

Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco

Driscoll's
Only the Finest Berries™



**TRABAJANDO UNIDOS
SEGUIMOS FUERTES**

San Ignacio Cerro Gordo
H. AYUNTAMIENTO 2021 - 2024



Índice

Introducción 6

 Promotor y equipo técnico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna 6

 Introducción 6

 Objetivos 8

 Objetivos normativos..... 8

 Objetivos estratégicos 8

Tramitología para el inicio de la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna..... 8

Participación en la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 10

Talleres de trabajo..... 10

Consulta pública 11

Metodología de elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna 12

Traducción. Pueblos indígenas 12

Bases Jurídicas..... 13

 Federal..... 13

 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 13

 Ley de Planeación 13

 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 14

 Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente..... 15

 Ley General de Cambio Climático..... 15

 Ley de Vivienda..... 16

 Estatal..... 16

Constitución Política del Estado de Jalisco 16

Código Urbano para el Estado de Jalisco 16

Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente 16

Reglamento Estatal de Zonificación..... 17

Ley para la Acción ante el Cambio Climático del Estado de Jalisco 17

Ley de Movilidad, Seguridad Vial y Transporte del estado de Jalisco 17

Municipal..... 19

 Reglamento de Construcción del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco..... 19

 Reglamento del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco..... 19

Consideraciones puntuales a la industria dentro del marco jurídico estatal 19

Normativa sectorial circundante al área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tuna” 23

Congruencia y alineación general 24

 Con instrumentos urbanísticos 24

Marco territorial de referencia..... 24

 Área de estudio 24

 Área de aplicación 26

 Del régimen de propiedad..... 27

 Descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en el área de aplicación 28

Diagnóstico de las condiciones urbanas..... 29

 Medio físico natural..... 29

 Topografía..... 29

 Hidrología 29

Geología..... 29

Edafología 30

Riesgos naturales..... 30

Aprovechamiento forestal 31

Medio físico transformado 39

 Estado de recubrimiento de las calles 39

 Estado de banquetas 39

 Infraestructura de agua potable 39

 Infraestructura de drenaje..... 40

 Infraestructura de energía eléctrica 41

 Alumbrado público 41

 Movilidad urbana sustentable y acceso universal 41

 Análisis de sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento..... 42

Características socioeconómicas..... 53

 Población 53

 Diversidad de la persona de referencia o jefe(a) de la vivienda 54

 Tasa de analfabetismo 56

 Población Económicamente Activa (PEA)..... 57

 Salarios y población ocupada 58

 Desigualdad 59

 Indicadores de pobreza y carencias sociales 61

 Servicios y conectividad en la vivienda..... 62

 Tiempo de traslado..... 62

Medio de transporte al trabajo y al colegio..... 64

Ordenamiento Ecológico..... 65

 Criterios derivados del Programa de Ordenamiento Ecológico 65

 Análisis de criterios de regulación ecológica..... 66

 Justificación de la evaluación ambiental 67

Estrategia de Desarrollo Urbano 71

 Estrategia general..... 71

 Clasificación de áreas 71

 Congruencia entre la zonificación propuesta y la política ambiental en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 72

 Utilización del suelo 73

 Normas generales de control para la urbanización y edificación..... 75

 Estructura Urbana 77

 Estructura vial..... 77

Programa de acciones e indicadores de evaluación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 81

 Planeación del Desarrollo Urbano 81

 Suelo y reservas territoriales 82

 Infraestructura..... 83

 Vialidad y transporte 84

 Equipamiento y espacios verdes 86

 Impacto y riesgo ambiental 86

Instrumentación Financiera del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 89

 Política fiscal..... 89

 Financiamiento de las acciones..... 90

Obligaciones, responsabilidades y medios de defensa 90

 Obligaciones y responsabilidades derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 90

 Obligaciones de la autoridad 90

 Responsabilidades de la Autoridad..... 91

 Obligaciones de titulares de lotes y fincas, y de sus usuarios..... 92

 Responsabilidades de titulares de lotes y fincas, y de sus usuarios..... 93

Medios de defensa 94

 La defensa..... 94

 De los Recursos..... 95

Introducción

Promotor y equipo técnico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna

El promotor del presente Plan Parcial es la empresa Driscoll's Operaciones S.A. de C.V., líder mundial del mercado de Fresas, arándanos, frambuesa y zarzamoras frescas. Con más de 100 años de herencia agrícola, en asociación con cientos de productores independientes.

El equipo técnico, encargado de la elaboración del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna, se encuentra representado por el siguiente profesional:

- Mtro. Francisco Adonai Hernández Vázquez. Número de cedula: 13647078, del libro 1364, foja 394, número 5, tipo C1, de la Ciudad de México, designado como representante.
- Ing. Arq. Oliver Bernal Hernández.
- Ing. Arq. Hugo Emmanuel Santana Zepeda.
- Ing. Arq. Ulises Jiménez Ruvalcaba.

Introducción

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano busca establecer la zonificación secundaria de Industria Ligera y de Riesgo Bajo para el predio ubicado sobre la carretera Tepatitlán-Arandas kilómetro 12.32 en la localidad La Tuna de Arriba, coordenadas UTM Zona 13Q 761,137.17 metros este 2'294,507.80 metros norte en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco. En dicho predio se desplantará el proyecto denominado "Cooler Los Altos", relativo a la construcción de una empacadora de frutos con operación de bodegas de refrigeración para la conservación y distribución de los mismos, con una superficie total de 22,641.4 metros cuadrados. Se puntualiza que, dicho predio no se encuentra dentro del Plan de

De manera más específica, el proyecto contempla una nave industrial destinada al almacenamiento y conservación de productos de empaque de fruta, con una nave que alojara túneles de pre enfriamiento de fruta, un área de almacén y conservación de fruta refrigerada, taller de mantenimiento de montacargas, cuarto eléctrico, oficinas para embarques, área para inspección de fruta, un edificio de un nivel para oficinas administrativas, caseta de ingreso, estacionamiento, vías de circulación, áreas verdes, un área de punto limpio y un cuarto de bombas, así como la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales. Lo anterior de acuerdo con el siguiente cuadro de distribución de superficies del proyecto:

Áreas generales del proyecto		
Área	Superficie (m2)	Porcentaje respecto al proyecto
Almacén de empaque	476.54	2.10
Caseta de vigilancia	18.91	0.08
Cuarto de bombas	65.96	0.29
Cuarto eléctrico	66.74	0.29
Edificio de Cooler	1,485.43	6.56
Edificio de mantenimiento	180.69	0.80
Edificio de oficinas	309.34	1.37
Planta de tratamiento de aguas residuales		
Área exterior		
Banquetas	1,646.47	7.27
Estacionamiento	894.89	3.95
Patio de maniobras	2,303.31	10.17
Pavimento	857.25	3.79
Vialidad	3,136	13.85
Superficie sin construcción	11,199.88	49.47
Total	22,641.4	100

Tabla 1. Distribución de superficies del proyecto, Cooler Los Altos. Elaboración propia.

Lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, numeral que señala que *“los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localice fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano”*. Situación presente en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, el cual cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que data de la administración 2012-2015, publicado dentro del portal de transparencia del H. Ayuntamiento, mismo que no contempla al predio donde se emplazara el proyecto “Cooler Los Altos” dentro de su área de estudio y aplicación.

Se señala que, el presente Plan Parcial buscará cumplimentar todas las disposiciones procedimentales de la normatividad vigente, asentándose como un documento debidamente fundamentado dentro del territorio municipal de San Ignacio Cerro Gordo.

Objetivos

Objetivos normativos

- Desarrollar un instrumento de planeación congruente con el marco normativo a nivel nacional, siendo este tanto la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano como la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente.
- Cumplimentar el contenido y proceso de elaboración y aprobación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de acuerdo con lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Generar un instrumento de planeación de observancia y consulta para la administración municipal, con la zonificación debidamente establecida de acuerdo con las consideraciones ya establecidas en la normatividad vigente y acorde a las necesidades del proyecto.

Objetivos estratégicos

- Generar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano de acuerdo con las disposiciones en materia medioambiental, señaladas por la dependencia competente, siendo esta la Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, que no genere un impacto negativo dentro de su área de influencia.
- Consultar el presente instrumento de planeación con las dependencias técnicas competentes de la administración pública municipal, con el objeto de esclarecer las condicionantes de observancia obligatoria dentro del área de aplicación del proyecto.
- Consultar el presente instrumento de planeación con la población en general, con la finalidad de recabar sus aportaciones circundantes al proyecto y su entorno inmediato.

Tramitología para el inicio de la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna

Por medio de la sesión ordinaria de fecha 28 veintiocho de septiembre de 2023 dos mil veintitrés, dentro del acta #62-2021/2024 de la administración dos mil veintiuno dos mil veinticuatro del H. Ayuntamiento de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco se aprobó por unanimidad por parte de los integrantes del pleno del ayuntamiento citado, el dictamen # 008-2021/2021, por medio del cual se aprueba el inicio del proceso de elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la empresa Driscoll's Operaciones S.A. de C.V. relativo al proyecto denominado "Cooler Los Altos" ubicado en el kilómetro 12.32 de la carretera Tepatitlán – Arandas en la localidad La Tuna de Arriba, en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco.

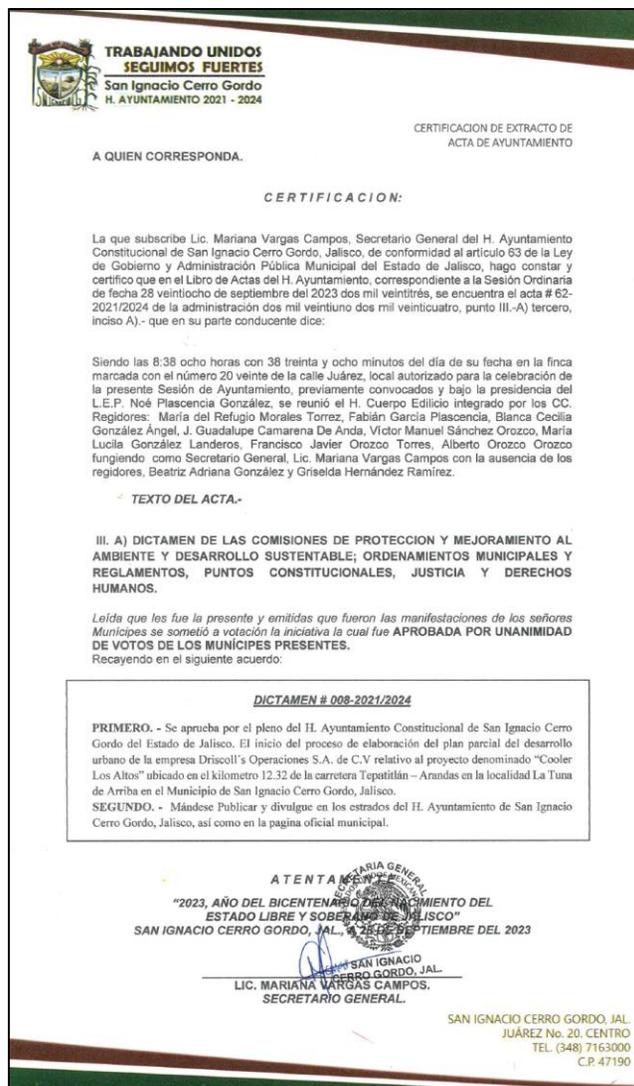


Ilustración 1. Certificación de extracto del acta de ayuntamiento #62, que contiene el Dictamen # 008 - 2021/2024.

Participación en la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

La participación dentro del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se sujetará a las condicionantes señaladas dentro del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el cual dentro de su artículo 98 señala que estos instrumentos de planeación deberán contar con el antecedente de la realización de foros de opinión, a fin de recoger propuestas y demandas que pudieran integrarse en el diagnóstico.

Asimismo, por medio del Consejo municipal de desarrollo urbano del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, se convocará y coordinará la consulta pública, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad, bajo las mismas disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Talleres de trabajo

Se desarrolló un taller de trabajo el día 07 de noviembre de 2023, con el entonces Jefe de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, mediante el cual se esclarecieron diversas consideraciones del entorno urbano circundante al área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, alrededor de los temas de la superficie de rodamiento y estado actual de banquetas, infraestructura (agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público y electricidad), obras públicas o proyectos estratégicos a futuro y opciones de movilidad y/o transporte entre la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo y la localidad de la Tuna de Arriba.

Ver Ilustración 2. Reunión de trabajo con el Jefe de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, el día 07 de noviembre de 2023.



Ilustración 2. Reunión de trabajo con el Jefe de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, el día 07 de noviembre de 2023.

Consulta pública

De acuerdo con lo señalado dentro de la fracción II del artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se someterá a consulta pública en el que podrán participar todos los sectores de la sociedad y emitir observaciones puntuales sobre el mismo. Dicha consulta se convocará y coordinará a través del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Anexo al presente documento, se adjunta la documentación referente a la Consulta Pública, siendo esta la convocatoria, evidencias y resultados de su desarrollo.

Metodología de elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna

La aproximación metodológica para elaborar el presente Plan Parcial, de acuerdo con lo señalado en el Código Urbano del Estado de Jalisco, fue la investigación documental (consulta de archivos gráficos y escritos), y la investigación de campo, dando como resultado las siguientes acciones:

- En virtud de las múltiples investigaciones de campo se pudo actualizar la cartografía planteada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna.
- Se revisó el estado actual de la zona, para su aprovechamiento actual y su problemática.
- Se Investigó la situación de los elementos naturales y medio ambientales, para determinar los proyectos de conservación y tratamiento de las áreas que se ven afectadas directamente por el proyecto a realizarse.
- Se Identificó la existencia de restricciones y/o protecciones actuales, a partir de las instalaciones de infraestructura.
- Se valoraron los aspectos sociales, económicos y demográficos que se presentan al interior del área de estudio del presente Plan.

Traducción. Pueblos indígenas

De acuerdo con información del Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG), los primeros habitantes del Cerro Gordo fueron Otomíes. Esa tribu habitó el legendario Cerro Gordo, hoy conocido así y como el Picacho, San Miguel el Alto o Atoyanalco, Jalostotitlán, Tepatitlán y más pueblos del oriente de Jalisco.

Aunado a lo anterior, según lo señalado por la Comisión Estatal Indígena, actualmente no se encuentran asentados pueblos indígenas dentro del territorio que comprende el municipio de San Ignacio Cerro Gordo. Por ende, se justifica la nula necesidad de traducción bilingüe del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Bases Jurídicas

Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Por mandato de las fracciones II, III, V, y VI del artículo 115 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 Federal de la República.

Ley de Planeación

La presente Ley, reforma publicada en el DOF del 28 de noviembre del 2016, tiene por objeto I. Establecer las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y encauzar, en función de ésta, las actividades de la administración Pública Federal; II.- Las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática; III.- Las bases para que el Ejecutivo Federal coordine sus actividades de planeación con las entidades federativas, conforme a la legislación aplicable; IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los diversos grupos sociales, así como de los pueblos y comunidades indígenas, a través de sus representantes y autoridades, en la elaboración del Plan y los programas a que se refiere esta Ley, y Fracción reformada DOF 13-06-2003 V.- Las bases para que las acciones de los particulares contribuyan a alcanzar los objetivos y prioridades del plan y los programas. En su Artículo 2° instituye que la planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Para ello, establece ocho principios en los cuales sustenta lo anterior.

En su Artículo 3° establece que, para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen. También que, mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades, así como criterios basados en estudios de factibilidad cultural; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

En su capítulo segundo establece los aspectos que corresponden al Sistema Nacional de Planeación Democrática y las atribuciones que le corresponden a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal. El tercero sobre la participación social en la

planeación. El Cuarto trata sobre el Plan y los Programas, estableciendo que la categoría de Plan queda reservada al Plan Nacional de Desarrollo. Los capítulos siguientes tratan sobre diversos aspectos como la coordinación, concertación e inducción y las responsabilidades que recaen sobre los funcionarios de la Administración Pública Federal.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

De la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), decretada el 13 de octubre de 2016, las disposiciones más relevantes para efectos del Plan Parcial Desarrollo Urbano son:

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

...

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;

II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;

IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y

V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

...

Artículo 45. Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica.

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

Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

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

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

Ley General de Cambio Climático.

La Ley General de Cambio Climático (LGCC) tiene por objeto garantizar el derecho a un medio ambiente sano y establecer la concurrencia de facultades de la federación, las entidades federativas y los municipios en la elaboración y aplicación de políticas públicas para la adaptación al cambio climático, y la mitigación de emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero para lograr la estabilización de sus concentraciones en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropogénicas peligrosas en el sistema climático. Lo anterior considerando lo previsto por el artículo 2 de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, en lo que se refiere a reducir la vulnerabilidad de la población y los ecosistemas del país frente a los efectos adversos del cambio climático, además de crear y fortalecer las capacidades institucionales de respuesta al fenómeno.

Ley de Vivienda

El Artículo 1° establece que la presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

Su artículo 2 dice textualmente: “Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”.

Estatal

Constitución Política del Estado de Jalisco

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna se elabora también de conformidad con las facultades que confieren al Municipio los artículos 15 fracción VI; 77 fracción II, III y V; 80 fracción VII; y 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, para formular, aprobar y administrar la zonificación y respectivos planes de desarrollo urbano, así como lo establecido en artículo 2 fracción V de la Ley de Planeación Participativa para el Estado de Jalisco y sus Municipios; y en los artículos 37 fracción II, VI y XV; 40 fracción II; 42 y 44 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Código Urbano para el Estado de Jalisco

Este Plan Parcial de Desarrollo Urbano se apega en lo que se refiere a sus alcances, orientaciones, objetivos y contenidos mínimos, a lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ), el cual se expide con el objeto de definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos, y reservas de tierras para el ordenamiento territorial. De particular importancia para la realización de este ejercicio de planeación son sus artículos 3, 4, 5 fracción XVIII; 10 fracciones I, II, VII, IX, XV y XXXVIII; artículos 55, 56. Así como el Título Quinto, de la Planeación de los Asentamientos Humanos, mismo que incorpora el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano en su artículo 78; de la Sección Sexta, sobre el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Por su parte la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente confirma los preceptos de la Ley General. En su artículo 1 señala “La LEEEPA es de Orden público e interés social, y tiene por objeto regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente y el patrimonio cultural del estado de Jalisco, en el ámbito de competencia de los gobiernos estatal, y municipales, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental y la calidad de vida de los habitantes del estado y establecer el

aprovechamiento sustentable de los recursos naturales”. En el artículo 4º se determinan las atribuciones en la materia y la manera concurrente como serán ejercidas por el gobierno estatal y los gobiernos municipales; así mismo en el artículo 8º, fracciones I a XI, se precisan las atribuciones que los gobiernos municipales tienen con relación a la prevención y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente. En la Sección Quinta “De la regulación de los Asentamientos Humanos”, artículos 22 al 25, se determinan las normas, disposiciones, y medidas para la regulación ambiental de los Asentamientos Humanos.

Reglamento Estatal de Zonificación

El Reglamento Estatal de Zonificación es necesario para la formulación de los planes de desarrollo urbano, para que se aplique a falta de disposición municipal, y para ser adoptado por los municipios como reglamento municipal cuando así lo decidan.

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.

Ley para la Acción ante el Cambio Climático del Estado de Jalisco

De igual forma, observa los principios establecidos en la Ley para la Acción ante el Cambio Climático del Estado de Jalisco, la cual propone acciones a tomar para reducir los efectos del calentamiento global, como la utilización de tecnologías de bajas emisiones de carbono y de fuentes de energía renovable, el impulso al incremento del transporte público masivo, la reducción de la exposición a los desastres hidrometeorológicos, una planeación urbana con criterios de sustentabilidad y la propuesta de alternativas de manejo del consumo hídrico bajo esquemas de eficiencia, cambio tecnológico y de cultura para la reducción de la demanda. Al momento de la elaboración de este proyecto, esta ley ha sido aprobada por el pleno del Congreso de Jalisco y espera el aval del Ejecutivo Estatal para su publicación en el Diario Oficial del Estado.

Ley de Movilidad, Seguridad Vial y Transporte del estado de Jalisco

La presente ley tiene por objeto:

- I. Regular la movilidad, seguridad vial y el transporte en el Estado de Jalisco, así como los derechos y obligaciones de las personas usuarias de la movilidad, para establecer el orden y las medidas de seguridad vial, control vehicular y la sustentabilidad medio ambiental, bienes y servicios en vías públicas que no sean de competencia federal;
- II. Establecer la jerarquía de la movilidad y los principios rectores a que deben sujetarse las autoridades competentes, en la implementación de esta Ley, en la expedición de disposiciones reglamentarias y en la formulación y aplicación de políticas, programas, planes, manuales, protocolos y acciones en la materia;

- III. Establecer las bases para gestionar y desarrollar la infraestructura para las personas usuarias de la movilidad;
- IV. Determinar las bases para la planeación, gestión, regulación, administración, control, supervisión y evaluación del servicio de transporte público;
- V. Establecer la coordinación del Estado y los municipios, así como la coordinación metropolitana para integrar y administrar el sistema de movilidad, en los términos del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables;
- VI. Definir mecanismos de participación de las autoridades de los tres órdenes de gobierno y la sociedad en materia de movilidad y seguridad vial;
- VII. Establecer los esquemas de coordinación institucional, así como la delimitación de las atribuciones para el cumplimiento de los objetivos y fines de los programas de fomento a la sensibilización, formación y cultura de la movilidad y la seguridad vial, en respeto a todas las personas usuarias para el desarrollo de un Sistema de Información Territorial y Urbano y, de la Base de Datos sobre la Movilidad y Seguridad Vial;
- VIII. Implementar preferentemente avances tecnológicos tendientes al mejoramiento del servicio de transporte público en todos sus modos, en lo que atañe al cobro de tarifas mediante el sistema de prepago; a la contratación y pago del servicio a través de medios electrónicos; a la realización de los trámites ante la autoridad competente; así como al control vehicular mediante un dispositivo que permita su identificación por radiofrecuencia que en lo futuro sustituya a la placa metálica que actualmente se utiliza para esos efectos;
- IX. Sentar las bases para la política de movilidad y seguridad vial, bajo un enfoque sistémico y de sistemas seguros, para priorizar el desplazamiento de las personas, particularmente de los grupos en situación de vulnerabilidad, para las personas que ejercen la movilidad del cuidado, así como bienes y mercancías, con base en la jerarquía de la movilidad señalada en esta Ley, que disminuya los impactos negativos sociales, de desigualdad, económicos, a la salud, y al medio ambiente, con el fin de reducir muertes y lesiones graves ocasionadas por siniestros de tránsito, para lo cual se debe preservar el orden y seguridad vial;
- X. Establecer las bases bajo las cuales el Ejecutivo estatal participará en el Sistema Nacional de Movilidad y Seguridad Vial;
- XI. Implementación de un Sistema Estatal de Información Territorial y Urbano, así como una Base de Datos sobre la Movilidad y Seguridad Vial de Jalisco, basada en una plataforma web, comprensible, accesible, didáctica, dinámica en constante actualización y con salidas de información pública, de escala estatal y metropolitana, que permita la actualización de los instrumentos de planeación para la toma oportuna de decisiones informadas de corto, mediano y largo plazo, así como las acciones para permitir la transmisión de información que exista en los archivos y la base de datos relacionados con la materia de movilidad y seguridad vial para la alimentación del Sistema de Información Territorial y Urbano previsto en la Ley General;

- XII. Establecer las estrategias que permitan solucionar los desplazamientos de personas y sus bienes, minimizando los efectos negativos, favoreciendo la calidad de vida y medio ambiente, incentivando el uso de transporte público y vehículos no motorizados;
- XIII. Promover la educación para la movilidad a través una cultura vial de respeto a todas las personas usuarias de la vía pública;
- XIV. Establecer las bases de participación de los Observatorios;
- XV. Diseñar los instrumentos de planeación integral de la movilidad, incorporando criterios de seguridad vial perspectiva de género y movilidad del cuidado; y
- XVI. Las demás que determine la Ley General en la materia, la presente Ley y disposiciones legales y normativas aplicables.

Municipal

Reglamento de Construcción del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco

El presente Reglamento se expide de conformidad con las facultades que confiere al H. Ayuntamiento el Artículo 115, fracción. II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el Artículo 77, fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco y los artículos 37, fracción II de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

De acuerdo con el artículo 66 del reglamento, las zonas del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo quedan integradas por el concepto de barrios, colonias, fraccionamientos y demás urbanizaciones, que sujetas a la estructuración urbana del Plan Municipal, será base para la elaborar las normas, disposiciones, características, pago de derechos, sanciones, revocación de licencias, suspensiones, clausuras y demoliciones según el caso.

Reglamento del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco

El presente ordenamiento tiene como objeto regular la integración, organización, funcionamiento y atribuciones del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco.

Dentro del artículo 17, se señala que el consejo tiene la atribución de emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y de la planeación del desarrollo urbano que elabore el municipio; así como la planeación regional que elabore la autoridad federal o la entidad federativa cuando en éstos afecten al territorio municipal.

Consideraciones puntuales a la industria dentro del marco jurídico estatal

La industria cuenta con características y normas particulares aplicables a su zonificación, establecidas dentro del marco normativo estatal, siendo este el Reglamento Estatal de Zonificación, mismo que entra de manera supletoria en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, al no contar con un reglamento municipal en la materia.

Dentro de dicho Reglamento de Zonificación, se señala que el uso de suelo industrial contempla el conjunto de operaciones que concurren a la transformación de materias primas y producción de riqueza y bienes de consumo elaborados en forma mecanizada, masiva y artesanal; se integra por los siguientes usos:

- a) Manufacturas domiciliarias;
- b) Manufacturas menores;
- c) Industria ligera y de riesgo bajo;
- d) Industria mediana y de riesgo medio;
- e) Industria pesada y de riesgo alto; y
- f) Parque industrial jardín.

Dentro del uso de Industria Ligera y de Riesgo Bajo (I1), se señalan las siguientes actividades o giros permitidos:

1. Adhesivos (excepto la manufactura u obtención de los componentes básicos).
2. Aislantes y empaques de poliestireno.
3. Alfombras y tapetes.
4. Almohadas, colchones, colchas, edredones.
5. Aparatos eléctricos.
6. Armado de lámparas y ventiladores, persianas, toldos, juguetes, circuitos eléctricos, paraguas, motocicletas, refrigeradores, lavadoras, secadoras.
7. Artículos deportivos.
8. Artículos moldeados de poliuretano.
9. Bicicletas, carriolas y similares
10. Bolsa y envase de plástico extruido.
11. Calcetería y ropa interior.
12. Cintas para calzado y similares.
13. Concentrados de sabores (excepto la manufactura de los componentes básicos).
14. Corcho.
15. Cosméticos.
16. Costales de plástico.
17. Dulces y chocolates.
18. Elaboración de suajes.

19. Empacadoras de carnes frías, jabón y detergente.
20. Ensamblaje de productos de acero.
21. Esencias aromatizantes (excepto la manufactura de los componentes básicos).
22. Escobas, cepillos y trapeadores.
23. Estopa.
24. Guantes, látex, globos, pelotas y suelas.
25. Herramientas y accesorios.
26. Herrería para ventanas y similares.
27. Hielo seco (Dióxido de carbono)
28. Hielo.
29. Hule (inyección de plástico)
30. Industrialización de ropa.
31. Industrialización de sábanas, colchonetas, edredones y similares.
32. Instrumental óptico.
33. Instrumentos de precisión y relojes.
34. Instrumentos musicales.
35. Laboratorios experimentales.
36. Maletas y equipos para viaje.
37. Máquinas de escribir y calculadoras.
38. Muebles y puertas de madera.
39. Panificadoras.
40. Perfiles de plástico extruido.
41. Perfumes.
42. Periódicos y revistas (rotativas)
43. Persianas y toldos (fabricación)
44. Pintura de pieles y acabados con pistola de aire.
45. Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de los componentes básicos)
46. Pisos de mosaico, granito, terrazo, sin utilizar equipo especializado.
47. Plástico, molienda de.
48. Productos alimenticios.

49. Productos de cartón y papel (hojas, bolsas, cajas y similares)
50. Productos de cera y parafina.
51. Productos de madera.
52. Productos de nylon y licra.
53. Productos de plástico, vajillas, botones, discos (dependiendo de la cantidad de sustancias)
54. Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas.
55. Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas.
56. Purificadoras.
57. Sillas, escritorios, estantería, archiveros y similares.
58. Telas y productos textiles.
59. Vidrio soplado artesanal.
60. Yute, zizal, y cáñamo (únicamente productos)
61. Zapatos.

La reglamentación de zonas industriales, dentro del Reglamento Estatal de Zonificación, tiene por objeto promover las siguientes acciones:

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

Los lineamientos para permitir la adecuada ubicación de las actividades industriales dentro de las áreas urbanas, y en el ámbito regional se definen a partir de los efectos que las actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano.

Para ello, los ayuntamientos actuarán en forma coordinada con las autoridades competentes en materia de protección ambiental y estarán a lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal y estatal resulten aplicables.

Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en Reglamento Estatal de Zonificación y en las Normas Oficiales Mexicanas.

Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y los lineamientos estatales y municipales correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones y olores. Para lo cual deberán realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.

La Industria ligera y de riesgo bajo, I1, comprende una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en este Reglamento, y en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señalados en este capítulo, en su nivel bajo.

Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales.

El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.

Normativa sectorial circundante al área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tuna”

Dentro del contexto inmediato no existen elementos a contemplar bajo una perspectiva de normativa sectorial, tales como condiciones de inundabilidad, suelos contaminados, existencia de acuíferos, aeropuertos, ferrocarriles, instalaciones militares, telecomunicaciones, sitios arqueológicos, patrimonio cultural y natural, suelo forestal y decretos de protección ambiental.

Congruencia y alineación general

Con instrumentos urbanísticos

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano estará en congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco, publicado el 28 de julio del 2001 y actualizado el 27 de julio de 2006 en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco.

En dicho instrumento, se señala que el predio materia del presente Plan Parcial, se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Ag3 146 A, la cual señala las siguientes consideraciones:

- Uso de suelo predominante: agrícola.
- Fragilidad ambiental: media.
- Política ambiental: aprovechamiento.
- Uso condicionado: pecuario, asentamientos humanos, flora y fauna, industria.
- Criterios de regulación ecológica:
 - Ag 3, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 29, 30.
 - P 1, 15, 17, 19.
 - Ah 8, 13, 26.
 - Ff 3, 21.
 - In 2, 3, 4, 5, 7, 20.

Marco territorial de referencia

Área de estudio

Por la incidencia económica, ambiental y social, así como en términos de infraestructura y movilidad, se contemplará a la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo, como área de estudio para el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Se señala que, el territorio comprendido entre el área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano y la cabecera municipal, deberá sujetarse a las consideraciones vertidas dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la “Cuenca Rio Zula”.

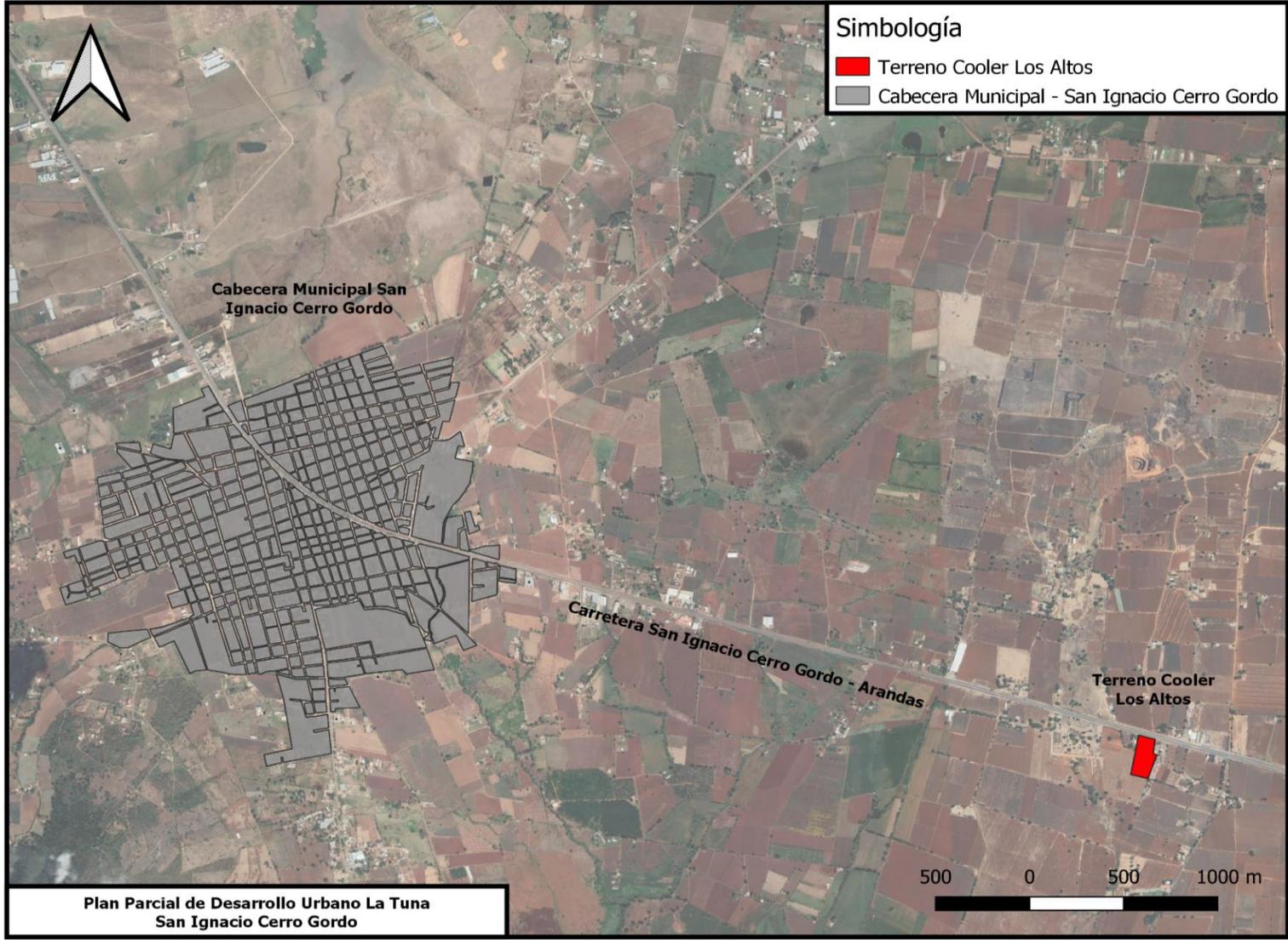


Ilustración 3. Área de estudio. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

Área de aplicación

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano comprende el predio con una superficie total de 22,641.4 metros cuadrados, ubicado sobre la carretera Tepatitlán-Arandas kilómetro 12.32 en la localidad La Tuna de Arriba, coordenadas UTM Zona 13Q 761,137.17 metros este 2'294,507.80 metros norte en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco.

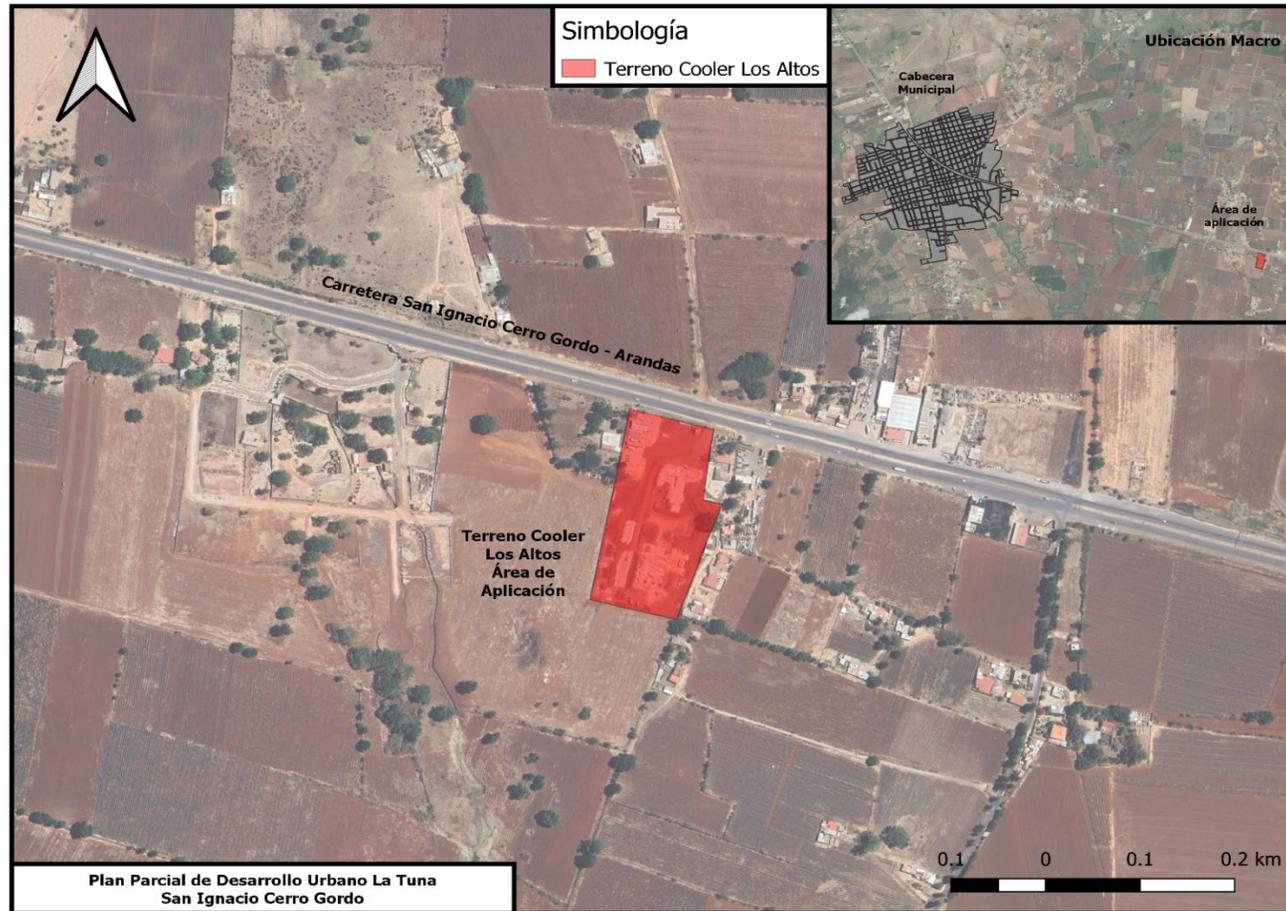


Ilustración 4. Área de aplicación. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

El área de aplicación se desarrolla bajo las consideraciones del siguiente cuadro de construcción:

Cuadro de construcción Cooler Los Altos						
EST	PV	Rumbo	Distancia	V	Coordenadas UTM	
					Y	X
				V-1	2,294,537.5144	761,188.1022
V-1	V-2	S 7°34'09.25 W	81.85	V-2	2,294,456.3749	761,177.3102
V-2	V-5	S 75°23'49.20 E	19.55	V-5	2,294,451.4459	761,196.2385
V-5	V-6	S 19°20'27.60 W	141.82	V-6	2,294,317.6261	761,149.2677
V-6	V-7	N 79°23'49.20 W	94.96	V-7	2,294,341.5676	761,057.3770
V-7	V-3	N 10°43'37.20 W	141.66	V-3	2,294,480.7555	761,083.7442
V-3	V-4	N 10°43'36.31 W	82.37	V-4	2,294,561.6822	761,099.0745
V-4	V-1	S 74°48'46.80 E	92.25	V-1	2,294,537.5144	761,188.1022
Superficie total = 22,641.4 m2						

Tabla 2. Cuadro de construcción Cooler Los Altos. Elaboración propia.

Del régimen de propiedad

Según consta en el instrumento público número 19,020 Tomo 90, Libro de fecha 17 de mayo del año 2022, donde se protocoliza el contrato de Compra-Venta otorgado por los Señores Héctor Salvador Orozco Angulo, Héctor Osvaldo Orozco Jiménez, Laisha Josefina Orozco Jiménez y Heneira Guadalupe Orozco Jiménez como vendedores, el primero por su propio derecho, el segundo, la tercera y la cuarta representados por su apoderado general judicial, incluyendo pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, el Sr. Héctor Salvador Orozco Angulo y por la sociedad mercantil denominada Driscoll's Operaciones S.A. de C.V. como compradora, representada por su apoderado el Sr. José de Jesús Martínez Santacruz de 4 predios rústicos denominados "La Tuna de Arriba", ubicado en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, con una extensión superficial de 14,926 m2.

De igual manera, dentro del instrumento público número 19,020 Tomo 90, Libro de fecha 17 de mayo del año 2022, donde se protocoliza el contrato de Compra-Venta otorgado por los Señores J. Trinidad Bravo García y María de Jesús Casillas Mendoza también conocida

como Ma. de Jesús Casillas por su propio derecho, venden, y la sociedad mercantil denominada Driscoll's Operaciones S.A. de C.V. representada por su apoderado el Sr. José de Jesús Martínez Santacruz compra una fracción del predio rústico denominado "La Tuna", ubicado en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, con una extensión superficial de 7,715.40 m².

Finalmente, consta en el instrumento público número 60,958 Tomo 204, Libro XVIII, Folio 0523807, de fecha 08 de julio del año 2022, donde se protocoliza la Fusión de 5 inmuebles Patrimonio de la empresa Driscoll's Operaciones, S.A. de C.V. a fin de que el predio resultante de la fusión forme un solo paño, el cual se le denomina "La Tuna de Arriba y La Tuna", ubicado en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, con una extensión superficial de 02-26-41.40 hectáreas.

Descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en el área de aplicación

El predio, materia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se encuentra debidamente preparado para el emplazamiento del proyecto denominado "Cooler Los Altos".

De acuerdo con las consideraciones vertidas por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, a través de la Dirección General de Protección y Gestión Ambiental y la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, se llevó a cabo la limpieza y despalme del terreno. Se realizaron trabajos generales de limpieza del terreno dejando libre de maleza, residuos sólidos y escombros.

Posterior a ello, se realizó la delimitación de la zona de trabajos, en la cual se realizó el despalme de la totalidad de la superficie del proyecto.

El despalme consistió en el retiro por medios mecánicos de la capa superficial del suelo en un espesor de 15 centímetros, retirando la vegetación herbácea y limpiando el terreno, preparándolo para trazos y niveles.

Se empleó maquinaria para retirar y acomodar los residuos sólidos. Los materiales extraídos como raíces y suelos que contenían materia orgánica, arcillas expansivas o cualquier otro material que se considerara inapropiado para la construcción de la obra, se retiraron del sitio.

La preparación del terreno culminó con el emplazamiento en el sitio de los materiales requeridos para el desarrollo de los trabajos y actividades, como materiales procesados, industrializados y prefabricados, tales como arena, grava, tepetate, filtro para la construcción de terracerías y cemento portland tipo normal para pavimento.

Diagnóstico de las condiciones urbanas

Medio físico natural

Topografía

El 86.7% del municipio tiene terrenos planos, es decir, con pendientes menores a 5°. De igual manera, de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza de San Ignacio Cerro Gordo 2021-2024, la mayor parte del municipio es semiplano, su principal elevación es el Cerro Gordo, con una altura de 2.666 metros sobre el nivel del mar, ubicada en la parte sur de la cabecera municipal.

Las curvas de nivel del área de estudio, así como del área de aplicación, circundan entre los 1984 y 2266 metros sobre el nivel del mar.

Ver Ilustración 5. Topografía - curvas de nivel.

Hidrología

Dentro del área de estudio, se emplazan diversos cuerpos de agua intermitentes, destacando “El Mezquite” ubicado en la parte norte de la cabecera municipal. Lo anterior, de acuerdo con información obtenida del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, a través del Continuo Nacional Topográfico, escala 1:50 000 Serie III. La información contenida en el Continuo Nacional de la Información Topográfica serie III 2013-2018, fue diseñada y elaborada para proporcionar a las unidades de estado, academia y sociedad en general, cartografía detallada del territorio nacional con una representación sistemática del relieve y del conjunto organizado de datos espaciales georreferenciados que, mediante símbolos y códigos, genera el conocimiento de los tipos de elementos del espacio geográfico junto con toda la información disponible de ellos.

Ver Ilustración 6. Hidrología - cuerpos de agua.

Geología

El subsuelo de San Ignacio Cerro Gordo, es considerado del periodo cuaternario, y está compuesto de rocas ígneas extrusivas, basalto, toba, y brecha volcánica. Dentro de los rasgos geológicos, se presenta una fractura en la zona sur de la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo.

Dentro del génesis de las rocas presentes en el área de estudio, únicamente se ubican rocas ígneas. Las rocas ígneas, también nombradas magmáticas, son todas aquellas que se han formado por solidificación de un material rocoso, caliente y móvil denominado magma; este proceso, llamado cristalización, resulta del enfriamiento de los minerales y del entrelazamiento de sus partículas. Este tipo de rocas también son formadas por la acumulación y consolidación de lava, palabra que se utiliza para un magma que se enfría en la superficie al ser expulsado por los volcanes.

Ver Ilustración 7. Geología – tipo de roca.

Ver Ilustración 8. Geología – génesis de roca.

Edafología

Dentro del área de estudio y bajo las características edafológicas, se encuentran en el territorio cuatro grandes unidades de suelo. El planosol eutrítico con texturas finas a medias y ubicadas en un terreno por lo general ligeramente ondulado con pendientes menores al 8%. Cambisol ferrarítico, el cual tiene una textura media en un terreno plano. Pheozem con textura media y terreno montañoso. Y vertisol pelíco, de textura fina con terreno plano.

Ver Ilustración 9. Edafología.

Riesgos naturales

Considerando el índice de medio ambiente, que contempla aspectos como generación de residuos sólidos, deforestación, explotación de acuíferos, cobertura forestal, áreas naturales protegidas, entre otros, San Ignacio Cerro Gordo se ubica en el lugar 123 a nivel estatal, lo cual indica un desarrollo Muy Bajo del medio ambiente en comparación al resto de los municipios de la entidad, y la duodécima posición en la región Altos Sur.

En el Índice Municipal de Medio Ambiente, 2013, destaca que San Ignacio Cerro Gordo se ubica en un acuífero no sobreexplotado, sobre el cual se registra un total de 4,149 viviendas particulares habitadas, de las cuales 83.83% tienen disponibilidad de agua dentro de la casa o el terreno y 95.73% cuentan con drenaje conectado a la red pública, fosa séptica u otros.

El Municipio tiene una cobertura de 5.9% de bosques, 3.1% de selvas y 77.3% destinada a la agricultura. En los últimos 25 años el municipio ha recuperado 0.41 km² de superficie con vegetación natural y presenta 6.66% de la superficie con riesgo de erosión. En el ordenamiento ecológico territorial, el 14.65% de su territorio está bajo políticas ambientales de conservación.

Con información del Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco, se presentan peligros hidrometeorológicos en el territorio del municipio, dentro de las inmediaciones de cuerpos de agua ubicados en la zona norte de la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo y la localidad de Higuierillas.

Se concluye entonces que, en materia de asentamientos humanos y posibles restricciones a la urbanización, no se presenta ningún elemento representativo a considerar dentro del área de estudio del proyecto del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Las zonas con pendientes mayores al 5% se encuentran localizadas al oriente, en la falda de la topografía “El Cerro Gordo” fuera del área de aplicación. Este tipo de suelos con pendientes pronunciadas presenta mayores restricciones para el desarrollo urbano ya que implica

riesgos y requerimientos de mayores movimientos de tierra en el proceso de urbanización por lo que no se recomienda implementar procesos de urbanización debiendo preferentemente conservar el uso agrícola o forestal actual.

Con relación a los vientos, se señala que los mismos provienen del sur poniente, siendo que se toma en cuenta este factor para la debida ubicación de la zona al uso de suelo industrial, pues no existe compatibilidad de este estado natural con zonas habitacionales y comerciales. Este factor de riesgo hace tomar como medidas preventivas las franjas de amortiguamiento consistentes en cúmulo de vegetación incorporadas al paisaje para influenciar los procesos ecológicos y proveernos una variedad de bienes y servicios. Así, no solo se mitigan riesgos, sino se mejora en la comodidad y habitabilidad del lugar que se pretende urbanizar.

De acuerdo con lo señalado en el apartado de geología dentro del presente documento, se puntualiza que la actividad volcánica en la zona data de la época terciaria y cuaternaria, es decir, su actividad se remonta a 5 millones de años atrás, por lo que en la materia geológica no existe riesgo alguno en la ejecución del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Ver Ilustración 10. Riesgos naturales.

Aprovechamiento forestal

La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, especifica dentro de su artículo 97 lo siguiente:

Artículo 97. No se podrá otorgar autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales donde la pérdida de cubierta forestal fue ocasionada por incendio, tala o desmonte sin que hayan pasado 20 años y que se acredite a la Secretaría que la vegetación forestal afectada se ha regenerado, mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

Al respecto, se informa que el predio materia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna, donde se desarrollara el proyecto denominado “Cooler Los Altos”, no se encuentra dentro de los supuestos enunciados en el artículo citado en el presente apartado. Lo anterior, al estar emplazado dentro de la UGA AG3 146 A, en la cual el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco señala las siguientes consideraciones:

- Uso de suelo predominante: agrícola.
- Fragilidad ambiental: media.
- Política ambiental: aprovechamiento.
- Uso condicionado: pecuario, asentamientos humanos, flora y fauna, industria.
- Criterios de regulación ecológica:
 - Ag 3, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 30.

- P 1, 15, 17, 19.
- Ah 8, 13, 26.
- Ff 3, 21.
- In 2, 3, 4, 5, 7, 20.

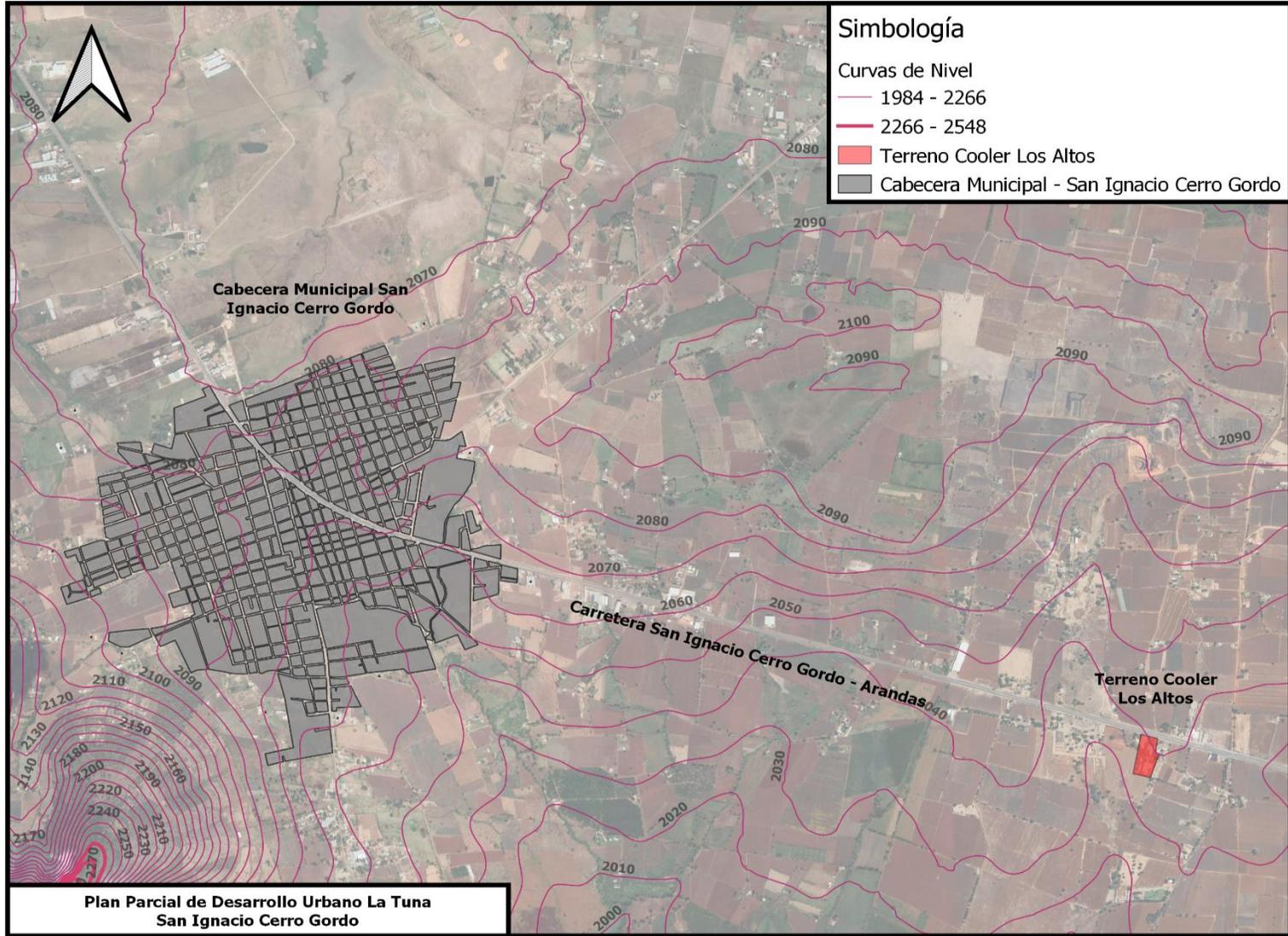


Ilustración 5. Topografía - curvas de nivel. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

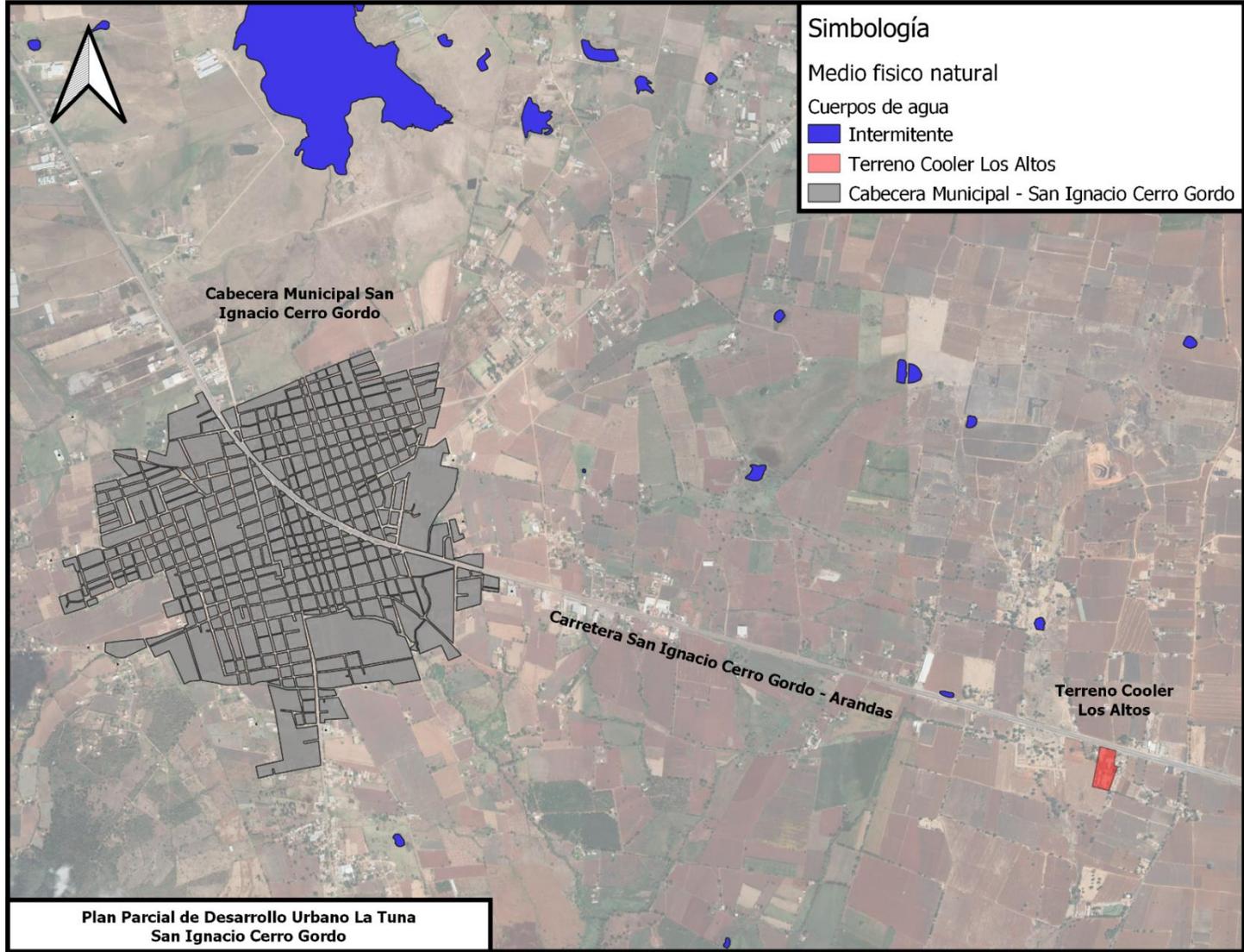


Ilustración 6.Hidrología - cuerpos de agua. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

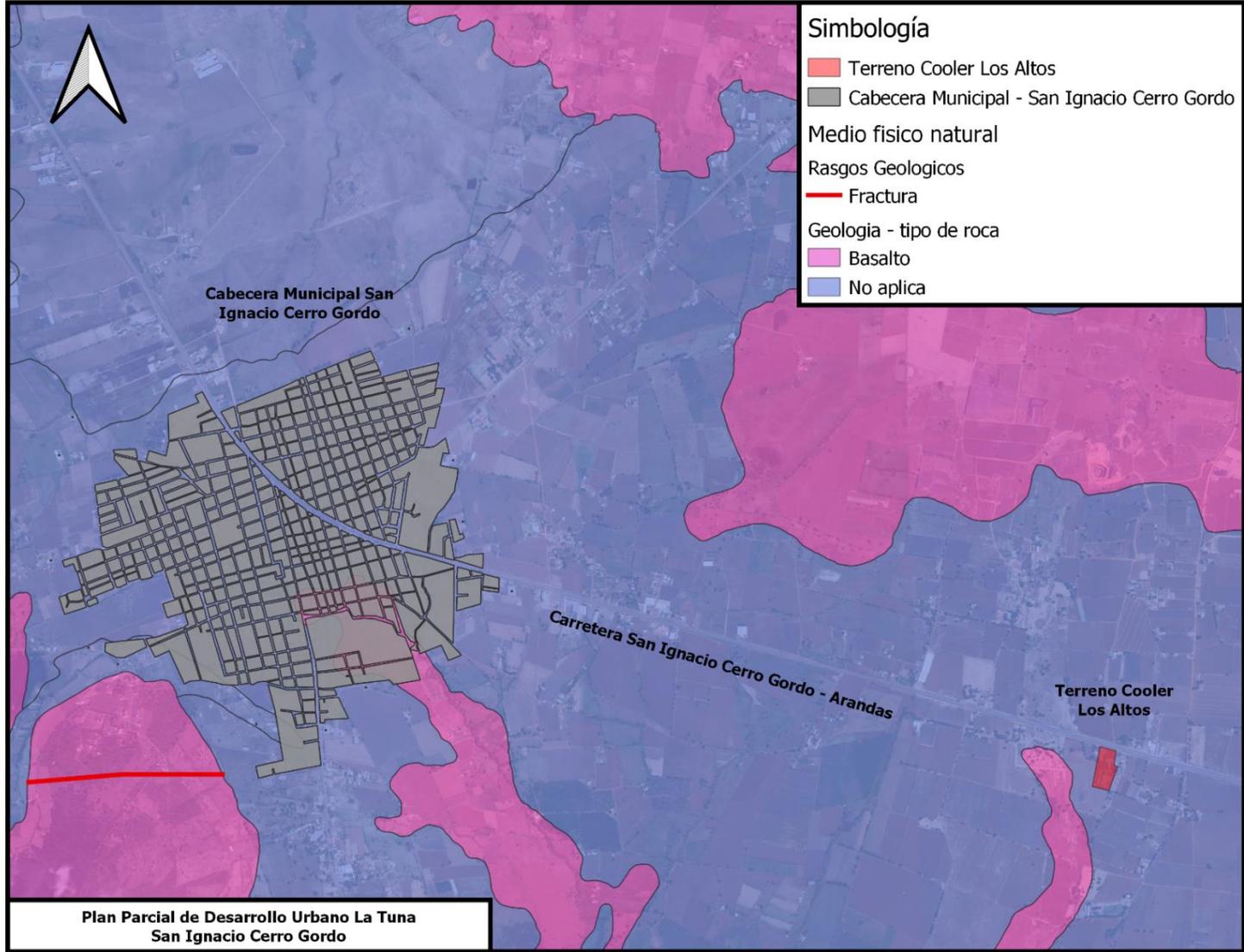


Ilustración 7. Geología – tipo de roca. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

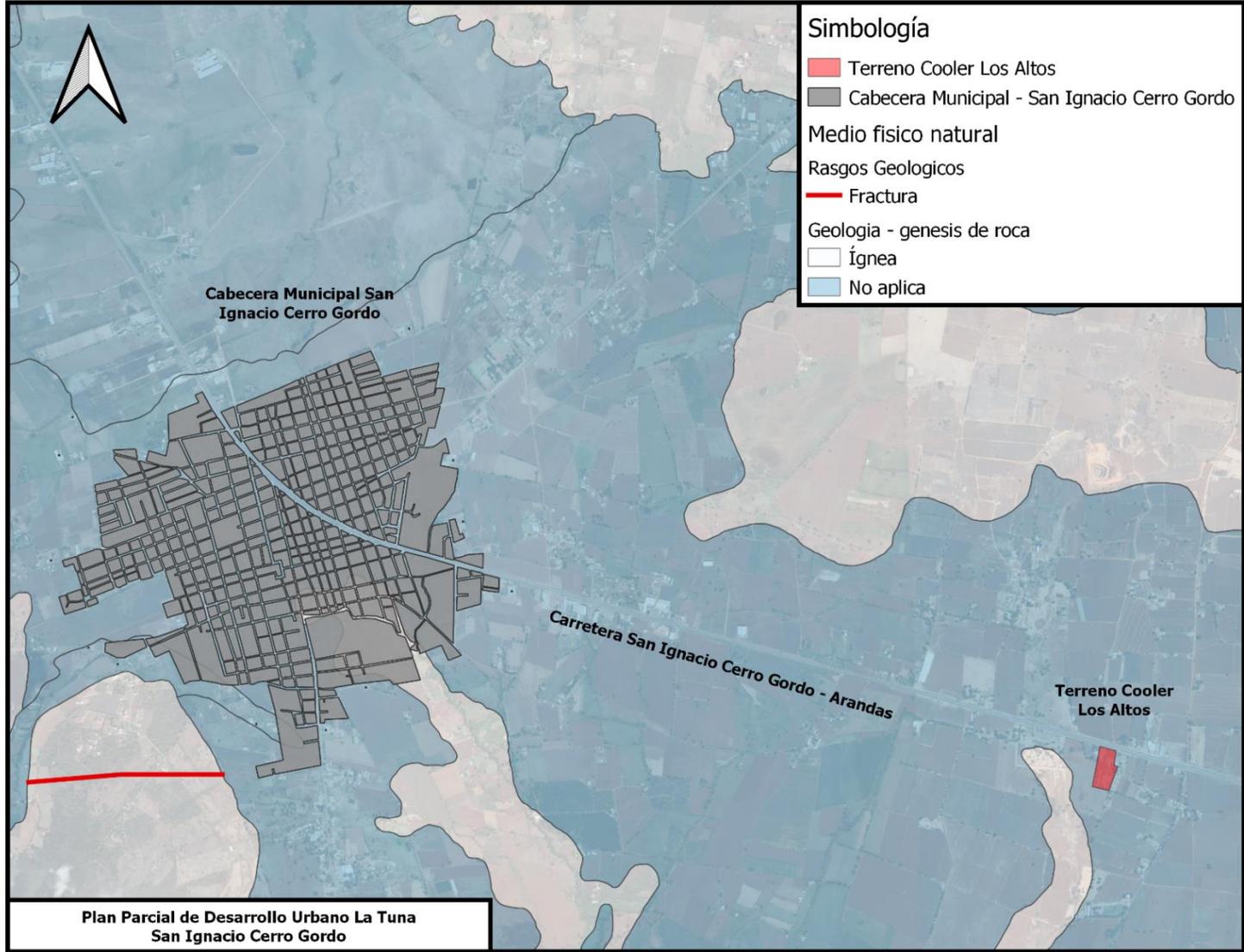


Ilustración 8. Geología – génesis de roca. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

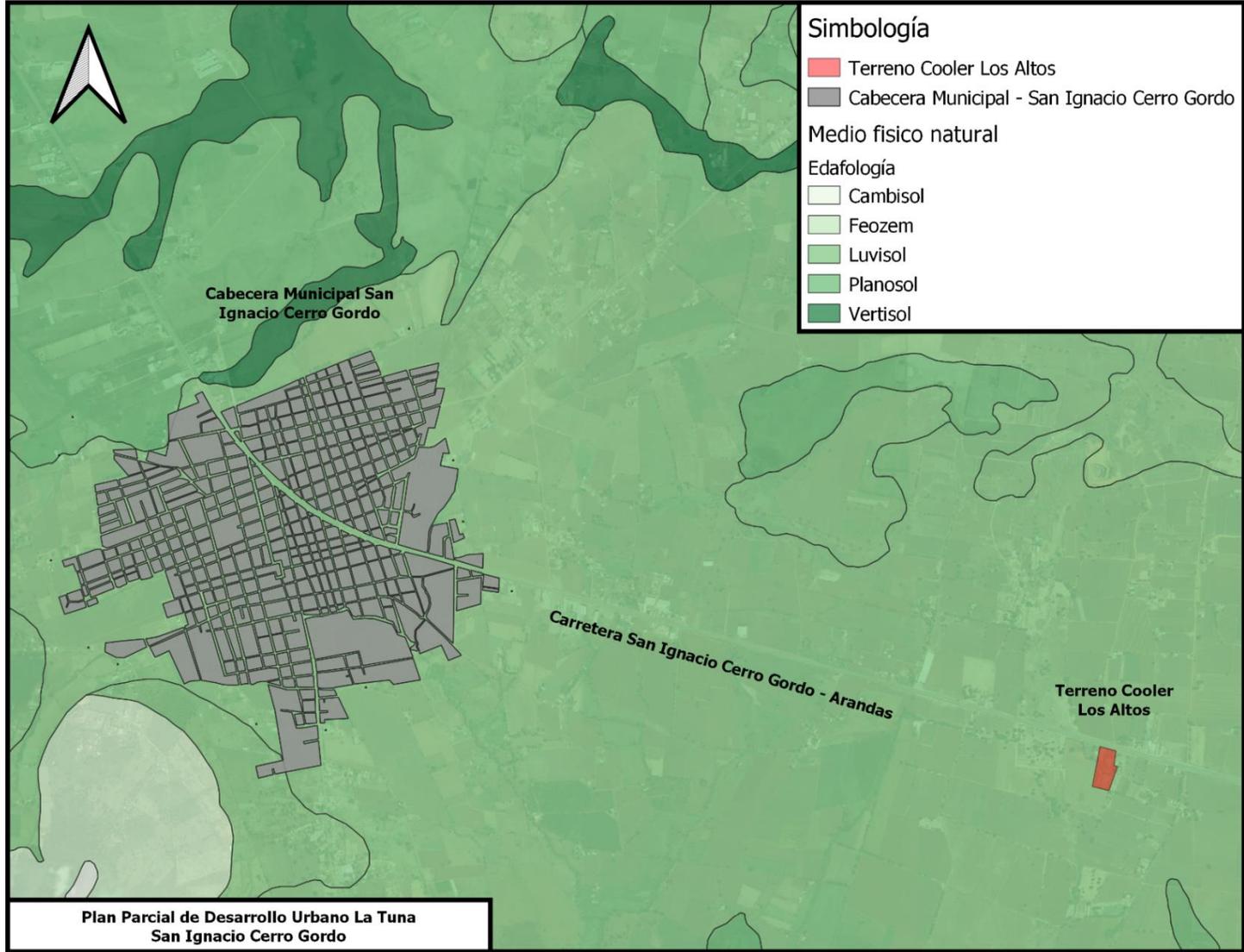


Ilustración 9. Edafología. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.



SIMBOLOGÍA		PELIGROS HIDROMETEOROLÓGICOS	
●	Localidad	—	Río perenne
★	Cabecera municipal	—	Arroyo intermitente
—	Carretera cuota	—	Cuerpo agua
—	Carretera libre	—	Área urbana
—	Terracería	—	Límite municipal
—	Curva de nivel	—	Límite estatal
■		■	Inundaciones locales

**SAN IGNACIO CERRO GORDO
PELIGROS
HIDROMETEOROLÓGICOS**

- 1.- Conjunto de datos vectoriales y toponímicos escala: 1:250,000 (INEGI), 2000.
- 2.- Áreas urbanas del Marco Geoestadístico Nacional (INEGI, 2018)
- 3.- Atlas de Caminos y Carreteras del Estado de Jalisco (IITEJ), 2012.
- 4.- Límites estatales y municipales del MGJ 2012 Mod decreto 28/37/LXI/18 Miazquic.
- 5.- Modelo de Peligros Hidrometeorológicos, IIEG con datos suministrados por la UEPCyB 2015.

INSTITUTO DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y GEOGRÁFICA DEL ESTADO DE JALISCO

Ilustración 10. Riesgos naturales en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco. Fuente: Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco.

Medio físico transformado

Los elementos por analizar dentro del presente apartado, se trabajarán tomando como punto de estudio primeramente las condiciones urbanas dentro de la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo y posteriormente las características físicas dentro de la carretera Tepatitlán-Arandas hasta el kilómetro 12.32, sitio donde se emplaza el proyecto materia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, dentro de la localidad La Tuna de Arriba.

Estado de recubrimiento de las calles

Las características del recubrimiento de la calle de la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo, presentan variaciones por colonias. La zona centro cuenta con calles debidamente pavimentadas o con concreto. En un segundo radio, las vialidades cambian de material a empedrado o adoquín, teniendo mayor predominancia en la zona oeste de la cabecera. Es importante señalar que un sinnúmero de calles no cuentan con ningún recubrimiento, ubicándose principalmente en las periferias de la cabecera municipal.

Ver Ilustración 11. Estado de recubrimiento de las calles.

Ahora bien, las condiciones urbanas en la carretera Tepatitlán-Arandas, dentro del tema del recubrimiento de la calle, presenta buenas condiciones y una superficie de rodamiento de asfalto, siendo esta una carretera estatal.

Ver Ilustración 12. Materiales en carreteras.

Estado de banquetas

Dentro de la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo, el estado actual de las banquetas presenta diferentes características dependiendo la ubicación. Únicamente dentro de la zona del centro histórico, se presentan manzanas que cuentan con banquetas en cada una de sus vialidades. Se tiene que, tanto en la zona norte de la cabecera como en la parte oeste, se encuentran manzanas que carecen de banquetas en cada una de sus vialidades, generando así condiciones de habitabilidad rezagadas.

Ver Ilustración 13. Estado de banquetas por manzana.

Ver Ilustración 14. Estado de banquetas por frentes de manzana.

Infraestructura de agua potable

El abastecimiento de agua potable para el proyecto denominado “Cooler Los Altos” se hará a través de una toma domiciliaria a partir de una tubería, ubicada en el derecho de vía de la carretera 314 Arandas-San Ignacio Cerro Gordo. A partir de dicha toma domiciliaria, se llenará una cisterna para el almacenamiento de agua a gravedad, que de acuerdo con la normatividad aplicable tendrá una capacidad para retener la demanda de 3 días de servicio, determinando esto una capacidad de la cisterna de 28,050 litros (28.05 metros cúbicos).

La distribución del agua potable a los distintos servicios del desarrollo, se realizará mediante una red de distribución abierta, presurizada mediante un sistema de bombeo hidroneumático localizado en la zona donde se ubica la cisterna de agua potable

Infraestructura de drenaje

Se denota que la mayoría de las viviendas particulares habitadas dentro de la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo cuentan con instalación de drenaje sanitario. Existen, de manera aislada, manzanas en la zona sur y noroeste que presentan un alto porcentaje de viviendas carentes de este tipo de infraestructura.

Ver Ilustración 15. Porcentaje de viviendas con drenaje sanitario.

En relación con la infraestructura de drenaje pluvial, se señala que la totalidad del territorio que comprende la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo, carece de este tipo de instalaciones.

Ver Ilustración 16. Drenaje pluvial.

El sistema de drenaje a implementar en el desarrollo denominado “Cooler Los Altos”, será un sistema separado, manejando de manera independiente el sistema de drenaje pluvial al sistema de drenaje sanitario. La red de drenaje pluvial se localizará en el arroyo vial, funcionará por escurrimiento a gravedad desde los puntos de captación de agua pluvial hasta descargar en el punto de disposición.

Para la disposición de las aguas pluviales captadas en el futuro desarrollo, en la zona no se identificó infraestructura de drenaje pluvial. Sin embargo, la condición natural del predio es drenar superficialmente hacia el cauce localizado al oeste del predio, por lo que el propietario del predio vecino está de acuerdo en permitir el cruce de una obra de drenaje desde el predio en desarrollo hasta el cauce citado, de tal manera que será necesario construir una obra de drenaje pluvial (emisor) desde la esquina sureste del predio en desarrollo, hasta el cauce existente, siendo definida la trayectoria por el propietario del predio vecino.

El estudio hidráulico realizado para el predio que ocupara el futuro desarrollo, considera la construcción de un tanque de tormentas que permita regular el gasto pluvial pico asociado a una lluvia de 50 años de periodo de retorno y una duración de 10 minutos, permitiendo una descarga máxima de 0.29 metros cúbicos por segundo. La capacidad de regulación será revisada en base a las condiciones de urbanización consideradas en el futuro desarrollo.

La instalación de evacuación de aguas residuales (drenaje sanitario y de condensados), está constituida por la red de evacuación propiamente dicha y la red de ventilación, la red que se diseñará será separada, lo cual consiste en construir dos redes independientes, una para aguas de lluvia y otra para aguas residuales. El drenaje de condensados se conectará dentro de las edificaciones al drenaje sanitario. Para la instalación sanitaria y drenaje de condensados, se emplearán una serie de tuberías que conducirá las aguas residuales desde los muebles hasta un punto de descara, que para este caso será un registro exterior, el cual se conectará con la red de drenaje

especialmente diseñada para la nueva planta. Para la disposición de las aguas residuales generadas por el futuro desarrollo, se considera la construcción de una planta de tratamiento para el manejo de las aguas residuales, considerando para su diseño el 80% del consumo de agua en usos sanitarios, es decir, del consumo de agua potable por los trabajadores.

Infraestructura de energía eléctrica

Dentro de la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo, la mayoría de las viviendas de cada una de las manzanas del territorio cuentan con electricidad. Destaca que, dentro del análisis por manzanas realizado, ninguna presenta porcentajes menores al 80 en relación con las viviendas que cuentan con este tipo de infraestructura.

Ver Ilustración 17. Porcentaje de viviendas con electricidad.

En el predio donde se desplantará el proyecto denominado “Cooler Los Altos”, se instalará un sistema de celdas fotovoltaicas, mismas que contribuirán en la generación de energía eléctrica. A su vez, ayudaran en el consumo que se necesita para el óptimo funcionamiento del proyecto, el cual será 100% autónomo mediante dichos módulos fotovoltaicos de alta eficiencia, serie AXI Premium ABSOL MFV-540 Watts, alta tecnología (HC Monocrystalline) con eficiencia superior a 21%, marca Casolar Axitec con una potencia de 540 Wp.

Alumbrado público

Se señala que, dentro de la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo, cerca del 95 por ciento las vialidades cuentan con alumbrado público en al menos un lado de las aceras peatonales. Se excluyen de lo anterior las vialidades emplazadas en la periferia sureste de la cabecera, así como las que se emplazan en la parte norte, mismas que sirven como punto de ingreso desde la carretera San Ignacio Cerro Gordo – Arandas.

Ver Ilustración 18. Alumbrado público.

Movilidad urbana sustentable y acceso universal

Dentro de la ilustración número 12 del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se realiza una caracterización del estado actual de las vías de comunicación circundantes al área de aplicación, siendo la colindante la Carretera San Ignacio Cerro Gordo – Arandas, una vialidad estatal con superficie de rodamiento de asfalto.

De manera particular, desde el acceso al centro de población de San Ignacio Cerro Gordo, la carretera estatal 314 se vincula a los viales principales que se localizan dentro del centro de población. Esto es, en el acceso poniente la carretera estatal 314 se enlaza a la vialidad P. Patiño.

Se puede afirmar que la ubicación del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, cuenta con condiciones de conectividad local y regional, que le brindan la posibilidad de desarrollar en el predio implicado; los usos tanto de Industria Ligera de Riesgo Bajo.

Se destaca la necesidad de que cualquier acción de urbanización en la zona requerirá la implementación de estudios de impacto al tránsito y de integración vial para garantizar las condiciones de seguridad y comodidad de los usuarios de la vía de acceso, como los que genere el proyecto; dichos estudios deberán ser sancionados y autorizados por las dependencias estatales y federales competentes.

Lo anterior contemplando los elementos mínimos indispensables de accesibilidad universal, para la circulación de cualquier tipo de usuario tanto en el exterior como en el interior del predio.

Las banquetas o aceras deberán estar integradas de cuatro franjas paralelas al arroyo vehicular:

- Fachada (espacio de salientes o volados).
- Circulación peatonal.
- Mobiliario urbano y vegetación. Guarnición.

El ancho mínimo de banqueta es la suma de la circulación peatonal y la guarnición, lo ideal es sumar todas las franjas.

Todas las franjas deben estar al mismo nivel, con una pendiente continua máxima del 2% en sentido transversal al drenaje pluvial.

Al construir las banquetas debe verificarse que se hayan instalado los servicios que se alojan por debajo y asegurarse que no interfieran con raíces de árboles.

El ancho mínimo de la circulación peatonal será de 1.50m, en banquetas existentes será de 1.20m mínimo. Si existen diferencias de nivel en sentido longitudinal, se deberán salvar mediante rampas del 6% al 8% de pendiente constante. Banquetas de concreto hidráulico simple, deberán hacerse con tableros no mayores a 2.00m medidos en dirección de la guarnición. En caso de que sean mayores a 2.00m se colocará una junta entre los tableros al centro del ancho de banqueta en sentido paralelo a la guarnición. Si la circulación peatonal se encuentra al mismo nivel del arroyo vehicular, se deberá delimitar y diferenciar con un cambio de textura en pavimento con un ancho mínimo de 0.30m, con color contrastante y bolardos.

Las rampas se colocarán a lo largo de las banquetas y estas deberán coincidir con las franjas reservadas en el arroyo para el cruce peatonal. Contarán con un ancho igual al de la banqueta en su sentido transversal pero no menor a 1.20m. Pendiente ideal de 6%, pendiente máxima de 8% para peraltes de 0.15 a 0.18m. Se considerarán guías táctiles.

Análisis de sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento

En materia de infraestructura de agua potable, en el área de estudio se resalta que no existe un sistema de redes de conducción o de distribución debido principalmente a que tampoco existe un proceso de consolidación urbana en la zona.

A diferencia de lo anterior se emplaza la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo, donde el servicio de agua potable se ha venido generando de manera independiente a la infraestructura de municipios aledaños, con base en la operación de su fuente de extracción en sitio.

Por otra parte, de acuerdo con información de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), el área de estudio se encuentra situada en un territorio que cuenta con el recurso disponible en el subsuelo siendo factible su aprovechamiento mediante pozos de extracción, razón por la que la baja demanda de líquido le da una mayor disponibilidad para aprovecharlo.

Para el abastecimiento de agua potable en el proyecto de contará con una toma domiciliaria a partir de una tubería localizada en el derecho de vía de la carretera 314 San Ignacio Cerro Gordo – Arandas. A partir de la toma domiciliaria, se llenará a gravedad una cisterna para el almacenamiento de agua, de servicio, siendo la capacidad de la cisterna de 28,050 litros.

La distribución de agua potable a los distintos servicios del desarrollo se realizará mediante una red de distribución abierta, presurizada mediante un sistema de bombeo hidroneumático localizado en la zona donde se ubica la cisterna de agua potable.

Por otra parte, una vez que se pretendan llevar a cabo acciones de urbanización, el proyecto definitivo deberá contemplar un proyecto ejecutivo de infraestructura de agua potable, acreditando el cálculo específico de los volúmenes necesarios, así como su dotación con base en la concesión por parte de la CONAGUA, donde se garanticen los requerimientos del proyecto.

En relación con la infraestructura eléctrica, como se puede vislumbrar en la ilustración 17, la mayor parte del territorio que comprende la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo cuenta con el servicio de electricidad solventado. Ahora bien, hablando puntualmente del pedio materia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se instalar un sistema de celdas fotovoltaicas, las cuales contribuirán en la generación de energía eléctrica y poder ayudar en el consumo que se requiere en el proyecto. Este será cien por ciento autónomo mediante módulos fotovoltaicos de alta eficiencia, serie AXI Premium ABSOL MFV-540 Watts, alta tecnología (HC Monocrystalline) y eficiencia superior a 21%.

En relación con el sistema de drenaje, se señala vislumbra de igual manera su solvencia en la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo. Aunado a lo anterior y derivado de la lejanía del predio de dicha cabecera municipal, el sistema de drenaje a implementar en el desarrollo será un sistema separado, manejado de manera independiente el sistema de drenaje pluvial al sistema de drenaje sanitario. La red de drenaje pluvial se localizará en el arroyo vial, funcionará por escurrimiento de gravedad desde los puntos de captación de agua pluvial hasta descargará en el punto de disposición. Para la disposición de las aguas pluviales, la condición natural del predio de igual manera es drenar superficialmente hacia el cauce localizado al oeste del predio, por lo que el propietario del predio vecino está de acuerdo en permitir el cruce de una obra de drenaje desde el predio en desarrollo hasta el cauce citado, de tal manera que será

necesario construir una obra de drenaje pluvial (emisor) desde la esquina suroeste del predio en desarrollo hasta el cauce existente, siendo definida la trayectoria por el propietario del predio vecino,

En el estudio hidrológico realizado para el predio que ocupará el futuro desarrollo, considera la construcción de un tanque de tormentas que permita regular el gasto pluvial pico asociado a una lluvia de 50 años de periodo de retorno y una duración de 10 minutos, permitiendo una descarga máxima de 0.29 m³/s. La capacidad de regulación será revisada en base a las condiciones de urbanización consideradas en el futuro desarrollo.

La instalación de evacuación de aguas residuales (drenaje sanitario y de condensados), está constituida por la red de evacuación propiamente dicha y la red de ventilación. La red que se diseñará será separada, lo cual consiste en construir dos redes independientes, una para aguas de lluvia y otra para aguas residuales. El drenaje de condensados se conectará dentro de las edificaciones al drenaje sanitario.

Para la instalación sanitaria y drenaje de condensados, se emplearán una serie de tuberías que conducirán las aguas residuales desde los muebles hasta un punto de descarga, que para este caso será un registro exterior, el cual se conectará con la red de drenaje especialmente diseñada para la nueva planta.

Para la disposición de las aguas residuales generadas por el futuro desarrollo, se considera la construcción de una Planta de Tratamiento para el manejo de las aguas residuales, considerando para su diseño el 80% del consumo de agua en usos sanitarios, es decir, del consumo de agua potable por los trabajadores.

El sistema de tratamiento será un sistema de lodos activados con el sistema MicroFAST 09, para cumplir con la NOM-003-ECOL-1997 con aprovechamiento en el riego de áreas verdes dentro del propio desarrollo.

Finalmente, se concluye que en materia de sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento, solo se deberán realizar las obras enunciadas en el presente apartado, mismas que serán realizadas en su totalidad por el desarrollador del presente proyecto. No existe una necesidad de renovación o ampliación de la infraestructura existente de carácter municipal y/o estatal.

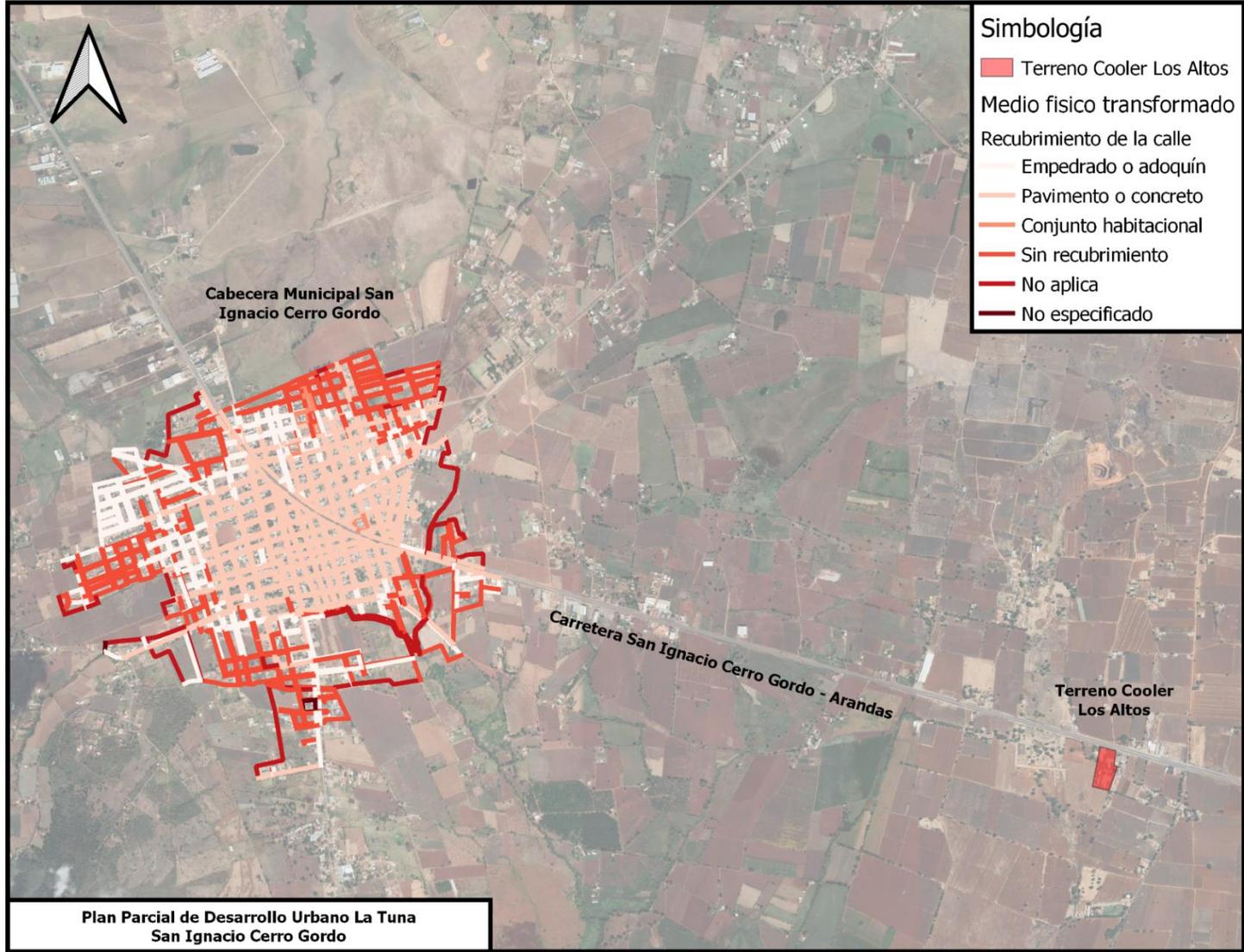


Ilustración 11. Estado del recubrimiento de las calles. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

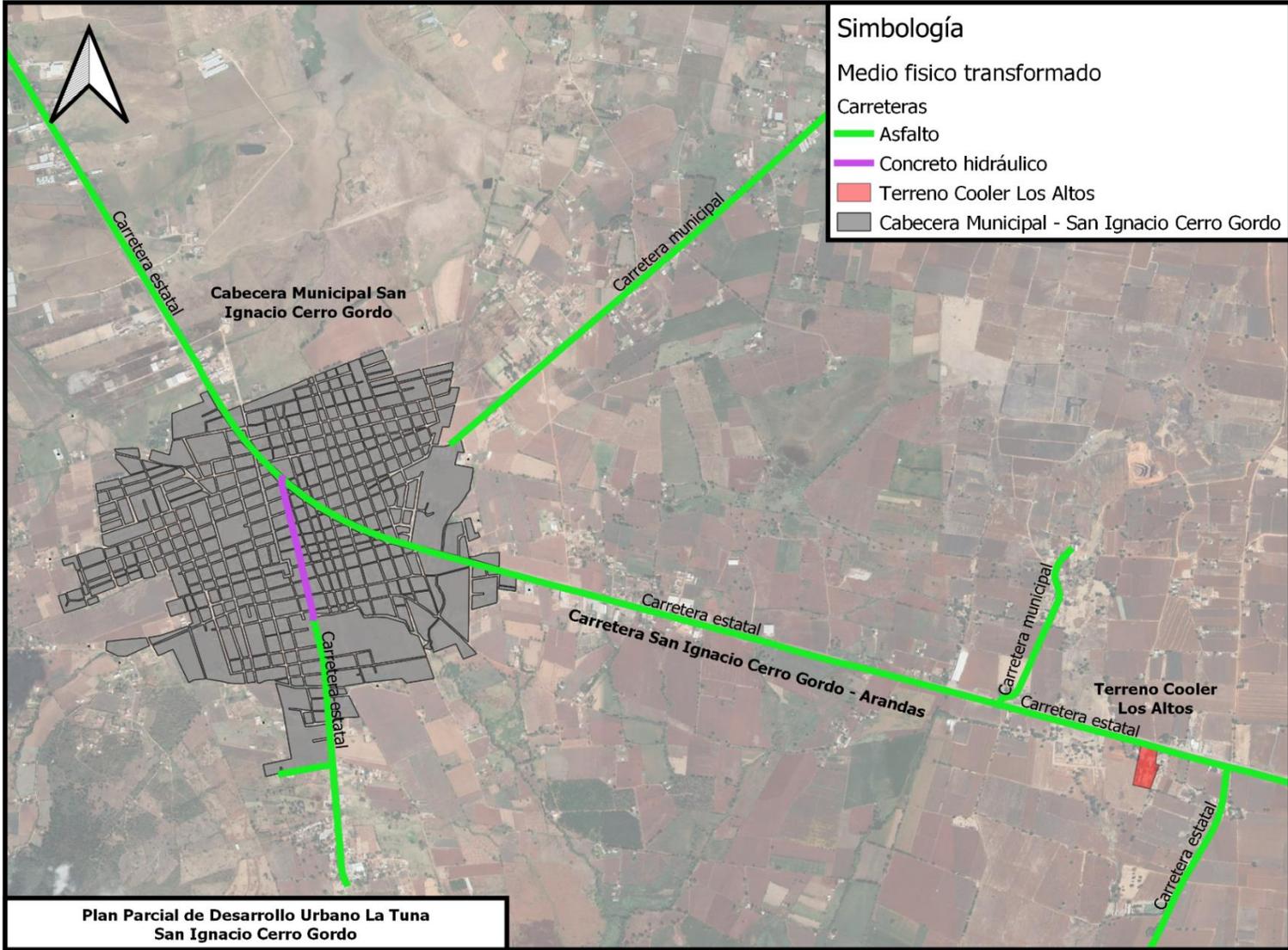


Ilustración 12. Materiales en carreteras. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

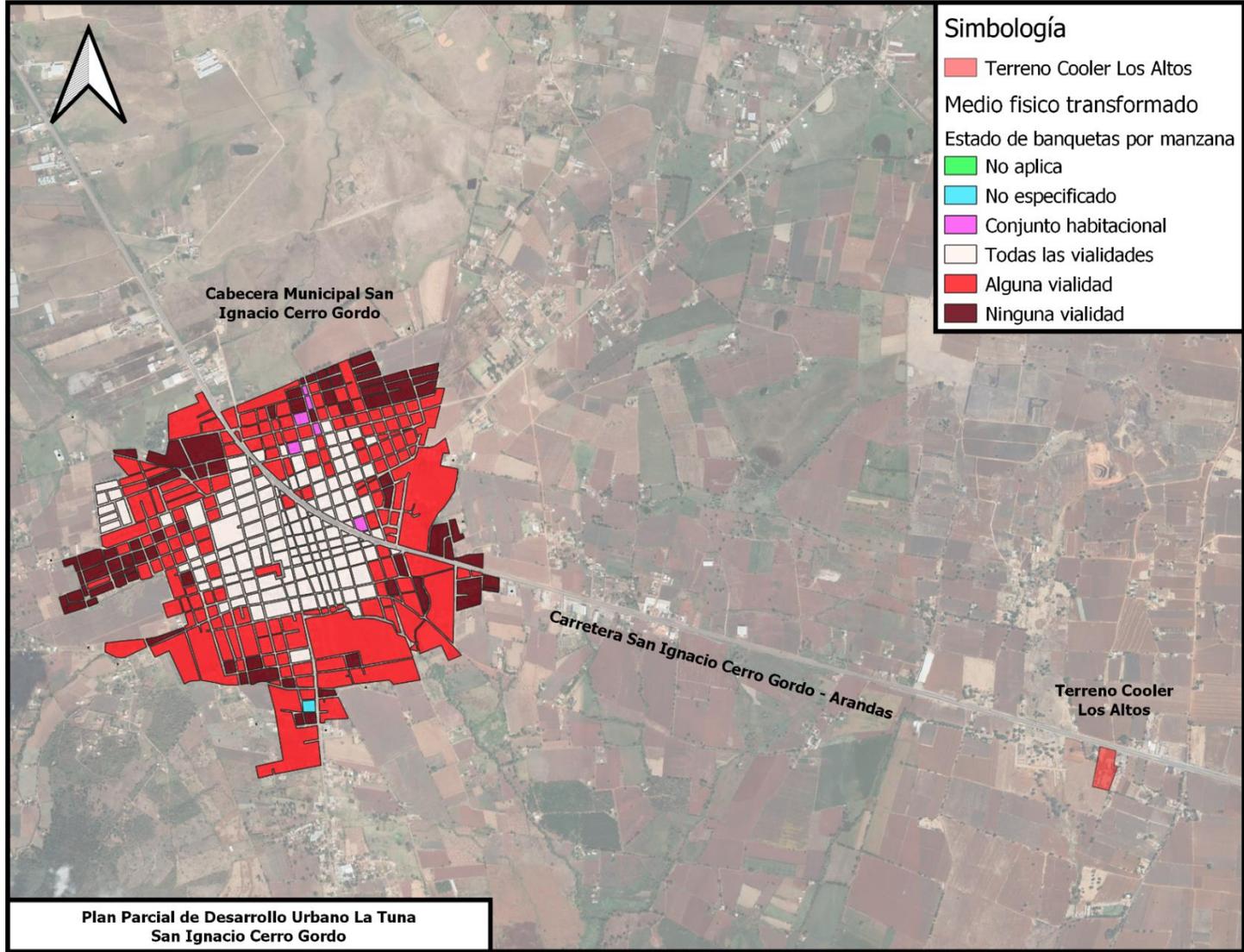


Ilustración 13. Estado de banquetas por manzana. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

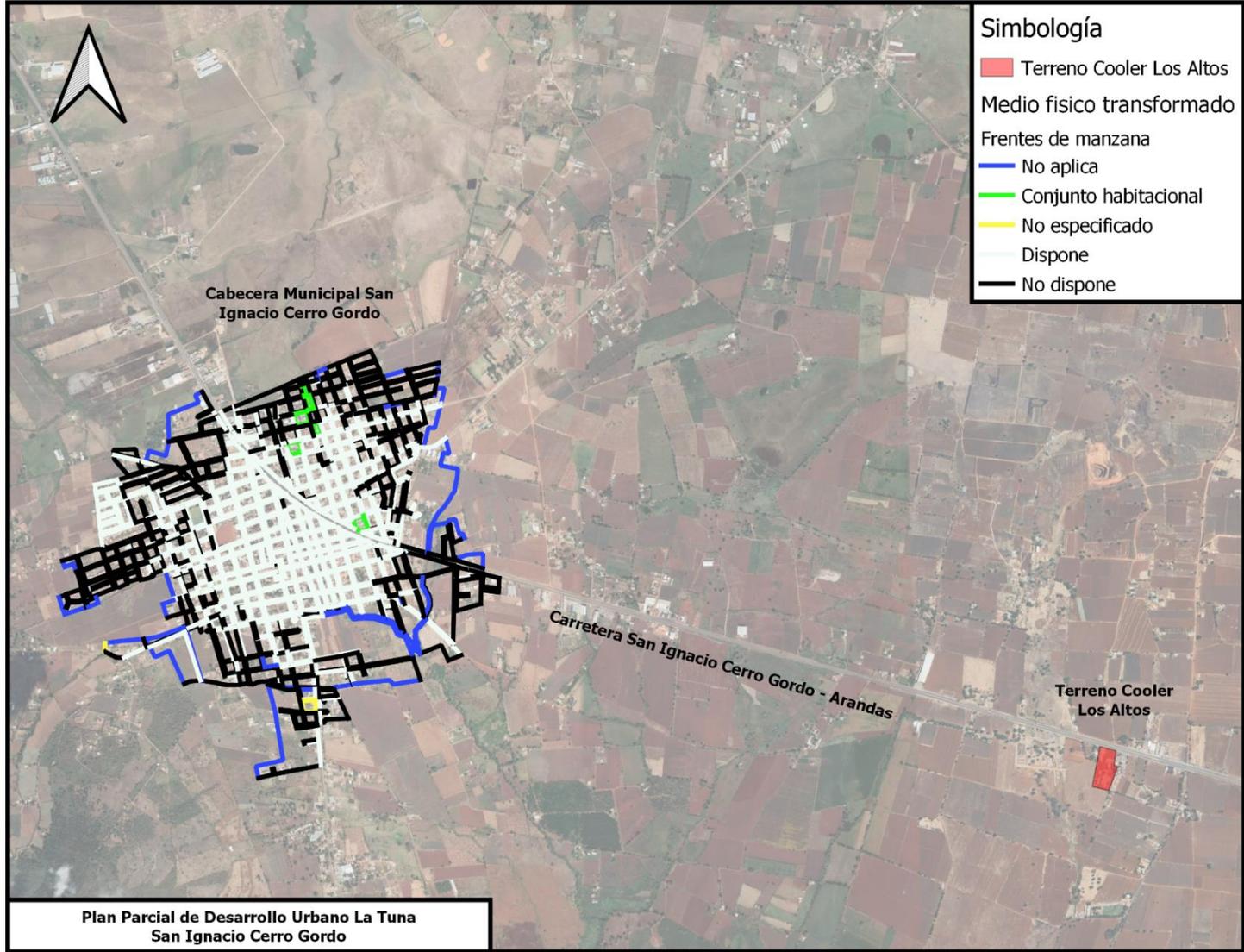


Ilustración 14. Estado de banquetas por frentes de manzana. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

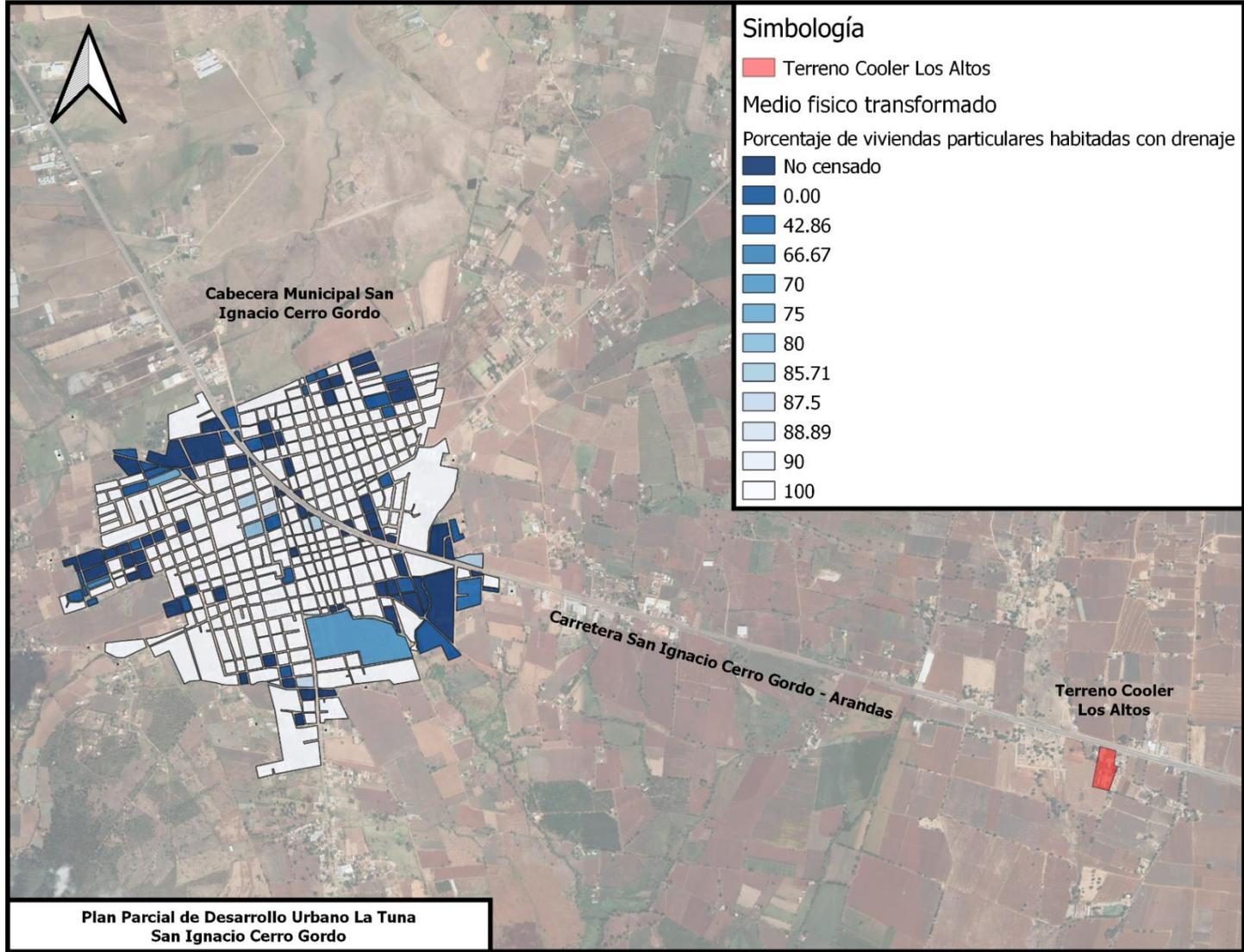


Ilustración 15. Porcentaje de viviendas con drenaje sanitario. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

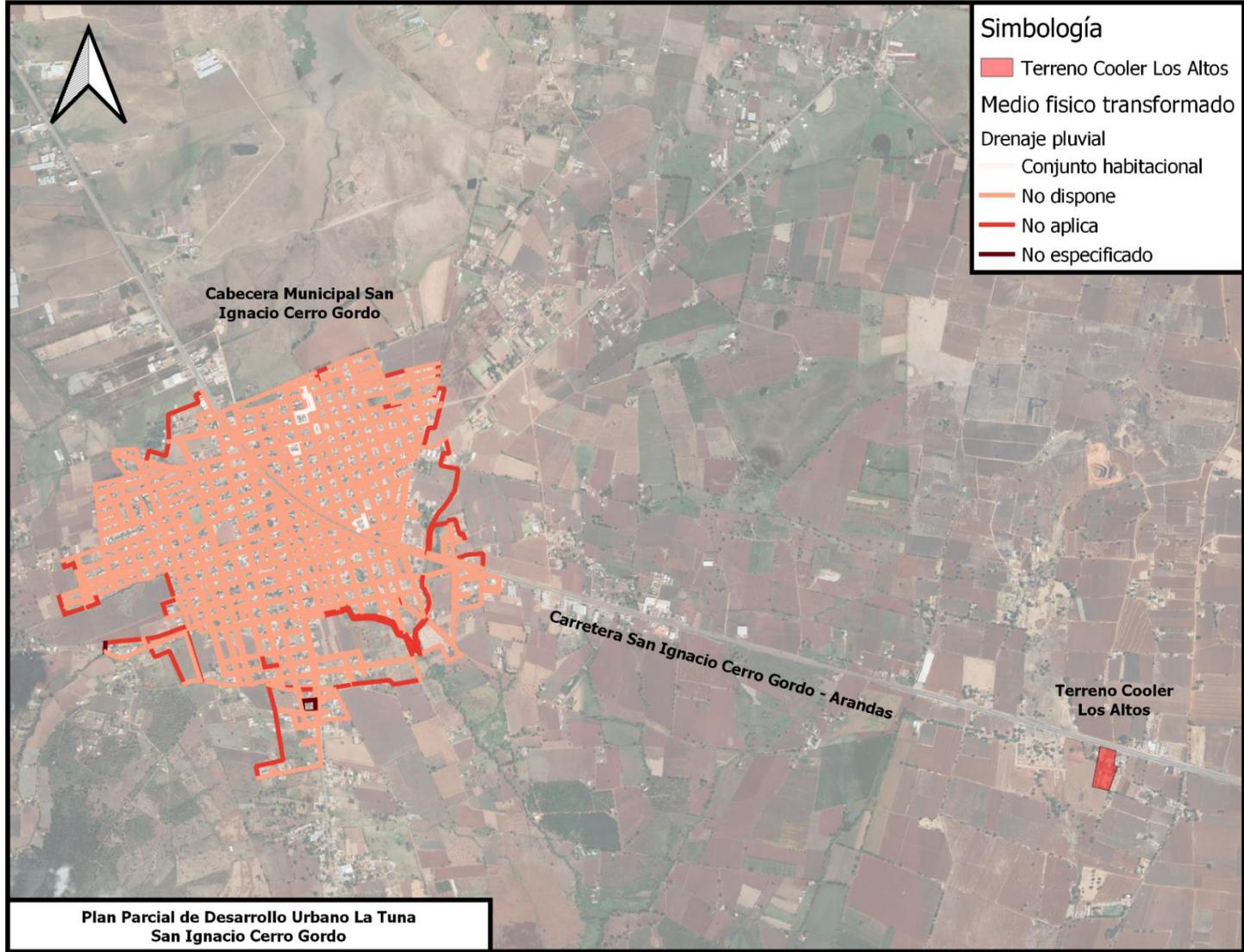


Ilustración 16. Drenaje pluvial. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

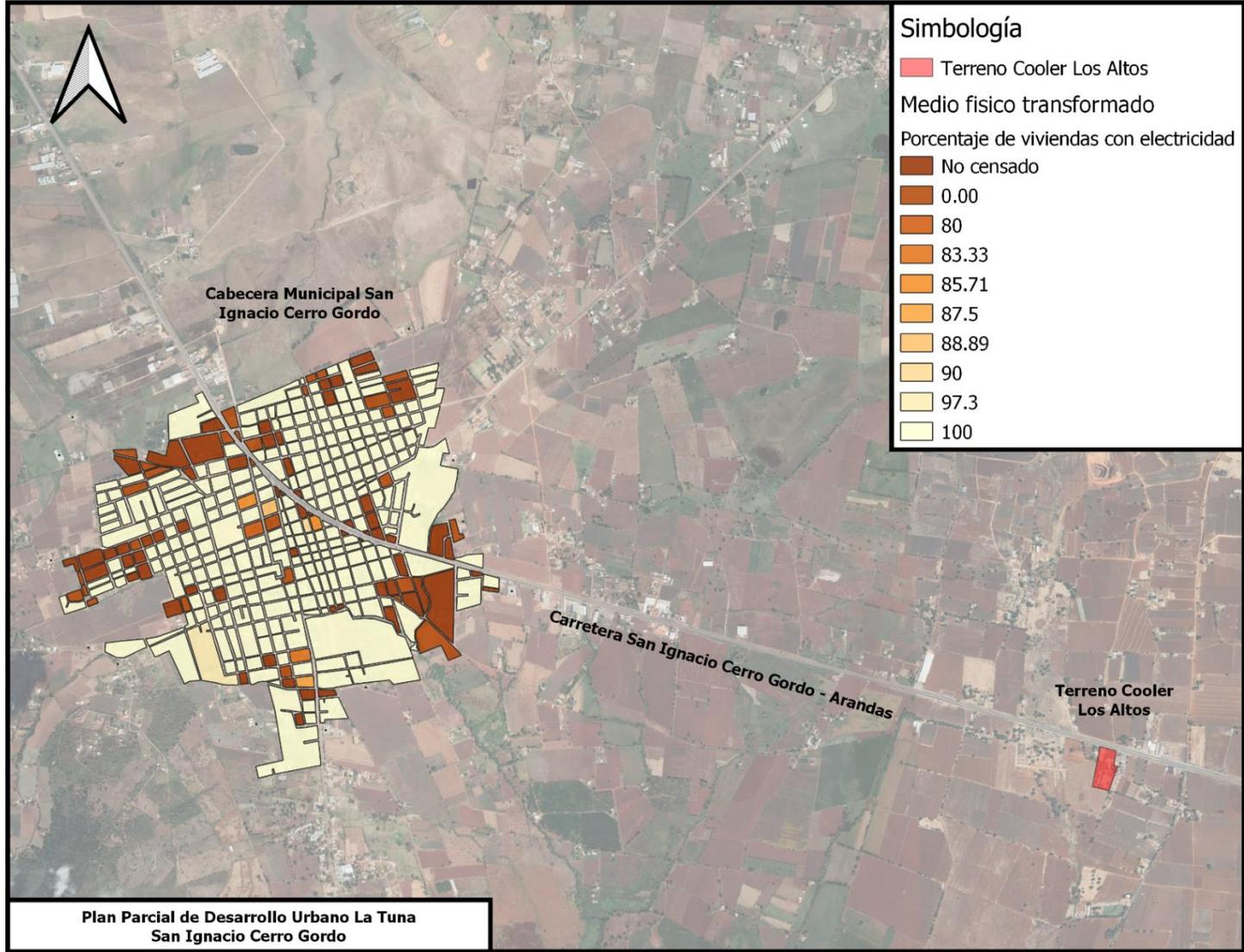


Ilustración 17. Porcentaje de viviendas con electricidad. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

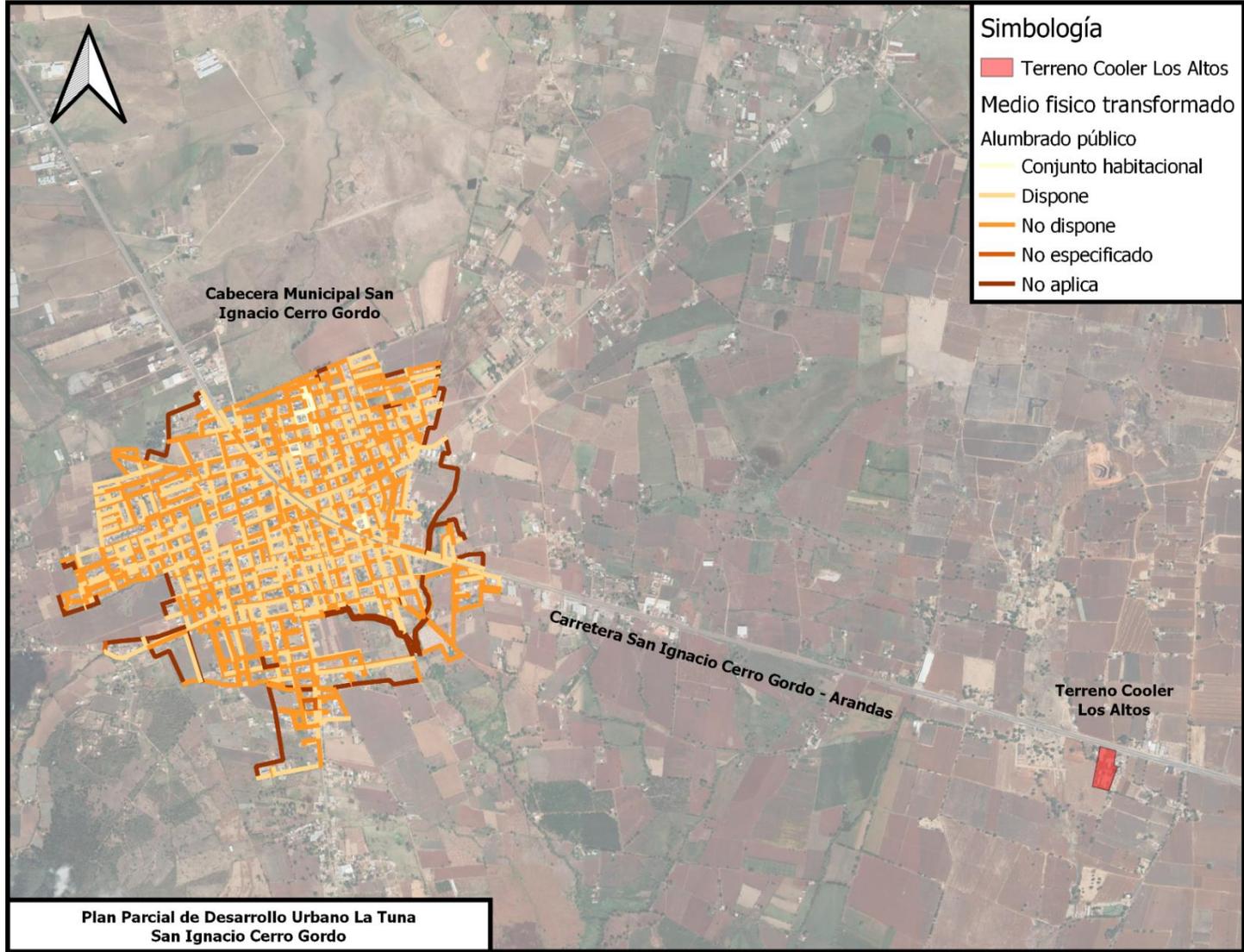


Ilustración 18. Alumbrado público. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

Características socioeconómicas

Población

La población total de San Ignacio Cerro Gordo en 2020 fue 18,341 habitantes, siendo 51.4% (9,427) mujeres y 48.6% (8,914) hombres.

Los rangos de edad que concentraron mayor población fueron 5 a 9 años (1,926 habitantes), 10 a 14 años (1,866 habitantes) y 0 a 4 años (1,763 habitantes). Entre ellos concentraron el 30.3% de la población total.

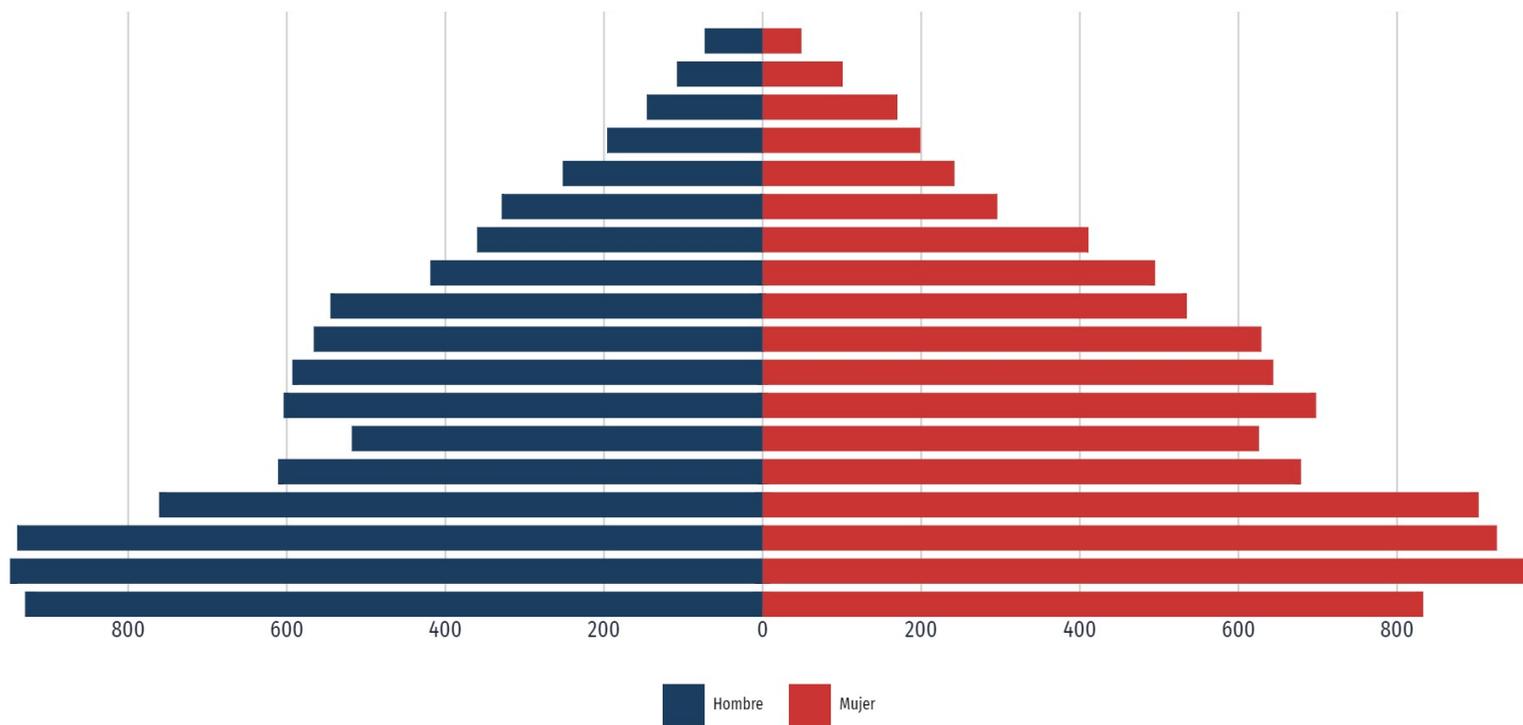


Ilustración 19. Pirámide poblacional total de San Ignacio Cerro Gordo 2020. Fuente: Data México – Secretaria de Economía. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/san-ignacio-cerro-gordo>

Diversidad de la persona de referencia o jefe(a) de la vivienda

Según datos Censo Poblacional 2020, se registraron 4.89k viviendas. De éstas, 29.5% son viviendas donde la persona de referencia es mujer y 70.5% corresponde a viviendas donde la persona de referencia es hombre.

Respecto a los rangos de edad de las personas de referencia, 11.6% de las viviendas concentró a jefes de hogar entre 35 a 39 años.

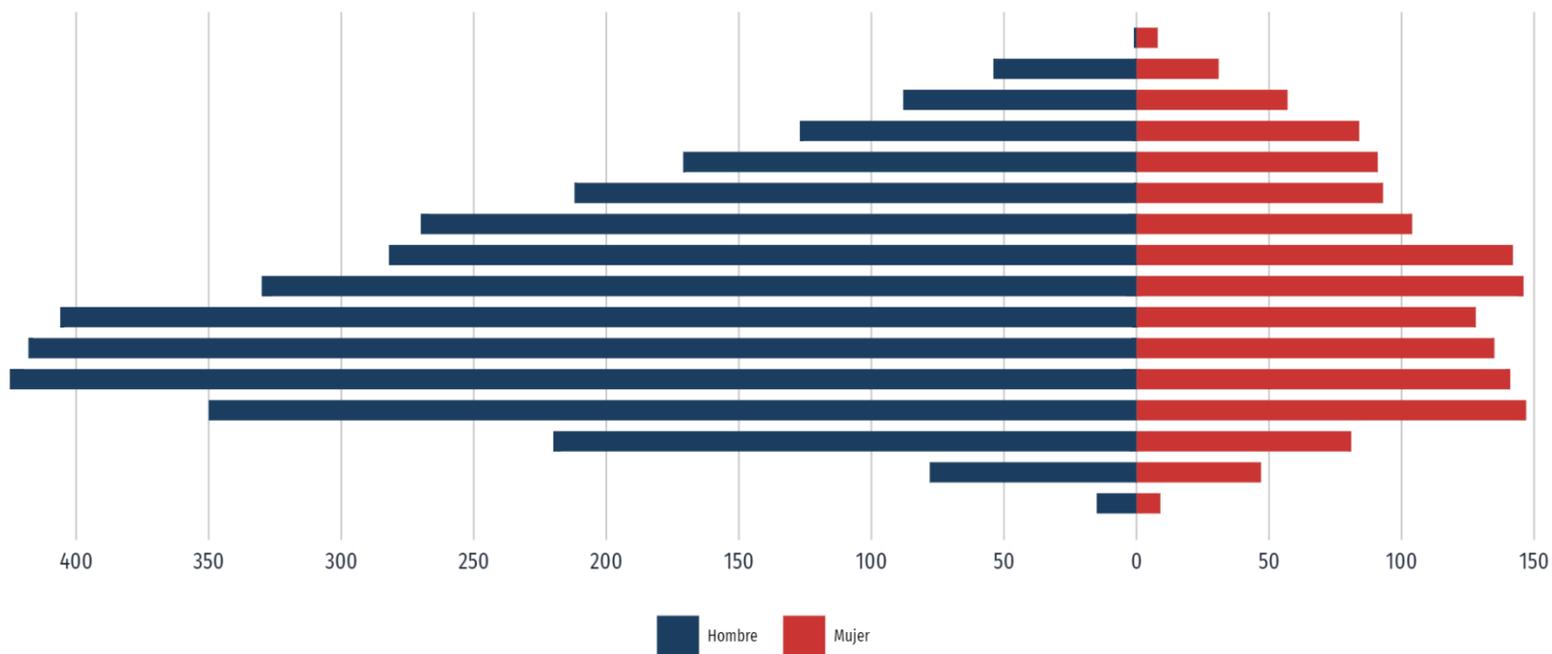


Ilustración 20. Distribución de viviendas por sexo y persona de referencia en 2020. Fuente: Data México – Secretaría de Economía. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/san-ignacio-cerro-gordo>

Niveles de escolaridad

La ilustración 21 muestra la distribución porcentual de la población de 15 años y más en San Ignacio Cerro Gordo según el grado académico aprobado.

En 2020, los principales grados académicos de la población de San Ignacio Cerro Gordo fueron Primaria (5.72k personas o 48.7% del total), Secundaria (3.4k personas o 28.9% del total) y Preparatoria o Bachillerato General (1.76k personas o 14.9% del total).

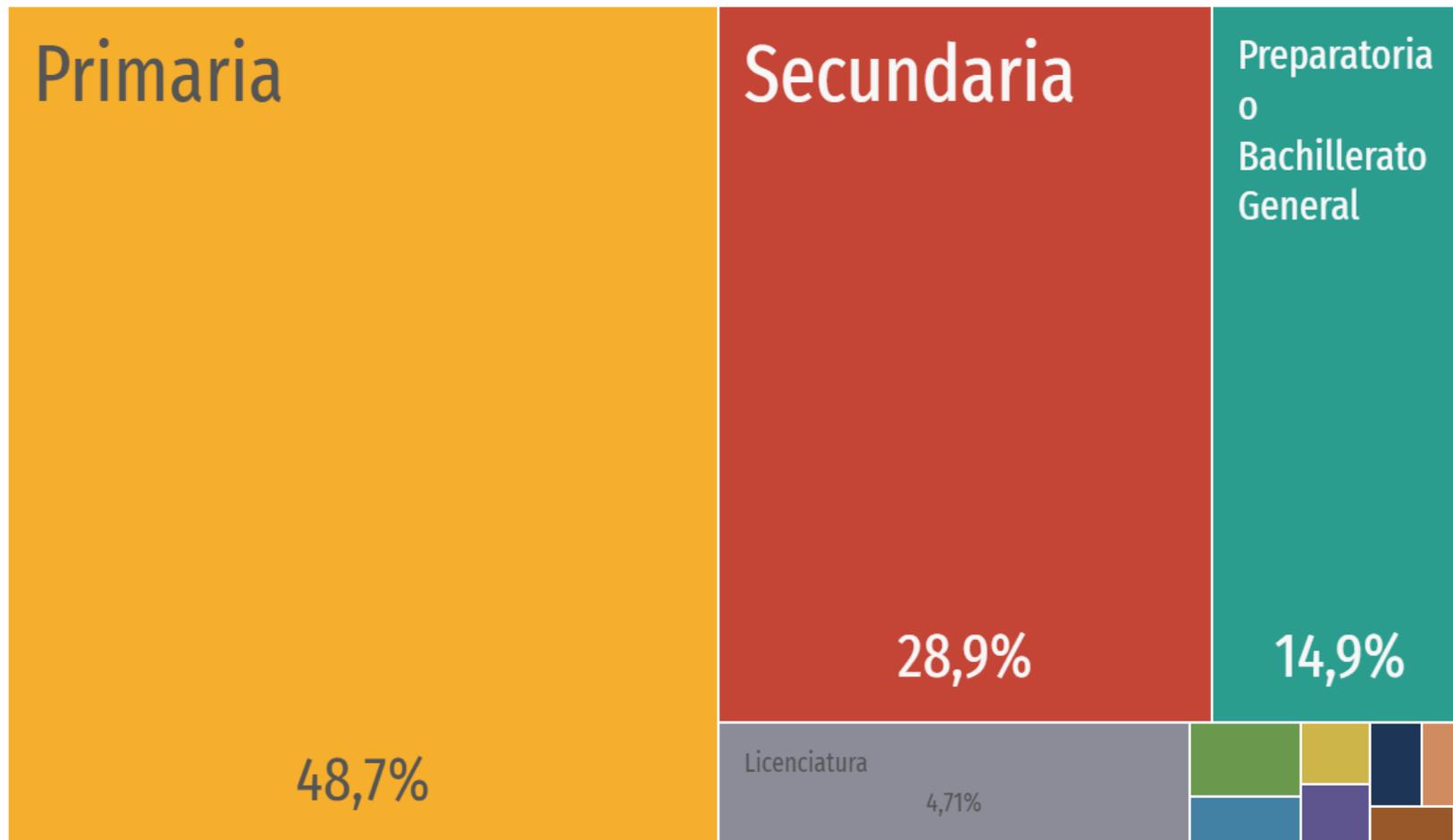


Ilustración 21. Niveles de escolaridad de la población de 15 años y más en San Ignacio Cerro Gordo. Fuente: Data México – Secretaría de Economía. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/san-ignacio-cerro-gordo>

Tasa de analfabetismo

El analfabetismo es la incapacidad de leer y escribir, que se debe generalmente a la falta de enseñanza de esas capacidades, por carencias en la escolarización.

El problema tiene dos vertientes: analfabetismo y retraso educativo. Se define como alfabetismo el conocimiento básico de la lectura y la escritura. El analfabetismo es lo contrario; esto es, la falta de conocimientos que impiden leer o escribir una oración sencilla, mientras que el retraso educativo se da en jóvenes que no tienen o no han concluido su educación secundaria.

La tasa de analfabetismo de San Ignacio Cerro Gordo en 2020 fue 6.45%. Del total de población analfabeta, 52.7% correspondió a hombres y 47.3% a mujeres.

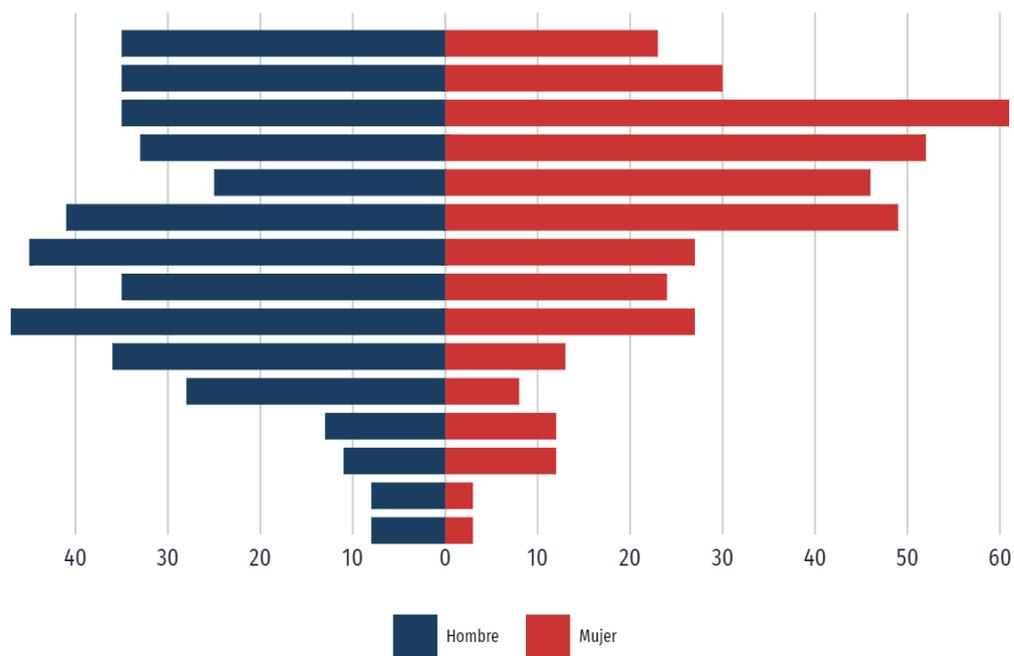


Ilustración 22. Distribución de la población analfabeta de San Ignacio Cerro Gordo, 2020. Fuente: Data México – Secretaría de Economía. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/san-ignacio-cerro-gordo>

Población Económicamente Activa (PEA)

En el segundo trimestre de 2023, la tasa de participación laboral en Jalisco fue 62.3%, lo que implicó una disminución de 0.46 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior (62.8%).

La tasa de desocupación fue de 2.46% (205k personas), lo que implicó un aumento de 0.3 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior (2.15%)

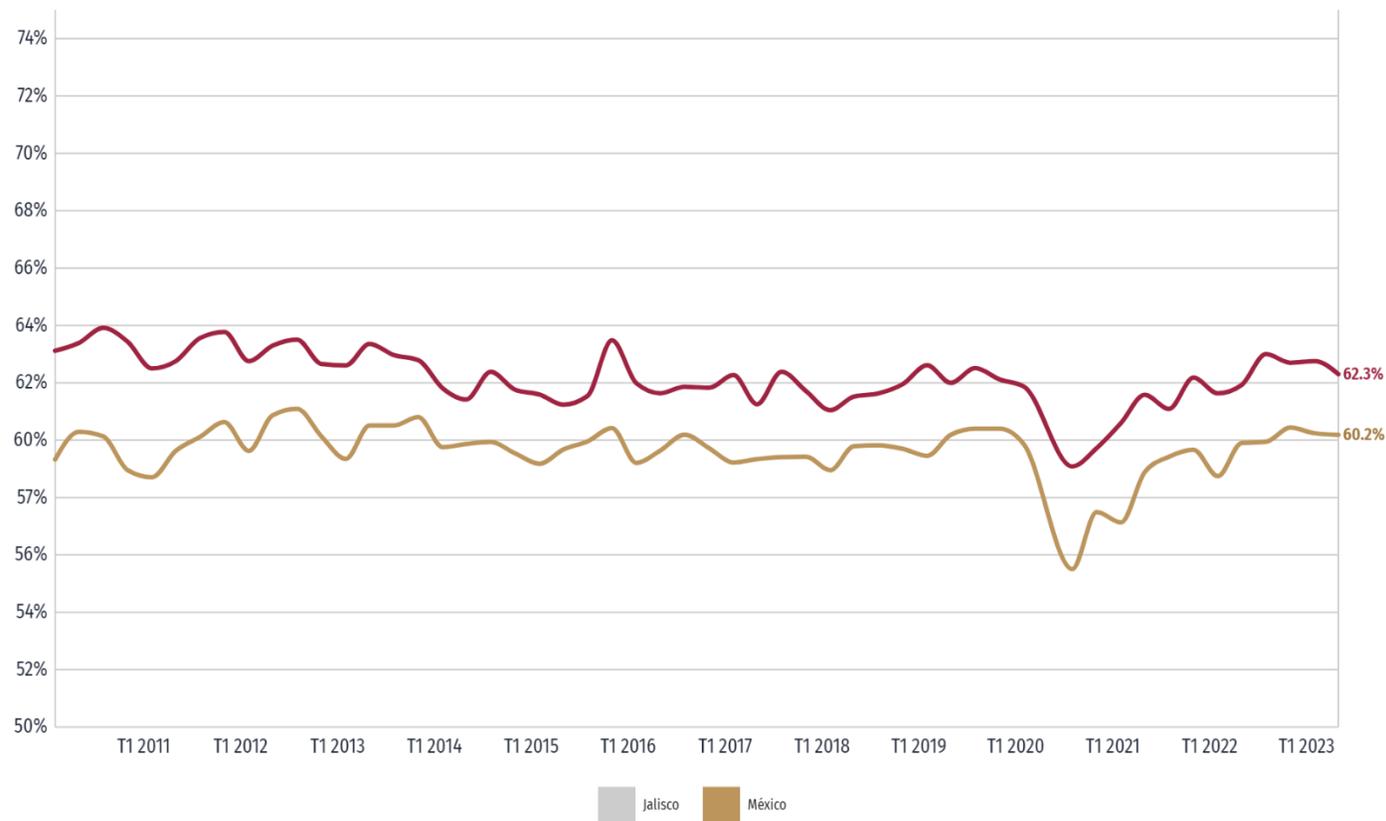


Ilustración 23. Evolución de la población económicamente activa en Jalisco. Fuente: Data México – Secretaria de Economía. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/san-ignacio-cerro-gordo>

Salarios y población ocupada

La población ocupada en Jalisco en el segundo trimestre de 2023 fue 8.16M personas, siendo superior en 98.5% al trimestre anterior (4.11M ocupados).

El salario promedio mensual en el segundo trimestre de 2023 fue de \$6.26k MX siendo superior en \$183 MX respecto al trimestre anterior (\$6.08k MX).

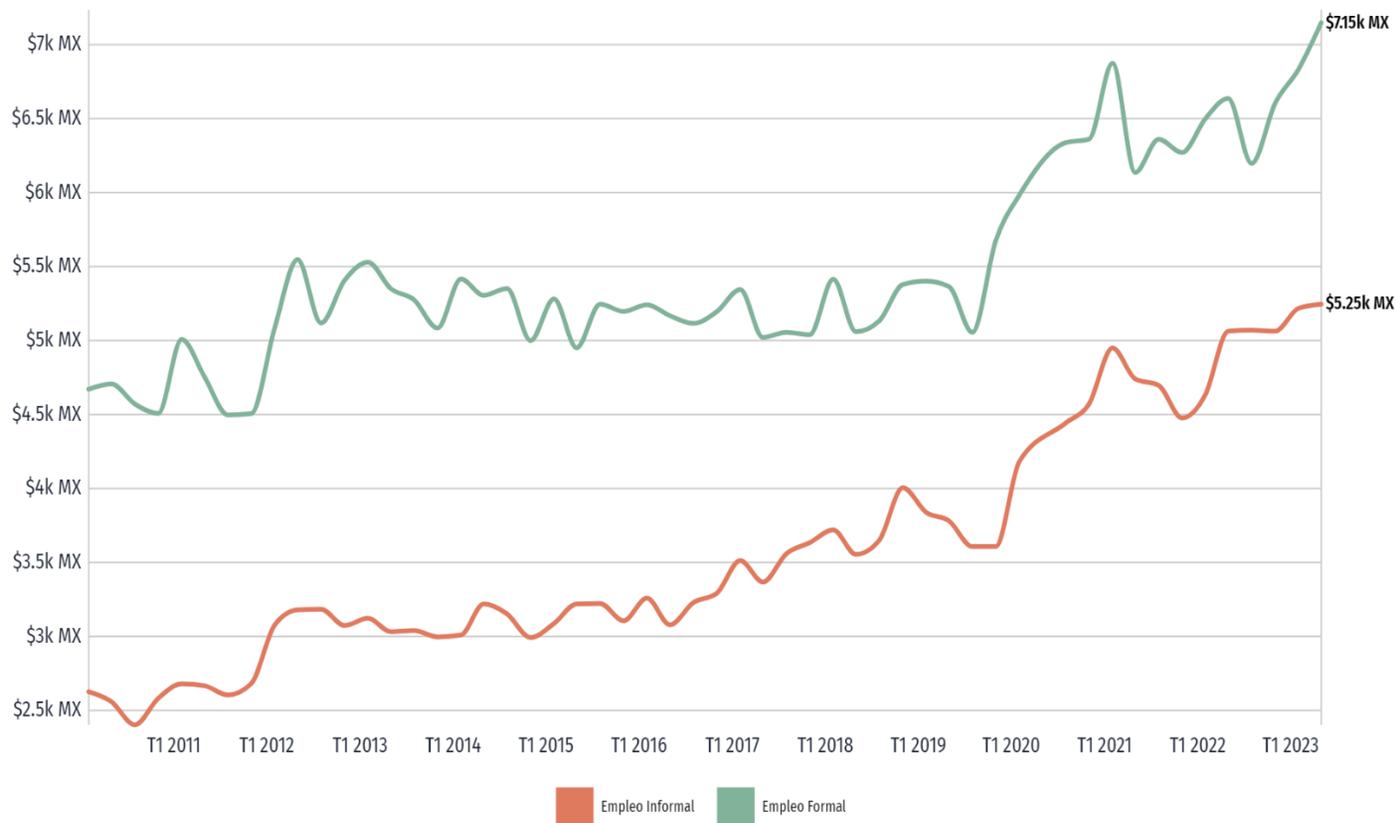


Ilustración 24. Evolución salario promedio mensual en Jalisco. Fuente: Data México – Secretaría de Economía. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/san-ignacio-cerro-gordo>

Desigualdad

El coeficiente o índice de Gini, es una medida estadística diseñada para representar la distribución de los ingresos de los habitantes, en concreto, la inequidad entre estos. Índices más cercanos a 0, representan más equidad entre sus habitantes, mientras que valores cercanos a 1, expresan máxima inequidad entre su población.

En 2020, en Jalisco, los municipios con menor desigualdad social, de acuerdo con el índice de GINI, fueron: Villa Corona (0.306), Ixtlahuacán de los Membrillos (0.313), Juanacatlán (0.314), Acatlán de Juárez (0.314) y Sayula (0.314). Por otro lado, los municipios con menor igualdad social por esta métrica, fueron: Mezquitic (0.640), Bolaños (0.508), Chimaltitán (0.466), Chiquilistlán (0.464) y Villa Guerrero (0.442).

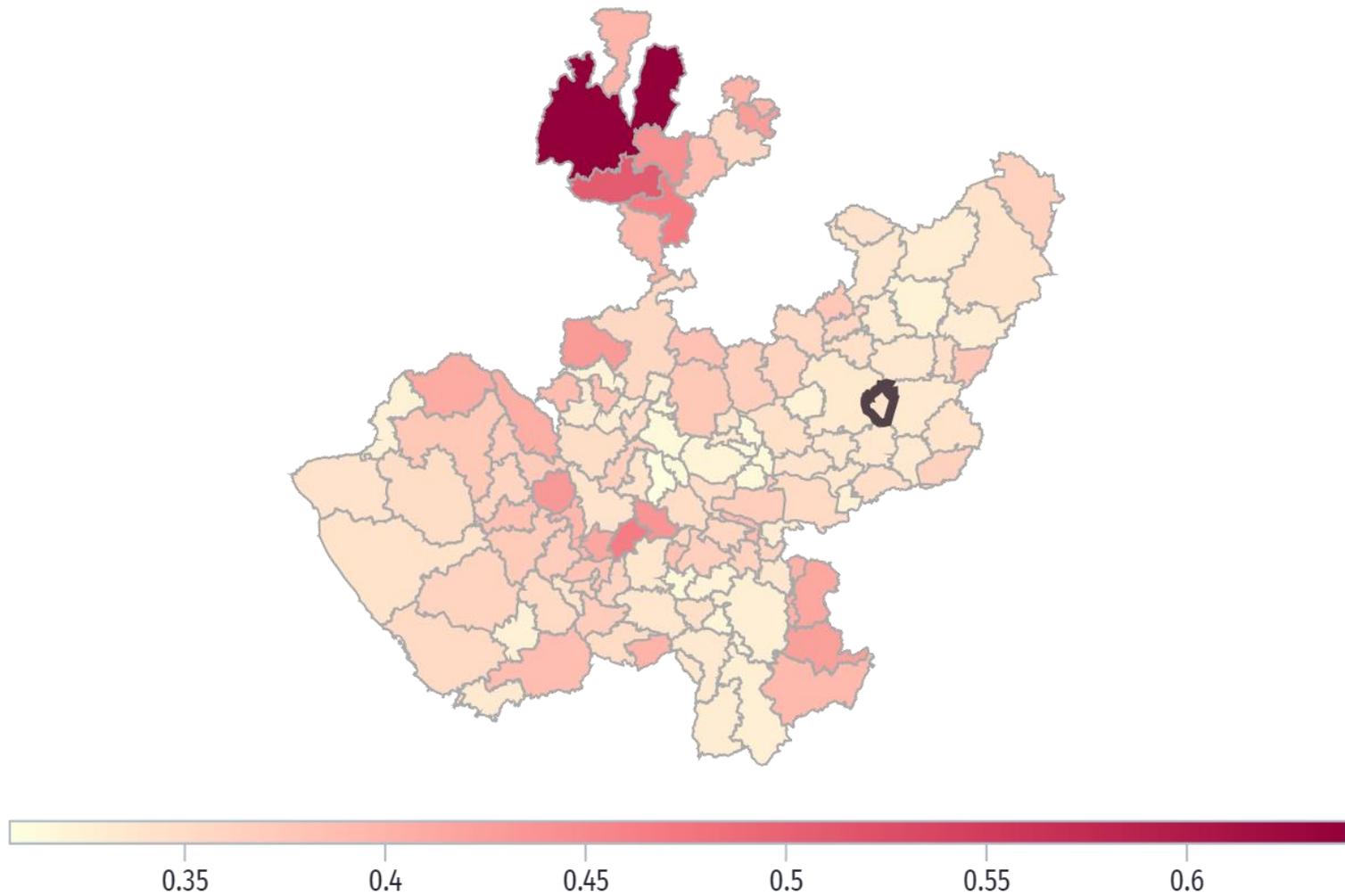


Ilustración 25. Desigualdad social según GINI en Jalisco (2020). Fuente: Data México – Secretaría de Economía.
<https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/san-ignacio-cerro-gordo>

Indicadores de pobreza y carencias sociales

La ilustración 22 compara diversos indicadores de pobreza y carencias sociales.

En 2020, 34.9% de la población se encontraba en situación de pobreza moderada y 4.21% en situación de pobreza extrema. La población vulnerable por carencias sociales alcanzó un 49.7%, mientras que la población vulnerable por ingresos fue de 2.32%.

Las principales carencias sociales de San Ignacio Cerro Gordo en 2020 fueron carencia por acceso a la seguridad social, carencia por acceso a los servicios de salud y rezago educativo.

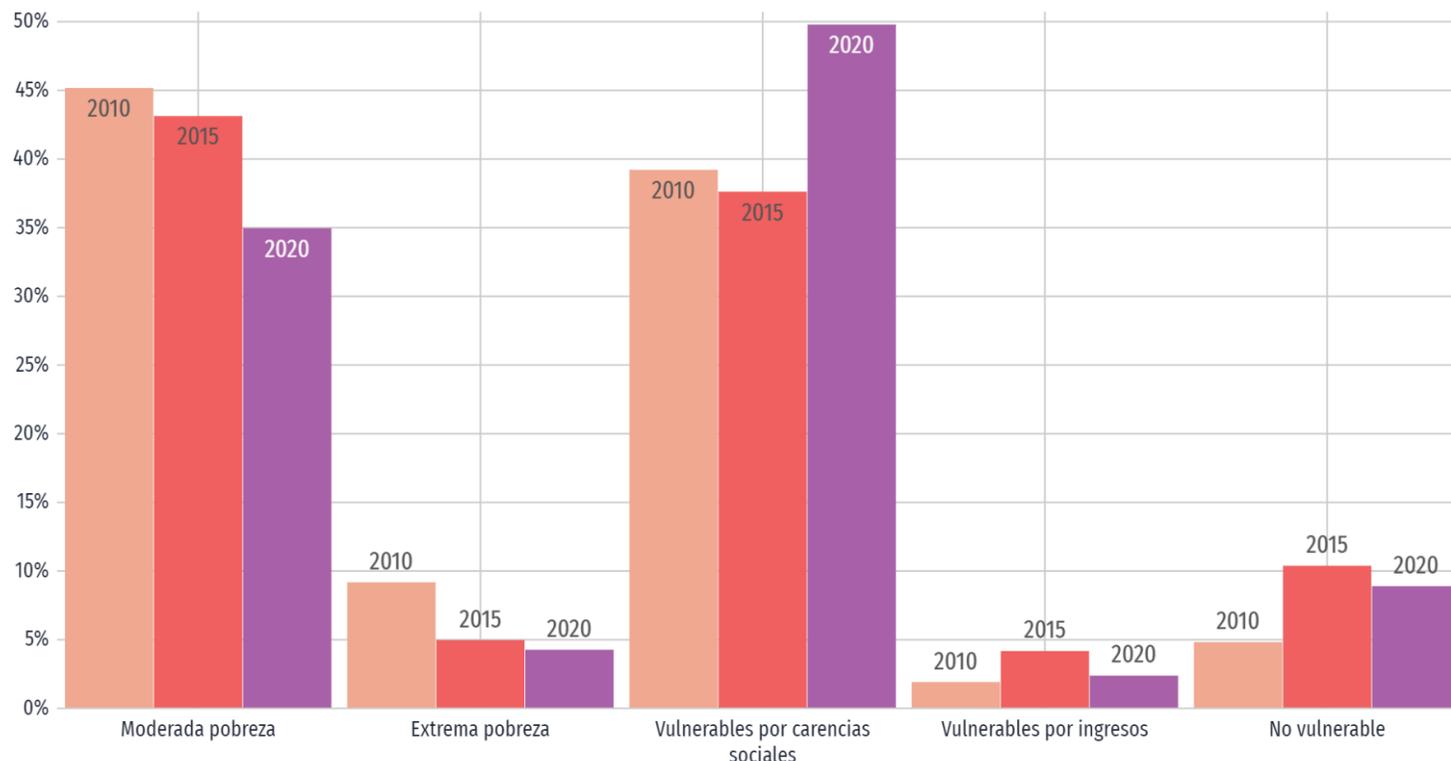


Ilustración 26. Distribución de personas según condición de pobreza. Fuente: Data México – Secretaría de Economía. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/san-ignacio-cerro-gordo>

Servicios y conectividad en la vivienda

Relativo al acceso a diversos servicios y conectividad dentro de la vivienda, dentro del área de estudio del municipio de San Ignacio Cerro Gordo se presentan las siguientes consideraciones:

- 38.6% de las viviendas tienen acceso a internet.
- 21.6% de las viviendas disponen de computador.
- 90.8% de las viviendas disponen de celular.
- 70.2% de las viviendas disponen de televisión pagada.
- 7.31% de las viviendas disponen de servicio de películas.
- 5.51% de las viviendas disponen de consola de videojuegos.
- 54.8% de las viviendas disponen de horno.
- 91.2% de las viviendas disponen de lavadora.
- 95.9% de las viviendas disponen de refrigerador.
- 71.9% de las viviendas disponen de automóvil.
- 28.1% de las viviendas disponen de motocicleta.
- 42.4% de las viviendas disponen de bicicleta.

Se denota que, las condiciones de habitabilidad de la vivienda, dentro del área de estudio del municipio de San Ignacio Cerro Gordo, son favorables para el emplazamiento de nuevos desarrollos de índole industrial, así como equipamientos y servicios que se emplacen como fuentes de trabajo e insumos en la región.

Tiempo de traslado

Los tiempos de traslado inciden en la vida diaria de los habitantes del municipio de San Ignacio Cerro Gordo. Comúnmente, los tiempos de traslado se ven condicionados a la infraestructura con la que cuenta un determinado territorio, pudiendo ser la oferta de transporte público o las condiciones de las vialidades, por citar un ejemplo

La ilustración 23 muestra la distribución de población según tiempos de traslado hasta su trabajo en 2020 comparado con los tiempos de traslado a nivel nacional.

En San Ignacio Cerro Gordo, el tiempo promedio de traslado del hogar al trabajo fue 14.9 minutos, 87.3% de la población tarda menos de una hora en el traslado, mientras que 2.76% tarda más de 1 hora en llegar a su trabajo.

Por otro lado, el tiempo promedio de traslado del hogar al lugar de estudios fue 11.7 minutos, 98.7% de la población tarda menos de una hora en el traslado, mientras que 0.5% tarda más de 1 hora.

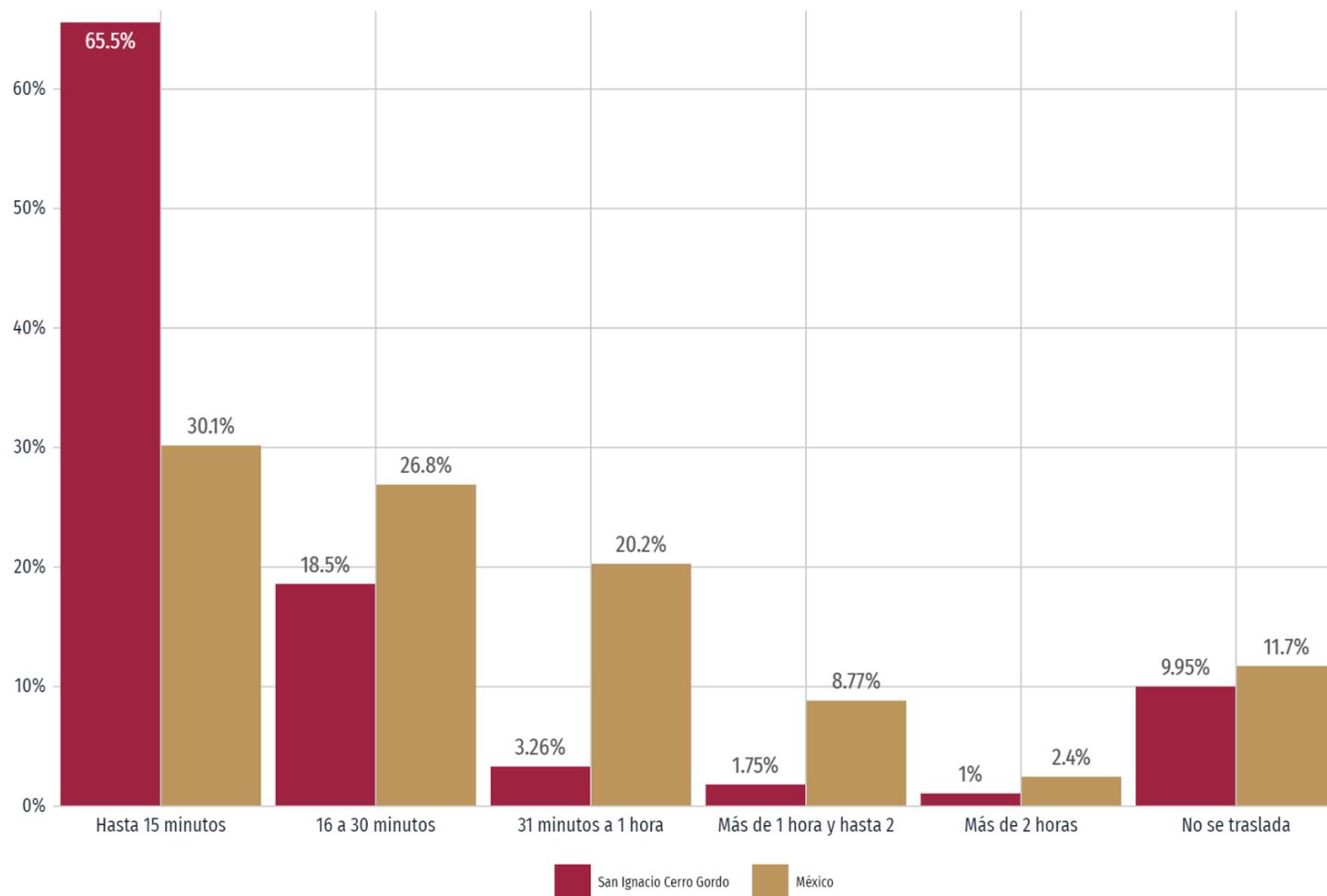


Ilustración 27. Distribución de la población según tiempo de traslado al trabajo. Fuente: Data México – Secretaría de Economía. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/san-ignacio-cerro-gordo>

Medio de transporte al trabajo y al colegio

La ilustración 24 muestra la distribución de los medios de transporte hacia el trabajo o el lugar de estudios utilizados por la población de San Ignacio Cerro Gordo según los tiempos de desplazamiento.

En 2020, 45.6% de la población acostumbró camión, taxi, combi o colectivo como principal medio de transporte al trabajo.

En relación con los medios de transporte para ir al lugar de estudios, 61.8% de la población acostumbró camión, taxi, combi o colectivo como principal medio de transporte.

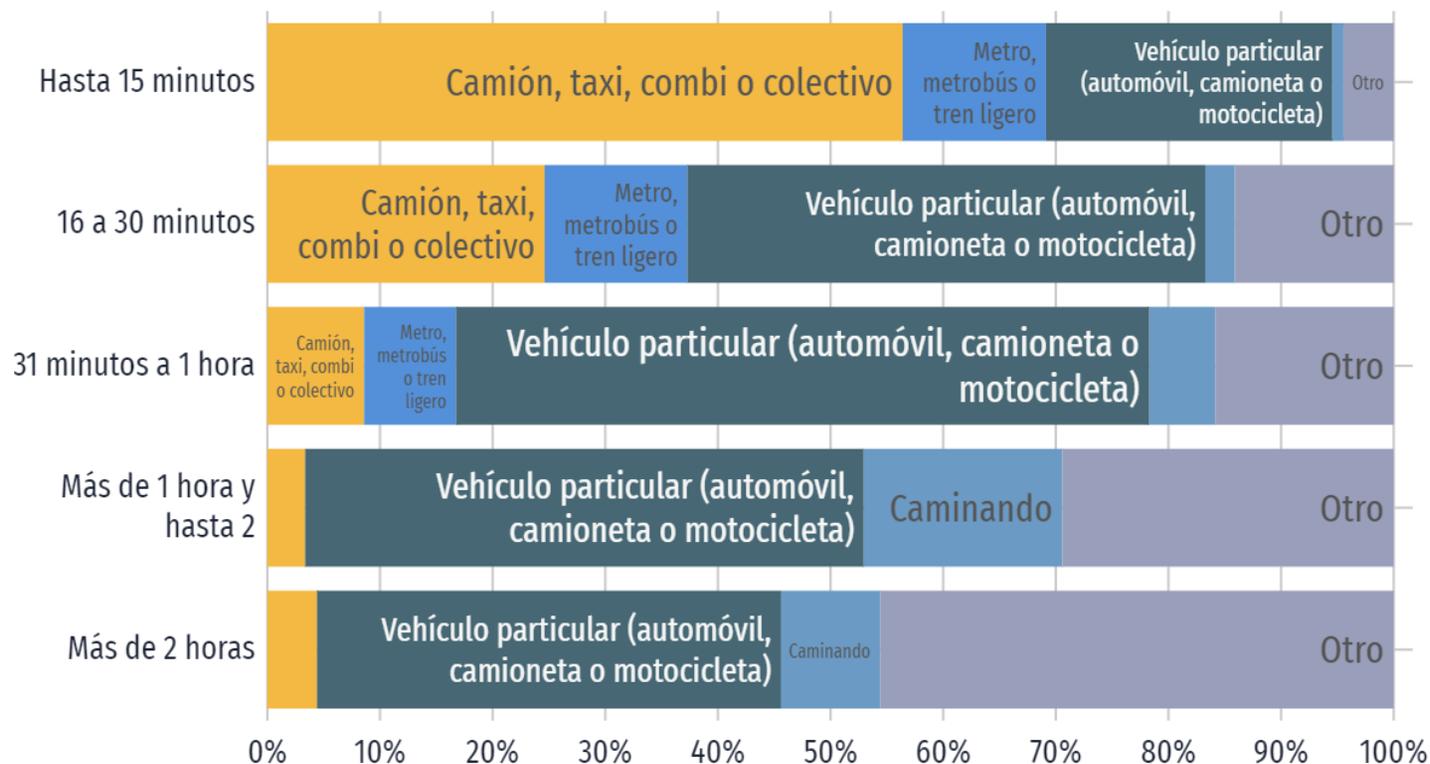


Ilustración 28. Tiempo de traslado al trabajo según medio de transporte. Fuente: Data México – Secretaría de Economía. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/san-ignacio-cerro-gordo>

Ordenamiento Ecológico

Criterios derivados del Programa de Ordenamiento Ecológico

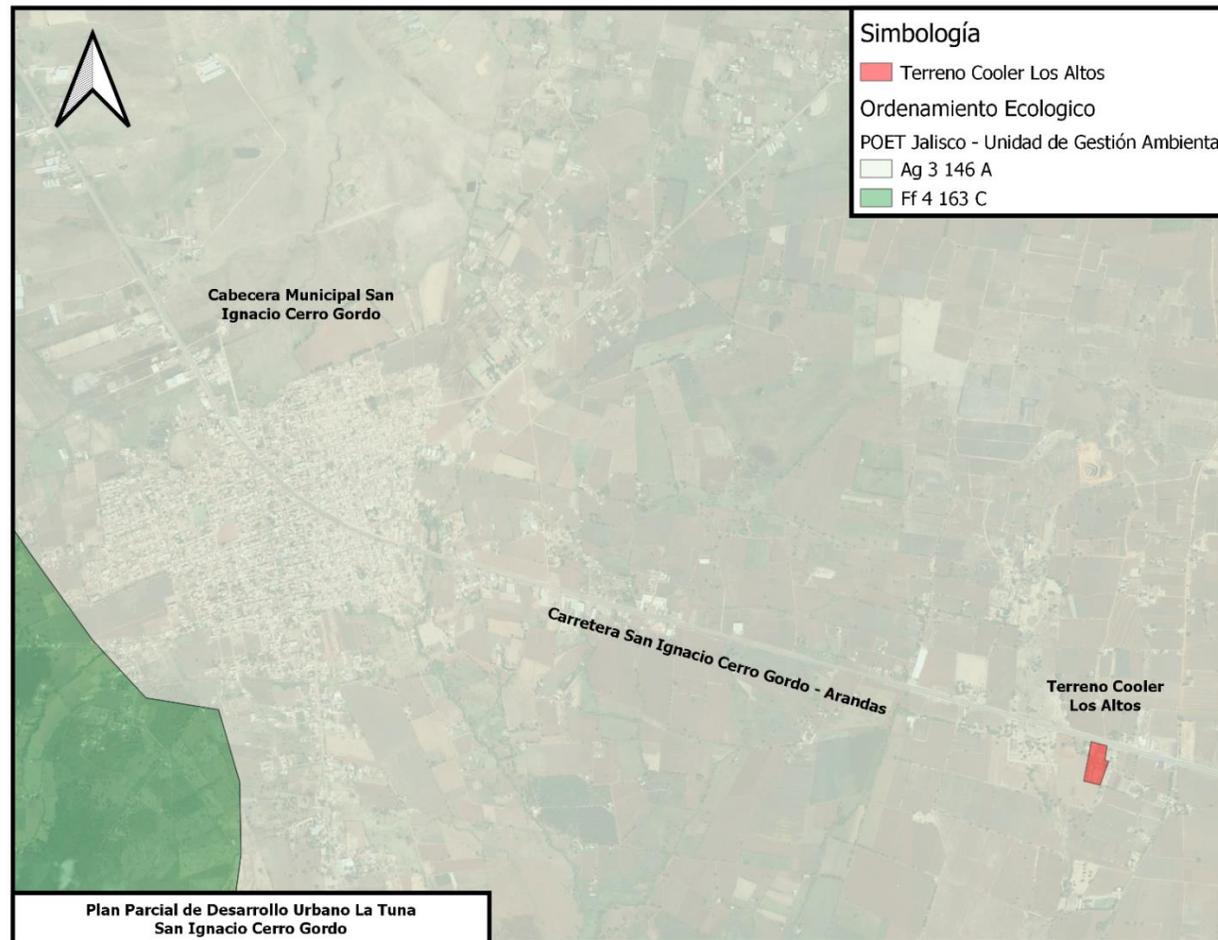


Ilustración 29. Unidades de Gestión Ambiental en el área de estudio, dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco. Elaboración propia. Fuente de shapes: <https://sigat.semadet.jalisco.gob.mx/ordenamiento/>

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco, publicado el 28 de julio del 2001 y actualizado el 27 de julio de 2006 en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco, señala las siguientes consideraciones para la UGA AG3 146 A:

- Uso de suelo predominante: agrícola.
- Fragilidad ambiental: media.
- Política ambiental: aprovechamiento.
- Uso condicionado: pecuario, asentamientos humanos, flora y fauna, industria.
- Criterios de regulación ecológica:
 - Ag 3, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 30.
 - P 1, 15, 17, 19.
 - Ah 8, 13, 26.
 - Ff 3, 21.
 - In 2, 3, 4, 5, 7, 20.

Análisis de criterios de regulación ecológica

Para cada uso de suelo propuesto como son Acuicultura (Ac), Agricultura (Ag), Área Natural (An), Asentamientos humanos (Ah), Flora y Fauna (Ff), Forestal (Fo), Industria (In), Infraestructura (If), Minería (Mi), Pecuario(P), Pesca (Pe) y Turismo (Tu), se describen los criterios de regulación ecológica, así como las políticas territoriales de Conservación, Protección, Aprovechamiento, Restauración, Promoción, Restricción y Regulación, para cada criterio.

La interpretación y aplicación de las nomenclaturas que establecen, los criterios ambientales para los usos de suelo de cada unidad de gestión ambiental (UGA) contenidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Jalisco, se realizará con apego a las definiciones y especificaciones de los criterios y políticas que las conforman de manera abreviada.

Ahora bien, derivado a que el proyecto materia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano es de índole industrial, los criterios de regulación ecológica aplicables al uso condicionado de industria son los siguientes:

1. In 2: Se realizarán auditorías ambientales y promoverá la autorregulación mediante la certificación de seguridad ambiental.
2. In 3: Diseñar e instrumentar estrategias ambientales para que las empresas incorporen como parte de sus procedimientos normales la utilización de tecnologías y metodologías de gestión ambiental, en materia de residuos peligrosos, las alternativas tecnológicas y de gestión.
3. In 4: Establecer monitoreo ambiental en zonas industriales.

4. In 5: Promover el uso de criterios de calidad en la producción de alimentos, bebidas, conservas, calzado, hilos y telas, ropa, muebles de madera que permitan una internacionalización de los productos.
5. In 7: Establecer plantas para el tratamiento de las aguas de residuales de los giros industriales.
6. In 20: Promover e impulsar la innovación tecnológica para el mejoramiento ambiental.

Justificación de la evaluación ambiental

Tomando como referencia la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico, se señalan diversos elementos a cumplimentar por parte del desarrollador, en la ejecución y manejo del proyecto denominado “Cooler Los Altos”:

1. Deberá cumplir con todos los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución, así como con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración señaladas en la MIA-G, y referidas en el presente documento, debiendo acatar y aplicar, para su proyecto, entre otros, lo siguiente:
 - Continuar con la aplicación de riegos periódicos en los frentes de trabajo donde se requiera, con la finalidad de minimizar la emisión y dispersión de polvos y partículas suspendidas en el aire.
 - Manejo adecuado de residuos sólidos y de manejo especial, manteniéndolos en áreas de almacenamiento debidamente señaladas, evitando que sea sobre suelo natural, y con las medidas necesarias para evitar su dispersión o migración.
 - Manejo adecuado de sustancias peligrosas, almacenadas y etiquetadas de acuerdo con la legislación vigente aplicable, evitando que sea sobre suelo natural.
 - Realizar separación primaria y secundaria de residuos de manejo especial de acuerdo con el plan de manejo de residuos en concordancia con la NAE-SEMADES-007/2008. No mezclar residuos peligrosos y de manejo especial. Contratar recolector autorizado por la SEMADET y SEMARNAT.
 - Realizar recolección de residuos en la obra al final de la jornada de trabajo depositar los residuos en el almacén temporal y entregar residuos a recolector autorizado por SEMADET y SEMARNAT.

El promovente será el responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y, en su caso, verificar el cumplimiento de las condicionantes.

2. Las superficies niveladas y terraplenadas en donde se va a establecer la infraestructura, equipamiento y edificaciones, deberán ser compactadas de acuerdo con las recomendaciones establecidas en su Estudio Geotécnico. Queda prohibida la utilización de escombros o cualquier otro tipo de residuo de manejo especial para el relleno y/o la nivelación de las áreas en el sitio del proyecto, con excepción de escombros tratados que cumpla con las especificaciones técnicas para ser aprovechados para este fin. En caso de que el Promovente pretenda utilizar escombros para relleno, deberá someterlo a opinión previo y validación de la SEMADET, así como la dependencia de Obras Públicas municipales, debiendo presentar los estudios de mecánicas de materiales y las

proyecciones de aplicación de los mismos que permitan garantizar la calidad y seguridad de las construcciones donde sean utilizados, contando para tal efecto con la aprobación del supervisor de obra; debiendo cumplir además con lo especificado en la Norma Ambiental Estatal NAE-SEMADET-001/2016 criterios y especificaciones técnicas bajo las cuales se deberá realizar la separación, clasificación, valorización y destino de los residuos de la construcción y demolición en el Estado de Jalisco.

3. Deberá recuperar el 100% del material de despalme generado en el sitio del proyecto, para su posterior reincorporación en las áreas verdes, implementando a su vez, las medidas técnicas necesarias que eviten la erosión de este y verificar que en ninguna circunstancia dicho material sea comercializado o extraído del predio por lo que deberá acreditar a la SEMADET mediante reporte escrito y/o fotográfico la utilización y/o disposición final del mismo.
4. Deberá presentar de forma anexa a los reportes técnicos de actividades requeridos en la condicionante número 24 del presente oficio, la documentación que permita acreditar el cumplimiento de la presente condicionante.
5. En caso de requerir material geológico durante la etapa de preparación y/o construcción del proyecto, este deberá ser adquirido en los bancos de material geológico autorizados por parte de la SEMADET. Plazo y medios de cumplimiento: Previo a la utilización del material geológico deberá notificar a la SEMADET con 5 días hábiles anteriores a su uso en el sitio de proyecto, a través de un escrito libre para tal circunstancia, debiendo cubrir como mínimo los siguientes términos.
 - o Precisar el nombre y/o ubicación del banco de material geológico.
 - o Número de oficio con el cual se haya emitido la autorización por parte de la SEMADET, así como copia de ésta y vigencia.
 - o Nombre del o los materiales geológicos que serán adquiridos para la construcción del proyecto.
6. Deberá implementar acciones que eviten al máximo la generación o dispersión de partículas suspendidas en el aire que se generen en la etapa de preparación, construcción y operación del proyecto, tales como: aplicación de riegos periódicos en los frentes de trabajo (principalmente durante la etapa de construcción del proyecto), recubrimiento adecuado, humidificación o riego de vialidades con agua tratada que cumpla con los estándares de calidad para su uso en áreas verdes, dirección de los vientos y el periodo de mayor incidencia de estos, aplicación de pavimento, empedrado, base de agregados, etc. en las áreas de rodamiento vehicular internas del proyecto, en las secciones que queden a nivel de terracería, etc.
7. Como medida de compensación por el derribo de los 3 ejemplares arbóreos por la ejecución del proyecto, se acepta su propuesta de donar al municipio de San Ignacio Cerro Gordo 50 árboles del género Cupressus sp con una altura mínima de 20 metros, para que los establezcan en alguna área verde que convenga al municipio.
8. Deberá presentar de forma anexa a los reportes técnicos de actividades requeridos en la condicionante número 24 del presente oficio, la documentación que permita acreditar el cumplimiento de la presente condicionante.
9. Todos los vehículos que utilizará el personal involucrado en el Proyecto, diferentes de la maquinaria pesada, deberán ser afinados y verificados de acuerdo con lo establecido en el Programa de verificación vehicular obligatoria vigente en el Estado de

- Jalisco. Para ello, dentro de los 15 días siguientes al arranque del Proyecto, el promovente deberá entregar a la SEMADET un listado de todos los vehículos que serán parte del Proyecto, indicando cuando menos la marca, el modelo y las placas del vehículo. Se entenderá que estos son los vehículos autorizados para ingresar y permanecer en el sitio del Proyecto.
10. Se deberá llevar una bitácora en la que se señale para cada vehículo autorizado el tipo de mantenimiento que recibe, la fecha, así como el número de certificado de verificación correspondiente. Adicionalmente se deberán establecer los controles de acceso necesarios al sitio del Proyecto para impedir la entrada a vehículos que no cuenten con su certificado de verificación vigente. Con relación a otros vehículos diferentes de los autorizados que acudan al proyecto de forma esporádica o que correspondan a visitas, se les deberá restringir el acceso igualmente cuando no cuenten con su certificado de verificación vigente.
 11. Deberá establecer en el sitio del proyecto sistemas de drenajes independientes (aguas pluviales y sanitarias), por lo que deberá establecer las medidas técnicas pertinentes de ingeniería civil, para la seguridad y aislamiento de cada uno de los colectores, por ningún motivo deberá tener conexión entre aguas sanitarias y el drenaje pluvial, y deberán prevenirse encharcamientos en el propio establecimiento, además de realizar obras para impedir infiltraciones o escurrimientos a canales alledaños o aguas subterráneas, evitando la afectación a secciones territoriales o a predios ubicados en sus colindancias o aguas abajo, dichas obras deberán contar con la suficiente capacidad hidráulica que evite los procesos hídricos erosivos o condiciones de contaminación.
 12. De conformidad con la propuesta contenida en su MIA-G, la totalidad de las aguas residuales sanitarias serán enviadas a una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales para cumplir con las especificaciones contenidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público.
 13. Deberá presentar de forma anexa a los reportes técnicos de actividades requeridos en la condicionante número 24 del presente oficio, la documentación que permita acreditar el cumplimiento de la presente condicionante,
 14. Los lodos retirados de la planta de tratamiento de aguas residuales deberán dar cabal cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana de Protección Ambiental NOM-004-SEMARNAT-2002, que establece las especificaciones y límites máximos permisibles para el aprovechamiento y disposición final de los lodos y biosólidos del proyecto.
 15. Deberá obtener de la Unidad Estatal de Protección Civil y Bomberos, Jalisco, el dictamen Favorable del estudio de Riesgos General relativo al proyecto Cooler los Altos. En dicho documento deberán constar las recomendaciones que garanticen la seguridad de las personas y sus bienes respecto a la infraestructura dentro o en las inmediaciones del sitio del proyecto debiendo entregar una copia simple de la validación o autorización a la SEMADET, en un plazo no mayor a 15 días hábiles posteriores a la recepción de la resolución que emita la autoridad competente.

16. Deberá implementar un programa de capacitación para el personal de la empresa Cooler los Altos, en medidas y acciones para la prevención de accidentes y contingencias, señalización y uso de equipos de seguridad personal y protección general, en el que se establezcan las medidas técnicas extremas de seguridad necesarias para mitigar al máximo los riesgos a las personas y bienes que se ubiquen dentro o en las colindancias del sitio; dicho programa tiene como finalidad implementar buenas prácticas en el manejo de personal en situaciones de riesgo, debiendo acatar estrictamente los señalamientos y aplicar los programas que para tal efecto le determine la Unidad de Protección Civil y Bomberos, Jalisco, y demás autoridades competentes, por lo que deberá presentar a la SEMADET las constancias técnicas que acrediten de manera fehaciente su cumplimiento.
17. Deberá realizar el manejo adecuado de sustancias peligrosas, almacenadas y etiquetadas, cuando estas se lleguen a utilizar en las actividades del proyecto durante todas sus etapas de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-005-STPS-1998, Relativa a las condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo para el manejo, transporte y almacenamiento de sustancias químicas peligrosas, así como la NOM-018-STPS-2015 la cual establece el sistema armonizado para la identificación y comunicación de peligros y riesgos por sustancias químicas peligrosas en los centros de trabajo.
18. Deberá realizar el manejo adecuado de sus residuos peligrosos, cuando estos se lleguen a generar durante las actividades del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 82 fracciones I, II y III del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, que refiere a las condiciones que deben cumplir las áreas de almacenamiento de residuos peligrosos de pequeños y grandes generadores; así mismo deberá presentar ante la SEMADET, copia simple de la documentación que acredite la entrega de los residuos peligrosos que llegue a generar durante la etapa de preparación, construcción u operación del proyecto, a empresas autorizadas por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales para su confinamiento o disposición final, conforme a lo estipulado en la legislación aplicable.

Estrategia de Desarrollo Urbano

Estrategia general

El proyecto, al consistir en la construcción de una nave industrial destinada al almacenamiento, conservación y empaque de fruta, se desarrolla como una actividad económica o giro pretendido clasificado como “Productos Alimenticios”. Lo anterior, de acuerdo con el Cuadro 3 del Reglamento Estatal de Zonificación, enlistado dentro del artículo 28.

En concordancia con lo anterior, el Reglamento Estatal de Zonificación señala que la actividad o giro denominada como “Productos Alimenticios” debe emplazarse bajo un uso de suelo de Industria Ligera y de Riesgo Bajo, dentro del uso genérico Industrial.

Por lo tanto, las consideraciones del presente apartado, denominado como Estrategia de Desarrollo Urbano, seguirá lo estipulado en el marco normativo estatal multicitado y la normatividad urbana municipal aplicable.

Clasificación de áreas

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

El predio donde se desarrollará el “Cooler Los Altos” se clasifica como Área de Reserva Urbana (RU). Estos son Los predios y terrenos sin distinción del régimen de propiedad, predominantemente no edificados, con o sin infraestructura básica, donde la urbanización y la edificación es viable. Se incluyen predios intraurbanos o baldíos no incorporados. Dentro del Reglamento Estatal de Zonificación, se señala que en estas áreas se promoverá preferentemente el equipamiento, los espacios verdes o la infraestructura que requiera el contexto.

En seguimiento a lo anterior, la clasificación de área específica será Área de Reserva Urbana a Corto Plazo, la cual se define como la perteneciente a la reserva urbana que cuenta con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen dentro de la normatividad urbana vigente. Se identifican con la clave de las Áreas de Reserva Urbana más la subclave (CP).

Ver Ilustración 30. E-1. Clasificación de áreas.

Congruencia entre la zonificación propuesta y la política ambiental en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA)

Como se señala en apartados anteriores dentro del presente instrumento de planeación, la zonificación propuesta, desarrollada en el siguiente apartado, está en congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco, publicado el 28 de julio del 2001 y actualizado el 27 de julio de 2006 en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco.

En dicho instrumento, se señala que el predio materia del presente Plan Parcial, se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Ag3 146 A, la cual señala las siguientes consideraciones:

- Uso de suelo predominante: agrícola.
- Fragilidad ambiental: media.
- Política ambiental: aprovechamiento.
- Uso condicionado: pecuario, asentamientos humanos, flora y fauna, industria.
- Criterios de regulación ecológica:
 - Ag 3, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 29, 30.
 - P 1, 15, 17, 19.
 - Ah 8, 13, 26.
 - Ff 3, 21.
 - In 2, 3, 4, 5, 7, 20.

Por lo tanto, se contempla el uso de suelo condicionado para la industria para emplazar el uso de suelo de Industria Ligera y de Riesgo Bajo.

A la vista de los problemas ambientales de alcance global, generados en gran parte por el desarrollo de las actividades industriales, se han establecido nuevos criterios y acuerdos a nivel mundial para un mejor desempeño de estas actividades bajo una perspectiva de sustentabilidad. Uno de los foros que han influido más en el cambio de perspectiva del desarrollo de las economías mundiales ha sido la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, de la cual se desprende la llamada Agenda 21.

La Agenda 21 señala que cada vez se reconoce en mayor medida:

- a) Que la producción, la tecnología y la gestión que utilizan los recursos de manera ineficaz crean residuos que no se vuelven a utilizar, riesgos para la salud humana, impactos al medio ambiente y fabrican productos que, una vez utilizados, tienen otras consecuencias y son difíciles de reciclar.

- b) Que tienen que ser sustituidos por tecnologías, sistemas de ingeniería y prácticas de gestión idóneas y técnicas que reduzcan al mínimo los desechos a lo largo del ciclo de vida del producto.

Como una salida a este problema se propone la producción limpia, la cual entraña un esfuerzo por lograr la mayor eficacia posible en cada una de las etapas del ciclo de vida del producto. La aplicación de este concepto mejoraría la competitividad general de la empresa.

Se señala que los gobiernos, las empresas y las industrias, deberían tratar de aumentar la eficacia de la utilización de los recursos, incluido un aumento de la reutilización y del reciclado de los desechos, y reducir la cantidad de estos por unidad de producto económico.

La zonificación planteada en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de Industria Ligera y de Riesgo Bajo (I1), estará en concordancia a los criterios de Ordenamiento Ecológicos señalados en la citada Unidad de Gestión Ambiental, señalados a continuación:

- Política de protección y regulación: Se realizarán auditorías ambientales y promoverá la autorregulación mediante la certificación de seguridad ambiental.
- Política de conservación y promoción: Diseñar e instrumentar estrategias ambientales para que la empresa incorpore como parte de sus procedimientos normales la utilización de tecnologías y metodologías de gestión ambiental, en materia de residuos peligrosos, las alternativas tecnológicas y de gestión.
- Política de conservación y regulación: Establecer monitoreo ambiental en la zona industrial.
- Política de aprovechamiento y promoción: Promover el uso de criterios de calidad en la producción de alimentos, bebidas, conservas, calzado, hilos y telas, ropa, muebles de madera que permitan una internacionalización de los productos.
- Política de restauración y regulación: Establecer plantas para el tratamiento de las aguas de residuales de los giros industriales.
- Política de aprovechamiento y promoción: Promover e impulsar la innovación tecnológica para el mejoramiento ambiental.

Los anteriores criterios de Ordenamiento Ecológico estarán considerados en todo acto administrativo, licencia, permiso, dictamen o visto bueno que se solicite por parte del desarrollador ante las autoridades municipales o estatales correspondientes. Además, de manera proactiva y en coadyuvancia con la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET), se llevarán a cabo las evaluaciones continuas en materia ambiental, con el objeto de preservar las políticas de protección, regulación, conservación, aprovechamiento, restauración, promoción y restricción en la zona.

Utilización del suelo

De conformidad con el Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”, artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, determina los usos y destinos que se generen por efecto de la

acción urbanística para desarrollar el proyecto denominado Cooler Los Altos. Además, precisa las normas de utilización su área de aplicación y precisa la garantía de las áreas de cesión para destinos.

Con la finalidad de poder emplazar la actividad o giro denominada como “Productos Alimenticios” dentro del predio materia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, la zonificación propuesta es la Industria Liger y de Riesgo Bajo, dentro del uso genérico Industrial.

En dicha zonificación se permite desarrollar el proyecto contemplando una nave industrial destinada al almacenamiento y conservación de productos de empaque de fruta con una nave que alojara túneles de pre enfriamiento de fruta, un área de almacén y conservación de fruta refrigerada, taller de mantenimiento de montacargas, cuarto eléctrico, oficinas para embarques, área para inspección de fruta, un edificio de un nivel para oficinas administrativas, caseta de ingreso, estacionamiento, vías de circulación, áreas verdes, un área de punto limpio y un cuarto de bombas, así como la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales.

De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento Estatal de Zonificación, la reglamentación de zonas industriales y manufacturas tiene por objeto promover las siguientes acciones:

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

La Industria ligera y de riesgo bajo, I1, comprende una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en el Reglamento Estatal de Zonificación, y en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señalados en este capítulo, en su nivel bajo.

Los grupos de usos y destinos permitidos dentro de la Industria Ligera y de riesgo bajo (I1) se enuncian a continuación, de acuerdo con lo señalado dentro del artículo 89 del Reglamento Estatal de Zonificación:

- Permitido.
 - Industria Ligera y de riesgo bajo.
- Compatible.
 - Servicios centrales.
 - Servicios regionales.
 - Servicios a la industria y al comercio.
 - Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales.

El uso o destino predominante se define como: el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

El uso o destino compatible se define como: el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Ver Ilustración 31. E-2. Utilización del suelo.

Normas generales de control para la urbanización y edificación

Las normas de control para la urbanización y edificación se componen por los siguientes elementos:

- Superficie mínima de lote: Se refiere al tamaño mínimo de lote en m² en el que se podrá subdividir la zona.
- Frente mínimo de lote: Se refiere a la dimensión en metros del frente del lote que da a la calle. De tener dos o tres frentes se considerará el menor de ellos.
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.): El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.): El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.
- Altura de la edificación: Se refiere a la altura máxima que puede tener una edificación en un predio determinado en pisos construidos. Puede ser la resultante de la relación C.O.S y C.U.S.

- Porcentaje de frente jardinado: Se refiere a la parte proporcional de la servidumbre frontal (cuando esta exista) que deberá tener jardín y no podrá ser cubierto con algún tipo de material impermeable.
- Restricciones: Se refiere a la medida a la que se sujetará el alineamiento de la edificación en un lote determinado, en cualquiera de sus lados, pues puede ser frontal, lateral o posterior.
- Modo de edificación: Se refiere a las características de la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana; pudiendo ser cerrado, semicerrado, abierto o semiabierto.

El predio materia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se sujetará a las normas de control para la urbanización y edificación estipuladas para el uso de Industria ligera y de riesgo bajo (I1), establecidas dentro del artículo 90 del Reglamento Estatal de Zonificación:

Normas de control para la urbanización y edificación. Industria ligera y de riesgo bajo	
Superficie mínima de lote	600 m ²
Frente mínimo de lote	15 metros lineales
Coeficiente de ocupación de suelo (C.O.S.) *	0.8
Coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.)	8.00 m ³
Altura máxima de a edificación	R
% de frente jardinado	20%
Restricción frontal	5 metros lineales
Restricción lateral	-
Restricción posterior	12 metros lineales
Modo de edificación	Variable
* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote se deberá de destinar como mínimo el 30% para áreas verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación. R = C.O.S. y C.U.S.	

Tabla 3. Normas de control para la urbanización y edificación. Industria ligera y de riesgo bajo. Elaboración propia.

Estructura Urbana

La estructura urbana, de acuerdo con lo señalado por el Reglamento Estatal de Zonificación. tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen.

Se conforma por los siguientes elementos:

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

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

Estructura vial

El sistema vial tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en el Centro de Población. Sus características se describen en el Título Quinto, Normas de Vialidad del Reglamento Estatal de Zonificación. El sistema de vialidad que integra la estructura territorial y urbana del estado se clasifica en: Interurbano e Intraurbano.

Sistema Vial Interurbano.

El sistema interurbano es el referido a las vialidades que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional, en función del acceso a los recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de actividades económicas de los asentamientos humanos, siendo éstos:

- **Vialidades Regionales:** Son las que comunican a dos o más centros de población, y que de acuerdo con el nivel de gobierno que las administra se clasifican en: caminos federales, caminos estatales y caminos rurales o municipales.
- **Caminos federales:** Contiguo al área de aplicación del Plan, en el norte extremo se encuentra la Vialidad Regional carretera estatal 314 San Ignacio Cerro Gordo – Arandas.
- **Carretera estatal 314 San Ignacio Cerro Gordo – Arandas,** con una restricción de paso (derecho de vía) de 40 m.

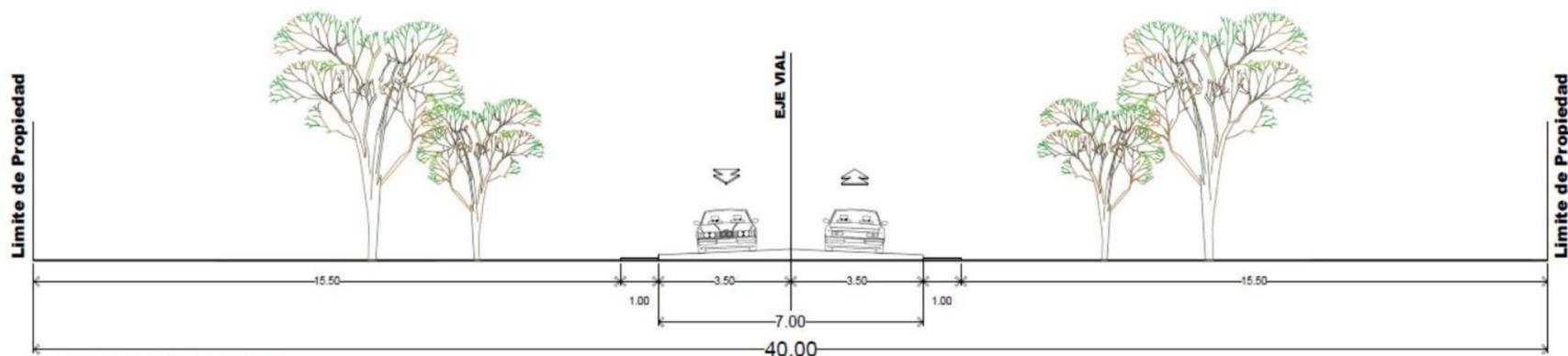


Ilustración 30. Sección tipo de la carretera 314, San Ignacio Cerro Gordo - Arandas.

Sistema Vial Intraurbano.

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

- I. Sistema vial primario: 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.
- II. Sistema vial secundario: el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población.

Dado que la acción urbanística que se promueve corresponde es la construcción de un complejo integrado de uso industrial, que conforme a lo que establece el artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se sitúa fuera de los límites del Centro de Población, no se prevé la creación de nuevas vialidades de carácter intraurbano como parte del mismo, que en consecuencia modifiquen el que corresponde al centro de población.

Los ingresos y circulaciones dentro del predio donde se desarrollará el proyecto denominado Cooler Los Altos son privadas, por lo que se establecerán dentro del proyecto de edificación. Asimismo, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, al tener como área de aplicación el predio multicitado en el presente documento fuera del Plan de Centro de Población del municipio de San Ignacio Cerro Gordo, carece de elementos para establecer un sistema de unidades urbanas aplicables a un solo predio privado.

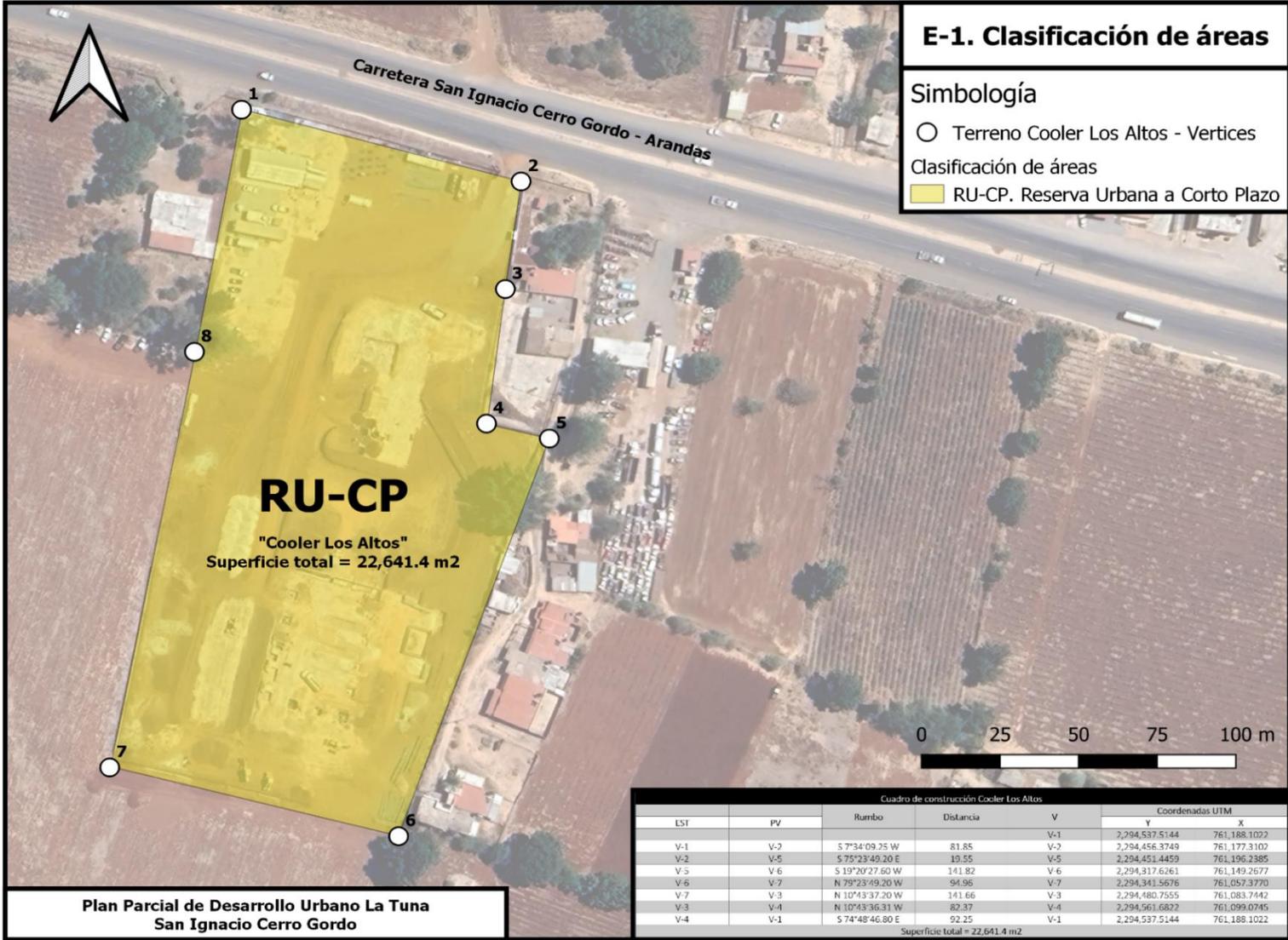
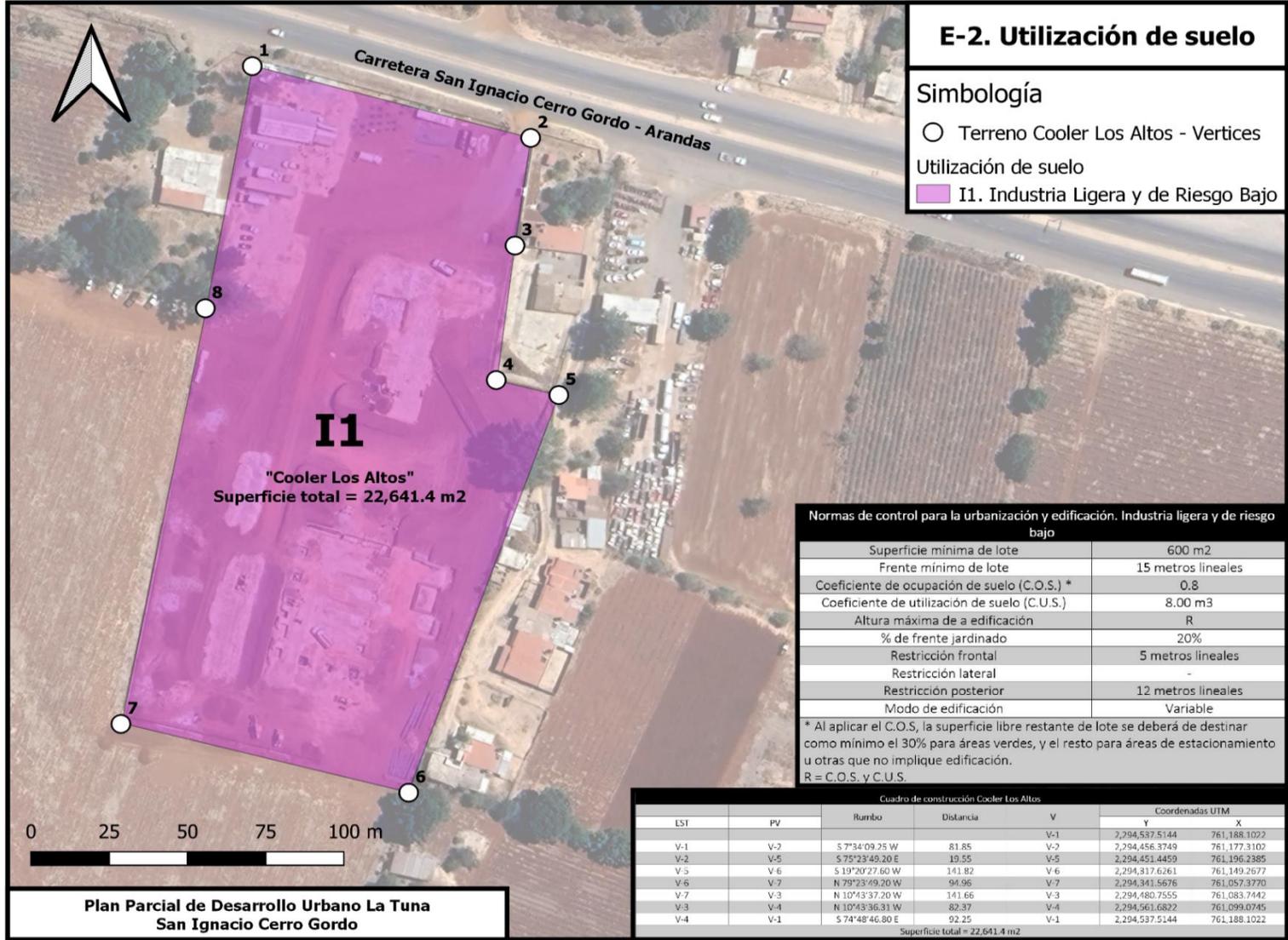


Ilustración 31. E-1. Clasificación de áreas. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.



Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna San Ignacio Cerro Gordo

Ilustración 32. E-2. Utilización de suelo. Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna. Elaboración propia.

Programa de acciones e indicadores de evaluación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la acción urbanística del Cooler Los Altos, se identifican y proponen las siguientes, como acciones urbanas públicas específicas o puntuales, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna, del municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco; mismas de las que se describe su programación en forma detallada, indicando la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla y la etapa de desarrollo a la que corresponden, organizadas por subprogramas:

Planeación del Desarrollo Urbano

Planeación y Desarrollo Urbano					
Acciones	Responsables	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo	Indicador de evaluación
1.1. Aprobar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna, en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco.	Ayuntamiento	x			Publicación del instrumento de planeación en la Gaceta Municipal de San Ignacio Cerro Gordo y Registro del mismo en el Registro Público de la Propiedad.
1.2. Iniciar con el proyecto de urbanización denominado Cooler Los Altos, en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, así como las	Desarrollador - Ayuntamiento	x			Emisión de la licencia de urbanización por parte del ayuntamiento, cumpliendo con toda la

políticas de control que se determinen para el mismo.					normatividad correspondiente.
-------------------------------------------------------	--	--	--	--	-------------------------------

Suelo y reservas territoriales

Suelo y reservas territoriales					
Acciones	Responsables	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo	Indicador de evaluación
2.1. Creación y consolidación de reservas urbanas para el ordenamiento y construcción de zonas industriales, de comercios y servicios donde se estimule la apertura de empresas comerciales y de servicios con giros nuevos e innovadores, relacionados con la vocación del municipio de carácter agroindustrial y el turismo.	Ayuntamiento	x	x	x	Actualización del Plan de Centro de Población de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, mediante el cual se gestionen las reservas urbanas enunciadas, en beneficio a la urbanización que se ha dado y es situación de hecho fuera de la cabecera municipal.

Infraestructura

Infraestructura					
Acciones	Responsables	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo	Indicador de evaluación
3.1. Promover la creación de infraestructura urbana en las zonas de reserva donde se constituya uso de suelo industrial, comercial o de servicios.	Ayuntamiento	x	x	x	Generación de infraestructura de acuerdo con lo señalado por los instrumentos de planeación correspondientes y su programación técnica y presupuestaria planteada.
3.2. Sancionar y autorizar el proyecto ejecutivo de infraestructura hidrosanitaria, pluvial, eléctrica, de alumbrado e instalaciones especiales que forme parte del proyecto denominado Cooler Los Altos, promovido por la empresa Driscoll's S.A. de C.V., vigilando que se	Ayuntamiento y Promotor Driscoll's S.A. de C.V.	x			Contar con los permisos de urbanización y edificación correspondientes, emitidos por el ayuntamiento.

cumplan los requerimientos técnicos y ambientales correspondientes.					
3.3. Vigilar que la ejecución de obras de infraestructura de la acción urbanística denominada Cooler Los Altos, se lleve a cabo en estricto apego a los proyectos ejecutivos de infraestructura autorizados.	Ayuntamiento y Promotor Driscoll's S.A. de C.V.	x			Contar con la bitácora de obra debidamente constituida, en la que se corrobore el seguimiento de la obra conforme al proyecto autorizado, en coadyuvancia con el Ayuntamiento y el respectivo director responsable de obra.

Vialidad y transporte

Vialidad y transporte					
Acciones	Responsables	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo	Indicador de evaluación
4.1. Sancionar y autorizar el proyecto de integración vial que forme parte del proyecto definitivo de urbanización del	Ayuntamiento y Promotor Driscoll's S.A. de C.V.	x			Emisión de las autorizaciones, por parte del ayuntamiento, considerando el cumplimiento de

<p>proyecto denominado Cooler Los Altos, vigilando el cumplimiento de los requerimientos técnicos que establezcan los dictámenes y planos autorizados por las instancias en la materia.</p>					<p>toda la normatividad correspondiente en materia de movilidad y accesibilidad universal.</p>
<p>4.2. Vigilar que la ejecución de las obras de integración vial de la acción urbanística denominada Cooler Los Altos, se lleve a cabo en estricto apego al proyecto definitivo de urbanización autorizado.</p>	<p>Ayuntamiento y Promotor Driscoll's S.A. de C.V.</p>	<p>x</p>			<p>Seguimiento puntual de las obras de urbanización, relativo al tema del proyecto de integración vial, hasta la debida culminación del mismo, por parte del ayuntamiento, en coadyuvancia con el desarrollador y el director responsable de obra correspondiente.</p>

Equipamiento y espacios verdes

Equipamiento y espacios verdes					
Acciones	Responsables	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo	Indicador de evaluación
5.1. Disponer, diseñar, equipar y hacer entrega de las áreas de cesión para destinos, en su modalidad de cesiones para equipamiento, conforme al proyecto definitivo de urbanización autorizado por la dependencia técnica municipal.	Promotor Driscoll's S.A. de C.V.	x			Entrega de las respectivas áreas de cesión para destinos, posterior a la emisión de la licencia de urbanización.

Impacto y riesgo ambiental

Impacto y riesgo ambiental					
Acciones	Responsables	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo	Indicador de evaluación
6.1. Realizar los estudios en materia de impacto ambiental en los que se establezca la evaluación de los activos ambientales del área de aplicación,	Promotor Driscoll's S.A. de C.V.	x			Realización y entrega de los respectivos estudios en materia ambiental, a las dependencias técnicas municipales.

<p>las actividades en las etapas de preparación del sitio, construcción, así como su debido manejo, además de las medidas de mitigación, compensación y resiliencia adecuadas para garantizar la mejor integración del proyecto denominado Cooler Los Altos.</p>					
<p>6.2. Sancionar, dictaminar y dar seguimiento a las acciones de mitigación, compensación y de resiliencia en las etapas de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto denominado Cooler Los Altos.</p>	<p>Ayuntamiento de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>X</p>	<p>Visitas de obra recurrentes por parte de la autoridad municipal. Seguimiento de la bitácora de obra y la propuesta de acciones de mitigación por parte del ayuntamiento y el director responsable de obra.</p>

<p>6.3. Sancionar, dictaminar y dar seguimiento al programa de manejo de sustancias CRETIB, residuos de manejo especial y residuos sólidos urbanos, que en su caso se manejen durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto, así como su correcta disposición final.</p>	<p>Ayuntamiento de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>Visitas de obra recurrentes por parte de la autoridad municipal. Seguimiento de la bitácora de obra y la propuesta de manejo de residuos por parte del ayuntamiento y el director responsable de obra.</p>
<p>6.4. Sancionar, dictaminar y dar seguimiento al programa de manejo (tratamiento, reutilización, infiltración y disposición final) de aguas residuales de origen industrial durante las etapas de preparación del sitio, construcción y</p>	<p>Ayuntamiento de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>X</p>	<p>Visitas de obra recurrentes por parte de la autoridad municipal. Seguimiento de la bitácora de obra y la propuesta de manejo de aguas residuales por parte del ayuntamiento y el director</p>

operación del proyecto.					responsable de obra.
6.5. Sancionar, dictaminar y dar seguimiento al programa de control de emisiones de partículas suspendidas durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto.	Ayuntamiento de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco	x	x	x	Visitas de obra recurrentes por parte de la autoridad municipal. Seguimiento de la bitácora de obra y la propuesta del programa de control de emisiones por parte del ayuntamiento y el director responsable de obra.

Instrumentación Financiera del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

Política fiscal

De acuerdo con el Código Urbano para el Estado de Jalisco, se señala dentro del artículo 122 fracción IX que el Plan Parcial de Desarrollo urbano integrara 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.

Se señala que el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano es promovido por la iniciativa privada en un predio de propiedad privada, bajo las consideraciones del artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Por lo tanto, al no regular inmuebles ajenos al

predio multicitado en el presente instrumento, no se establece mecanismo alguno para gestionar la adquisición o asignación de inmuebles.

Financiamiento de las acciones

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Tuna” es promovido por la iniciativa privada en un predio de propiedad privada, sujeto a lo dispuesto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables. Dado que para dicho proyecto la construcción de infraestructura y demás obras de integración urbana serán financiadas por recursos de la iniciativa privados, no será necesaria la autorización de presupuesto público de las autoridades en términos del artículo 136 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Obligaciones, responsabilidades y medios de defensa

Obligaciones y responsabilidades derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

Obligaciones de la autoridad

Objetivo: Establecer las actividades de interés público cuya realización compete a las autoridades del municipio y cuya realización sea obligatoria.

Es de orden público e interés social precisar las obligaciones y responsabilidades de las autoridades, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna, de conformidad al Artículo 121 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

En el Capítulo II artículo 358, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se establecen las obligaciones de las autoridades competentes para expedición de licencias y autorizaciones a que se refiere el mismo; actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, legalidad, publicidad y buena fe.

Una vez que sean aprobados y publicados serán obligatorios para las autoridades, los órganos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta; en las disposiciones en materia normativas de provisiones, usos, destinos reservas, normas de control para las zonas y de operación o funcionamiento de Giros que integran la zonificación dentro de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, que aprovechen lotes y fincas, de conformidad al numeral 127 del 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 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias para el cumplimiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definan los efectos jurídicos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, conforme lo ordenado en el Título Noveno “De la acción urbanística”, Artículos 229, 230 y 242 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Emitirán dictámenes en materia de desarrollo urbano, conforme lo establecido en el arábigo 284 del Código Urbano del Estado de Jalisco, teniendo en cuenta los requisitos señalados en la reglamentación aplicable, así como en la zonificación establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Las autoridades administrativas, los órganos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, están obligados a respetar y cumplir las disposiciones de toda acción urbanística contemplada de los citados instrumentos de planeación urbana, solo podrán expedir licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a derecho a las normas jurídicas locales y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de conformidad al artículo 228 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Todo servidor público, deberá salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que debe de observar en el desempeño de su cargo o comisión, y sin perjuicio de sus derechos y obligaciones laborales, de conformidad al numeral 61 de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco y sus Municipios.

Responsabilidades de la Autoridad.

Objetivo: Establecer las actividades que representen una responsabilidad estrictamente de las autoridades competentes en la materia.

Es de orden público e interés social precisar las obligaciones y responsabilidades de las autoridades, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna, de conformidad al Artículo 122 Fracción X del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Tendrán responsabilidades administrativas los servidores públicos que cometan actos u omisiones de cualquier disposición legal relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad al Título Quinto Capítulo I “Disposiciones Generales” de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco.

En el caso de que los servidores públicos, además de las responsabilidades administrativas en que incurran, derivado de los actos u omisiones que le sean atribuidos, den origen o motivo a otro tipo de responsabilidad, tal como política, penal, civil o de cualquier otra índole prevista en otros ordenamientos, los procedimientos respectivos se desarrollarán en forma autónoma e independiente según su naturaleza y por la vía procesal que corresponda.

En la integración de los procedimientos respectivos, deberá prevalecer el principio de presunción de inocencia a favor del servidor público presunto responsable, esto de conformidad al artículo 4, párrafo segundo de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco.

En los casos del Título Segundo Capítulo I, del Juicio Político, es procedente el juicio político, cuando los actos u omisiones de los servidores públicos a que se refiere al capítulo anterior redunden en perjuicio de los intereses públicos fundamentales o de su buen despacho.

Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación del Código Urbano para el Estado de Jalisco, que incurran en responsabilidad, se harán acreedores a las sanciones que correspondan cuando: omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan, cuando requieran o condiciones la tramitación de un procedimiento y su resolución definitiva requisitos o la realización de acciones que no estén expresamente previstos en el CUEJ o reglamentos estatales, municipales o en la Ley de Procedimiento Administrativo, de igual manera que no cumplan los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes, no observen u omitan acatar disposiciones legales vigentes,

así como que no hayan impuesto medidas de seguridad o sanciones administrativas dentro de los plazos legales, de conformidad al numeral 373 fracciones I, II, III, IV, V del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Los funcionarios públicos responsables de las infracciones señaladas en el artículo 373 citado en el párrafo que antecede serán sancionados conforme la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco, de conformidad al numeral 374 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Por otro lado, en el Capítulo VI, de los delitos contra el Desarrollo Urbano previstos en el Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Jalisco en el numeral 253 bis, establecen las sanciones en caso de que los servidores públicos contravengan de manera dolosa y aprueben modificaciones en la zonificación, emitan dictámenes, autoricen licencias o permisos la zonificación o índice de edificación excedan o contravengan las determinaciones de número máximo de niveles, coeficiente de ocupación y utilización del suelo y áreas de restricción contenidas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Obligaciones de titulares de lotes y fincas, y de sus usuarios.

Objetivo: Establecer las actividades en la materia de urbanización cuya realización corresponda con obligatoriedad a las y los propietarios de lotes en los que se busque o realice una acción urbanística.

Los propietarios, urbanizadores o constructores tendrán las siguientes obligaciones de conformidad al numeral 360 del Código Urbano para el Estado de Jalisco:

- En las solicitudes y peticiones que sometan a la autoridad deberán presentar la documentación completa y veraz, según los términos establecidos en el Código y en los reglamentos municipales;
- Atender los requerimientos municipales para la corrección de deficiencias o reparación, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de autorización de acciones u obras urbanas;
- Contratar a profesionistas y directores responsables legalmente establecidos;
- Cumplir los trámites en los plazos establecidos, asumiendo por declinado en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario;
- Tener en la obra, copia de las autorizaciones correspondientes;
- Notificar a la dependencia técnica la fecha de inicio y terminación de obras en el caso que el director responsable de obra no lo hiciere, y
- Permitir y facilitar las labores de verificación de la autoridad municipal.

Es de orden público e interés social precisar las obligaciones y responsabilidades de los gobernados, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna y una vez que sean aprobados y publicados serán obligatorios para los núcleos de población y en general para toda aquella persona física o jurídica que utilice o aproveche el uso del suelo de lotes y fincas.

Los propietarios y poseedores de lotes 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 derechos respecto de los mismos lotes relacionadas con

el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna, conforme lo ordenado en el Título Noveno “de la acción urbanística”, Capítulo I “De las reglas generales de la acción urbanística”, artículos 228, 229, 230 y 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Para los efectos de aplicación del arábigo 284, apartado B fracción IV, del Código Urbano para Estado de Jalisco, para aquellas personas físicas y morales que pretendan desarrollar acción urbanística, edificación o urbanización; o iniciar actividades dentro del área de aplicación del Parcial de Desarrollo Urbano, la autoridad administrativa en la esfera de su competencia emitirá el dictamen de usos y destinos o en su caso el dictamen de trazos, usos y destinos específicos fundados en el Plan Parcial de desarrollo urbano así como en la reglamentación aplicable.

Se deberán cumplimentar los criterios de Ordenamiento Ecológico señalados para la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), que se señalan a continuación:

- Política de protección y regulación: Se realizarán auditorías ambientales y promoverá la autorregulación mediante la certificación de seguridad ambiental, bajo las consideraciones y temporalidad que determinen las autoridades estatales y municipales.
- Política de conservación y promoción: Diseñar e instrumentar estrategias ambientales para que la empresa incorpore como parte de sus procedimientos normales la utilización de tecnologías y metodologías de gestión ambiental, en materia de residuos peligrosos, las alternativas tecnológicas y de gestión. Lo anterior, informado de manera anual a la Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, a través de la Dirección de Protección y Gestión Ambiental.
- Política de conservación y regulación: Establecer monitoreo ambiental en la zona industrial. Lo anterior, a consta del desarrollador e informado y en coadyuvancia de igual manera con las autoridades municipales y estatales en la materia.
- Política de restauración y regulación: Establecer plantas para el tratamiento de las aguas de residuales de los giros industriales. El cumplimiento de dicha política esta considerado en el desarrollo del proyecto, previo a la obtención de la Evaluación de Impacto Ambiental por parte de la Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.
- Política de aprovechamiento y promoción: Promover e impulsar la innovación tecnológica para el mejoramiento ambiental. Lo anterior, como política de mejoramiento continuo dentro de la empresa Driscoll's, la cual se encuentra catalogada como una empresa socialmente responsable.

Responsabilidades de titulares de lotes y fincas, y de sus usuarios.

Objetivo: Establecer las actividades en la materia de urbanización cuya realización competan a las y los propietarios de lotes en los que se busque o realice una acción urbanística.

Los delitos contra el Desarrollo Urbano se estipulan en el Capítulo VI del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, en el numeral 253 y 253 Ter, cuando el propietario de un inmueble por sí, o por interpósita persona, transmita bajo cualquier título en forma fraccionada, sin contar con la autorización correspondiente de las autoridades competentes. Así mismo, se establecen las sanciones a los particulares involucrados de

manera dolosa en la ejecución de acciones de urbanización, construcción o edificación que contravengan lo establecido en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

La misma responsabilidad incurrirán los representantes del propietario o transmisor o sus agentes que intervengan en las operaciones mencionadas en el Capítulo VI de los delitos contra el desarrollo urbano del código mencionado en el párrafo que antecede.

Asimismo, en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en su Arábigo 376 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, se indica las sanciones que contravengan las determinaciones de provisiones, usos, destinos, y reservas derivadas de los instrumentos de planeación.

De igual forma el Numeral 377 CUEJ, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, establece que las sanciones equivalen a apercibimiento, multas, clausura temporal, definitiva, parcial y total, o su caso la demolición.

De igual manera, el numeral 253 quáter, del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, especifica las sanciones a las que será acreedor el director responsable de obra o corresponsable de obra que de manera dolosa autorice el desarrollo de una construcción, de la que otorgó su responsiva sin apego a la licencia, autorización o permiso otorgado por la autoridad competente.

Medios de defensa

La defensa.

Objetivo: Establecer los derechos e instancias que podrán garantizar la resolución de un conflicto tanto en la obra pública como privada, en caso de verse vulnerado o transgredido algún partido.

De la defensa de los particulares se dará de conformidad a los numerales 392 a 395 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Asimismo, los particulares podrán solicitar a la autoridad competente, la instauración del procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad previsto en los artículos 365 a 371 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Por otra parte, los particulares podrán ejercer el derecho a la preservación del entorno urbano previsto en el numeral 357 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas que contravengan las leyes, reglamentos o el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable, que originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de lotes y fincas del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones o modificaciones ante la autoridad competente o superiores jerárquicos correspondientes. En el caso de que sea solicitada la demolición, ésta será tramitada ante la autoridad competente para cumplir con los citados ordenamientos.

El derecho que resulte vulnerado de cualquier habitante del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo se hará valer por cualquier habitante o propietario afectado o su representante, ante las autoridades competentes o superiores inmediatas, quienes oirán previamente a los interesados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente, por la autoridad responsable.

Los propietarios o habitantes para ejercer este derecho pueden optar por informar sobre los hechos a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y solicitar intervenga como su representante.

Si con el ejercicio de este derecho se acredita ante la autoridad competente la trasgresión de las disposiciones contenidas en este Plan y legislaciones aplicables en la materia, la autoridad competente, además de la aplicación de medidas de seguridad y sanciones, se encontrará obligada a tramitar el juicio de lesividad correspondiente ante el Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco; en caso de que la autoridad resuelva de forma adversa a la solicitud de los habitantes afectados, o no lo haga en el término previsto por el párrafo precedente, éstos podrán acudir ante la autoridad jurisdiccional a dilucidar este derecho en los términos de la ley reglamentaria respectiva.

De los Recursos.

Objetivo: Establecer casos en los que se podrá apelar a las instancias nombradas para asegurar la correcta aplicación del presente documento.

Contra las resoluciones que se dicte en la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y los actos u omisiones de las autoridades responsables, los gobernados que resulten afectados en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en los Artículos 133, 134, 135, 136 y 137 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios, siendo estos el Recurso de Revisión y el Recurso de Inconformidad, en los casos y condiciones que establece el Título Décimo Tercero del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Negativa ficta en los casos previstos en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la legislación citada en el párrafo anterior. Esto es así cuando las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos o promover el Juicio respectivo ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

El Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco es competente para decidir en las controversias entre los particulares y las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente instrumento y demás normativa aplicable, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano podrá fungir como instancia de mediación o arbitraje en los casos de conflictos o controversias en la aplicación o interpretación del Código Urbano, a solicitud de las partes interesadas.

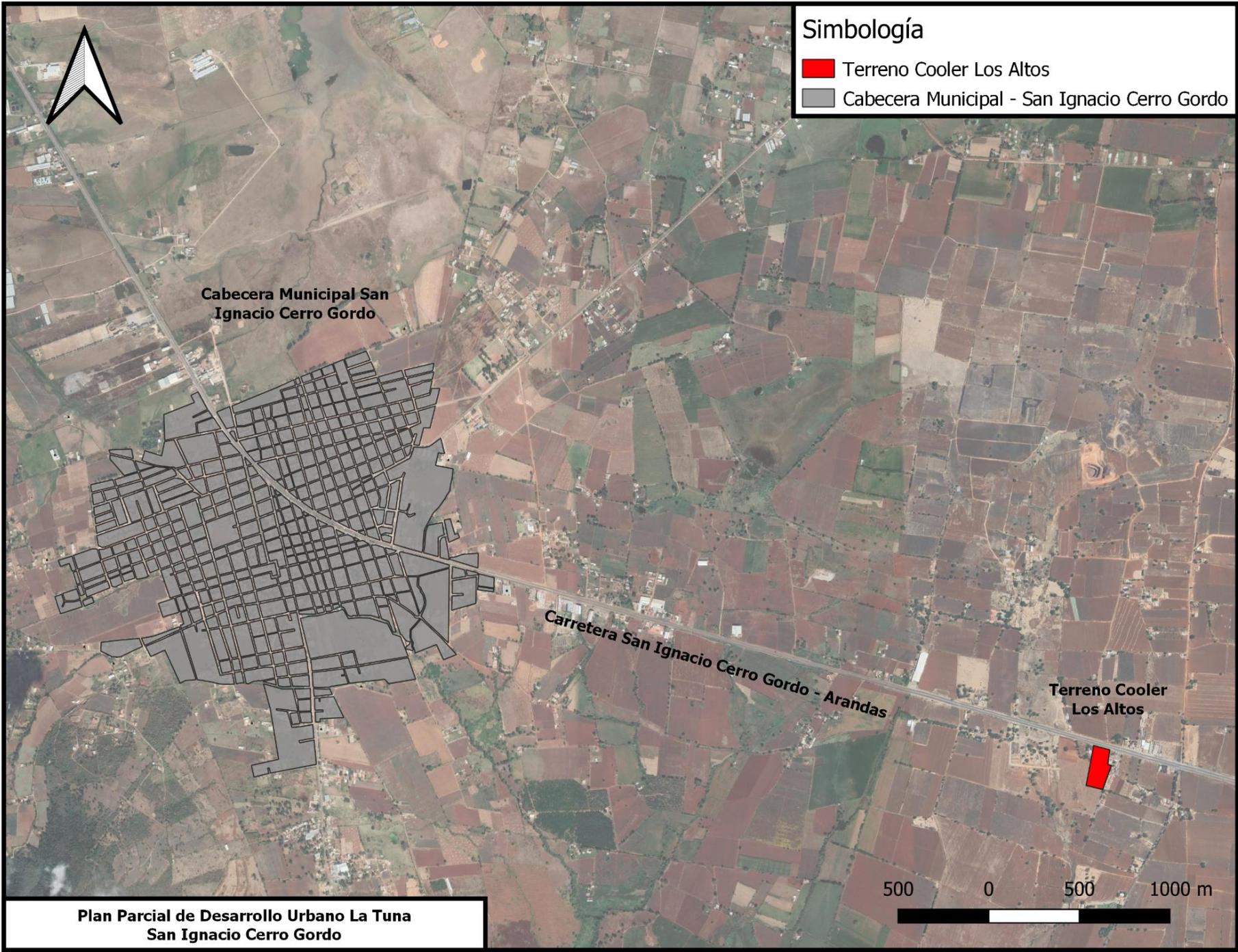
Driscoll's
Only the Finest Berries™



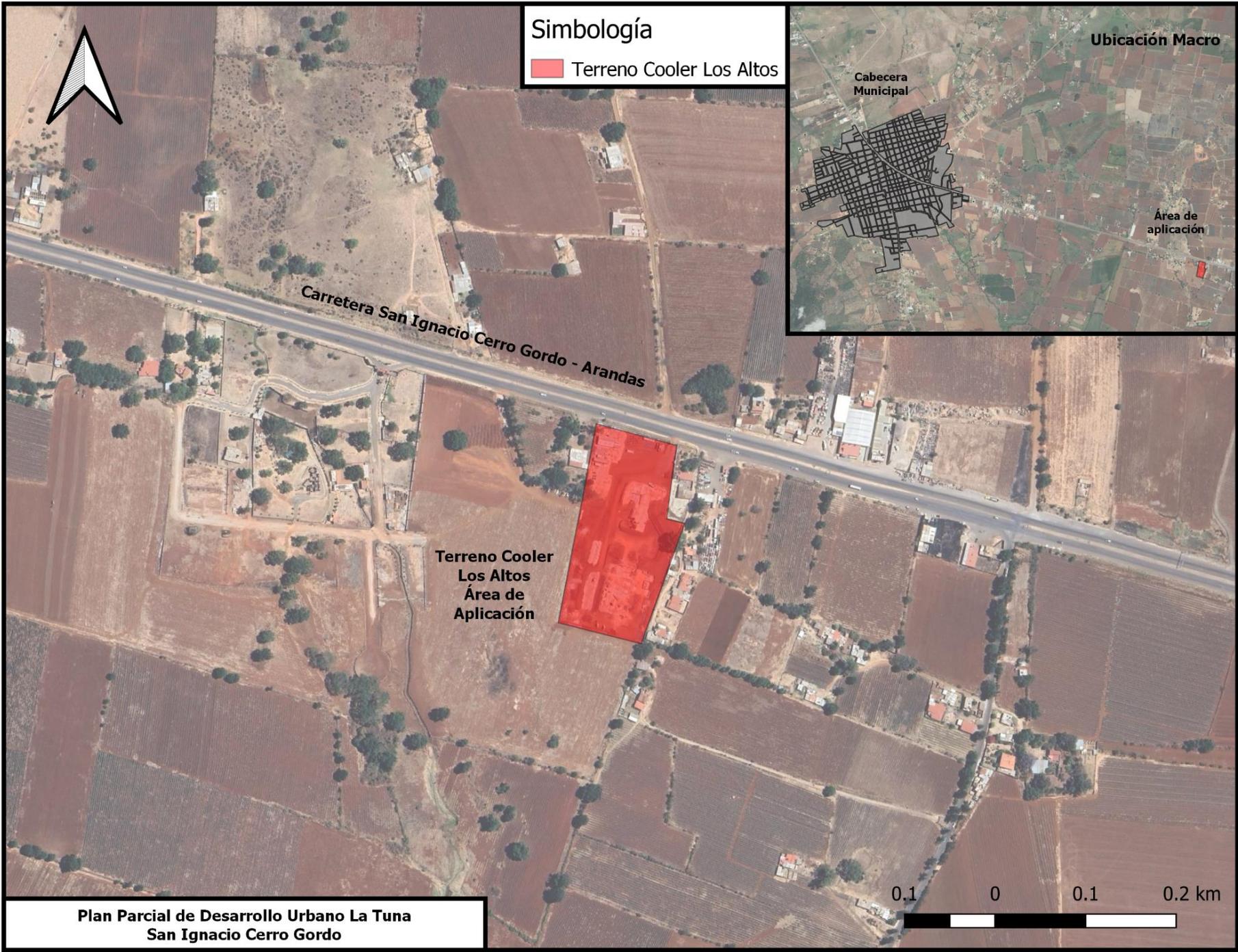
TRABAJANDO UNIDOS
SEGUIMOS FUERTES
San Ignacio Cerro Gordo
H. AYUNTAMIENTO 2021 - 2024

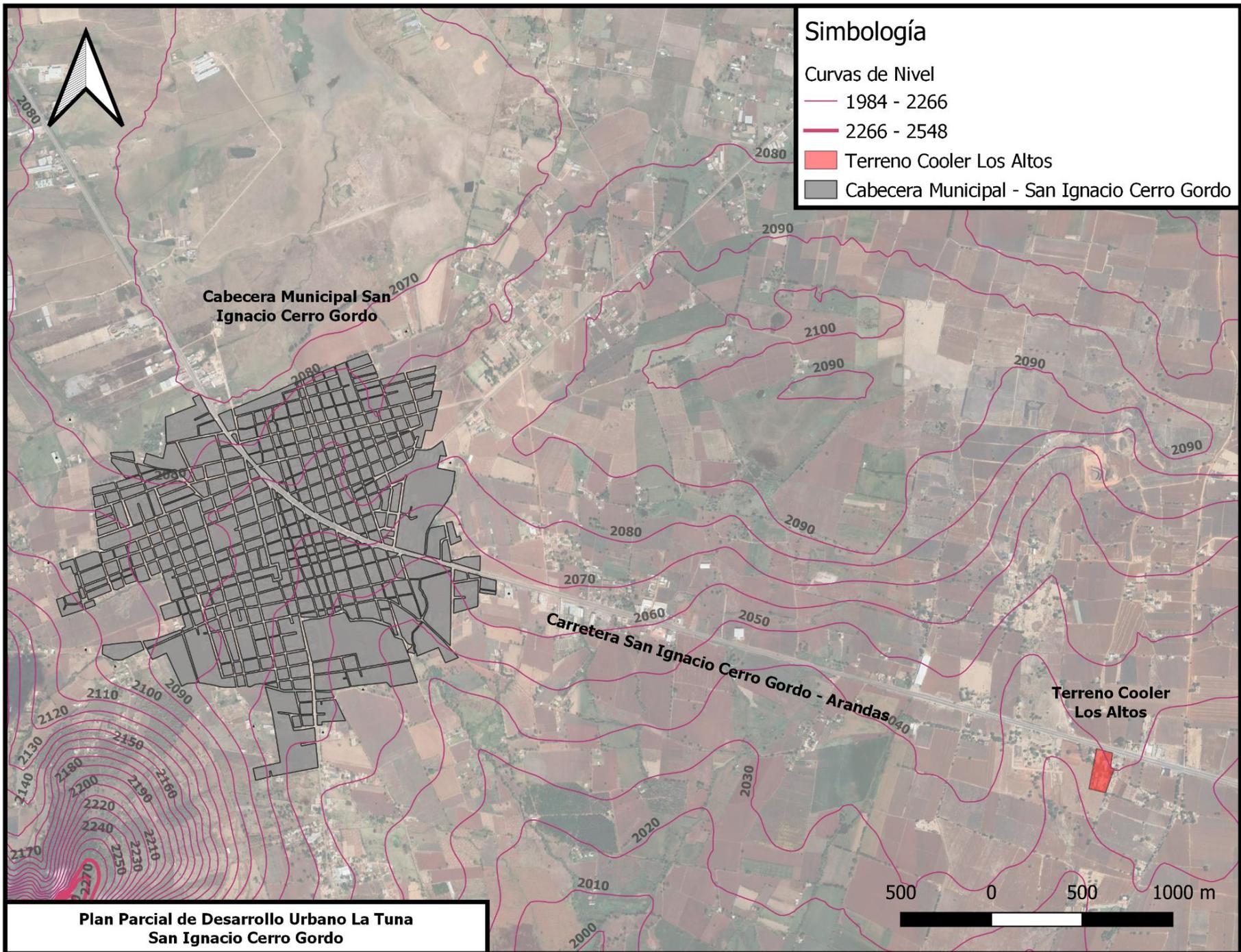


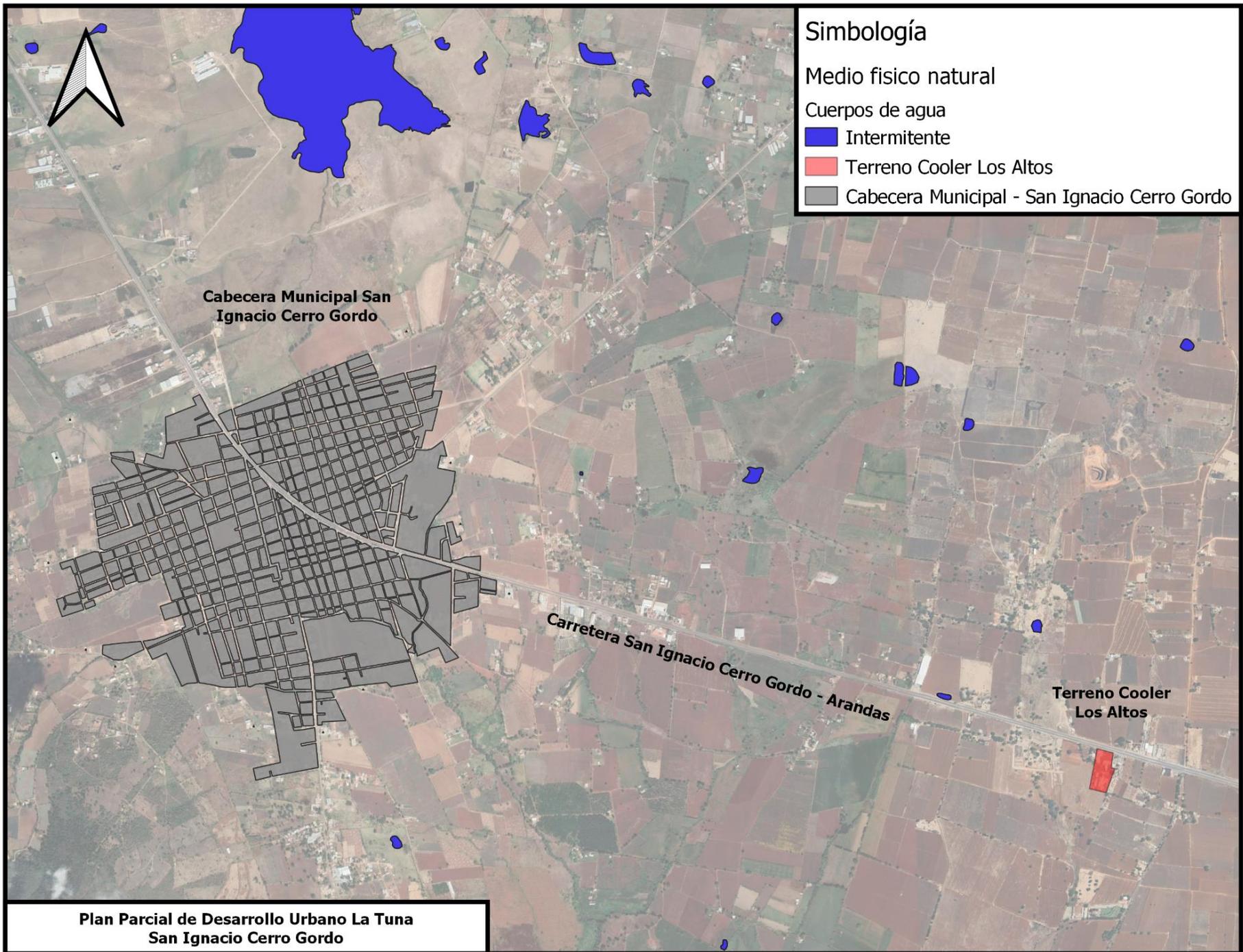
ANEXO CARTOGRÁFICO

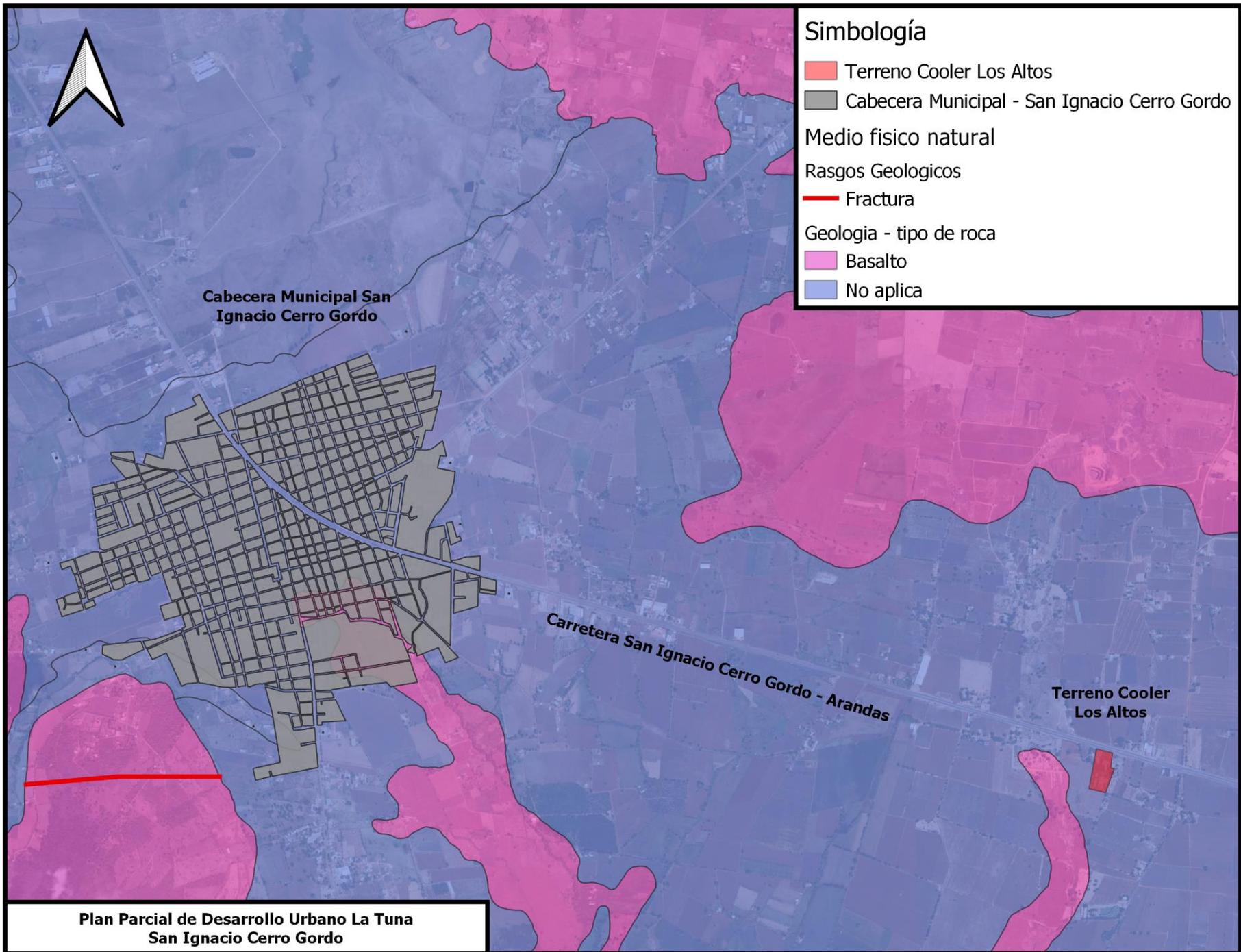


**Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna
San Ignacio Cerro Gordo**

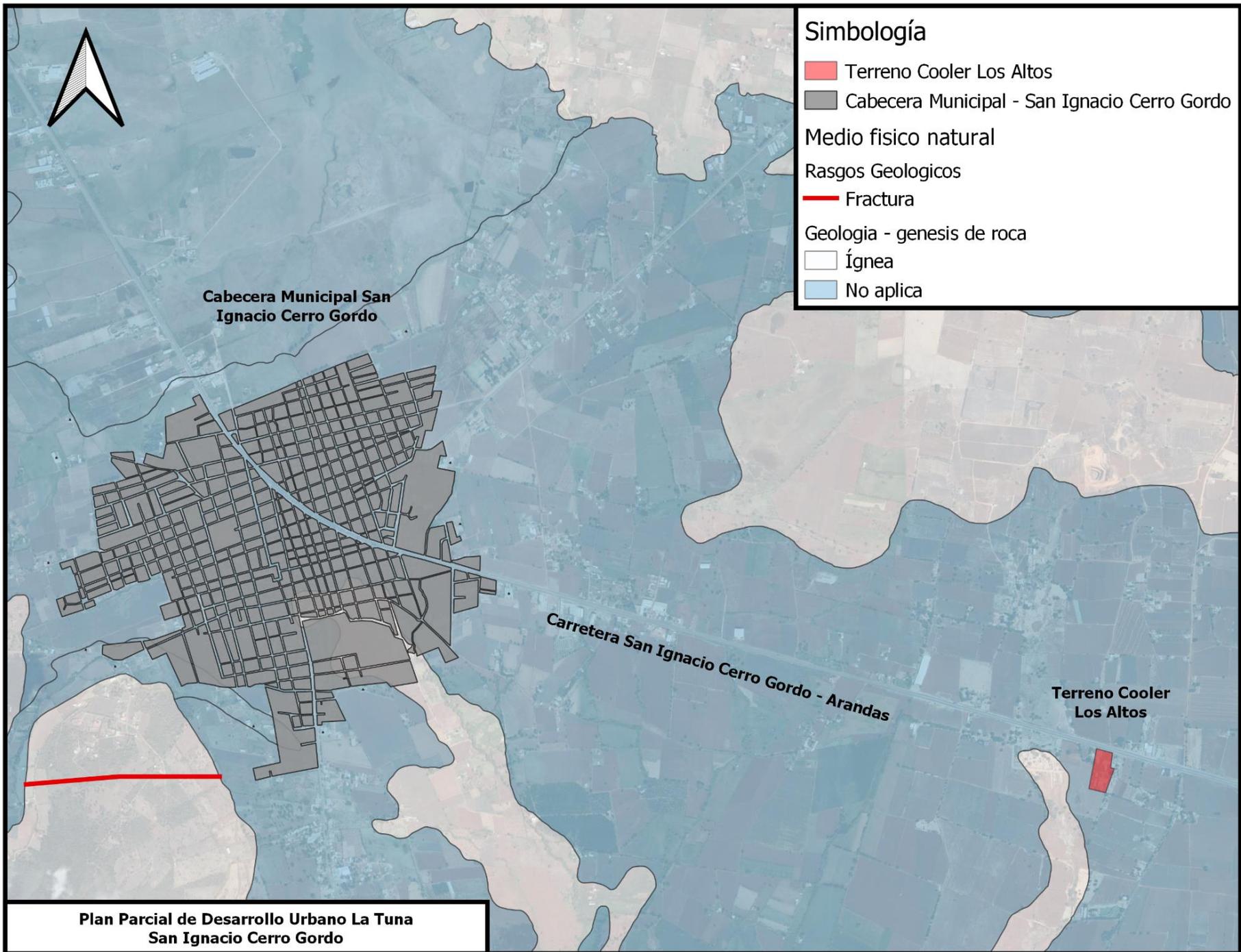


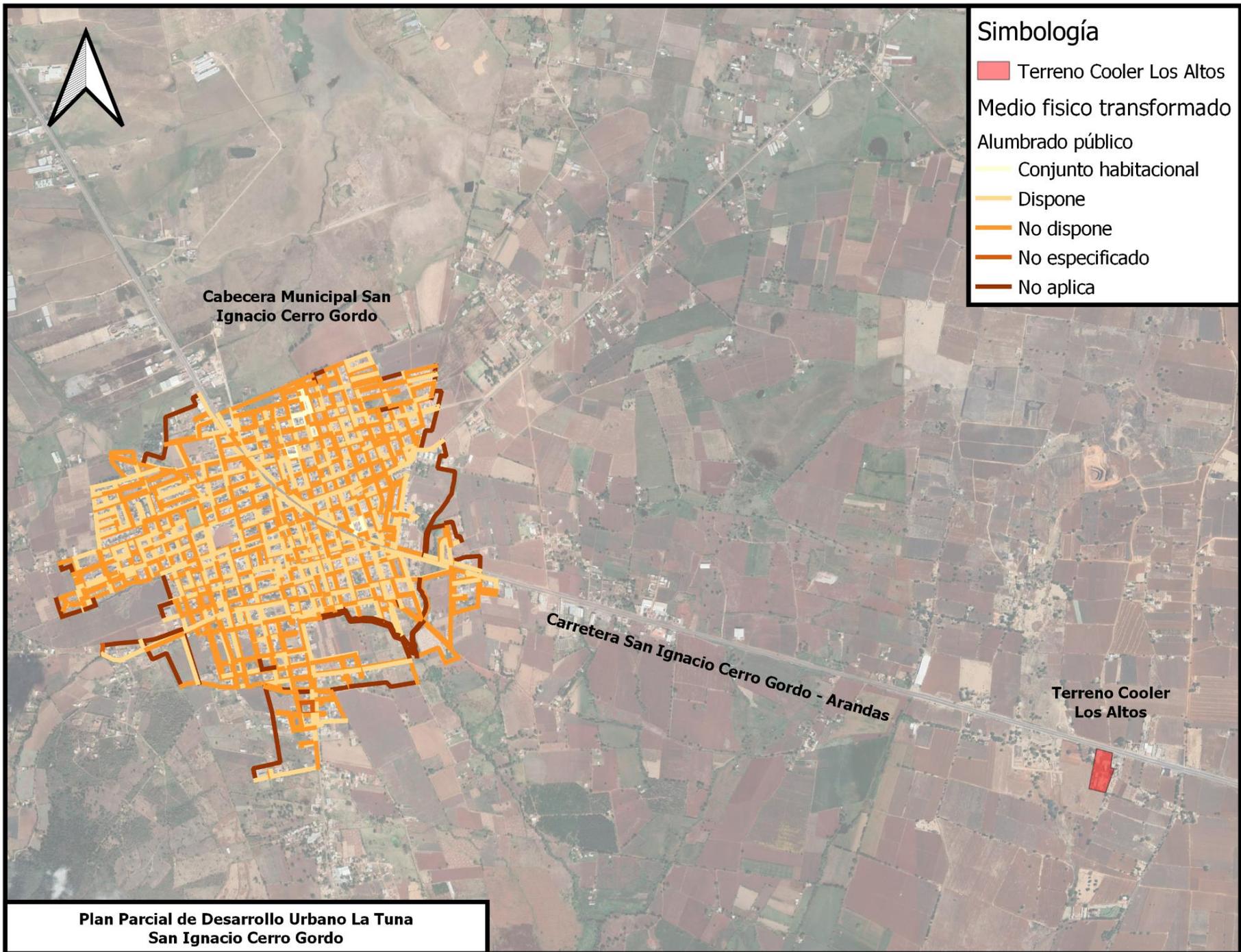






**Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna
San Ignacio Cerro Gordo**





Simbología

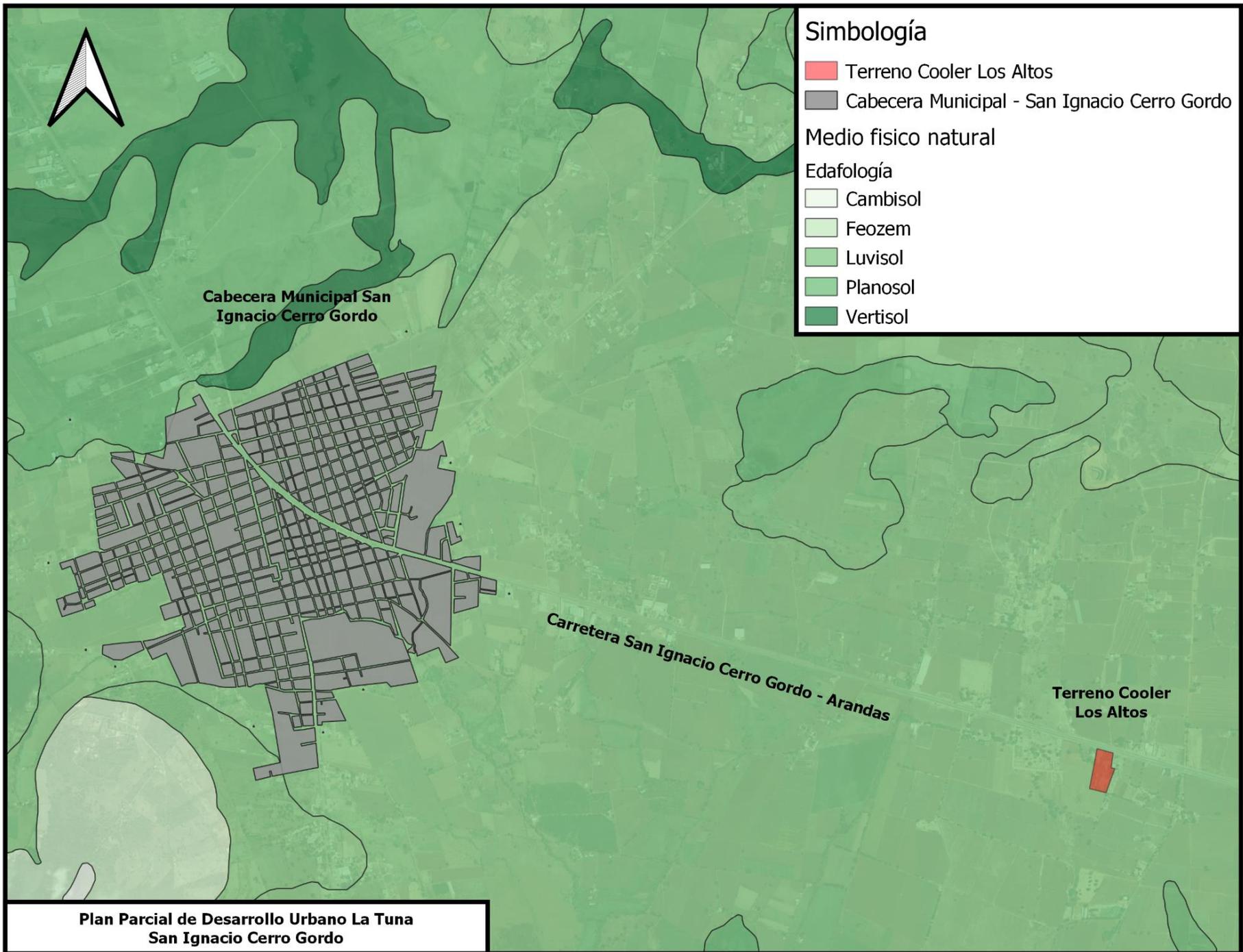
- Terreno Cooler Los Altos
- Medio fisico transformado
- Alumbrado público
- Conjunto habitacional
- Dispone
- No dispone
- No especificado
- No aplica

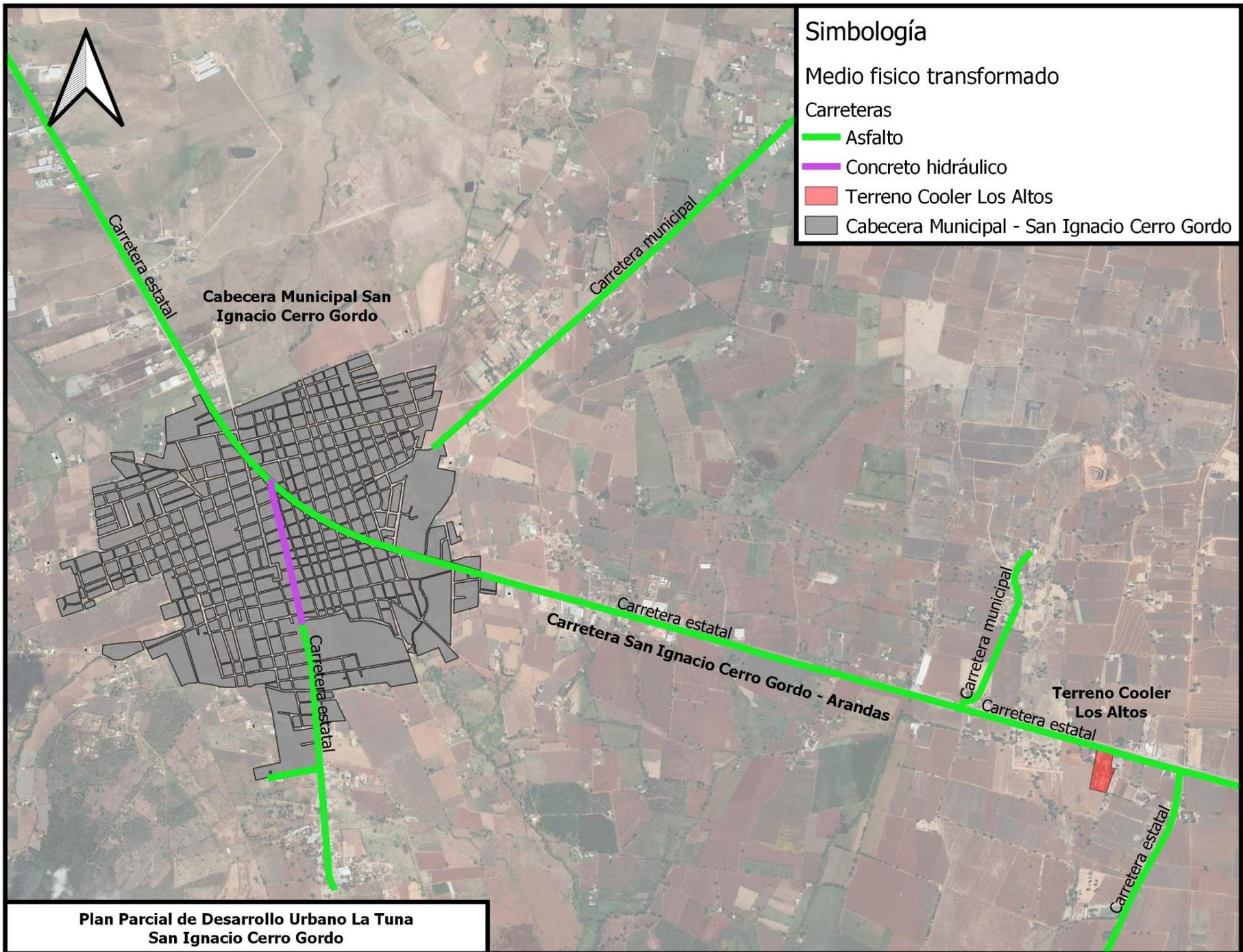
Cabecera Municipal San Ignacio Cerro Gordo

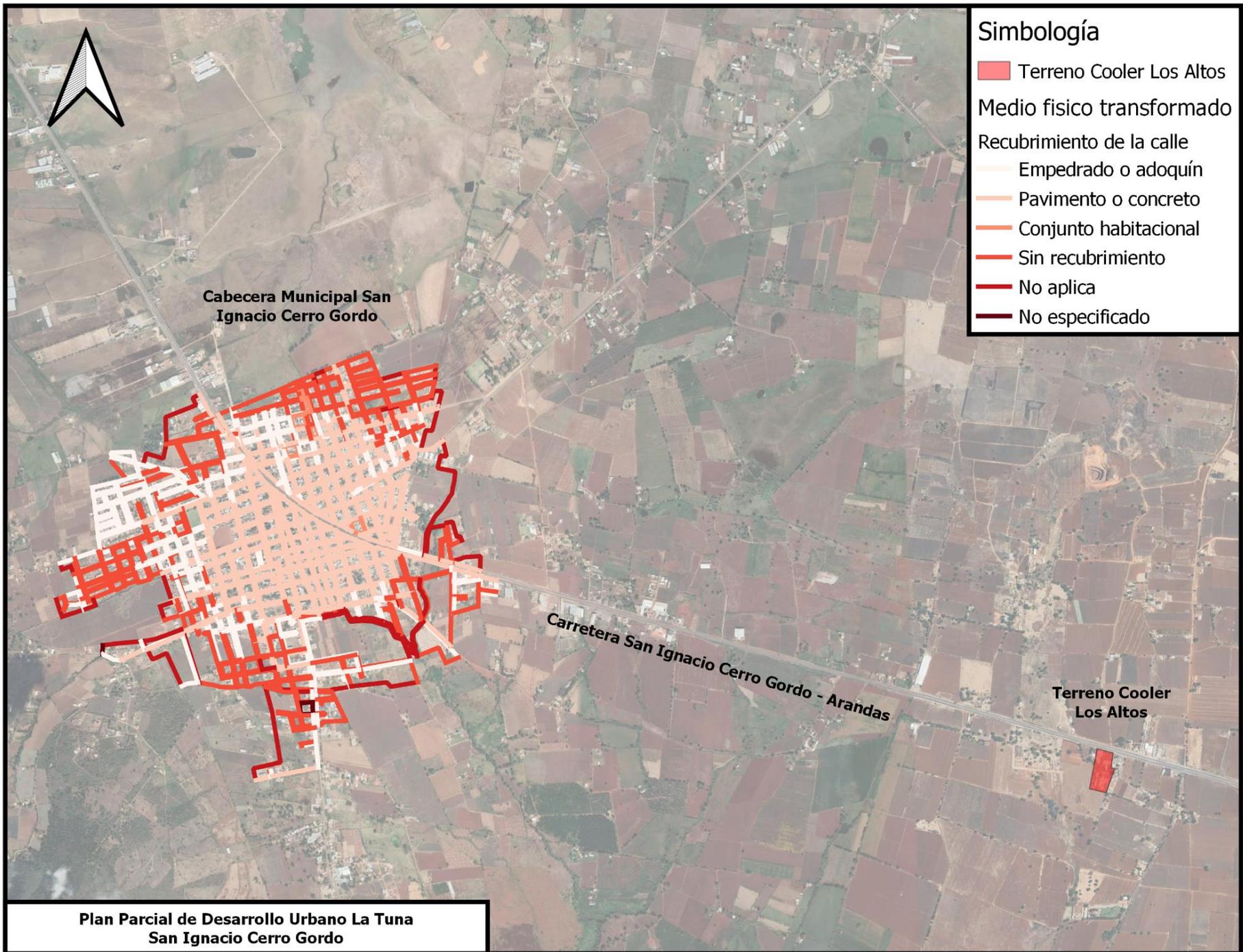
Carretera San Ignacio Cerro Gordo - Arandas

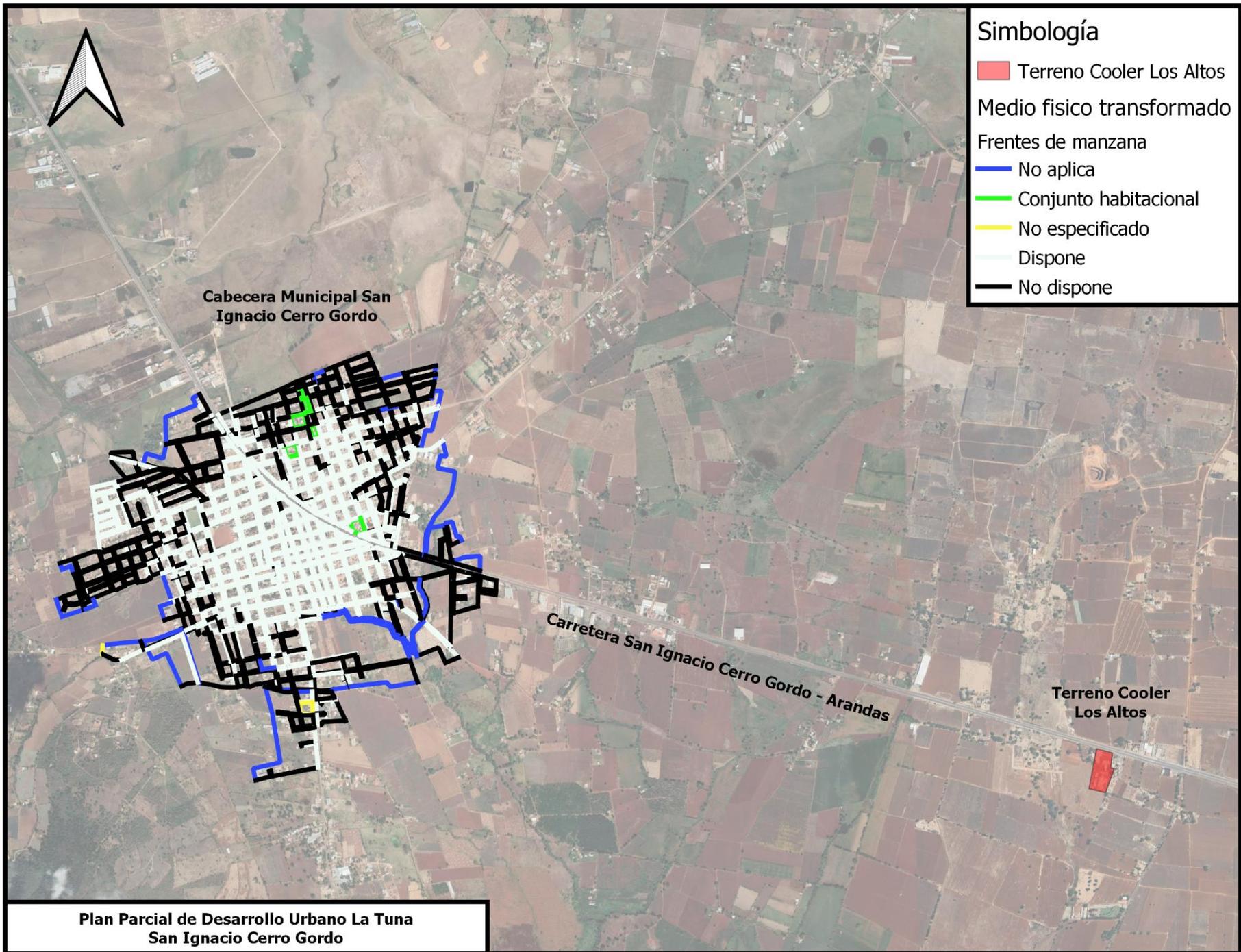
Terreno Cooler Los Altos

Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna
San Ignacio Cerro Gordo









Simbología

Terreno Cooler Los Altos

Medio fisico transformado

Porcentaje de viviendas particulares habitadas con drenaje

No censado

0.00

42.86

66.67

70

75

80

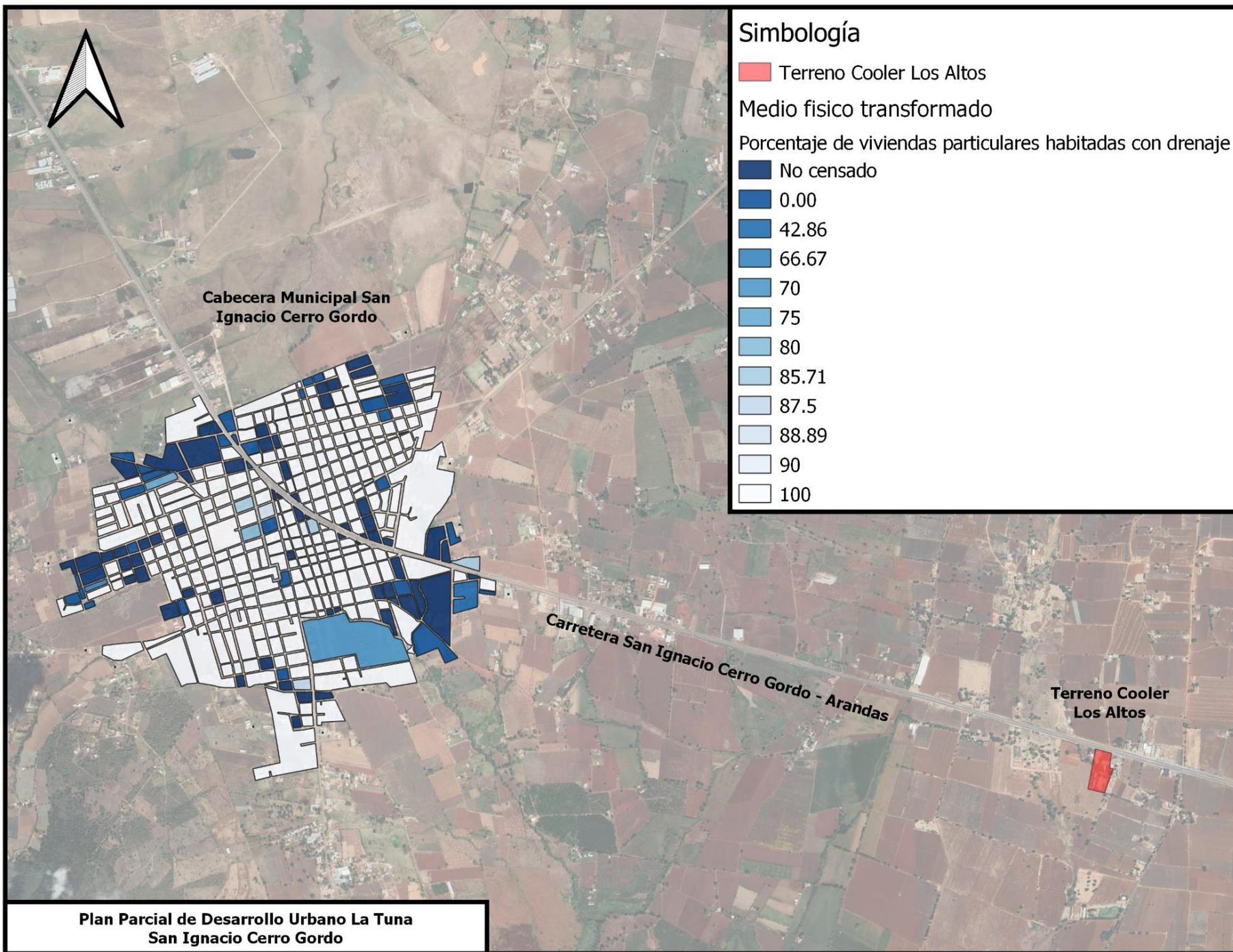
85.71

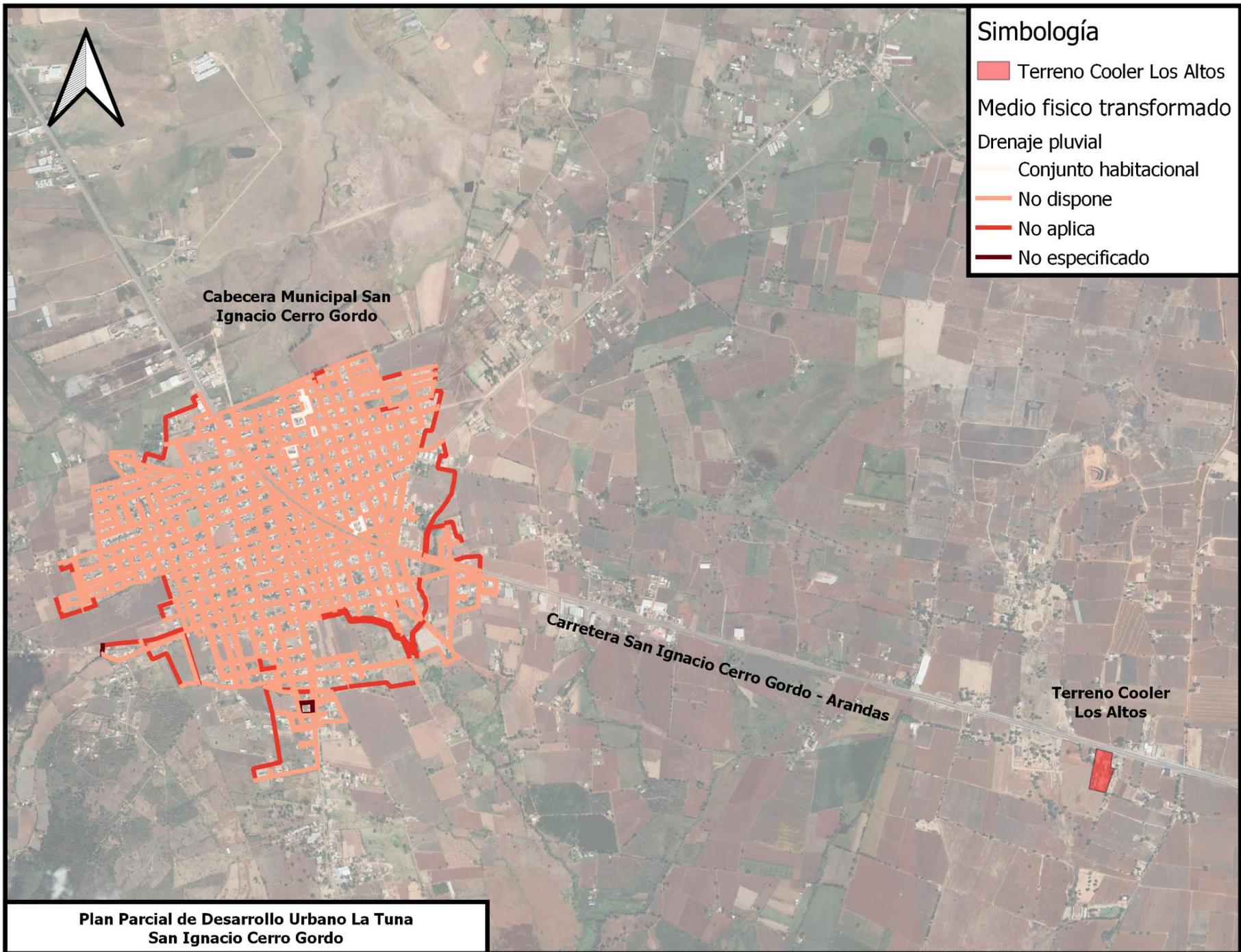
87.5

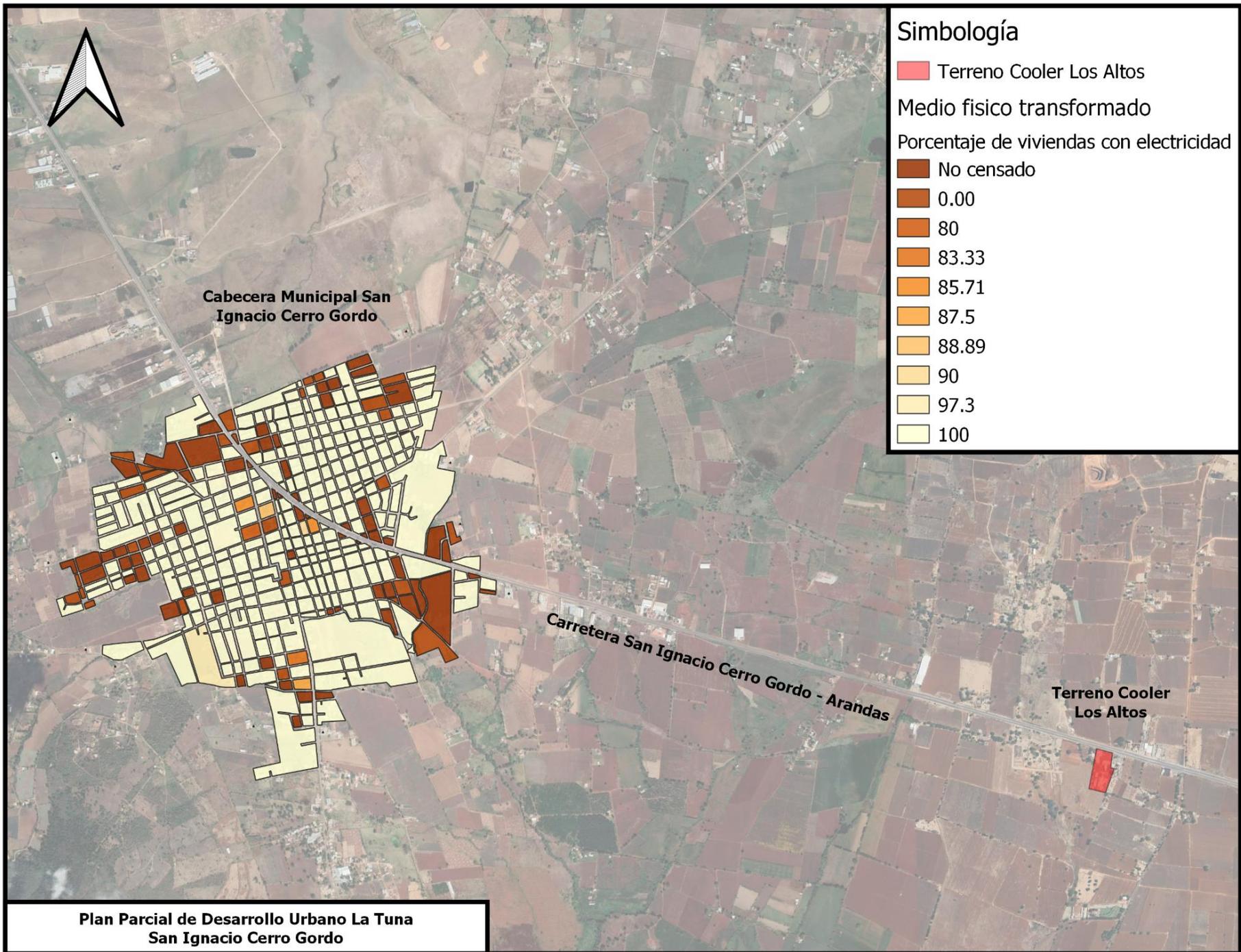
88.89

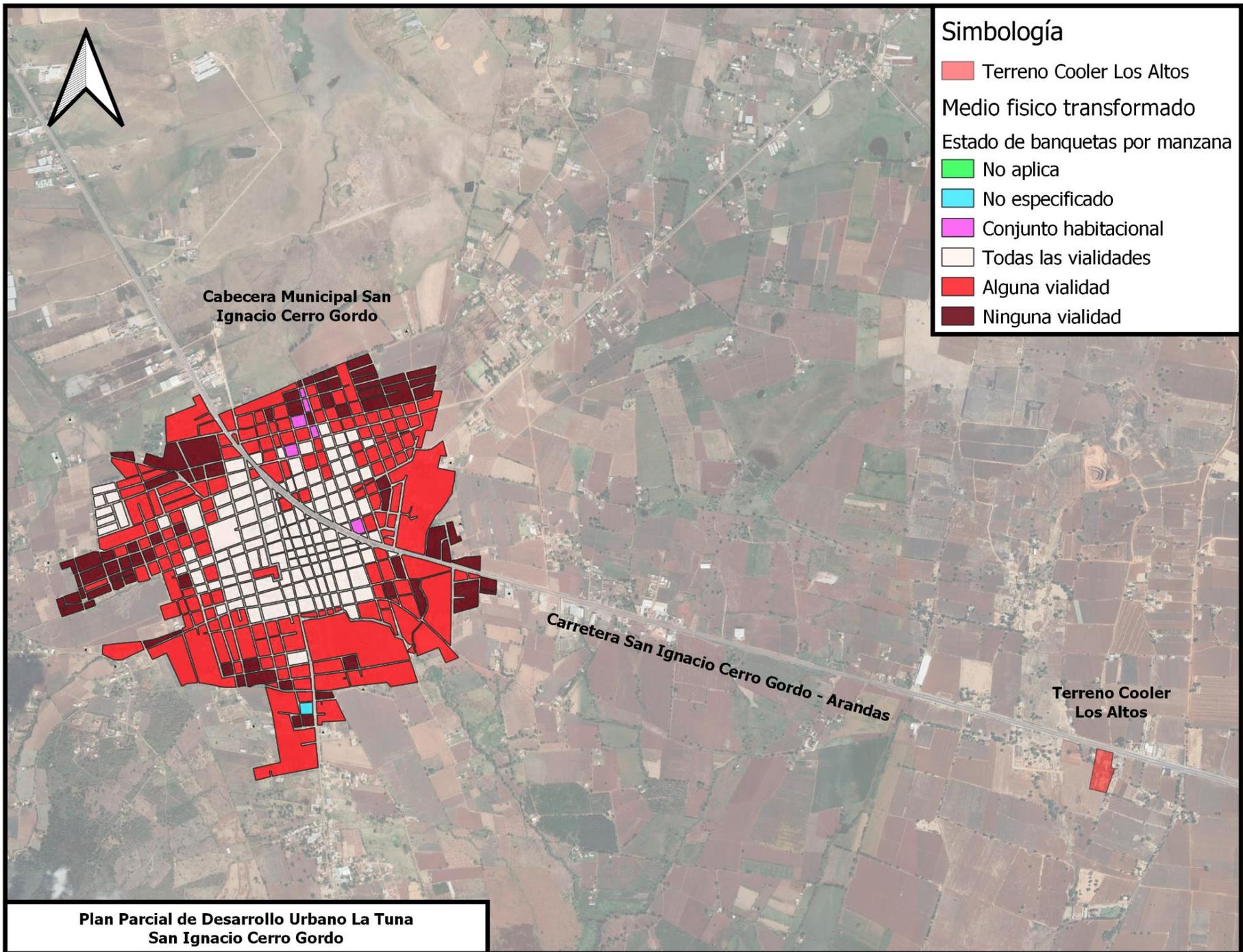
90

100











**Cabecera Municipal San
Ignacio Cerro Gordo**

Carretera San Ignacio Cerro Gordo - Arandas

**Terreno Cooler
Los Altos**



Simbología

 Terreno Cooler Los Altos

Ordenamiento Ecológico

POET Jalisco - Unidad de Gestión Ambiental

 Ag 3 146 A

 Ff 4 163 C

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Tuna
San Ignacio Cerro Gordo**