las instituciones públicas.

En general, estos ejes rectores tienen cabida en los siguientes planes y programas a observar, pues han sido dispuestos por el Gobierno Federal dentro del marco de referencia del Sistema Nacional de Planeación, al cual también quedan sujetos los de competencia estatal.

Programa sectorial de Desarrollo Social 2007–2012

Establece la importancia de ejecutar acciones que atiendan problemas comunes de varios municipios de una zona, es decir, de actuar con una lógica de desarrollo regional, por lo cual el esquema de planeación regional (regiones “06 Sur” y “12 Centro”) y regional metropolitana, son instrumentos de referencia general para alcanzar este objetivo, pues facultan la asociación

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

entre municipios. En este tema pone el énfasis en el estructuramiento los centros de población para hacerlos más ordenados y menos dispersos, concentrando la aplicación de los esfuerzos en zonas con ventajas competitivas. Indica que se propicie el aprovechamiento de la infraestructura urbana y su equipamiento existente, desarrollando los instrumentos e incentivos necesarios.

Otro conjunto de objetivos se refieren a disminuir las disparidades entre regiones y entre municipios a través de la dotación de infraestructura social que permita procesos de desarrollo y el desdoblamiento de potencialidades productivas, siendo esta una indicación directa a observar en cada uno de los niveles de planeación urbana del sistema, con lo cual se busca promover y aprovechar las políticas sectoriales transversales, así como espacios de diálogo entre actores públicos y privados para lograr acuerdos y definir mejores mecanismos de desarrollo.

Plan de la Región Centro Occidente

El Plan de la Región Centro Occidente (RCO) se ha formulado conforme a lo señalado en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y tiene como antecedente lo dispuesto en el Plan Lerma. Hace énfasis en una nueva conciencia regional. Reconoce que la región se inserta en un contexto nacional contrastado y saturado con problemas, pero también con buenas alternativas para el aprovechamiento de oportunidades. Entre los puntos positivos que posee la región señala su ubicación estratégica y el potencial del corredor TLC-NA; del cual el municipio forma parte a través de su base de infraestructura.

En el sistema de la RCO²⁵, donde la Metrópoli es cabecera, habita la cuarta parte de los mexicanos, correspondiéndole a Jalisco contribuir con siete millones de habitantes, el 30 % de la población total de la región. Cuenta con un sistema consolidado de ciudades medias mayores de 50 mil habitantes. 35 de las 99 ciudades y zonas metropolitanas que mayor aportación hacen al PIB nacional, están en la región. En cuanto a su sistema de ciudades se ha consolidado como un conjunto de centros económicos que crean posibilidades de empleo, educación, servicios de salud, etc. por lo que son ciudades de atracción de población.

Un elemento destacable en la región es que cuenta con el Corredor Canadá Norte-América-México o carretera 15, y el llamado Corredor del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLC-AN) Manzanillo-Nuevo Laredo, Texas, el cual cruza por la zona metropolitana de Guadalajara; integrándose a este último eje corredor el polígono de desarrollo del Plan del Proyecto del Centro Logístico. Paulatinamente, los tratados comerciales establecidos entre México y diversos bloques económicos, han representado una oportunidad para la ampliación de las inversiones extranjeras. La RCO enfrenta un proceso de competencia con otras regiones del País para atraer los beneficios de la

²⁵ Entidades: Aguascalientes, Colima, Guanajuato, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Querétaro, San Luis Potosí y Zacatecas.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

inversión extranjera: la infraestructura de comunicaciones y el nivel de servicio de los equipamientos instalados hasta ahora, facilitan la captación de inversiones. Adicionalmente, la posición geográfica de la Ciudad se presta a la interacción con distintas locaciones importantes en la economía de la región: Manzanillo, Lázaro Cárdenas, Tepic, Zacatecas, Morelia, León, Aguascalientes, San Luis Potosí, entre otras.

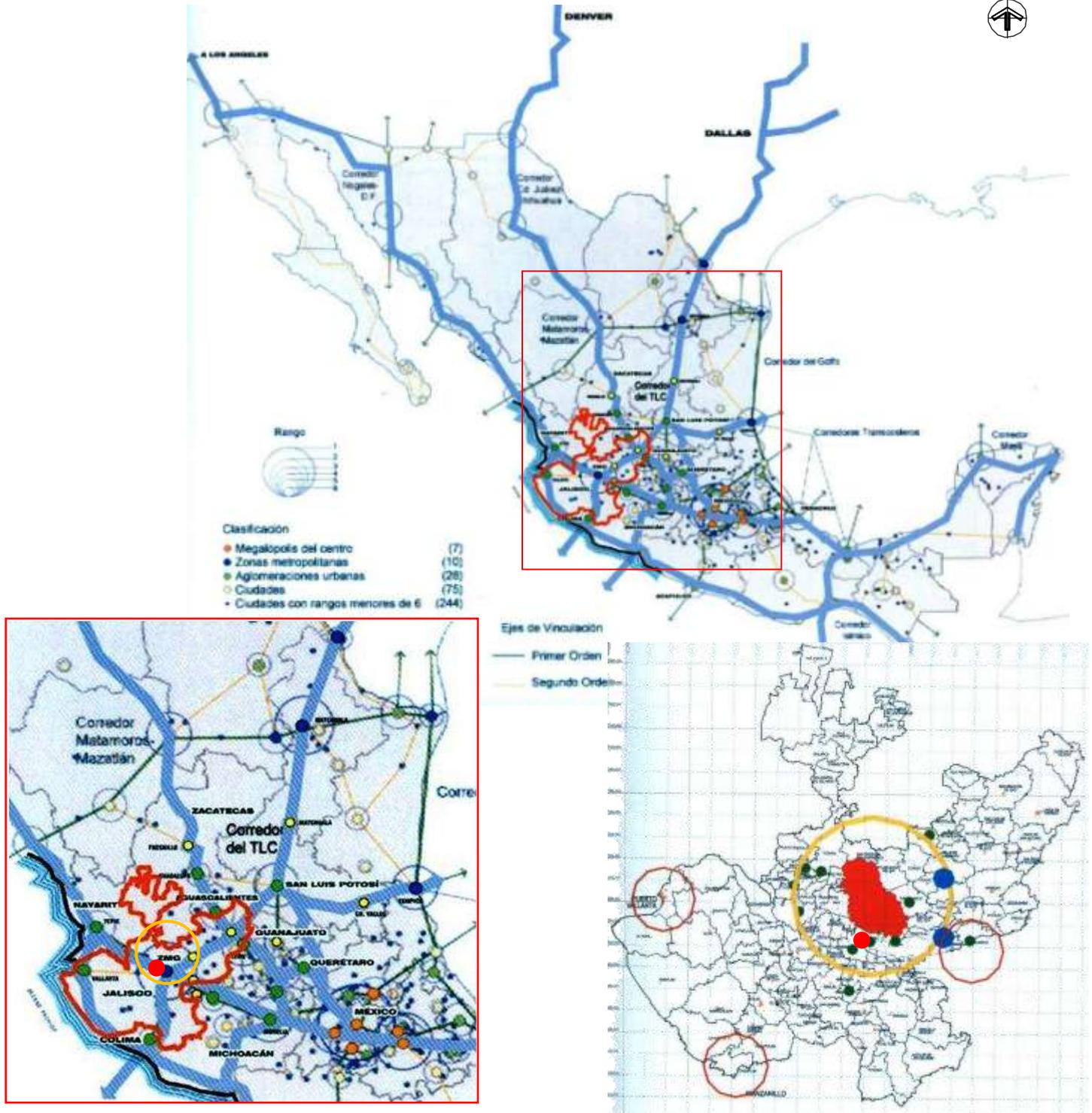
Respecto a los retos, el Plan enuncia en el esquema que si bien Guadalajara sigue siendo el núcleo principal de la Zona Metropolitana, y como tal mantiene su influencia sobre las ciudades cercanas, cabe destacar que la Zona Metropolitana de León-San Francisco del Rincón ha acrecentado su influencia y tenido un auge importante en la propia región: Guadalajara está perdiendo competitividad en la escala regional porque las localidades ubicadas en la parte oriental de la Región están estrechando sus lazos con León, Gto., por lo que territorialmente se integran más a ella que a la Zona Metropolitana de Guadalajara. Las relaciones estrechas son flujos de capitales.

Y que la estructura productiva de Jalisco para su desarrollo se sustenta primordialmente en contextos urbanos: para el año 2004 (y descontando la aportación del 9 % del sector primario al total del PIB de Jalisco), tan sólo las actividades comerciales generaron 26%, mientras que la actividad manufacturera generó 20%, lo cual refleja que Guadalajara sigue manteniendo fuerza como centro de distribución hacia el occidente y noroeste del país y que su planta industrial aún es significativa pese a su contracción. Adicionalmente la Metrópoli es la más visitada, debido a que recibe 45 % de la afluencia a la entidad principalmente por motivo de negocios, y del total de la capacidad existente de espacios rentables para hospedaje en Jalisco, dos de cada cinco se ubican en el área metropolitana.

El siguiente gráfico aproxima a la comprensión de este importante contexto donde se aplica el programa de referencia de promoción e inversión pública para el desarrollo e incremento de la competitividad del Estado en su conjunto.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

IMAGEN 22. CONTEXTO DE LA REGIÓN CENTRO OCCIDENTE



Fuente: Elaborado en base al Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, 2001-2006.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Con base en este panorama general; las líneas estratégicas consideradas en este instrumento tienen incidencia en la región metropolitana: Consolidación de la red de corredores y nodos económicos-urbanos, y expresa que la vocación de la región es constituirse en un eficaz articulador entre el norte desarrollado y el sureste en vías de desarrollo, entre el Golfo y la Cuenca del Pacífico, y entre la Cuenca del Pacífico y Estados Unidos y Canadá; para formalizarse la región como una de las principales plataformas para el impulso del desarrollo socio económico del país.

Plan Estatal de Desarrollo 2030

Sintéticamente, este documento destaca la oportunidad de actuación en los temas de empleo, crecimiento económico e infraestructura urbana como medios para disminuir los niveles bajos de productividad y rentabilidad. Pone énfasis en la infraestructura de telecomunicaciones, hidráulica y ferroviaria. Propone reducir la excesiva regulación que inhibe la captación de inversiones. Apunta a abordar el problema del bajo desarrollo tecnológico e innovación, así como la escasez de mano de obra calificada, fomentando la asociación de los recursos científicos y tecnológicos bajo esquemas productivos que permitan la generación de valor agregado. Considerando este instrumento, las Políticas son:

- Desarrollo regional y equitativo con énfasis en la infraestructura productiva y la sustentabilidad del medio ambiente.
- Gestión orientada a resultados, calidad y mejora continua, con especial énfasis en la planeación.
- Innovación, creatividad y nuevas empresas de alta tecnología, con énfasis en financiamiento y mejora regulatoria para la micro y pequeña empresas.
- Modernización de la industria, con especial énfasis en la promoción de los productos de Jalisco a nivel nacional e internacional.
- Fortalecimiento del capital humano con especial énfasis en la capacitación y la educación vinculada con sectores productivos.

Plan Estatal de Desarrollo 2007-2011

El Plan Estatal de Desarrollo establece ejes estratégicos referidos al fomento de la industria, comercio y servicios, la promoción a la inversión, el financiamiento para el desarrollo productivo y la generación de empleo, el estímulo a las empresas, el impulso a la promoción, cooperación e internacionalización de Jalisco y sus sectores productivos; desarrollo de infraestructura productiva e infraestructura urbana, ordenamiento territorial y uso de suelo, e impulso a la inversión privada.

Implanta programas y subprogramas sectoriales para desarrollo de infraestructura, la preservación y restauración del medio ambiente, la preservación de los recursos naturales, la promoción de la cultura ambiental y ordenamiento ecológico, etc. Entre ellos destacan los orientados a la movilidad urbana y la administración y uso del agua. A partir de estos

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

programas un conjunto de acciones y proyectos detonadores del desarrollo regional y estatal, se estarían implementando año con año. De esta manera se articulan todos los objetivos con los programas sectoriales y especiales. La profundización de estos proyectos se refiere al apartado del Programa Sectorial 04 Desarrollo de Infraestructura Productiva, abajo enunciado.

Plan Regional de Desarrollo. Agenda para el desarrollo de la Región 12 Centroⁱ.

Los Planes de Desarrollo Regional formalizan la continuidad de la Estrategia de Regionalización puesta en marcha en Jalisco desde 1997; y con su actualización se asegura su vigencia con la finalidad de orientar y dar sustento a las acciones de gobierno, de acuerdo a las particularidades de cada una de las regiones en que se divide el estado de Jalisco, y en plena conjunción con la visión de desarrollo estatal plasmada en el Plan Estatal de Desarrollo (PED) 2030.

La Agenda es un instrumento práctico actualizado, útil para la promoción del desarrollo dentro de la gestión pública que despliega una rica gama de acciones y proyectos. Esta riqueza subyace en los orígenes variados de las propuestas.

La agenda regional identifica problemas públicos y sugiere soluciones a través de estrategias y conjuntos de acciones que impacten a más de un municipio; bajo el objetivo general de mejorar la calidad de vida de los habitantes y la promoción de un verdadero desarrollo regional sustentable en cada demarcación; sugiriendo para tal los mecanismos de colaboración, cooperación y atención estratégica.

Entre los “problemas estratégicos identificados” y según esta agenda, destacan:

- (9) debilitamiento de la región como centro promotor del desarrollo económico (del Estado),
- (8) deterioro ambiental,
- (4) economía regional agropecuaria no competitiva; y
- (2) calidad de vida aún insatisfactoria.

Otros problemas torales, son: (37) Economía regional no competitiva, y (63) Ineficiente planeación por la incorporación de suelo social al crecimiento urbano.

Entre las potencialidades de la Región, destacan:

- Posibilidad de integrar los mercados nacionales e internacionales. La mayoría de los municipios de la Región quedan a menos de 80 kms. del centro metropolitano, permitiendo una mayor integración, en donde los municipios que la conforman cumplan con funciones específicas.
- La cercanía con el puerto de Manzanillo, principal puerto nacional, hace que la Región pueda participar del comercio nacional hacia la

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Cuenca del Pacífico, integrando el comercio del Norte, Occidente y Centro del País.

- Con respecto a los mercados internacionales, la Región tiene posibilidades de conectar los flujos comerciales con Estados Unidos de América, Canadá, los países asiáticos y Europa.
- Con respecto al mercado de los Estados Unidos, la Región está en una posición estratégica, además de la comunicación que tiene por vía aérea, ya que el Aeropuerto Internacional ubicado en Tlajomulco, le otorga ventajas competitivas para su crecimiento económico.
- Las vías carreteras, férreas y acceso a la vía marítima por los diferentes puertos del País, también representan una ventaja para la consolidación económica de la Región.

Ya en la fase estratégica de este documento, para potenciar la importante diversificación productiva, la agenda propone el fortalecimiento e impulso a la infraestructura técnica y productiva para la industrialización y comercialización de productos agrícolas y pecuarios.

Para potenciar una industria altamente diversificada, promover la infraestructura carretera y vial para dar mayor movilidad al tráfico de la zona conurbada de Guadalajara; e incrementar la infraestructura carretera y vial para detonar los potenciales turístico, histórico – cultural, comercial y productivas de la Región.

Para aprovechar la ubicación geográfica favorable de la Región, propone una red de microempresas que fortalezca el vocacionamiento y la capacidad productiva agrícola y rural.

Por su parte, en la definición Acciones orientadas a mejorar tiempos de traslados excesivos en la zona metropolitana, propone en la micro región el Macrolibramiento carretero para la Z.M.G. y la ampliación y modernización del tramo carretero Acatlán de Juárez - Zacoalco de Torres; así como dotar de un Rastro Tipo Inspección Federal (TIF) Regional, construcción de tramo carretero Bellavista - San Pedro Valencia – San Isidro Mazatepec en Acatlán de Juárez y la adecuación o construcción de infraestructura necesaria para la captación del agua pluvial y recuperación de la cuenca en Villa Corona. En el tema ambiental propone una planta regional para el manejo y aprovechamiento de residuos sólidos municipales, así como la construcción de vertederos controlados de residuos sólidos en la Zona Conurbada de Guadalajara y las cabeceras municipales de los municipios de Acatlán de Juárez y Villa Corona. Finalmente, para contra restar el debilitamiento de la región como centro promotor del desarrollo económico incluye la ampliación de la carretera a Barra de Navidad en el tramo del km. 40 a Villa Corona; y la necesidad de establecer y coordinar un programa de fomento a la micro, pequeña y mediana industria.

Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001 (vigente)

Este Programa es, de acuerdo a las disposiciones jurídicas vigentes, el documento que establece el compromiso del Gobierno del Estado en materia

MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

de ordenamiento y regulación de los centros de población y se expide para imprimir unidad y congruencia a las actividades de las dependencias del poder ejecutivo estatal. Aporta los instrumentos necesarios para que el ordenamiento territorial de Jalisco garantice un desarrollo armónico y sustentable y se sienten las bases para la competitividad regional y urbana que demanda la globalización de la economía nacional.

El documento reúne un conjunto articulado de objetivos, políticas y estrategias para orientar al sector privado y social a tomar decisiones en materia de desarrollo urbano. El Programa define los grandes lineamientos que servirán de fundamento a la acción de todos los agentes que intervienen en la estructuración urbano-regional. Debe verse como un conjunto de políticas generales de largo plazo necesarias para coordinar el crecimiento de las ciudades y lograr una organización territorial de las actividades económicas y de la población acordes con un desarrollo económico sustentable y sostenible.

Señala que, frente al problema central de la congestión metropolitana, la inanición de las regiones y el desaprovechamiento de gran parte de nuestros recursos naturales, la propuesta central de este Programa plantea una doble estrategia : territorial y de gestión pública. Desde el punto de vista territorial se postula un proceso de descentralización relativa acompañada de una consolidación metropolitana selectiva.

Los Principios Básicos concurrentes de este programa, son:

Competitividad productiva con equidad. Esta premisa parte de dar mayor atención a la estrecha relación que existe entre el desarrollo económico y el urbano, como enfoque estratégico para propiciar una ocupación más equilibrada del territorio. La idea central es, que la incorporación y la difusión del progreso técnico son el factor fundamental para que la entidad desarrolle una creciente competitividad que le permita elevar progresivamente la productividad y generar más y mejores puestos de trabajo, base del desarrollo económico.

Desarrollo Sustentable. Entendido como aquél que responde a las necesidades del presente sin comprometer las capacidad de las generaciones futuras de responder a sus propias necesidades y cuyos postulados principales son: que las transformaciones productivas deben ser compatibles con la conservación del medio ambiente físico y, en consecuencia, que la dimensión ambiental y geográfico-espacial deben incorporarse plenamente al proceso de desarrollo. Se trata de invertir las tendencias negativas del agotamiento de los recursos naturales y del creciente deterioro por contaminación, así como aprovechar éstos recursos gracias a la investigación y conservación. La sustentabilidad se relaciona tanto con la calidad de vida como con el nivel de vida. Tan importante es, obtener el crecimiento económico, un mayor dinamismo y una orientación competitiva, como asegurar a toda la población una vida sana, en un medio ambiente apropiado.

Solidaridad Regional como parte del Nuevo Federalismo. La renovación del Federalismo mexicano es un acto político de vital para el desarrollo de la

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Nación. Esta renovación debe buscar como idea articuladora la solidaridad regional, concretada en fórmulas más equitativas de la distribución de los recursos y sistemas de compensaciones regionales entre las áreas más desarrolladas y las zonas más atrasadas.

Subsidiariedad en la Administración Territorial. La Subsidiariedad implica no sólo la clarificación de competencias a nivel sectorial y a nivel de ámbito de gobierno, sino sobre todo el compromiso de que cada uno de los niveles administrativos del sector público desempeñe lo que le corresponde en función de su capacidad para realizarlo. En este sentido significa básicamente el reforzamiento de los niveles locales de gobierno en sus competencias de administración territorial.

Orientación Estratégica de la Gestión Territorial. El enfoque estratégico de la planeación urbano-regional parte de dos consideraciones básicas. De un lado, la selección de un conjunto reducido de propósitos, con el fin de establecer un mejor proceso de control sobre los mismos. Del otro, una modalidad de trabajo conjunto entre las autoridades y los organismos sociales para definir las directrices de los planes y programas.

Por su parte, los objetivos de este Programa están definidos en el artículo 53 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y los que son directamente pertinentes para la fundamentación de este Plan, enuncian:

- Mejorar las condiciones ambientales de los centros de población;
- Estructurar la interrelación entre los centros de población, de cada una de las regiones para obtener un grado óptimo de autosuficiencia;
- Distribuir equitativamente los beneficios y cargas que genera el proceso de urbanización, a fin de promover un desarrollo integral;
- Salvaguardar recursos naturales y mantener el equilibrio ecológico;
- Promover condiciones, apoyos y proyectos, orientados a preservar, ampliar y eficientar la planta productiva;
- Estimular la participación solidaria, de los distintos grupos que integran la comunidad en la realización de los planes y acciones que deriven del PEDU.

Para el logro de estos objetivos el PEDU plantea una estrategia de "Consolidación metropolitana selectiva", en la que se incluyen aquellos procesos productivos de nivel superior relacionados con la competitividad "global" de la Zona Metropolitana de Guadalajara. La consolidación metropolitana selectiva si bien significa la complementación de aquellas funciones que tienen que ver con la base económica y con la relación intermetropolitana de Guadalajara, junto con el reordenamiento y la coordinación de la gestión urbana; también representa el reto de garantizar los servicios metropolitanos con la calidad y cantidad que se requieran, incluyéndose en este aspecto el responder a la demanda de abasto y dotación de agua potable y saneamiento a través de acciones de obra oportunas con el objeto de incorporar a la ZCG al nuevo esquema de desarrollo nacional propuesto por el PNDU-OT.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

En este contexto sintético, la función, gestión e implementación de infraestructura debe ser un coadyuvante en la redefinición futura de la Z.M.G. y su espacio conurbado.

Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco

El antecedente del OETJ²⁶ reconoce la necesidad de mejorar la calidad de los asentamientos planteándose objetivos en la promoción de los siguientes rubros:

- Desarrollo sostenible de los asentamientos humanos, que combine el desarrollo económico, el desarrollo social y la protección del medio ambiente.
- Vivienda adecuada para todos, como una condición indispensable para el bienestar físico, psicológico, social y económico del ser humano.

Los principios que rigen la política referida a los asentamientos humanos son la equidad, el desarrollo sostenible, la calidad de vida, la participación comunitaria, la solidaridad, el compromiso con las generaciones futuras y la salud humana. Concomitantemente, el Ordenamiento retoma y establece las pautas generales de tratamiento del tema con base en la sustentabilidad, para lo cual señala los siguientes principios de actuación orientados a las áreas urbanas:

- Evitar el crecimiento extensivo propiciando la densificación y la promoción de uso de suelo diversificado y multifuncional.
- La promoción de la inversión pública y privada, dando particular importancia a programas de vivienda.
- La conservación y manejo efectivo de zonas de conservación.
- La creación y mantenimiento de espacios públicos, la convivencia colectiva como factor de identidad, cohesión social y calidad de vida.
- Mantener una política que atienda los ciclos de vida de las distintas áreas urbanas, previendo el decaimiento y combatiendo el abandono y el deterioro urbano, mediante programas y acciones de renovación, reciclaje y re-desarrollo del suelo urbano.

El Ordenamiento indica que debe actuarse en los siguientes temas:

- Disminuir la pérdida de vegetación natural por cambio de uso.
- Y acelerar el tratamiento de aguas residuales.

Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial (MOET) Municipio de Zacoalco de Torres

Este instrumento es regulativo operativo del OETJ; esta validado por el Decreto publicado el día 28 de julio de 2001, publicación del acuerdo del Ordenamiento en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” y su modificación sucedida el día 27 de julio de 2006. La definición de este instrumento lo

²⁶ Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos, 1996. Signada por México.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

especifica como un mapa que contiene áreas con usos y aprovechamientos permitidos, prohibidos y condicionados. A semejanza de los Planes de Desarrollo Urbano, este mapa debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que su observancia sea obligatoria para todos los sectores o particulares que se asienten y pretendan explotar los recursos naturales. Su unidad básica de ordenamiento es la Unidad de Gestión Ambiental (UGA).

Relativo a la administración, el modelo muestra un área de Unidades de Gestión Ambiental (uga Ag₄ 58 R) con uso predominante de agricultura, fragilidad ambiental (clave límite) 4 baja²⁷, número de uga 58 y clave de política territorial R de restauración.

En esta unidad son posibles los usos condicionados²⁸ de asentamientos humanos²⁹, turismo y minería; y los criterios de manejo corresponden a los siguientes códigos: Ah.- 10, 13, 26, 30, 16, 24 y 32. Tu.- 5, 6, 7, 10 y 11. Mi.- 1, 10, 11, 12 y 13.

El siguiente gráfico corresponde a la ventana MOET implicada en la geografía de este Plan y referida al Proyecto.

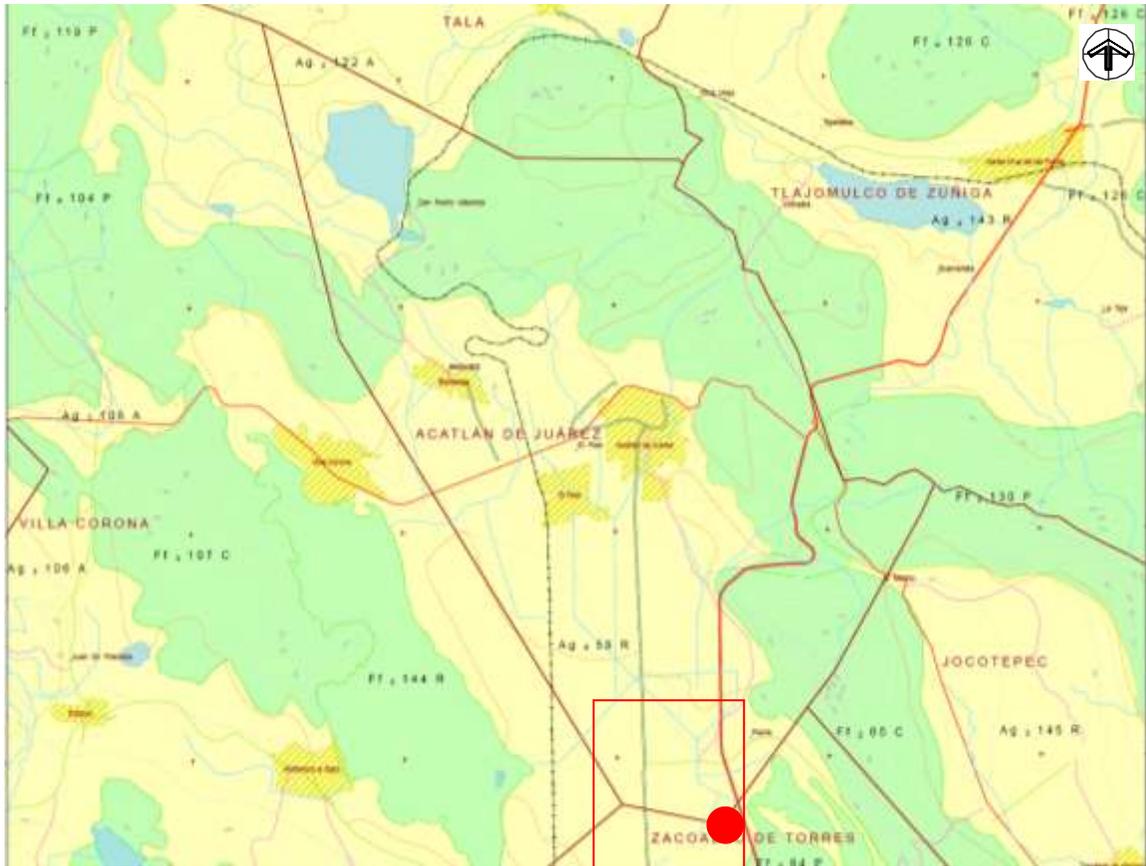
²⁷ El grado 4 de fragilidad natural significa que el sistema ecosistémico ambiental en su conjunto continua siendo mínima pero con algunos riesgos. El balance morfoedafológico es favorable para la formación de suelo. Las actividades productivas son posibles, no representan riesgos fuertes para la estabilidad del ecosistema. La vegetación primaria esta transformada.

²⁸ Uso condicionado: Uso del suelo o actividad actual que se encuentra desarrollándose en apoyo a los usos predominantes y compatibles, pero por sus características requiere de regulaciones estrictas especiales que eviten un deterioro al ecosistema.

²⁹ Asentamientos humanos: las áreas urbanas y las reservas territoriales para el desarrollo urbano.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

**IMAGEN 23. MODELO DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL (MOET)
MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES**



Simbología Unidades de Gestión Ambiental

| | |
|---|-----------|
| Uso Predominante | |
| Agricultura | Forestal |
| Asentamientos Humanos | Industria |
| Área Natural | Pesca |
| Área Natural Protegida | Pecuaria |
| Flora y Fauna | Turismo |
| Ubicación del Proyecto Centro Logístico | |

Simbología Convencional

| | |
|-------------------|------------------|
| Localidades | Ríos |
| Autopista | Zonas Urbanas |
| Carretera Federal | Cuerpos de Agua |
| Carretera Estatal | Límite Municipal |
| Brecha | Límite Estatal |
| Vereda | |
| Terracería | |
| Línea de FFCC | |
| Cotts | |
| Curvas Nivel | |

**Estudio 1:250,000
Actualización a 2008**

De la especificación anterior; cabe destacar el conjunto de criterios de manejo del uso condicionado relativo a asentamientos humanos; por corresponder en esencia a los objetivos básicos de la implementación de este Plan Parcial (orientar la acción urbanística y regular la urbanización):

Ah 10.- Promover y estimular el saneamiento de aguas freáticas para la reutilización de las mismas. Se refiere al tratamiento y reuso de las aguas extraídas de los sistemas subterráneos de almacenamiento.

Ah 13.- Establecer un sistema integrado de manejo de residuos sólidos municipales (rsm) que incluya acciones ambientales adecuadas desde el

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

origen, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de basura, con el fin de evitar la contaminación de mantos freáticos y aguas superficiales, contaminación del suelo y daños a la salud.

Ah 26.- Impulsar y apoyar la formación de recursos humanos según las áreas de demandas resultantes de las propuestas de ordenamiento, visualizándolas como áreas de oportunidad laboral para los habitantes del lugar.

Ah 30.- Elaborar (promover) ordenamiento urbano en poblaciones mayores a 2,500 habitantes.

Ah 16.- Impulsar un sistema de ciudades para la articulación regional evitando la progresiva desarticulación y el despoblamiento de las áreas rurales interiores.

Ah 24.- Promover e impulsar la plantación de especies nativas en áreas verdes con el objetivo de (impulsar) una educación ambiental no formal sobre la riqueza biótica del lugar.

Ah 32.- Establecer un Consejo Regional para el seguimiento y evaluación del ordenamiento ecológico.

Programa Estatal de Vivienda Jalisco 2008–2013

Este documento implementa la política estatal en materia de vivienda, a través de la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado (Iprovipe), y su objetivo principal está orientado a la generación de suelo habitacional, con mezcla en el uso de infraestructura.

Su estrategia principal apunta a promover la generación de infraestructura con base en la inversión conjunta entre los sectores, arraigar nuevos desarrollos en comunidades ya existentes, fomentar la intervención y colaboración del municipio en el tema, impulsar abiertamente la promoción de esquemas de aprovechamiento de infraestructura existente y preferir la mezcla de uso de suelo por sobre la especialización.

Programa Sectorial 04 Desarrollo de Infraestructura Productiva

Es un instrumento que aborda de manera coordinada la generación de infraestructura en Jalisco y sus regiones, desde la plataforma dispuesta en el Plan Estatal de Desarrollo; con base en un diagnóstico contextual que contempla las dinámicas de desarrollo y crecimiento en la RCO y en el resto del país.

Cabe destacar que el área de aplicación de este instrumento se localiza, de acuerdo con este instrumento, en el radio de influencia directa de la ZMG³⁰ por lo que ofrece también oportunidades claras de integrar una estructura de ordenación que incremente las oportunidades de desarrollo en territorios periféricos de municipios ubicados en las regiones 12 Centro y 6 Sur del Estado; particularmente en aquellas micro regiones que cuenten ya con un

³⁰ En el Sistema Urbano Nacional la Metrópoli de Guadalajara; destaca como segundo bastión con rango tipo dos (después de la zona metropolitana de Monterrey), siendo el eje articulador entre el centro del país y la costa noroeste del Pacífico y la región occidental. También se vincula con el noreste a través del corredor carretero 57 – 85.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

nivel aceptable de infraestructura de comunicación terrestre y disponibilidad de infraestructura de distribución de energía eléctrica, como lo es la micro región Acatlán de Juárez – Zacoalco de Torres - Sayula.

Adicionalmente, el área de aplicación coincide en el ámbito regional, con uno de los cuatro corredores eje estratégico de vinculación económica: Manzanillo – ZMG que se extiende hacia los puntos fronterizos de California; y de Texas y Nuevo México, allende región Los Altos de Jalisco por medio del corredor TLC-AN.

El documento, cuya aplicación está particularmente bajo la dirección de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Secretaria de Promoción Económica; destaca la promoción del proyecto definido como “Puerto interior” con localización cercana a Guadalajara y específicamente en la Región 12 Centro.

Sucintamente, describe la formación de un nodo logístico que se apoya en el Puerto y que facilite la generación de actividades industriales y la atracción de inversiones en empresas de manufactura, que terminen sus productos en México y/o lo exporten hacia Estados Unidos. El Puerto a promover deberá contar con instalaciones de enlace multimodal, recinto fiscal estratégico, servicios logísticos y de almacenaje, área industrial (en régimen de zona franca) y preclasificado por aduana. Además tendría una plataforma para sistemas de tecnología de información.

El impacto esperado sería contribuir a aumentar la competitividad del estado dotándolo de infraestructura para un mejor aprovechamiento del nuevo marco legal sobre comercio exterior, así como aprovechar las nuevas tendencias en el flujo Norteamérica – Cuenca del asiática del pacifico de bienes y servicios.

Respecto a construcción de infraestructura regional, destacan las inversiones de modernización de la red carretera estatal, la ampliación y reconstrucción así como la conservación; lo que garantiza un sistema de vialidades sub regionales que conecten hacia los ejes troncales estratégicos (particularmente la relativa al corredor TLC-AN). Igualmente destaca como indispensable para facilitar la promoción del crecimiento económico y del desarrollo de competitividad, la elaboración de planes de desarrollo urbano que faciliten adecuadas reservas territoriales y estrategias para su implementación; por medio del ordenamiento territorial y el cambio de uso de suelo.

Por último, el instrumento incluye la estrategia de promoción y gestión del “Macrolibramiento” de la ZMG el cual se ubicaría a 13 km. (aprox.) al noreste del polígono de aplicación; quedando definido como un proyecto estratégico.

Plan de la Región Metropolitana de Guadalajara

Sin ser un documento condicional para este instrumento, pero sí estratégico de coordinación para la administración de las políticas públicas de ordenación del territorio en su escala meso regional; el Plan establece como objetivo el incremento la competitividad de la Metròpoli, y las grandes tareas del ordenamiento son:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

- Promover el redimensionamiento y redistribución del crecimiento urbano, imprimiendo dirección al desarrollo metropolitano con objeto de lograr un crecimiento más equilibrado y ordenado.
- Proteger y mejorar las áreas naturales (...) integrándolas en forma sustentable al funcionamiento de la región.

Algunas acciones destacadas que podrán estar relacionadas al Proyecto, son:

- Promover una red de proyectos de infraestructura estratégica para dar funcionalidad a la ciudad, estructurar la ocupación adecuada del territorio, y fortalecer la competitividad de la Metrópoli: particularmente en los temas críticos de infraestructura vial metropolitana, primaria y regional, movilidad e inversión en manejo y tratamiento de agua, drenaje sanitario, tratamiento, drenaje pluvial.
- Estación Regional de Carga y Abastos.
- Centro Industrial Pecuario (reubicación Rastro Guadalajara).
- Clúster Tecnológico (reaprovechamiento de la Zona Industrial del Municipio de Guadalajara con vinculación a polos de desarrollo regional y local).

Plan de Desarrollo Urbano Territorial de la Zona Metropolitana

Para la gestión, organización y aprovechamiento de un contexto más amplio y complejo; sucintamente este instrumento declara tres objetivos básicos³¹.

- Reorientar la política urbana con una visión estratégica territorial que se rija por criterios de sustentabilidad ambiental.
- Orientar el desarrollo a través de revalorar los espacios naturales y rurales y sus actividades económicas.
- Centrar la atención en dos elementos vertebradores del territorio: las localidades y la infraestructura física.

En materia de ordenamiento territorial, el objetivo principal es:

- Lograr el reordenamiento urbano de la zona metropolitana, bajo los parámetros del desarrollo sustentable, que permita incrementar su competitividad en los ámbitos social, económico, urbano y medio ambiente, permitiendo con ello cumplir con su función de nodo articulador en la RCO y lograr un mejor posicionamiento de la ciudad en el ámbito internacional.

El Plan indica en materia de ordenamiento urbano, la visión de la Metrópoli (...) para el año 2030, visión en la que este Plan es coadyuvante; enunciando que se encamina a lograr una ciudad ordenada y articuladora.

³¹ De acuerdo con el Plan, esto demanda el reconocimiento del papel real y potencial de las localidades en su entorno, como de las condiciones en que los asentamientos se encuentran en lo interno como en lo externo, el fin es identificar el sistema de asentamientos en la ZMG para impulsar su fortalecimiento apoyado en la consolidación de una infraestructura física que permita la conectividad de las áreas ecológicas y la vinculación de las especies que habitan la ZMG.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

Plan Municipal de Desarrollo 2004 – 2006, Zacoalco de Torres

Este documento es, sucintamente, la expresión de las necesidades priorizadas, demandas, proyectos, limitaciones, políticas, objetivos, estrategias, problemáticas y potencialidades a través de una meta por alcanzar un desarrollo sustentable para el municipio, definiendo políticas de inversión económica. Se comprende como una herramienta de estrategia económica y social que contemplara de forma continua y lógica los objetivos, metas y proyectos así como las actives que se utilizaran para llegar a los fines deseados.

En su fase de síntesis diagnóstica, el Plan destaca que los problemas estratégicos del Municipio son los siguientes:

- Deficiencia en los servicios gubernamentales
- Falta de recursos económicos para realizar inversiones públicas
- Alto índice de migración
- Falta de mercado de trabajo dentro del municipio
- Falta de promoción de capacitación para el trabajo
- Abandono en el campo

En el Eje de Desarrollo Económico, destaca la problemática de que se carece de programas y planes que faciliten la instalación de Centros de Desarrollo Industrial o Comercial, dado que no se cuenta con los planes parciales que determinen los usos de suelos, y así señalar las áreas donde es factible la ubicación de los centros de desarrollo industrial. Este problema también conlleva a un procedimiento lento y burocrático y con grandes obstáculos sobretodo de tiempo en los trámites de los permisos correspondientes. Otros de los problemas es la falta de promoción por parte del Gobierno Municipal para que mediante facilidades de requerimientos y permisos se atraiga industrias y comercios para abastecer a la zona metropolitana; y la falta de recursos por parte del Gobierno municipal para desarrollar obras de infraestructura que generen y modifiquen el desarrollo económico del Municipio.

Como definición de la potencialidad en este eje, dice que el Municipio por su ubicación geográfica tiene un gran atractivo para las industrias y comercios que no pueden estar dentro de zonas pobladas. Aparte, el Municipio cuenta con buenas vías de comunicación ya que es el paso obligado a todo de sur de Jalisco y al Puerto de Manzanillo.

Bajo este orden de ideas los objetivos del eje, son promover dentro de las capacidades municipales y en coordinación con las Secretarías del Estado programas de fomento económico y regular la normatividad y usos de suelo para tener bien señalados los lugares en los que se puedan establecer industrial, sin que afecten o impacten en el medio ambiente al municipio.

Enuncia en su fase de estrategia, que es prioritario promover el apoyo necesario a los proyectos que generen empleo productivo sobre todo en la constitución de microempresas; empatar el desarrollo económico con el

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO

desarrollo urbano y rural y la dotación de infraestructura municipal; y dictaminar usos de suelo para industria y comercio en las áreas más favorables y de menos impacto ambiental en el Municipio.

En el eje de Desarrollo Urbano el documento destaca que la problemática primaria es que el Ayuntamiento carece de una planeación socioeconómica y urbana en el Municipio como tal, pues no existen planes parciales de Centro de población, solo el de la cabecera Municipal. Otros problemas relevantes son: no cuenta con plantas tratadoras de aguas residuales, por lo que todas sus aguas residuales contaminan la cuenca de la Laguna de Atotonilco (particularmente las generadas por la cabecera y por las localidades asentadas al norte de la misma); la red de abasto de agua potable centra su cobertura y su capacidad en la actual base urbanizada y demográfica; y capacidad de los vertederos para la disposición de residuos sólidos municipales es deficitaria.

En las potencialidades, declara que el Municipio cuenta con vialidades federales y estatales que con una buena planeación y urbanización podrán fomentar el asentamiento no solo el de desarrollos urbanísticos sino también desarrollos industriales.

En cuanto a los objetivos de este eje; señala la precisión de ordenar los usos de suelo y sus potencialidades de cambio de los mismos en todo el Municipio; mejorar la infraestructura urbana y vialidades con una mejor planeación; y mejorar las condiciones socioeconómicas y de urbanidad para el municipio. En cuanto a las políticas, observa que el Gobierno Municipal buscará que los planes parciales no creen problemas de impacto ambiental y vial, y que ellos resguarden y cuiden el patrimonio y acervo cultural de la población; y que se buscare que todos los desarrollos urbanos respeten la legislación urbana vigente.

Finalmente, en la definición de la estrategia de este eje señala formular los reglamentos municipales que dirijan y ordenen el crecimiento del desarrollo urbano en beneficio de la sociedad; concluir con el programa de regularización de predios urbanos y suburbanos con el fin de generar mayores recursos y regresarlos en obras y servicios; y determinar usos de suelo sobre las áreas más convenientes para la instalación de industrias y comercios.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO**

Transitorios

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

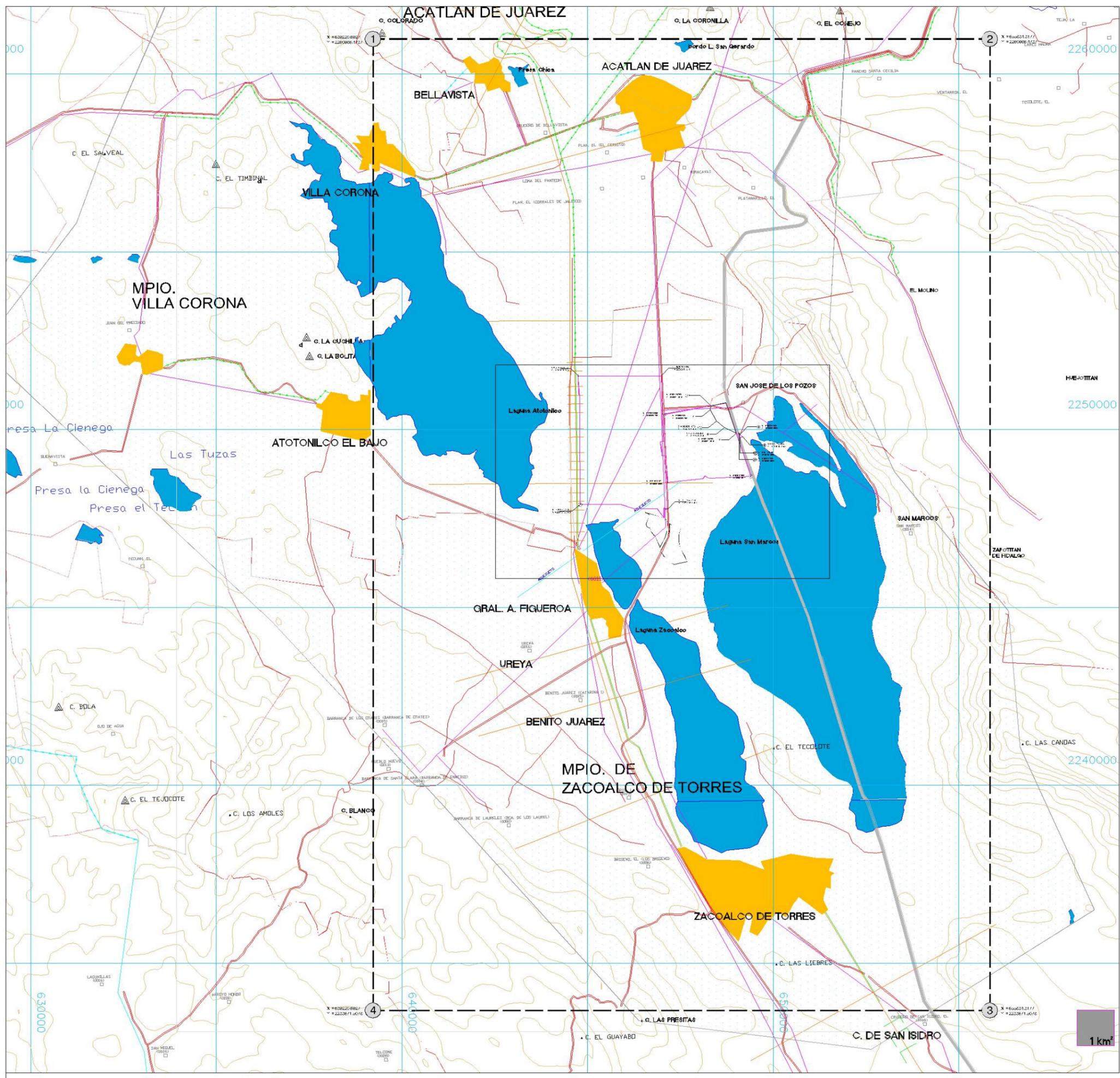
Segundo. Al publicarse y entrar en vigencia el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se aprueban todas sus determinaciones y disposiciones legales y reglamentos del mismo.

Tercero. El Ayuntamiento deberá expedir o modificar sus reglamentos en la materia según el plazo marcado en el Código, plazo en el cual deberá aplicarse el que tenga vigente a la fecha de entrada en vigor de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento de Zacoalco de Torres.

Zacoalco de Torres, Jalisco, a _____ de _____ de _____

ⁱ Agenda para el desarrollo de la Región Centro. Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, COPLADE; Gobierno del Estado de Jalisco. Agenda Regional; Colección cuadernos Coplade nueva época.



**PLAN PARCIAL
DE
DESARROLLO
URBANO
DEL
CENTRO LOGISTICO
DE
JALISCO**

EN EL MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

| | |
|---|------------|
| AREA DE ESTUDIO AREA DE APLICACION | D-1 |
|---|------------|

SIMBOLOGIA:

- AREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL
- 2 VERTICE DEL AREA DE ESTUDIO
- AREA DE APLICACION DEL PLAN PARCIAL
- 2 VERTICE DEL AREA DE APLICACION

CUADRO DE CONSTRUCCION AREA DE APLICACION POLIGONO 1

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

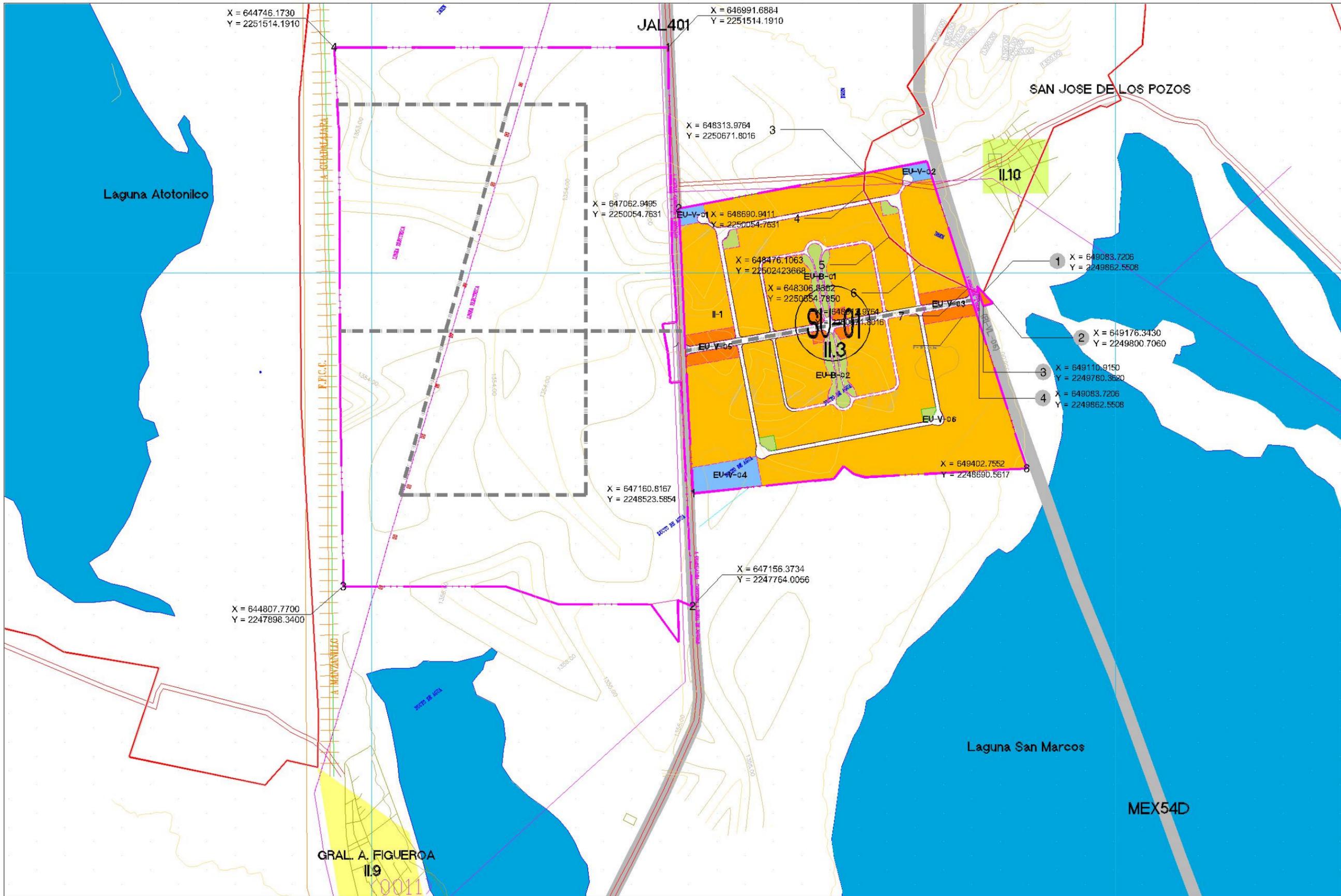
CUADRO DE CONSTRUCCION AREA DE APLICACION POLIGONO 2

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

SAN JOSE DE LOS POZOS

SUBREGION 12_6 / MICROREGION DE ACATLAN-ZACOALCO

| | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| | | |
| | <p>ESCALA GRAFICA</p> | <p>MARZO DE 2010</p> |
| <p>H. AYUNTAMIENTO DE ZACOALCO DE TORRES GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO</p> | | |



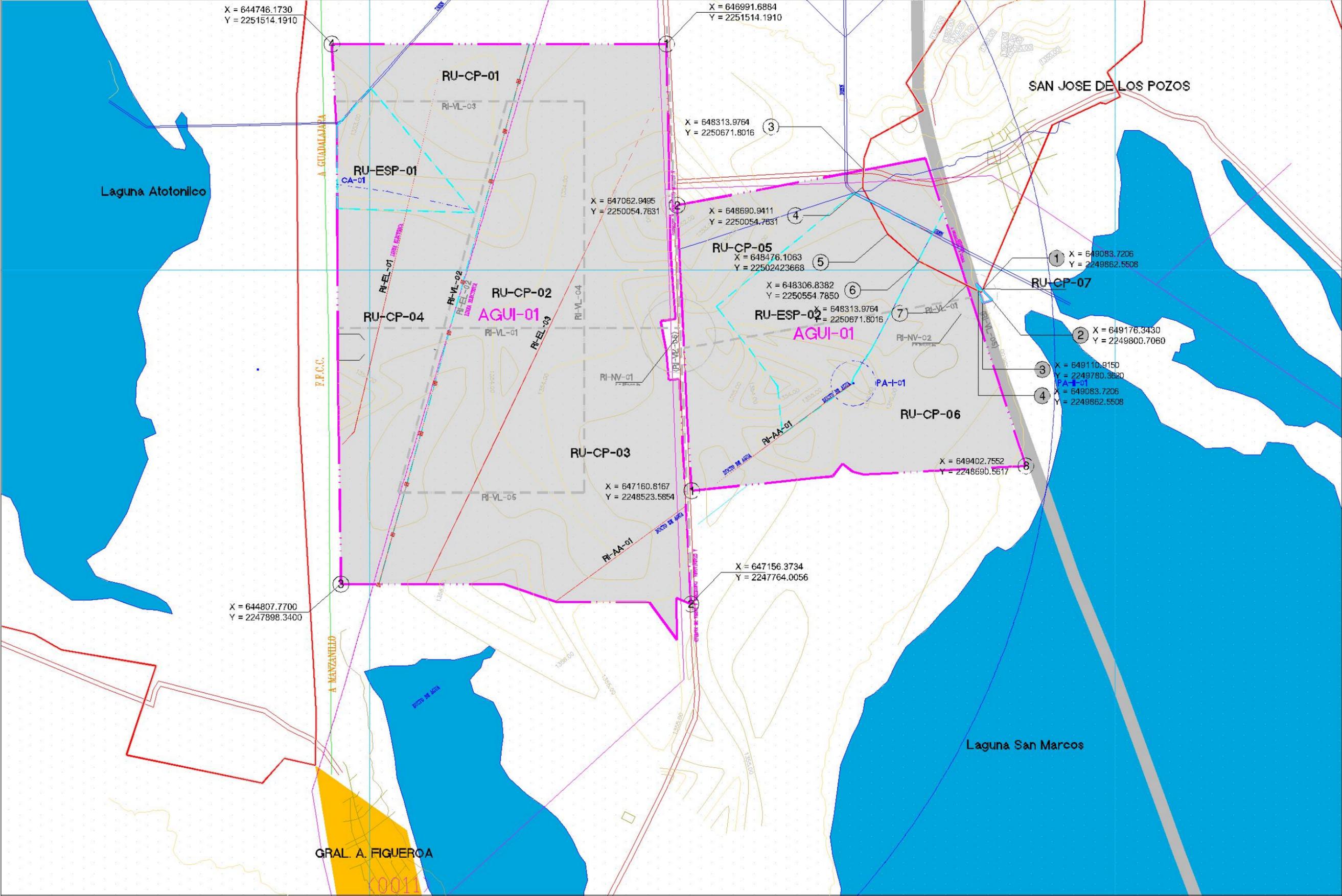
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO
 EN EL MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

ESTRUCTURA TERRITORIAL ESTRUCTURA URBANA Y VIAL E-1

SIMBOLOGIA:

- AREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL
- VERTICE DEL AREA DE ESTUDIO
- AREA DE APLICACION DEL PLAN PARCIAL
- VERTICE DEL AREA DE APLICACION
- SISTEMA DE UNIDADES TERRITORIALES**
- NIVEL MEDIO
- NIVEL BASICO
- NIVEL SERUC
- NIVEL CENTRO RURAL
- SISTEMA DE VIALIDAD REGIONAL**
- CARRETERAS
- SISTEMA VIAL URBANO
- VIALIDADES PRINCIPALES



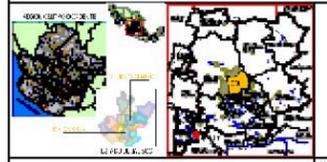


PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO EN EL MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

CLASIFICACION DE AREAS **E-2**

SIMBOLOGIA:

- AREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL
- VERTICE DEL AREA DE ESTUDIO
- AREA DE APLICACION DEL PLAN PARCIAL
- VERTICE DEL AREA DE APLICACION
- SUBREGION 12_8 / MICRORREGION DE ACATLAN - ZACOALCO
- LIMITE DE AREAS
- E.L. DE AREAS DE RESERVA PARA INFRAESTRUCTURA
- RADIO DE AREAS DE RESERVA PARA INFRAESTRUCTURA VIAL
- E.L. DE AREAS DE RESERVA PARA INFRAESTRUCTURA VIAL

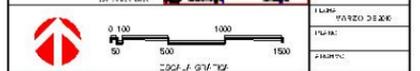
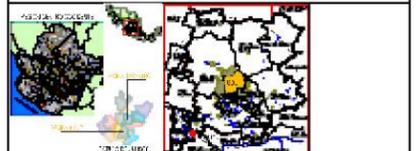


PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO EN EL MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

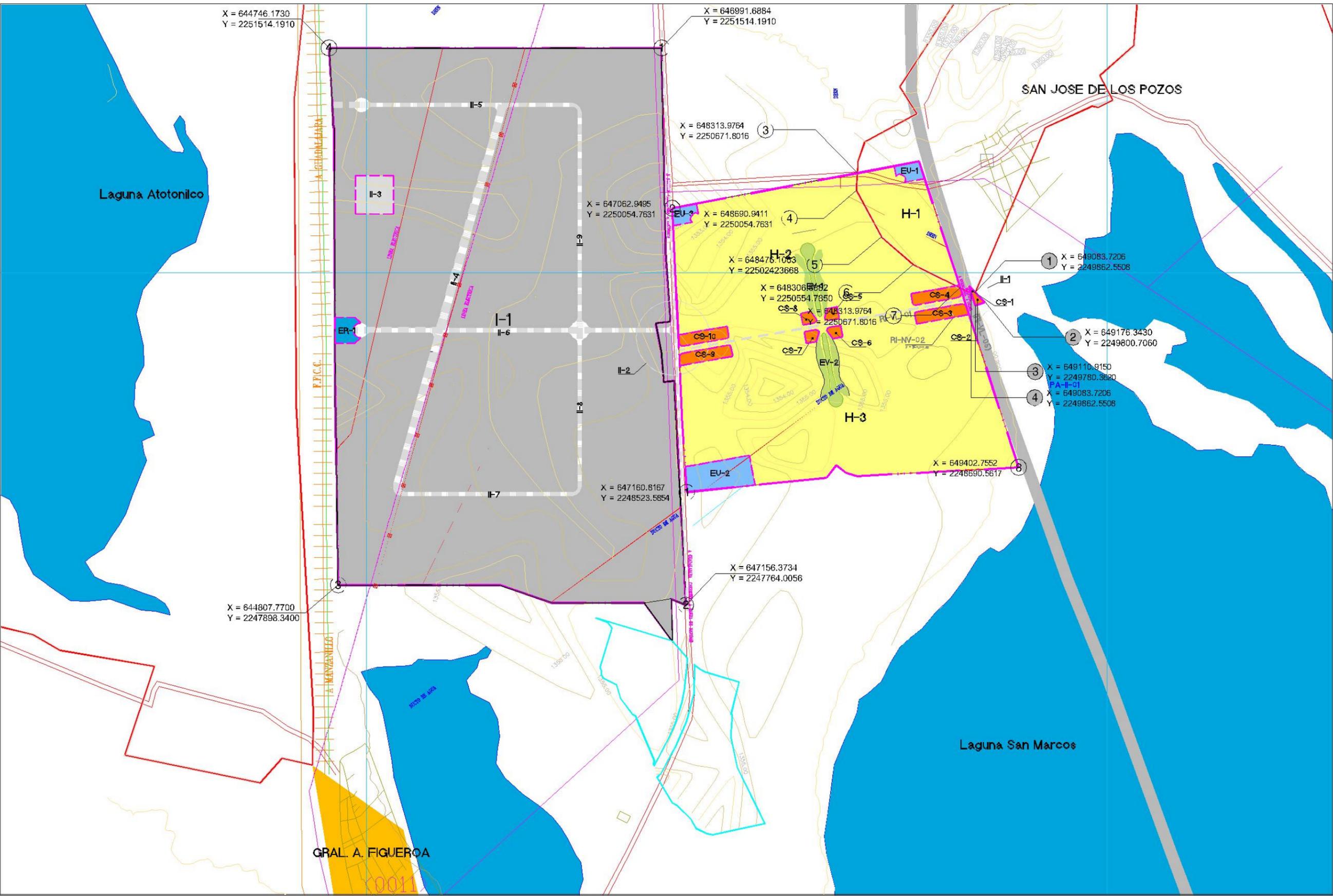
ZONIFICACION PRIMARIA **E-3**

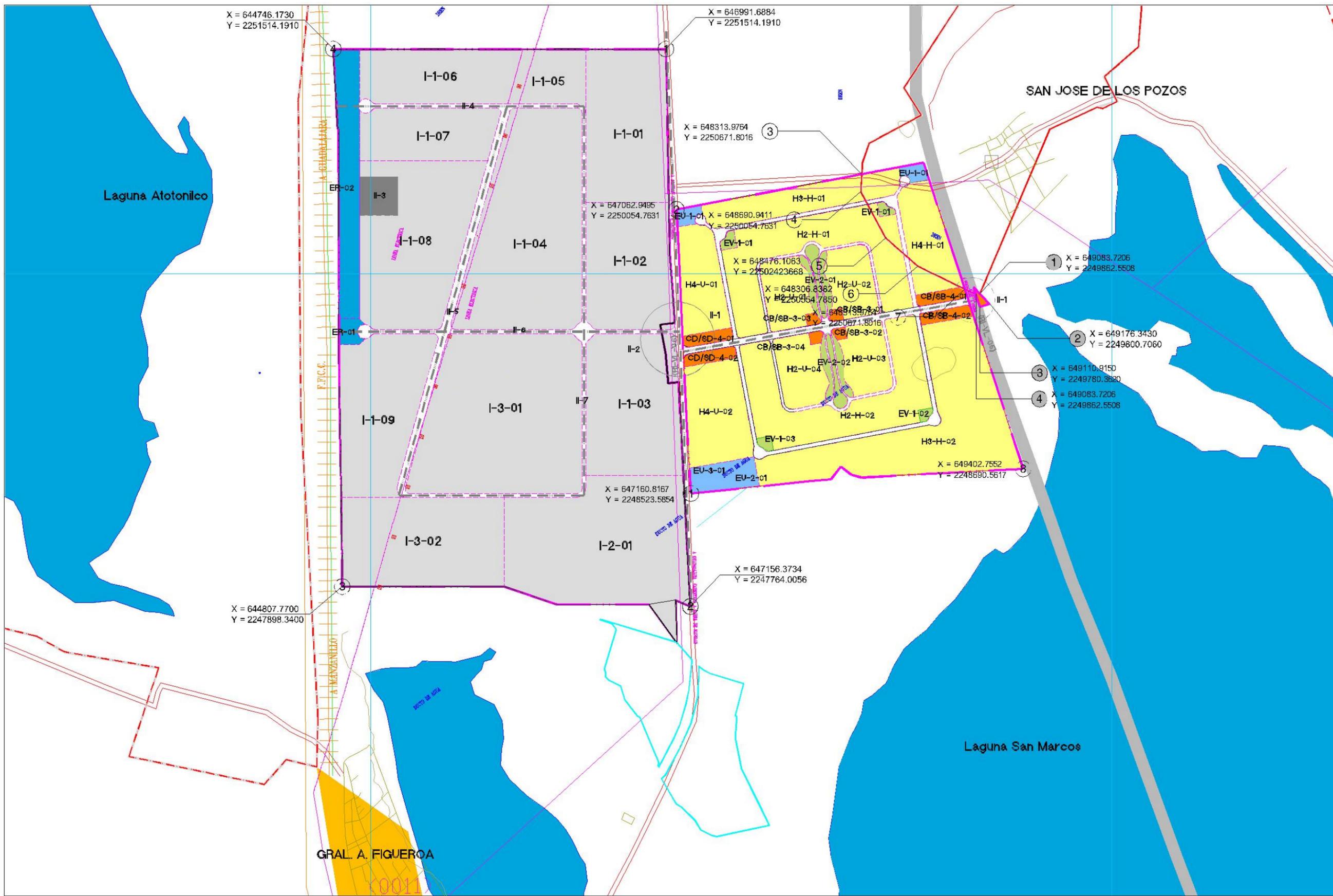
SIMBOLOGIA:

- AREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL
- VERTICE DEL AREA DE ESTUDIO
- AREA DE APLICACION DEL PLAN PARCIAL
- VERTICE DEL AREA DE APLICACION
- SUBREGION 12_6 / MICROREGION DEAGTLAN - ZACOALCO
- ZONIFICACION PRIMARIA, UTILIZACION GENERAL DEL SUELO**
- H HABITACIONAL
- CS SERVICIOS Y COMERCIO
- EU EQUIPAMIENTO URBANO
- EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- ER EQUIPAMIENTO REGIONAL
- II INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
- I INDUSTRIAL



H. AYUNTAMIENTO DE ZACOALCO DE TORRES
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO





PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO LOGISTICO DE JALISCO EN EL MUNICIPIO DE ZACOALCO DE TORRES

ZONIFICACION SECUNDARIA REGLAMENTACION **E-4**

- SIMBOLOGIA:**
- AREA DE ESTUDIO DEL PLAN PARCIAL
 - VERTICE DEL AREA DE ESTUDIO
 - AREA DE APLICACION DEL PLAN PARCIAL
 - VERTICE DEL AREA DE APLICACION

- ZONIFICACION SECUNDARIA APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS DEL SUELO
- H2-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA
 - H2-H HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA
 - H3-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA
 - H3-H HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA
 - H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
 - H4-H HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA
 - CB-3 COMERCIAL BARRIALES INTENSIDAD MEDIA
 - CB-4 COMERCIAL BARRIALES INTENSIDAD ALTA
 - SB-3 SERVICIOS BARRIALES INTENSIDAD MEDIA
 - SB-4 SERVICIOS BARRIALES INTENSIDAD ALTA
 - CD-2 COMERCIAL DISTRITALES INTENSIDAD BAJA
 - CD-3 COMERCIAL DISTRITALES INTENSIDAD MEDIA
 - CD-4 COMERCIAL DISTRITALES INTENSIDAD ALTA
 - SD-2 SERVICIOS DISTRITALES INTENSIDAD BAJA
 - SD-3 SERVICIOS DISTRITALES INTENSIDAD MEDIA
 - SD-4 SERVICIOS DISTRITALES INTENSIDAD ALTA
 - EU-1 EQUIPAMIENTO VEONAL
 - EU-2 EQUIPAMIENTO BARRIAL
 - EU-3 EQUIPAMIENTO DISTRITAL
 - EV-1 ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS VEONALES
 - EV-2 ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS BARRIALES
 - EV-3 ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS DISTRITALES
 - ER EQUIPAMIENTO REGIONAL
 - II INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
 - I-1 INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO
 - I-2 INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO
 - I-3 INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO

