

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Documento técnico



PARQUE INDUSTRIAL  
**SAN MIGUEL**

## INDICE GENERAL

1. DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.....	6
<b>1.1. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN Y TIPO DE ACCIÓN URBANÍSTICA:</b>	<b>6</b>
<b>I.2. LOCALIZACIÓN:</b> .....	<b>7</b>
I.3. SUPERFICIE DE ESTUDIO:.....	7
<b>2. ANTECEDENTES.....</b>	<b>8</b>
2.1 Bases jurídicas:.....	8
2.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	8
2.1.2 Constitución Política del Estado de Jalisco.....	8
2.1.3 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	9
2.1.4 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	10
2.1.5 CUEJ, Código Urbano para el Estado de Jalisco.....	11
2.1.6 Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	13
2.1.7 Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco.....	13
2.1.8 Reglamento Estatal de Zonificación, del Estado de Jalisco.....	13
2.2 POLÍTICAS Y OBJETIVOS DE DESARROLLO.....	14
2.2.1 Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024.....	15
2.2.2. Plan Estatal de Desarrollo Jalisco 2013- 2033.....	16
2.2.3. Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur.....	17
2.2.4. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1996.....	17
2.2.5. Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.....	18
2.2.6. Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2018-2033 del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.....	18
2.3 POLÍTICAS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	19
2.3.1 Visión y Fundamento.....	19
2.3.2 Políticas de Desarrollo Urbano.....	19
2.3.3 Objetivos Generales.....	20
2.3.4 Objetivos Estratégicos.....	20

2.3.5. Objetivos Particulares. ....	21
2.4 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL SAN MIGUEL. ....	21
2.4.1. Información General. ....	21
Beneficios.....	23
2.4.2. Objetivos de la Acción Urbanística. ....	23
2.4.3 Metas Específicas del Plan. ....	24
2.4.4.1 Parque Industrial San Miguel, 61 lotes Comerciales. ....	24
3. DIAGNÓSTICO.....	26
3.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS. ....	26
3.2. LOCALIZACIÓN. ....	26
3.2.1 Ubicación del Centro de Población.....	26
3.2.2. Delimitación del Área de Estudio .....	27
3.2.3. Delimitación del Área de Aplicación.....	28
3.3. ESTADO ACTUAL DEL ÁREA DE APLICACIÓN.....	29
3.3.1. Clima.....	30
3.3.2. Vientos dominantes.....	30
3.3.3. Topografía.....	30
3.3.3.1. Rasgos Geomorfológicos. ....	30
3.3.3.2. Modelo Digital de Elevación.....	31
3.3.3.3. Análisis de Pendientes.....	31
3.3.4. Hidrología. ....	32
3.3.4.1. Hidrología superficial.....	32
3.3.4. 2. Hidrología subterránea. ....	33
3.3.5. Edafología. ....	33
3.3.7. Uso Potencial del Suelo. ....	34
3.3.8.1 Agricultura de temporal (TA).....	36
3.3.8.2 Vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia (VSa/SBC). ....	36
3.3.9 Inventario florístico.....	38
3.3.10. Elementos de Interés Paisajístico. ....	38

3.3.11. Aspectos Ambientales.....	38
3.3.12. Síntesis del medio físico natural.....	39
3.4. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO .....	41
3.4.2. Sistema Vial. ....	41
3.4.3. Infraestructura. ....	41
3.4.3.1. Agua Potable. ....	41
3.4.3.2. Drenaje sanitario. ....	42
3.4.3.3. Drenaje Pluvial.....	43
3.4.3.4. Infraestructura eléctrica y comunicaciones. ....	44
3.4.3.5. Infraestructura de gas. ....	44
3.4.3.6 Movilidad urbana y accesos a patrimonio de uso público. ....	44
3.4.5. Regímenes de tenencia de la tierra existente.....	45
3.5.1.1. Población Regional. ....	45
3.5.1.2. Población Municipal .....	45
3.5.1.3. Aspectos demográficos dentro del área de estudio. ....	46
3.5.1.3. Aspectos demográficos dentro del área de estudio. ....	46
BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	46
4.1. CRITERIOS GENERALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ...	46
4.1.1. Demanda de Suelo Urbano. ....	46
4.1.2. Requerimientos de Equipamiento e Infraestructura.....	47
5. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN.....	48
5.1. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.....	51
5.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.....	52
5.3. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.....	53
5.3.1. Áreas de actuación. ....	54
5.3.2. Áreas de Reserva Urbana. ....	54
5.3.3. Áreas Rústicas. ....	55
5.4. ACCIONES DE CONSERVACIÓN MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO. ....	55
5.4.1. Acciones de Crecimiento. ....	55
5.4.2 Acciones de Mejoramiento.....	57

5.5. USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS.....	58
5.5.1. Industria Pesada y de Riesgo Alto (I3).....	58
5.5.2. Forestal (F).....	59
5.5.2.1. Componente Vegetación: .....	60
5.5.2.2. Componente suelo: .....	61
5.5.2.3. Componente fauna: .....	62
5.5.3. Agropecuario (AG).....	63
5.6. ESTRUCTURA URBANA.....	63
5.6.1. Estructura Territorial y Núcleos de Equipamiento.....	63
5.6.2. Estructura Vial.....	64
5.6.2.1. Sistema Vial Interurbano.....	64
6. PROPUESTA DE ACCIÓN URBANA.....	64
7. LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES A CARGO DE LAS AUTORIDADES EN LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.....	65
7.1. Del Congreso del Estado:.....	65
7.2. Del Gobernador del Estado, quien ejercerá sus atribuciones ya sea directamente o a través de las dependencias y unidades administrativas que señala este código: .....	65
7.3. Del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, por sí o a través del Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano: .....	66
7.4. De la Procuraduría de Desarrollo Urbano: .....	66
7.5. De la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial: .....	67
8. MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, DERECHOS DE DESARROLLO Y ESTÍMULOS PARA ORIENTAR ACTIVIDADES DE PERSONAS Y GRUPOS DE SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.....	68
9. CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS.....	68
10. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN.....	69
10.1. ACCIONES, INVERSIONES Y OBRAS.....	70
11. CLIMA: .....	70

11.1 Geología: .....	70
12. TRANSITORIOS. ....	71



## **1. DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.**

### **1.1. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN Y TIPO DE ACCIÓN URBANÍSTICA:**

El siguiente plan parcial se elaboró bajo la modalidad de acción urbanística para el “Parque Industrial San Miguel”, que pretende contribuir a desarrollar en forma ordenada espacios que a nivel regional ofrezcan el desarrollo de comercios, empresas y equipamiento industrial en el desarrollo de un parque industrial en la región de los altos de Jalisco.

“Parque Industrial San Miguel” tomará en cuenta la eficiencia y seguridad, así como la funcionalidad e impacto social; para mejorar el crecimiento industrial, ya que contara con la infraestructura ideal para que las empresas puedan desarrollar su actividad.

El presente Plan Parcial tiene como referencia de ubicación el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Capilla de Guadalupe, Jalisco al encontrarse entre la superficie de aplicación de dichos Planes y que los motivos de su creación es la necesidad de regular la situación jurídica y técnica del predio urbanizable con el fin de establecer las directrices y parámetros para una urbanización y construcción en armonía a las condiciones naturales y a las condiciones de los centros de población aledaños.

Así mismo, el presente documento se apega a lo establecido por el artículo 121, fracción IV y **234**, integrando los requisitos numerados en el artículo 122, todos del Código Urbano del Estado de Jalisco y tiene como sustento los resultados de los estudios técnicos de los medios físico, natural y transformado, así como de los aspectos socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo urbano en su área de aplicación.

## **1.2. LOCALIZACIÓN:**

Predio denominado “San Antonio” a 3 kilómetros al Sur – Este del Centro de Capilla de Guadalupe, Jalisco.

## **1.3. SUPERFICIE DE ESTUDIO:**

153 – 23 – 53.446 HAS

## **1.4. ÁREAS DE RESTRICCIÓN:**

Líneas de Infraestructura Eléctrica, Áreas de Cesión y Áreas de Restricción Carretera

## **1.5. SUPERFICIE DE APLICACIÓN:**

63,764.75 metros cuadrados

## **1.6. REPRESENTANTE LEGAL:**

Consortio Lubedi S.A. de C.V.

## **1.7. D.R.O. xxxxxxxxx**

## **1.8. ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO:**

xxxxxxx

Cédula Profesional xxxxxxxx

Perito No. xxxxxx del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

## **2. ANTECEDENTES**

### **2.1 Bases jurídicas:**

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

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel, que corresponde al Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, del mismo Municipio, se fundamenta en lo establecido por los artículos 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C; y 115 fracciones II, III, y en particular en la fracción V, inciso a); todos los anteriores de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Concretamente, el párrafo tercero del artículo 27 establece la participación de la Nación en el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en el país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano, y de los municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requiera.

De igual forma, en el artículo 27 se define que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Así mismo, el artículo 73, fracción XXIX-C establece la facultad del Congreso de la Unión para crear leyes en concurrencia con las entidades federativas y los municipios en materia de asentamientos humanos con el fin de cumplir con lo requerido en el numeral 27 de la Constitución Federal, así como en materia de movilidad y seguridad vial.

Por su parte, el artículo 115 señala que los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados entre varios aspectos para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; para participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; y para otorgar licencias y permisos para construcciones.

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

Los preceptos señalados en los artículos antes citados se ratifican en los correspondientes artículos: 50, fracciones VIII, X y XXI y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco. En éstos, se indica la facultad de los municipios de expedir los reglamentos que resulten necesarios para proveer la observancia de las leyes y buen despacho de la administración pública (artículo 50, fracción VIII), organizar y conducir la planeación del desarrollo del Estado velando por la sostenibilidad de las finanzas públicas y estableciendo los medios para la consulta ciudadana y la participación social, además de ejercer en forma concurrente con la federación y el Estado, las atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección del ambiente, el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano tal como lo dicta el Artículo 50 en sus fracciones X y XXI.



Además, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas como lo menciona el Artículo 80 de la ley ya citada, están facultados para:

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

**II.** Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

**III.** Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;

**IV.** Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;

**V.** Intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana;

**VI.** Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica; y Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

### **2.1.3 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Parque Industrial San Miguel se funda a su vez en lo señalado por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la cual se precisan las atribuciones de los municipios para formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los demás que de éstos se deriven; regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, incluyendo las zonas de alto riesgo en los centros de población; además de formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en los términos previstos en los planes o programas municipales; así como promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres, y el pleno ejercicio de derechos humanos.

Tal fundamento se relaciona especialmente con lo dictado en los artículos 9, 23 de la Ley General, artículos en los cuales se impone que la Secretaría expedirá normas oficiales mexicanas que tengan por objeto establecer lineamientos, criterios, especificaciones técnicas y procedimientos para garantizar las medidas adecuadas para el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, únicamente en los siguientes aspectos:

**I.** La estructura de la red de vialidades primarias en los asentamientos humanos, Centros de Población y sus áreas de Crecimiento, y para las obras de cabecera y la Movilidad urbana;

**II.** La custodia y aprovechamiento de las zonas de valor ambiental no urbanizables, incluyendo las primeras dunas de las playas, vados de ríos, lagos y vasos reguladores de vasos reguladores de agua, para la resiliencia urbana;

**III.** La homologación de terminología para la jerarquización de espacios públicos y equipamientos en los planes o programas de Desarrollo Urbano;

**IV.** La homologación de contenidos, metodologías y expresión gráfica para la elaboración de los planes y programas en la materia, y los criterios para su actualización con una visión de largo plazo;

**V.** La prevención y atención de contingencias en los Centros de Población para el fortalecimiento de la Resiliencia.

Por su parte, el artículo 23 consigna que 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, mediante:

- 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;
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen la Ley General 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.

En dicho sentido, los planes o programas a que se refiere el artículo 23, entre los cuales figura el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Parque Industrial San Miguel se regirán por las disposiciones de la Ley General y por las disposiciones locales en materia urbana, en este caso, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Dichas disposiciones son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

#### **2.1.4 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.**

Ley reglamentaria del artículo 73 de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y que refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción.

En materia de planeación del desarrollo urbano, el artículo 23 señala los lineamientos para contribuir al logro de objetivos en materia de política ambiental.

- I.- Se deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la su urbanización extensiva;
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- VI. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

VII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;

VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;

IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida;

X. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

### **2.1.5 CUEJ, Código Urbano para el Estado de Jalisco.**

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Parque Industrial San Miguel se fundamenta a su vez, en las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el cual define las normas que permiten dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco en su artículo 2 que todas las acciones de urbanización y edificación que generen la transformación de suelo rural a urbano quedan sujetas a cumplir las disposiciones del propio Código, siendo éstas de orden público e interés social, estableciendo las normas de concurrencia entre estado y municipios, las normas para ordenar la planeación de los asentamientos humanos, determinando las provisiones, reservas, usos y destinos. Asimismo, en su numeral 3, fracciones I a XVI se establece que tanto el Gobierno del Estado como los gobiernos municipales, ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos destinos y reservas de áreas y predios.

Se describe también en los artículos 128, 129, 228 y 312 la integración de las políticas, disposiciones y acciones definidas para alcanzar los objetivos propuestos que quedan definidas en los artículos 79 y 80, de igual forma se establece, que toda obra o actividad urbana deberán sujetarse a lo que el Plan de Desarrollo Urbano establezca y su modalidad de acción urbanística quedará definida conforme al artículo 311.

Aunado a lo anterior, el artículo 234 del propio Código establece que los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su Plan Parcial de Desarrollo Urbano en los supuestos previstos en el propio Código.

En el caso concreto, se trata de un desarrollo industrial que se localiza fuera de los límites de los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco y de Capilla de Guadalupe, Jalisco, y en ese sentido, los criterios para llevar a cabo el análisis dentro de la fase de diagnóstico del presente plan, así como la estrategia de ordenamiento y zonificación, obedecen a un contexto no urbano, viéndose condicionado por ello el establecimiento de la congruencia con los niveles superiores de planeación.

De conformidad con las atribuciones antes señaladas y con lo establecido por el artículo 123 fracción I del Código, y mediante oficio aprobatorio Exp.2 – 378/2022, de fecha 26 de Julio de 2022, la Jefatura de Ordenamiento Territorial y Urbano del Ayuntamiento Constitucional de

Tepatitlán de Morelos, Jalisco, aprobó la elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el predio rústico denominado "San Antonio" ubicado a 3 km al sur-este del Centro de Capilla de Guadalupe dentro del mismo municipio, con el fin de autorizar la acción urbanística privada, para industria denominada "Parque Industrial San Miguel". Tal como se establece en el artículo 123 fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Tepatitlán de Morelos, Jalisco a 22 de Junio de 2023

ARQ. DAVID MARTIN DEL CAMPO PLASCENCIA  
JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO  
DEL H. AYUNTAMIENTO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.  
P R E S E N T E

Por medio de la presente aprovecho para saludarlo, y solicitarle de la manera más atenta, tenga a bien enviar a la Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Obra Pública y Nomenclatura de este H. Ayuntamiento la solicitud para la aprobación de:

I. Autorización para la elaboración del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el Desarrollo Industrial de "Parque Industrial San Miguel".

Lo anterior solicitado conforme al Oficio de contestación a la petición suscrita para el cambio de uso de suelo en el predio denominado "San Antonio" ubicado a 3 km al sur-este del centro de la Delegación de Capilla de Guadalupe, fuera de los límites del Plan de Desarrollo de Centro de Población de Capilla de Guadalupe, y dentro del territorio del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Con una superficie de área de aplicación de 63,765.75 m<sup>2</sup> Predio en el que se pretende un uso de suelo para Parque Industrial (IJ).

Lo anterior con fundamento en los artículos 98 fracción I, 123 y 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Sin más por el momento, agradezco su atención y quedo a sus órdenes.

ATÉNTAMENTE

MIGUEL FRANCO GONZÁLEZ CASTELLANOS



Tepatitlán  
de Morelos  
GOBIERNO MUNICIPAL 1921 - 2021

26 JUN 2023

JEFATURA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y URBANO



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

La Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente tiene por objeto regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente y el patrimonio cultural con la finalidad de mejorar la calidad ambiental y la calidad de vida de los habitantes.

En el Capítulo VI de los instrumentos de la política ambiental, en su sección tercera, el artículo 20 establece en lo referente a los asentamientos humanos, que el ordenamiento ecológico será considerado tanto en la creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos, como en la ordenación del territorio, y los programas de los gobiernos federal, estatal y municipal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda.

Señala que la política ambiental en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y su aplicación. Para lo cual los Planes de Desarrollo, Planes Parciales y Programas de Desarrollo Urbano deberán elaborarse atendiendo los lineamientos, disposiciones y estrategias contenidos en los ordenamientos ecológicos locales y demás instrumentos que al efecto se expidan.

### **2.1.7 Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco.**

La Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco establece el ordenamiento para regular la constitución, fusión y extinción de los municipios; organización, función, suspensión y desintegración de los cabildos, siendo aplicable en todos los municipios del Estado y en aquellos que llegasen a constituirse. Ratifica la personalidad jurídica y patrimonio propio del municipio establecido en el artículo 115 Constitucional y en los términos del Título séptimo de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

En el Capítulo IV referente a las facultades y obligaciones de los Ayuntamientos establece dentro de sus obligaciones el formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, artículo 39 fracción I inciso 27. Así también en su Título séptimo; la Organización y Participación Vecinal (artículos 109 a 116) y la Planeación para el Desarrollo Municipal a través de los Comités de Planeación para el Desarrollo Municipal, en el Título Octavo (artículos 117 a 119).

### **2.1.8 Reglamento Estatal de Zonificación, del Estado de Jalisco.**

De acuerdo con el CUEJ, en su segundo artículo transitorio, se decreta la abrogación de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en la cual se encontraban consignados los artículos 10 fracción XVII y 132 antepenúltimo párrafo, que en vinculación con el artículo 50, fracción XXIV de la Constitución Política del Estado, facultaban al Gobernador para que expidiera el Reglamento Estatal de Zonificación.

Además, en los artículos transitorios del decreto 25655/LX/15, se señala, que se emitirán las disposiciones reglamentarias pertinentes, así como las reformas necesarias al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, las cuales aún no son realizadas.

De acuerdo a lo anterior los preceptos señalados en el artículo 50 de las fracciones VIII, X y XXI de la Constitución Política de Jalisco señalados anteriormente, se ratifican en este reglamento, el cual es necesario para que, en la formulación de los planes de desarrollo urbano, sea aplicado a falta de disposición municipal, y adoptado por los municipios como reglamento municipal cuando así lo decidan.

Este reglamento 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 (artículo 2º).

Para tales efectos se establecen:

- La estructuración territorial y urbana;
- La clasificación general de las áreas y predios;
- La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- Las normas de control de densidad de la edificación;
- Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y
- La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

## **2.2 POLÍTICAS Y OBJETIVOS DE DESARROLLO.**

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel en Capilla de Guadalupe en el municipio de Tepatitlán de Morelos, guarda congruencia con los objetivos estratégicos en desarrollo social y económico en un sentido amplio, promovido por los instrumentos de planeación a nivel federal, estatal, regional y municipal, particularmente en lo que corresponde al aprovechamiento de las ventajas y componentes competitivos del entorno local y regional, destacando lo relativo a la promoción cultural, y al potencial económico, como dos de los principales motores del desarrollo, con posibilidad de incidir en lo social, lo económico y lo ambiental.

De acuerdo a los diversos instrumentos del marco de planeación analizados, se destaca la oportunidad para impulsar en el área de aplicación del presente Plan Parcial, las actividades de desarrollo para la Industria y de promoción al turismo Industrial en la región, orientado ambas actividades al turismo cultural proactivo, aprovechando de forma estratégica los elementos geográficos en complemento de la exaltación de las bondades y atractivos culturales, naturales y paisajísticos situados en los Altos de Jalisco.

Y es posible aseverar que, en el área de aplicación, el desarrollo de conjuntos industriales que se promueven cumple con el objetivo estratégico de desarrollo de dotación de áreas industriales de Tepatlán de Morelos. Se enfatiza, además, que el área de aplicación cuenta con la ubicación y características convenientes para el nivel de Industria que se pretende.

### **2.2.1 Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024.**

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2019-2024 plantea como estrategia general del poder ejecutivo federal, una "Mayor productividad para llevar a México a su máximo potencial". Para tal efecto, el PND expone la ruta que el Gobierno de la República se ha trazado para contribuir, de manera más eficaz, a lograr que México alcance su máximo potencial, ello a través del establecimiento de imágenes objetivo, a las que denomina como las "Metas Nacionales" siendo éstas:

- 1°) Un México en paz;
- 2°) Un México incluyente;
- 3°) Un México con educación de calidad;
- 4°) Un México próspero; y
- 5°) Un México con responsabilidad global.

De acuerdo con la propuesta del PND, la meta cuarta "Un México Próspero" se propone eliminar las trabas que limitan el potencial productivo del país para propiciar el crecimiento sostenido de la productividad en un clima de estabilidad económica y mediante la generación de igualdad de oportunidades. En materia de esta meta cuarta se propone el PND, "impulsar sin ataduras ni temores todos los motores del crecimiento".

De acuerdo con lo anterior, el Estado tiene como obligación fungir como el rector del desarrollo nacional conforme al artículo 25 Constitucional, garantizando que éste sea incluyente, equitativo y sostenido. Por tanto, resulta indispensable que el Gobierno de la República impulse a los sectores con alto potencial de crecimiento y generación de empleos, entre los que destacan los sectores industrial y agroalimentario como base del desarrollo regional.

Se requiere impulsar una estrategia para construir el nuevo rostro del campo y del sector agroalimentario, con un enfoque de productividad, rentabilidad y competitividad que también sea incluyente e incorpore el manejo sustentable de los recursos naturales.

En lo que se refiere al concepto de "Igualdad de oportunidades" como elemento fundamental para impulsar un México próspero; se pretende evitar los factores geográficos e históricos que limitan el desarrollo de algunas regiones del país, así como los componentes regulatorios que en ocasiones han privilegiado a las empresas establecidas sobre nuevos emprendedores.

De manera complementaria, el concepto de Igualdad de oportunidades está orientado entre otros aspectos a superar los factores geográficos que inciden en el desarrollo de la nación cuando se traducen en una barrera para la difusión de la productividad, así como para el flujo de bienes y servicios entre regiones.

Se busca garantizar reglas claras que incentiven el desarrollo de un mercado interno competitivo, estableciendo políticas sectoriales y regionales que definan acciones específicas para elevar la productividad en todos los sectores y regiones del país. Propone establecer una política eficaz de fomento económico, ampliar la infraestructura e instrumentar políticas sectoriales para el campo y el sector turístico. Pretende atender las causas que impiden que todas las entidades federativas del país aprovechen plenamente el potencial de su población y de sus recursos productivos.

Entre diversos aspectos se busca aprovechar el potencial productivo de México para generar una mayor derrama económica en el país. Esto se traduce en impulsar el ordenamiento y la

transformación sectorial; impulsar la innovación de la oferta y elevar la competitividad del sector productivo; fomentar un mayor flujo de inversiones y financiamiento en el sector por medio de la promoción eficaz de sus destinos, propiciando que los ingresos generados por éste sean fuente de bienestar social.

De manera específica, del apartado estratégico del PND se pueden vincular a la propuesta del presente Plan Parcial las estrategias 4.4.1., 4.4.3, 4.11.2, 4.11.3 y 4.11.4 que persiguen:

- Impulsar y orientar un crecimiento verde incluyente y facilitador que preserve nuestro patrimonio natural al mismo tiempo que genere riqueza, competitividad y empleo.
- Implementar una política integral de desarrollo que vincule la sustentabilidad ambiental con costos y beneficios para la sociedad.
- Fortalecer la política nacional de cambio climático y cuidado al medio ambiente para transitar hacia una economía competitiva, sustentable, resiliente y de bajo carbono.
- Impulsar la innovación de la oferta y elevar la competitividad del sector productivo.
- Fomentar un mayor flujo de inversiones y financiamiento en el sector productivo e impulsar la sustentabilidad y que los ingresos generados por la producción de productos sean fuente de bienestar social.
- Tomando como líneas de acción; diversificar e innovar la oferta de productos y consolidar destinos.
- Incentivar las inversiones productivas de las micro, pequeñas y medianas empresas, convirtiendo la producción especializada en fuente de bienestar social.
- El PND propone a su vez, promover diversificar e innovar la oferta de lugares donde desarrollar la Industria para los empresarios en nuestra región.

### **2.2.2. Plan Estatal de Desarrollo Jalisco 2013- 2033.**

En concordancia con las metas establecidas en el PND 2019- 2024, el Estado de Jalisco mediante el Sistema Nacional de Planeación Democrática participa y elabora el Plan Estatal de Desarrollo (PED) 2013-2033 dando seguimiento así a lo establecido en la Ley de Planeación Local. En dicha ley, su artículo 35 señala la necesidad de realizar la actualización del PED, cuya elaboración se efectúa conforme lo indica su artículo 16, precisándose en ese instrumento los objetivos generales, directrices, políticas, estrategias y líneas de acción, que coadyuvarán a alcanzar el desarrollo integral del estado y sus municipios en el corto, mediano y largo plazo.

Sobre el aprovechamiento y planeación urbana y territorial, se plantean como objetivos, la garantía de un desarrollo urbano y territorial equilibrado y en armonía con el entorno natural por medio de la planeación y el ordenamiento del territorio, avanzando hacia la sustentabilidad urbana y territorial, deteniendo y revirtiendo la degradación del territorio.

Respecto a la economía próspera e incluyente se toman en consideración siete temáticas sectoriales que a partir de las principales problemáticas y oportunidades identificadas y en armonía con el PND, plasman estrategias para la competitividad, el crecimiento económico, el empleo de calidad, el financiamiento, el emprendimiento, el uso de la innovación y la tecnología, la infraestructura e inversión pública, así como el desarrollo integral y productivo del campo.

En el sector turístico se busca la diversificación y modernización de la oferta a la producción turística implementando un proyecto integral para atraer a un mayor número de consumidores, aumentando las oportunidades de negocio y la derrama económica aprovechando el potencial en



consumos de producto local y estatal de manera armónica con el medio ambiente, aprovechando también su gran bagaje de íconos de la región.

El PED señala como problemas prioritarios en la región 03 Altos Sur la baja competitividad, bajos niveles de ingresos, desempleo, altos índices de expulsión migratoria. Como oportunidades se destacan:

- El potencial productivo de la región por ser parte de una importante ruta de agave y vegetación protegida, mediante la cual se ha promovido el desarrollo productivo y turístico de los municipios.
- La mayor capacidad de hospedaje de Tepatitlán de Morelos al ser el centro comercial y agropecuario de la región.

### **2.2.3. Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur.**

Instrumento que busca coordinar las acciones sectoriales y la aplicación de diferentes programas del Gobierno Estatal, con el objetivo de incrementar la calidad de vida de los habitantes de cada región. Indica la jerarquización de los diferentes centros de población, asumiendo que debe existir complementariedad entre ellos, facilitando el aprovechamiento de sus ventajas competitivas y potencialidad de cada municipio. Como objetivos específicos se señalan para la Región:

- Fortalecer y articular las unidades productivas locales.
- Impulsar el desarrollo de productos de calidad.
- Fortalecer la infraestructura productiva.
- Generar fuentes de empleo a través del aprovechamiento de las potencialidades y vocación de la región.

### **2.2.4. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1996.**

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano para el Estado de Jalisco fue formulado con los principios conceptuales desprendidos de los planes nacional y estatal de desarrollo, y los planteamientos formulados en las cumbres mundiales en materia de Medio Ambiente, Asentamientos Humanos y Desarrollo Social realizados en aquel entonces de lo cual resultó la necesidad de promover la competitividad productiva con equidad para atender la estrecha relación que existe entre el desarrollo económico y el urbano propiciando una ocupación más equilibrada del territorio; desarrollo sustentable siendo el que responde a las necesidades del presente sin comprometer las capacidad de generación futura y orientación estratégica de la gestión territorial para darle un enfoque estratégico de la planeación urbana de la región con el fin de establecer un mejor proceso de control y trabajo en conjunto entre las autoridades y organismos sociales.

Como objetivos del Plan Estatal que inciden de manera más directa en lo relativo al Plan Parcial del Parque Industrial San Miguel se señalan:

- Lograr el equilibrio poblacional de la entidad conforme a la capacidad de cada región considerando su extensión territorial, recursos naturales, industria y servicios.
- Mejorar las condiciones ambientales de los Centros de Población.
- Estructurar la interrelación entre los centros de población, con sus regiones y servicios que requieran para obtener el grado óptimo de autosuficiencia regional.
- Salvaguardar los recursos naturales y mantener el equilibrio ecológico.
  - Promover condiciones apoyos y proyectos, orientados a preservar, ampliar y potencializar la eficacia de los Parques Industriales.

- Salvaguardar el patrimonio cultural del estado.

### **2.2.5. Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.**

El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco es el instrumento de la política ambiental el cual tiene como objetivo inducir y regular el uso del suelo y las actividades productivas con el fin de lograr protección al medio ambiente, la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

El Programa parte de un enfoque metodológico sistémico bajo una perspectiva integral donde el territorio se analiza como un sistema complejo conformado por tres grandes sistemas: natural, social y productivo, con lo que se busca armonizar el desarrollo social y económico con la integridad y estabilidad de los ecosistemas, donde se contemple un modelo de usos de suelo que regule y promueva las actividades productivas con un manejo racional de los recursos.

De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) a que corresponde el Área de Estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel comprende una extensión territorial que se extiende a la mayor parte del municipio incluyendo la ciudad de Capilla de Guadalupe, que se identifica con un Uso de suelo predominante (AG) agrícola, de usos condicionados Flora y Fauna, Asentamientos Humanos e Infraestructura con Fragilidad Ambiental Baja y con Política de Restauración.

### **2.2.6. Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2018-2033 del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.**

El Plan Municipal de Desarrollo (PMDG), de Tepatitlán de Morelos, Jalisco 2018-2033, reconoce importantes áreas de oportunidad y potencialidades para su desarrollo, entre los que destacan:

- Desarrollo del sector de comunicaciones y transportes. El sistema carretero enlaza la Región con la capital de la República y con los principales centros industriales como Monterrey, Saltillo, Torreón, Querétaro, León, Salamanca y San Luis Potosí.
- Agricultura. Potencial para el cultivo de temporal. Quinto lugar estatal en la cadena productiva del agave, primer lugar estatal en la producción de tomate y segundo lugar en la producción de maíz amarillo.
- Turismo. La cuenca del río verde ofrece grandes perspectivas para el desarrollo de actividades recreativas como la pesca deportiva y el turismo ecológico.

Como objetivos orientados a atender los aspectos clave del desarrollo municipal se plantean los siguientes, que son los de mayor trascendencia para el estudio del Plan Parcial que se promueve:

- Ingreso, empleo y desempleo. Impulso a las actividades económicas, el crecimiento de cadenas productivas, el mercado interno y la generación de empleos que garanticen niveles adecuados de remuneración y protección social para que los trabajadores se desempeñen bajo condiciones de seguridad, equidad y respeto a la dignidad humana.
- Pobreza. Disminuir el nivel de pobreza de las personas, a través de propiciar un desarrollo económico y social integral, buscando de manera prioritaria el pleno ejercicio de las personas en los derechos sociales.
- En el apartado de objetivos, programas y proyectos estratégicos del PMDG se pueden destacar, en lo que respecta al planteamiento del Plan Parcial propuesto:

- El objetivo para ser un municipio que promueve y fortalece sus sectores económicos.
- El programa tiene como meta el incremento de la construcción de empresas de producción, industrialización y comercialización en sus diferentes sectores.
- La estrategia orientada al fortalecimiento e impulso al sector secundario y terciario, tiene como limitante la carencia de reservas territoriales para desarrollar oferta de suelo apto para actividades industriales.
- Como respuesta a lo anterior, los proyectos del Estado de Jalisco y Municipales establecen como requerimiento:
  - El Ordenamiento y construcción de zonas industriales, de comercios y servicios.
  - Estimular la apertura de empresas comerciales y de servicios con giros nuevos e innovadores. o Articular la cadena productiva y el clúster de los Altos de Jalisco.
  - Establecer reservas territoriales para la industria y el comercio.

## **2.3 POLÍTICAS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

### **2.3.1 Visión y Fundamento.**

El Área de Estudio y de Aplicación propuestos se localiza en el Sector Sureste, siendo parte del trayecto y transición de la vialidad principal Carretera Tepatitlán - Arandas al pie de Capilla de Guadalupe, en el predio denominado “San Antonio”.

El Plan General de Desarrollo Urbano actual, aún cuando en su diagnóstico ubica en la zona referida áreas urbanizadas actuales con uso agropecuario, sigue considerando en su estrategia este trayecto como una vialidad regional, estableciendo en su entorno como uso de suelo el de mixto regional, el cual es compatible y permite el establecimiento de todos los niveles de comercio y servicios, así como la industria ligera de riesgo bajo; industria mediana de riesgo medio e industria pesada de alto riesgo, razón por la cual incluye el uso Servicios a la Industria y comercio Barrial, dado a que estas actividades por su alcance e impacto rebasan al propio centro de población.

Lo anterior plantea una consistencia en la consideración de las estrategias establecidas en el Plan General de Desarrollo Urbano para esta Zona, dado a que los usos establecidos en el mismo son compatibles con la vocación y el desarrollo de este trayecto y esta zona para el establecimiento de industria con riesgo medio y alto.

Con fundamento en la expuesto, acorde a las Bases Jurídicas, el Marco De Planeación en sus distintos niveles y en congruencia con los Planes Y Programas de los mismos, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, denominado Parque Industrial San Miguel, en su área de aplicación promoverá la zonificación, usos y destinos afines complementarios, acordes a la importancia estratégica en materia de Planeación urbana del sector presentado.

### **2.3.2 Políticas de Desarrollo Urbano.**

Son Políticas generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel del Centro de Población Capilla de Guadalupe, municipio de Tepatitlán de Morelos, conforme a los lineamientos estratégicos del Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur y del Plan Municipal de Desarrollo, de Tepatitlán de Morelos, Jalisco 2018-2033, los siguientes:

- Fortalecer y articular las unidades productivas locales, impulsar el desarrollo del turismo, fortalecer la infraestructura productiva, generar fuentes de empleo a través del aprovechamiento de las potencialidades y visión de la región.

- Promover la 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, la producción y el turismo empresarial.
- Promover la creación de infraestructura urbana en las zonas de reserva donde se promuevan industria, comercio y servicios.

### **2.3.3 Objetivos Generales.**

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel, en el Municipio de Tepatitlán de Morelos tiene como objetivos generales los siguientes de conformidad con lo señalado por el artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Jalisco:

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

### **2.3.4 Objetivos Estratégicos.**

Son objetivos generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Parque Industrial San Miguel en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, los siguientes:

- I. La revisión, evaluación del proceso de urbanización y de desarrollo urbano, en su área de estudio, así como la propuesta de urbanización en su área de aplicación, con relación a su integración al Centro de Población de Capilla de Guadalupe, en el Municipio de Tepatitlán de Morelos;
- II. Contribuir al ordenamiento territorial del centro de población mediante la organización del asentamiento humano con relación a áreas de trabajo que complementen a las de vivienda, deporte, esparcimiento, equipamiento, servicios y transporte, en la localidad.
- III. Favorecer la estructuración jerarquizada e integral del centro de población complementando su zonificación primaria, especialmente mediante la implementación del uso mixto regional en el corredor Tepatitlán de Morelos - Arandas, estableciendo opciones de inversión y empleo para las zonas de industria, y complementando las zonas de equipamiento, comercio y servicios, propiciando todo ello a la integración socio-demográfica y económica del centro de población;
- IV. Promover la diversificación, fortalecimiento y ubicación equilibrada de usos y destinos del centro de población, en las diferentes zonas en tanto sean compatibles, que estimulen la vida en comunidad, presten los servicios necesarios y optimicen los desplazamientos de la población;

V. La reorganización y promoción de centros o nodos de infraestructura regional para la promoción económica, conforme a su jerarquía y nivel, en beneficio de los habitantes del Centro de Población de Capilla de Guadalupe;

VI. Contribuir a la creación, establecimiento y consolidación de áreas verdes a partir de la cesión para destinos de nuevas acciones urbanísticas en las áreas de reserva urbana y mejorar zonas naturales, áreas forestadas y escurrimientos en el área de aplicación del Plan, manteniendo el equilibrio ecológico de la zona, destinando algunas como áreas de esparcimiento, mejorando así el medio ambiente urbano;

VII. Aportar a la estructuración jerarquizada y vinculante de un sistema mixto de movilidad en: corredores y vialidades urbanas, que facilite la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de vialidad, otorgando la posibilidad de uso de sistemas alternativos de transporte;

VIII. La consolidación, mejoramiento y establecimiento de zonas industriales, servicios regionales y para la industria, debidamente ubicadas en relación con la localidad;

IX. Apoyar en el establecimiento de normas y reglamentos para el control del aprovechamiento del suelo, de la acción urbanística y del mejoramiento del ambiente.

X. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman el Centro de Población de Capilla de Guadalupe.

XI. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano; y

XII. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo urbano a condiciones óptimas.

### **2.3.5. Objetivos Particulares.**

- La promoción económica del Centro de Población de Capilla de Guadalupe, mediante el fomento proactivo del consumidor y comerciantes en la región.

- Aumentar las oportunidades de negocio y la derrama económica, aprovechando el potencial turístico del municipio, y combinando ello con actividades de industria liviana siendo ello para la construcción de un Parque Industrial.

- Diversificar y modernizar la oferta aprovechando el bagaje de iconos tradicionales culturales. Específicamente promover el tema central del cultivo del agave y su transformación en tequila.

- Explotar el potencial de las áreas de oportunidad turística.

- Impulsar y conservar la vocación de realización de productos de calidad y tradiciones del municipio.

## **2.4 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL SAN MIGUEL.**

### **2.4.1. Información General.**



El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano es promovido ante el H. Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, por una desarrolladora urbana con la intención de crear un Parque Industrial que llevará por nombre San Miguel, y ha manifestado ser una empresa jalisciense que actualmente realiza sus operaciones en instalaciones distribuidas en varios puntos de la región.



## Ubicación

- Ubicado sobre la carretera Tapa-Arandas a pie de carretera, en una ubicación estratégica, es el primer parque industrial en la zona.
- El desarrollo destaca por su elegante estilo arquitectónico contemporáneo, además de espacios y amenidades bien pensadas.
- Estamos enfocados a crear un espacio con eficiencia y seguridad, además de ubicación privilegiada.
- Somos un espacio ideal para mejorar el crecimiento industrial, es importante para nosotros que sea un lugar seguro, tranquilo y cómodo para el trabajo diario.
- Nos ocupamos también por el bien social de los colaboradores, por eso contamos con áreas verdes para que puedan despejarse y crear.

### Actividad comercial del estado de Jalisco.

- Jalisco se posiciona entre los primeros lugares como productor de:



Producción bruta de bebidas **destiladas de agave** representó **54,272 MDP.**

La industria del **tequila** representa hoy en día a **13,256 agricultores y 158 empresas** certificadas.

Jalisco aporta el **7.5%** de los **empleos del país.**



## Beneficios

- Kilómetro 14 corredor industrial Tepatitlán-Arandas
- Conexión con los Altos de Jalisco y zona bajo.
- Ubicación privilegiada cercana a ciudades de importancia, para una buena logística
- Caseta de vigilancia
- Muro perimetral
- Instalaciones que garantizan la operación eficiente de los arrendatarios
- Vialidades con concreto hidráulico
- Áreas verdes con terrazas
- Servicios necesarios y ocultos a consulta del proveedor.
- Suministro de Agua por el desarrollo.



- Voz red de datos a pie de terreno.
- Instalaciones eléctricas de media y alta tensión según el requerimiento.
- Uso de suelo de parque industrial y equipamiento industrial
- Reglamento de Construcción.
- Reglamento interno del parque.

### 2.4.2. Objetivos de la Acción Urbanística.

El proyecto busca lograr la integración de instalaciones de promoción y conocimiento de un Parque Industrial para incrementar la comercialización y la industria en la región además de generar empleos para los Alteños.

Para el desarrollo de las instalaciones se deberá favorecer en primera instancia la calidad de los productos, en segundo lugar, la presentación de las instalaciones y, en tercer lugar, su eficiencia. Para las empresas que se desarrollen se les pedirá en general que todas las instalaciones deberán ser innovadoras, de vanguardia, amigables con el medio ambiente y deberán respetar y transmitir la esencia para resaltar los valores culturales de la región, donde se considera además indispensable el uso de materiales locales de manera innovadora.







PARQUE INDUSTRIAL  
**SAN MIGUEL**

Por lo que en este Instrumento se propone la creación de 61 lotes Comerciales que lleven el uso de suelo industrial (I-IE), (IA), (I2), (I3), (IJ).

Espacios exteriores.

El área de aplicación se encuentra ubicada al borde de la carretera estatal 314 Tepatitlán-Arandas en 39.26 metros.

Área de cesión:

5,101.21 metros cuadrados.

**2.5. ETAPA DEL PROYECTO.**

Inicial, Permisos u Autorizaciones

### **3. DIAGNÓSTICO**

#### **3.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.**

Fue habitado primitivamente por los otomíes. Posteriormente llegaron los tecos, o tecuexes, llamados también “tecuanni”, que significa cruel o sanguinario. Hombres indómitos que establecieron señoríos en Mític, Tepatitlán, Jalostotitlán, Yahualica, Mexxicacán, Tlacotán, Ixtlahuacán, Acatic y Zapotlán de los Tecuexes (Zapotlanejo).

En 1530 Llegan a estas tierras los españoles, los frailes franciscanos se encargaron de la construcción de la primera iglesia, que dedicaron a San Francisco de Asís, y así la población tomó el nombre de San Francisco de Tepatitlán.

Por decreto del 27 de marzo de 1824, Tepatitlán se convirtió en uno de los 26 departamentos en que se dividió el Estado de Jalisco, y se le concedió el título de Villa. A partir de ese mismo año pasó a pertenecer al Tercer Cantón con cabecera en La Barca, situación que prevaleció hasta principios del siglo XX, al desaparecer la organización territorial por cantones.

De acuerdo con el Estatuto Provincial del 10 de abril de 1862, Tepatitlán, como la mayoría de los pueblos de Los Altos, perteneció al Departamento de Aguascalientes.

Por decreto del 20 de septiembre de 1883, se le concedió a la entonces Villa, el título de Ciudad, con la denominación de Tepatitlán de Morelos, en honor del Insurgente Don José María Morelos y Pavón.

Etimológicamente Tepatitlán significa “Lugar de Piedra Dura”, según la toponimia náhuatl, aunque algunos historiadores le asignan también el de “Lugar del Cuchillo Sagrado.

#### **3.2. LOCALIZACIÓN.**

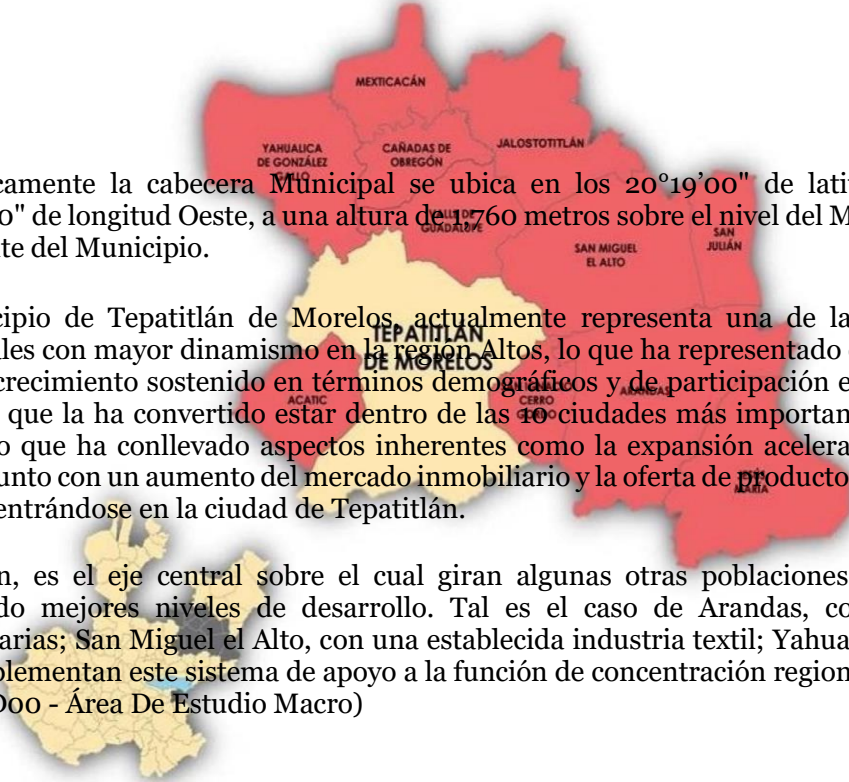
##### **3.2.1 Ubicación del Centro de Población.**

El Municipio de Tepatitlán de Morelos se localiza al este del Estado de Jalisco, en la Región Altos Sur de la entidad. Colinda al norte con los municipios de Yahualica de González Gallo y Valle de Guadalupe; al este con San Miguel el Alto y San Ignacio Cerro Gordo, al Sur con Atotonilco el Alto y Tototlán, y al oeste con Zapotlanejo, Acatic y Cuquío (Ver plano 1).

El municipio de Tepatitlán de Morelos, se localiza al Suroeste de la región de Tepatitlán del Estado de Jalisco, sobre una Planicie en Diagonal respecto al Norte, en dirección Sureste-Noreste, a una altura de entre 1,750 a 1,900 metros sobre el nivel del mar.

El municipio de Tepatitlán de Morelos pertenece a la Región Altos Sur, su población en el 2015 según la Encuesta Intercensal era de 141 mil 322 personas; siendo 48.9 por ciento hombres y 51.1 por ciento mujeres; los habitantes del municipio representaban el 35.4 por ciento del total regional.

Comparando este monto poblacional con el del año 2010, se obtiene que la población municipal aumentó un 3.8 por ciento en cinco años. El Municipio tiene una extensión Territorial de 1,447.11 Km<sup>2</sup>. El cual cuenta con una población de 151 mil 133 habitantes, donde 74 mil 255 serán hombres y 76 mil 878 mujeres, manteniendo el 1.8 por ciento de la población total del estado.



Geográficamente la cabecera Municipal se ubica en los 20°19'00" de latitud Norte y los 102°46'00" de longitud Oeste, a una altura de 1760 metros sobre el nivel del Mar localizándose al Poniente del Municipio.

El municipio de Tepatitlán de Morelos, actualmente representa una de las demarcaciones municipales con mayor dinamismo en la región Altos, lo que ha representado en los últimos 20 años un crecimiento sostenido en términos demográficos y de participación económica a nivel estatal lo que la ha convertido estar dentro de las 10 ciudades más importantes del estado de Jalisco, lo que ha conllevado aspectos inherentes como la expansión acelerada de la mancha urbana, junto con un aumento del mercado inmobiliario y la oferta de productos y servicios, todo ello concentrándose en la ciudad de Tepatitlán.

Tepatitlán, es el eje central sobre el cual giran algunas otras poblaciones que han estado obteniendo mejores niveles de desarrollo. Tal es el caso de Arandas, con características agropecuarias; San Miguel el Alto, con una establecida industria textil; Yahualica y San Julián, que complementan este sistema de apoyo a la función de concentración regional. (Referirse a la lámina: D00 - Área De Estudio Macro)



Ubicación del Municipio de Tepatitlán de

PARQUE INDUSTRIAL  
SAN MIGUEL

### 3.2.2. Delimitación del Área de Estudio

El área de estudio se localiza dentro del municipio de Tepatitlán de Morelos al Sur-Este de su centro de población, se localiza a una distancia de 3 km desde el centro de población de Capilla de Guadalupe y el área de aplicación a 12.9 km de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, encontrándose a una altura de 1,969 metros sobre nivel del mar.

Colinda al Norte con el límite del área de estudio del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, cuenta con una superficie de 63,764.75 metros cuadrados, misma que corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el polígono de área de aplicación.

### 3.2.3. Delimitación del Área de Aplicación.

El área de aplicación corresponde al predio propiedad de Parque Industrial San Miguel denominado "San Antonio", ubicado en el municipio de Tepatitlán de Morelos, con una superficie total de 153-23-53.446 has., con la cuenta catastral número **R-00000**. El área de aplicación se ubica en la carretera estatal Tepatitlán de Morelos – Arandas, el polígono se localiza

a una distancia de 18 km del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos y tiene las siguientes colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,303,277.51	752,178.24
1	2	S 81°29'57.77" W	10.63	2	2,303,275.94	752,167.73
2	3	S 81°29'57.77" W	15.01	3	2,303,273.72	752,152.89
3	4	S 81°47'32.72" W	15.01	4	2,303,271.58	752,138.03
4	5	S 82°16'10.07" W	10.42	5	2,303,270.18	752,127.71
5	6	S 82°16'10.07" W	10.13	6	2,303,268.81	752,117.67
6	7	S 82°11'46.28" W	19.79	7	2,303,266.13	752,098.06
7	8	S 82°03'49.42" W	7.42	8	2,303,265.10	752,090.71
8	9	S 81°57'09.31" W	12.26	9	2,303,263.39	752,078.58
9	10	S 81°57'09.31" W	16.01	10	2,303,261.15	752,062.73
10	11	S 82°26'37.87" W	59.74	11	2,303,253.29	752,003.51
11	12	S 82°51'29.38" W	22.11	12	2,303,250.54	751,981.57
12	13	N 33°55'57.08" W	7.37	13	2,303,256.66	751,977.45
13	14	S 05°21'53.30" W	3.33	14	2,303,253.35	751,977.14
14	15	S 05°21'53.30" W	3.34	15	2,303,250.02	751,976.83
15	16	S 02°58'03.49" W	16.58	16	2,303,233.47	751,975.97
16	17	S 02°58'03.49" W	7.75	17	2,303,225.73	751,975.57
17	18	S 02°58'03.49" W	25.23	18	2,303,200.53	751,974.26
18	19	S 02°58'03.49" W	22.74	19	2,303,177.82	751,973.09
19	20	S 02°58'03.49" W	22.26	20	2,303,155.59	751,971.93
20	21	S 02°58'03.49" W	7.22	21	2,303,148.38	751,971.56
21	22	S 02°58'03.49" W	7.78	22	2,303,140.61	751,971.16



39	40	N 29°19'25.24" W	21.99	40	2,303,238.11	752,198.83
40	1	N 27°35'26.68" W	44.45	1	2,303,277.51	752,178.24

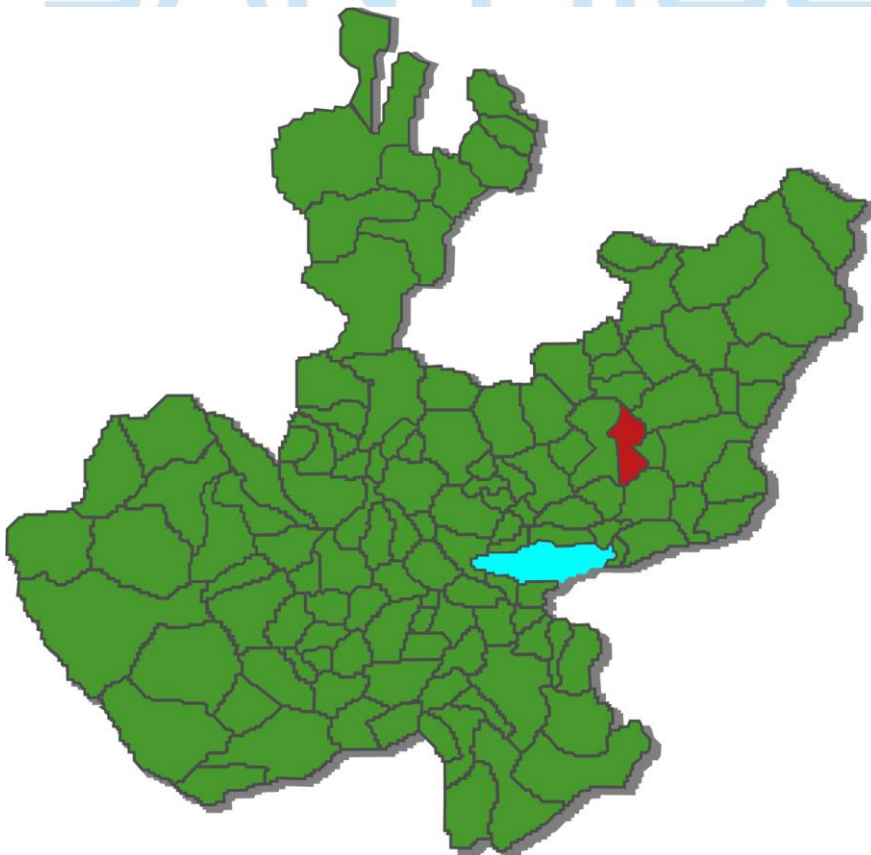
**SUPERFICIE = 63,764.75 m<sup>2</sup>**



### 3.3. ESTADO ACTUAL DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

En lo que corresponde al estado actual del área de aplicación y tomando como base lo que establece el artículo 122, fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en el presente apartado se presenta la descripción del medio físico natural de las zonas y predios comprendidos en el área de aplicación, y de forma complementaria en su entorno inmediato dentro de lo que se determinó para efectos de este análisis como área de estudio, considerando también su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta.

De manera complementaria y tomando como referencia lo dictado por el artículo 86 del propio Código que señala que los distintos instrumentos de desarrollo urbano y de urbanización, previamente a ser aprobados, deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental por la autoridad competente, es que como parte complementaria del presente Plan Parcial se presenta la correspondiente Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Específica documento que forma parte integrante de sus anexos.



### **3.3.1. Clima.**

De acuerdo con datos a escala municipal el clima del municipio de Tepatitlán de Morelos es semiseco con invierno y primavera secos, y semicálidos con invierno benigno. La temperatura media anual es de 19 grados centígrados, y tiene una precipitación media anual de 874.7 milímetros con régimen de lluvia en los meses de junio, julio y agosto. Los vientos dominantes son de dirección sureste y el promedio de días con heladas al año es de 9.5.

### **3.3.2. Vientos dominantes.**

Los vientos dominantes en el área de estudio provienen del sur- poniente por lo que, en el área de aplicación, la regulación usos y destinos toma en cuenta este factor para la mejor ubicación de la zona que será destinada al uso industrial con relación a la ubicación de otros usos y destinos no compatibles particularmente de las zonas habitaciones y comerciales, estableciendo franjas de amortiguamiento como medidas de mitigación y de prevención de riesgos, pero también para garantizar el confort y habitabilidad al interior de las mismas.

Así mismo, el presente plan prevé, otras áreas de amortiguamiento necesarias para el correcta operación y mitigación de riesgos entre lo urbano y lo rústico, estableciendo límites de los usos propuestos considerando, además, áreas de transición entre áreas de reserva urbana y las de conservación ecológica, áreas de protección de causas y cuerpos de agua.

### **3.3.3. Topografía.**

#### **3.3.3.1. Rasgos Geomorfológicos.**

El perfil topográfico de la región es muy variado, el predio del proyecto se encuentra en una zona semiplana, con una pendiente bien definida que corre de sur a norte, pero en sus cercanías se observan zonas accidentadas como Cerro Gordo, principal altura del municipio que se localiza al oriente de la cabecera municipal y tan solo a 18 kilómetros al noriente del área de aplicación. Esta elevación cuenta con una altura de 2,680 metros sobre el nivel del mar, el de mayor altitud de los Altos de Jalisco.

La geomorfología de la zona muestra unidades muy definidas y consistentes, sin embargo, la unidad geomorfológica sobre la que se asienta el proyecto corresponde a la unidad denominada llanura colinosa medianamente diseccionada con cambios de terreno de veinte a treinta metros por kilómetro cuadrado.

El entorno más próximo al área de estudio se encuentra caracterizado por una topografía diversa que oscila entre suelos sensiblemente planos que predominan en la porción del predio “San Antonio” hacia el poniente del mismo y una tipología topográfica concerniente a una zona donde se unen porciones de pendientes extendidas provenientes de Capilla de Guadalupe y secciones menores de llanura colinosa relacionadas a la presencia de escurrimientos naturales que

interrumpen intermitentemente la pendiente extendida, lo que se puede observar al norte del área de estudio del Plan Parcial.

En términos generales el área de aplicación se caracteriza por una predominancia importante de pendientes someras a moderadas y no demuestran restricciones significativas a la urbanización, ya que en su mayor superficie presentan condiciones favorables para facilitar el drenaje superficial de agua pluvial.

Debido a la baja intensidad de suelo que se persigue, en comparación con la extensión del predio (área de aplicación), no se prevé la necesidad de realizar alteraciones significativas en la topografía del sitio. Esto se debe a su vez, a la intención de incorporar el paisaje interno del predio, al proyecto que se promueve.

### **3.3.3.2. Modelo Digital de Elevación.**

Los registros de elevación para el área de estudio señalan que el punto más alto se encuentra ubicado a lo largo del límite suroriente, **entre los vértices 7 y 8 que corresponde a la cota 2,002 metros sobre el nivel del mar, partiendo** de la carretera Tepatitlán de Morelos - Arandas y la parte más baja del polígono de análisis que se encuentra **a 1,946 metros** sobre el nivel del mar se sitúa al norte en las inmediaciones **del vértice 1** del polígono, cercano al trazo de la carretera Tepatitlán de Morelos Arandas.

El área de aplicación cuenta con una elevación de **1,971 metros** sobre el nivel del mar al sur poniente **y 1,963 metros sobre el nivel del mar al nororiente, en una distancia de 183.78 metros, lo que ocasiona una pendiente promedio de 4.35%.**

### **3.3.3.3. Análisis de Pendientes.**

El análisis de pendientes practicado al interior del área de estudio permite generar las siguientes consideraciones en arreglo a los rasgos de las mismas:

- Existen algunas zonas delimitadas con pendientes del 1-2.2% principalmente en la parte noreste del área de estudio (fuera del área de aplicación). Estas pendientes tienden a condicionar la aptitud urbana del suelo, debido a que su condición (sensiblemente plana) plantea complicaciones para la implementación de infraestructura sanitaria y en particular para el escurrimiento de aguas pluviales, lo cual puede incidir en zonas con riesgo de encharcamientos e inundaciones.
- La recomendación para los suelos con pendientes cercanas al porcentaje es conservar el uso agrícola o forestal en su caso, o la implementación de zonas de conservación, para el emplazamiento de espacios verdes o de equipamientos que requieran densidades menores de edificación, con lo cual se permita la infiltración y/o la regulación de aguas pluviales.
- La mayor extensión del área de estudio presenta rangos **de pendientes del 1% al 3% y del 3% al 5%**. Estos rangos de pendientes son considerados aptos para el desarrollo urbano, puesto que muestran características adecuadas de asoleamiento y ventilación, facilitan el despliegue de redes de infraestructura, y el escurrimiento superficial de las aguas pluviales evitando inundaciones y azolves en los drenajes. Por otra parte, en predios con este tipo de pendientes no se requieren grandes movimientos de tierra para la urbanización y edificación.
- Las zonas con pendientes mayores al 5% se encuentran localizadas al oriente, en la falda de la topoforma colindando con la Carretera Federal. 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.

- Los análisis de topografía del modelo elevación y de pendientes, tanto para el área de estudio en conjunto, como para el área de aplicación en particular, permiten concluir que la mayor parte del área de estudio no presenta restricción a la urbanización por efecto de la topografía, lo anterior ya que no se detectan fracciones con alguna vulnerabilidad por eventos de encharcamientos, suelos inestables o susceptibles de deslizamientos.

### 3.3.4. Hidrología.

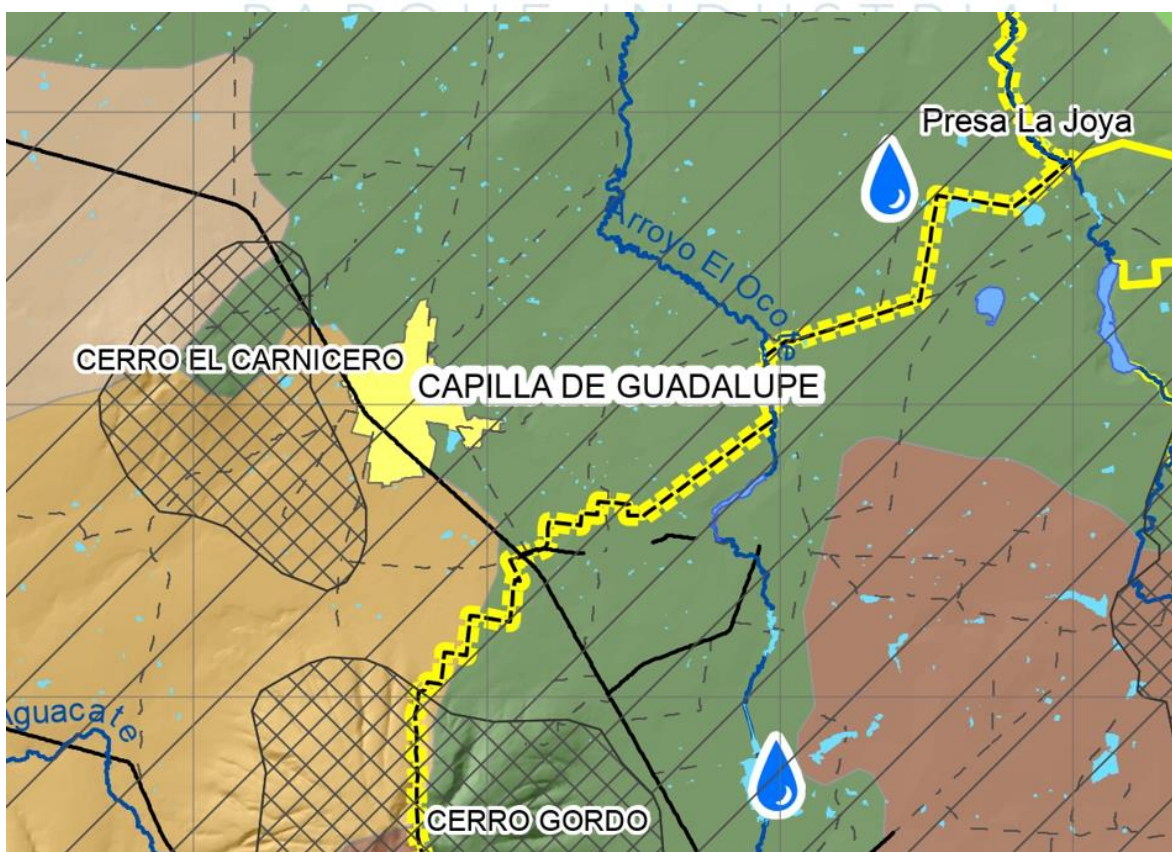
#### 3.3.4.1. Hidrología superficial.

##### **Cuencas.**

El municipio de Tepatlán de Morelos de acuerdo con la Comisión Nacional del Agua se encuentra en la Región Hidrológica Administrativa VIII Lerma-Santiago-Pacífico; Región Hidrológica 12 Lerma – Santiago, Zona Hidrológica Río Santiago en las Cuencas Hidrológicas Río Verde 2, Río Santiago 1 y Río del Valle; Zona Hidrológica Lerma – Chapala en la Cuenca Hidrológica Río Zula.

##### **Escurrecimientos.**

Son inexistentes los escurrimientos naturales intermitentes que afectan directamente al área de estudio, solamente el mismo flujo natural captado por agua de lluvia que obedece en medida a las pendientes topográficas hacia el Arroyo el Ocote.





### **3.3.4. 2. Hidrología subterránea.**

El área de estudio del proyecto recae dentro de tres acuíferos delimitados por CONAGUA: Altos de Jalisco, Tepatitlán y Capilla de Guadalupe, siendo en este último donde se ubica el sitio del proyecto.

De acuerdo con la Ley Federal de Derechos en Materia de Agua de 2011, los municipios Cañadas de Obregón, San Miguel el Alto, Arandas y Tepatitlán de Morelos, se clasifican como zona de disponibilidad 8 y Valle de Guadalupe como zona de disponibilidad 7.

El uso principal del agua subterránea es el agrícola.

Las evidencias geológicas, geofísicas e hidrogeológicas permiten definir que el acuífero presenta un sistema de flujo regional tipo libre y localmente semiconfinado debido a la presencia de paquetes arcillosos. El sistema acuífero se emplaza en las rocas volcánicas y en función del desarrollo de su porosidad secundaria, por fractura en los horizontes de rocas volcánicas fracturadas (basaltos, andesitas). El basamento hidráulico lo define el contacto con las rocas riolíticas.

La profundidad al nivel freático oscila entre los 10 a 20 metros. Las norias son los principales aprovechamientos que explotan estos horizontes, sin embargo, este acuífero superficial es limitado ya que tiene un espesor reducido que no permite sustentar su explotación.

#### **Disponibilidad media anual de aguas subterráneas.**

La disponibilidad de aguas subterráneas constituye el volumen medio anual de agua subterránea disponible en un acuífero, al que tendrán derecho de explotar, usar o aprovechar los usuarios, adicional a la extracción ya concesionada y a la descarga natural comprometida, sin poner en peligro a los ecosistemas.

### **3.3.5. Edafología.**

El municipio Tepatitlán de Morelos se conforma por suelos dominantes que pertenecen al tipo Luvisol, Phaeozem y Planosol. Su distribución geográfica y porcentajes de cobertura se muestran a continuación.

Por su parte, de acuerdo al análisis practicado para el área de estudio en particular, se observan los siguientes grupos de suelo:

De acuerdo con el análisis para el área de estudio se observan dos tipos de suelo cuya clasificación y características se describen a continuación:

- Luvisol (LV): Del latín luvi, luo: lavar. Literalmente, suelo con acumulación de arcilla. Estos suelos tienen como característica su fina textura que, en combinación con terrenos planos, puede ocasionar inundaciones debido a su mala capacidad de drenar.

o Crómico (cr): Del griego kromos: color. Suelos de color pardo o rojizo, en algunas ocasiones amarillento. Son de fertilidad moderada y con alta capacidad para proporcionar nutrientes a las plantas.

- Phaeozem (PH): Se trata de suelos de apariencia oscura en su horizonte superficial debido a un alto contenido en materia orgánica. Son suelos fértiles y soportan una buena variedad de cultivos, así como de pastizales. Este tipo de suelos son blandos de textura media y pedregosos en su superficie, presentan buena rentabilidad, por lo que se consideran aptos para el desarrollo urbano.

o Crómico (cr): Del griego kromos: color. Suelos de color pardo o rojizo, en algunas ocasiones amarillento. Son de fertilidad moderada y con alta capacidad para proporcionar nutrientes a las plantas.

En lo que toca al área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Parque Industrial San Miguel, la unidad de suelo predominante es Phaeozem, donde sobre todo considerando la disposición de usos que propone el presente plan parcial se puede verificar que el uso industrial y el comercial, se estarán ubicando sobre suelo con estas características.

Si bien, no se advierten complicaciones derivadas de las circunstancias de permeabilidad del suelo dentro del predio ya que el sistema de pendientes topográficas disminuye la probabilidad de inundaciones; no obstante, existen condiciones a ser consideradas dentro del mismo en el diseño de pavimentos, redes y equipamiento de infraestructura, así como de cimentaciones, ya que la presencia de suelos arcillosos demanda acciones de estabilización y mejoramiento de suelos. En ese sentido, será indispensable contar con la realización de los estudios puntuales de mecánica de suelos que permitan determinar las soluciones técnicas aplicables, mismas que deberán incorporarse en los proyectos definitivos de urbanización y edificación.

### **3.3.7. Uso Potencial del Suelo.**

El objetivo del análisis del uso potencial del suelo es determinar las posibilidades de uso de la tierra, según sea el caso en actividades agrícolas, pecuarias, forestales, para el desarrollo urbano y/o áreas para conservación de recursos naturales.

Lo anterior, a través de la evaluación de las condiciones ambientales que conforman unidades homogéneas de tierra.

De acuerdo con su formación geológica, el área de estudio presenta predominantemente suelos del tipo ígneo basáltico, el cual se complementa con otras tipologías como suelos residuales y los de tipo arenisca. Se enfatiza que esta genealogía de suelos permite desarrollar diferentes actividades en el territorio desde la agricultura hasta la urbanización.

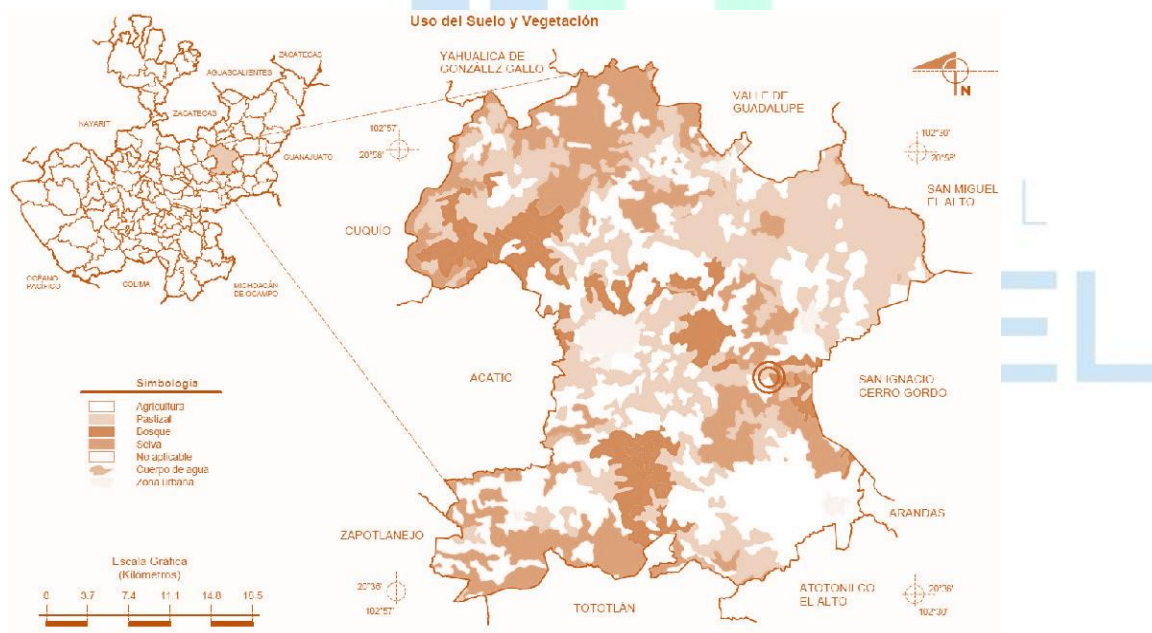
De acuerdo con información del INEGI relativa al potencial de uso de suelo para esta zona, la superficie del polígono de estudio cuenta con un uso de suelo apto principalmente para la agricultura. Las modalidades de uso para agricultura que prevalecen son tres:

Las limitantes más importantes el suelo para la agricultura son el espesor de la capa fértil, la topografía o relieve, el fenómeno de erosión y el clima, este último especialmente con referencia a la precipitación pluvial anual.

De forma específica el área de aplicación cuenta (según la asignación del INEGI) con uso de suelo agrícola de intensidad moderada e intensa, siendo esta última la predominante con una superficie de 2.38 has. lo cual representa el 100% del polígono de aplicación.

Los tipos de vegetación, así como el uso de suelo de una región cuentan con condiciones ecológicas, climáticas y sociales particulares, es por eso que las áreas definidas de comunidades vegetales permiten estudiar y delimitar un área de estudio concreta.

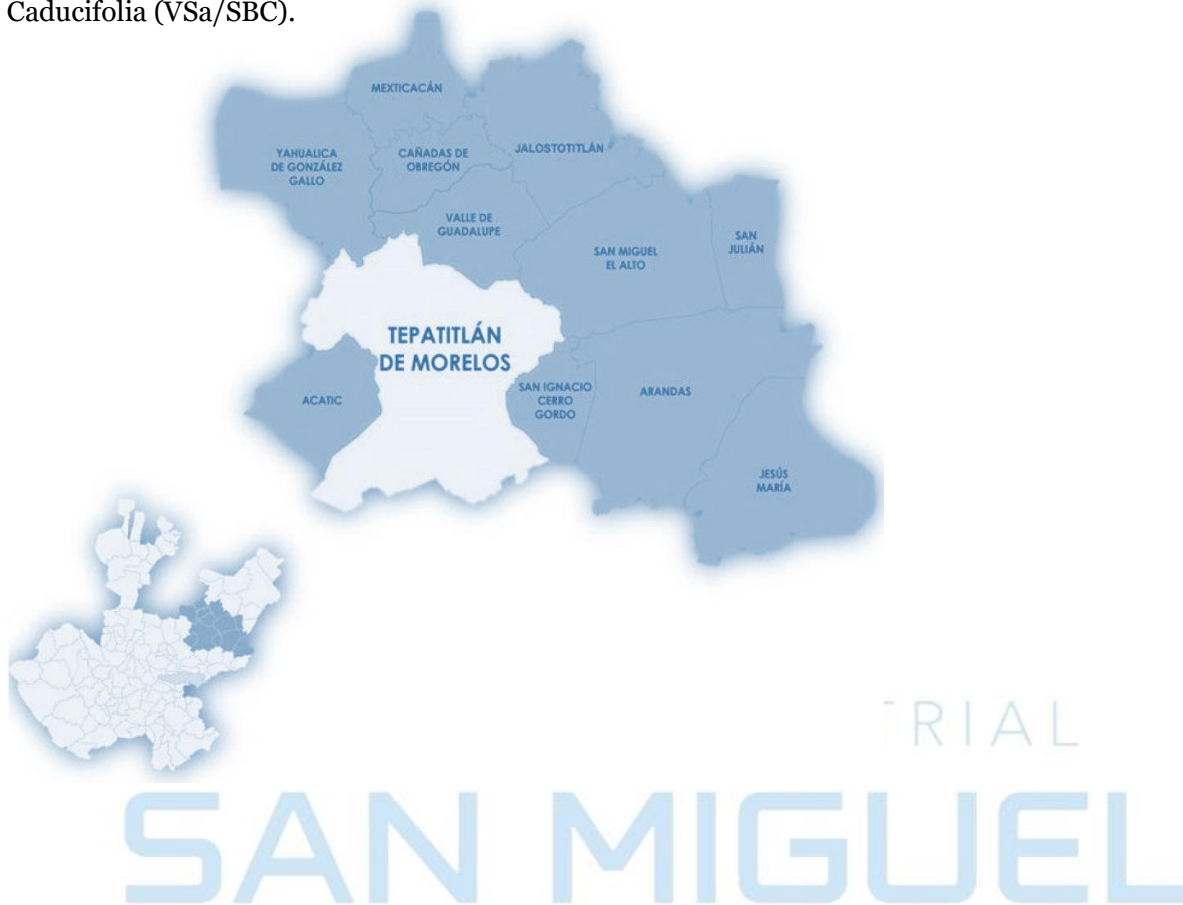
En el plano anterior se muestra la ubicación del proyecto respecto a las comunidades de uso de suelo y vegetación, respecto a la carta serie V de INEGI, se aprecia la continuidad de la comunidad de agricultura de temporal anual como principal en la zona, es importante señalar que como uno de los impactos probables del proyecto se tiene al riesgo de campos agrícolas con agua tratada del proceso del proyecto, cercano al predio también se pueden encontrar, zonas urbanas, vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia.



**Uso Del Suelo Y Vegetación De Tepatitlán De Morelos. (INEGI, 2009)**

De forma particular, en el área de estudio se presentan dos tipos de vegetación de acuerdo con la clasificación de INEGI (USV serie V INEGI). Con ayuda del software para análisis geográfico ArcGIS, se encontró que más del 50% del área de estudio el tipo de uso de suelo predominante es el de la Agricultura de Temporal Anual (TA), el siguiente tipo de vegetación en importancia es el de Vegetación Secundaria Arbustiva de Selva Baja Caducifolia (VSa/SBC).

Por su parte, de acuerdo con la clasificación de INEGI (USV serie V INEGI), el área de aplicación cuenta con dos tipos de vegetación: la de Agricultura de Temporal Anual (TA), que cubre casi en su totalidad el área del proyecto, y el de Vegetación Secundaria Arbustiva de Selva Baja Caducifolia (VSa/SBC).



### **3.3.8.1 Agricultura de temporal (TA).**

Tipo de agricultura en donde el ciclo vegetativo de los cultivos que se siembran depende del agua de lluvia, por lo que su éxito depende de la precipitación y de la capacidad del suelo para retener el agua, su clasificación es independiente del tiempo que dura el cultivo en el suelo, que puede llegar a más de diez años, en el caso de los frutales, o bien son por periodos dentro de un año como los cultivos de verano. Incluye los que reciben agua invernal como el garbanzo. Estas zonas, para ser clasificadas como de temporal deberán permanecer sembradas al menos un 80% del ciclo agrícola. Pueden ser áreas de monocultivo o de policultivo y pueden combinarse con pastizales o bien estar mezcladas con zonas de riego, lo que conforma un mosaico complejo, difícil de separar, pero que generalmente presenta dominancia de los cultivos cuyo crecimiento depende del agua de lluvia.

### **3.3.8.2 Vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia (VSa/SBC).**

Fase de vegetación secundaria.

En las comunidades vegetales en forma natural existen elementos de disturbio que alteran o modifican la estructura o incluso cambian la composición florística de la comunidad, entre alguno de esos elementos se puede citar: Incendios, huracanes, erupciones, heladas, nevadas, sequías, inundaciones, deslaves, plagas, variaciones climáticas, etcétera.

Actualmente y a causa de la actividad humana, la definición y determinación de vegetación secundaria se ha vuelto más compleja, ahora las áreas afectadas ocupan grandes superficies y variados ambientes, ya no son tan localizadas y a veces la presión es tanta que inhibe el desarrollo de la misma provocando una vegetación inducida.

A causa de la complejidad de definir los tipos de fases sucesionales, dada su heterogeneidad florística y ecológica y su difícil interpretación, aún en campo; se consideran con base en las formas de vida presentes y su altura tres fases: a) Vegetación Secundaria arbórea, b) Vegetación Secundaria arbustiva, c) Vegetación Secundaria herbácea.

Selva baja caducifolia (SBC).

Se desarrolla en condiciones climáticas en donde predominan los tipos cálidos subhúmedos, semisecos o subsecos. La temperatura media anual oscila entre los 18 a 28°C. Las precipitaciones anuales se encuentran entre 300 a 1 500 mm. Con una estación seca bien marcada que va de 6 a 8 meses la cual es muy severa. Se le encuentra desde el nivel del mar hasta unos 1 900 m, rara vez hasta 2 000 m de altitud, principalmente sobre laderas de cerros con suelos de buen drenaje. Los componentes arbóreos de esta selva presentan baja altura, normalmente de 4 a 10 m (eventualmente hasta 15 m). El estrato herbáceo es bastante reducido y sólo se puede apreciar después de que ha empezado claramente la época de lluvias y retoñan o germinan las especies herbáceas. Las formas de vidas crasas y suculentas son frecuentes, especialmente en los géneros Agave, Opuntia, Stenocereus y Cephalocereus.

Bosque de encino (BQ).

Corresponde a comunidades vegetales distribuidas en los macizos montañosos de México, como es el caso de la Sierra Madre Occidental en el estado Jalisco.

En climas cálidos, templados húmedos, subhúmedos a secos, con temperaturas anuales que van de los 10 a 26° c. y una precipitación media anual que varía de 350 a 2 000 mm. Se desarrollan en muy diversas condiciones ecológicas desde el nivel del mar hasta los 3000 m de altitud. Preferentemente se encuentra sobre la exposición norte y oeste, pero se le puede encontrar en otras. Este tipo de vegetación se ha observado en diferentes clases de roca madre, tanto ígneas, sedimentarias y metamórficas, en suelos profundos o someros como regosoles, leptosoles, cambisoles, andosoles, luvisoles, entre otros.

Estas comunidades están formadas por diferentes especies de encinos o robles del género Quercus (más de 200 especies en México); estos bosques generalmente se encuentran como una transición entre los bosques de coníferas y las selvas, el tamaño varía desde los 4 hasta los 30 m de altura desde abiertos a muy densos. En general, este tipo de comunidad se encuentra muy relacionada con los de pino, formando una serie de mosaicos complejos. Son arboles perennifolios o caducifolios con un periodo de floración y fructificación variable, pero generalmente la floración se da en la época seca del año de diciembre a marzo, y los frutos maduran entre junio y agosto.

Pastizal inducido (PI).

Esta comunidad dominada por gramíneas o gramínoideas aparece como consecuencia del desmonte de cualquier tipo de vegetación; también puede establecerse en áreas agrícolas abandonadas o bien como producto de áreas que se incendian con frecuencia.



Los pastizales inducidos algunas veces corresponden a una fase de la sucesión normal de comunidades vegetales, cuyo clímax es por lo común un bosque o un matorral, a consecuencia del pastoreo intenso o de los fuegos periódicos, o bien de ambos factores juntos, se detiene a menudo el proceso de la sucesión y el pastizal inducido permanece como tal mientras perdura la actividad humana que lo mantiene. De esta manera se tiene la categoría de pastizales inducidos que prosperan una vez destruidos los bosques de pino y de encino, característicos de las zonas montañosas de México.

### **3.3.9 Inventario florístico.**

Se realizó un muestro florístico en el área del proyecto, mediante el método cualitativo de presencia y ausencia. Se recorrió el área del proyecto y se identificaron las especies presentes en el mismo, posteriormente se enlistaron y describieron a nivel especie. Se dividió a las especies por su estrato (arbóreo, arbustivo, herbáceo), se describen a continuación.

Estrato arbóreo.

En el estrato arbóreo se encontraron 10 especies diferentes; seis pertenecientes a la familia Fabaceae (leguminosas) y los restantes pertenecientes a las familias Oleaceae, Fagaceae, Cannabaceae y Cactaceae. Cabe mencionar que no se encontraron especies enlistadas en la NOM-059SEMARNAT-2010.

Estrato arbustivo.

En el estrato arbustivo fueron detectadas 10 especies de las cuales la mayoría pertenece a la familia Fabaceae. Se hace notar que dentro del estrato arbustivo no se encontraron especies enlistadas en la NOM-059- SEMARNAT-2010.

En cuanto a la vegetación herbácea en el área del proyecto se observó pastizal inducido utilizado en actividades ganaderas como forraje para el ganado, la especie utilizada en el predio es Chloris gayana conocida como zacate de rhodes, así como otras especies de la familia poaceae, asteraceae. El pastizal se encuentra en un estado seco y aparentemente muerto. Cabe mencionar que dentro del estrato herbáceo tampoco se encontraron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

### **3.3.10. Elementos de Interés Paisajístico.**

La región de paisajes agaveros incluye los cultivos del agave azul, destilerías, fábricas, tabernas, destilerías clandestinas de la época colonial, asentamientos urbanos de Tequila, Arenal y Amatitlan y los vestigios arqueológicos de Teuchitlán. Es decir que hay muchas cosas que ver y que hacer en el área.

En cuanto a los vestigios prehispánicos, hay algunos vestigios de las culturas de Teuchitlán que se establecieron en el área de los años 200 a 900 d.C. Exactamente en el municipio de Teuchitlán se localiza el centro ceremonial Guachimontones que cuenta con varias construcciones de un estilo arquitectónico peculiar, ya que se trata de pirámides circulares.

### **3.3.11. Aspectos Ambientales.**

Existe un significativo deterioro del medio ambiente dentro del centro de población de Capilla de Guadalupe y su entorno inmediato. Ello obedece principalmente a que las aguas residuales domésticas son vertidas sin ningún tipo de tratamiento a cauces de arroyos. También, la mayor fuente de contaminación del recurso agua proviene de los desechos que producen la gran cantidad de granjas porcícolas en el entorno, siendo éste el principal problema a resolver en materia ambiental ya que no únicamente contaminan el agua sino también los suelos. Es importante destacar que dichas condiciones de contaminación que tienen presencia en el contexto de Capilla de Guadalupe no inciden de manera significativa ente a que ambos territorios (si bien son contiguos), no pertenecen a la misma Subcuenca, y sobre todo a que la mayor extensión del área de estudio no presenta ese tipo de actividades contaminantes, próximas a Tepatitlán de Morelos.

Por su parte, la flora en el área de estudio y su entorno cuenta todavía con presencia de especies como el roble blanco, pino, encino, mezquite, fresno, palo dulce y pastizales. El área de aplicación se describe por su parte como un predio rústico con presencia importante de macizos arbolados.

Evidentemente, como parte de las acciones necesarias y de manera previa a la autorización de cualquier acción que se lleve a cabo en el predio, por efecto de la modificación del uso de suelo, será indispensable tomar en consideración las acciones de mitigación contenidas en el estudio de impacto ambiental que complementa el presente documento técnico.

El cambio de uso de suelo que se propone implica la instrumentación de acciones de preservación ambiental y sustentabilidad. Se contempla la implementación de una planta de tratamiento para mitigar el impacto ambiental que se pudiera generar, donde las instalaciones se adecuarán al tipo de residuos (doméstico e industrial) para la reutilización o disposición de las aguas tratadas conforme lo que establecen las normas oficiales mexicanas aplicables.

El diseño del proyecto ejecutivo deberá ser congruente con la situación paisajística y climática, y favorecerá esquemas de sustentabilidad. Los sistemas de ventilación, control de temperatura, iluminación, entre otros aspectos, estarán diseñados con este objetivo y en función de ello el proyecto estará orientado a obtener la certificación LEED, se busca particularmente la integración del proyecto con el medio físico natural.

### **3.3.12. Síntesis del medio físico natural.**

A continuación, se presenta el resumen de las condicionantes del medio físico natural, condicionantes las cuales inciden sobre el área de aplicación en que se constituye el predio del proyecto Parque Industrial San Miguel. Dichos aspectos componen una serie de ventajas y de restricciones al evento de urbanización que se propone y, por tanto, son de manera importante la base para la definición de la clasificación de áreas en el área de aplicación, así como para el diseño de la estrategia de zonificación del presente plan parcial de desarrollo urbano.

#### **Topografía.**

Como se manifestó, el área de aplicación presenta pendientes someras a moderadas (entre 3 y 5%) en la mayor extensión de su superficie, con ligeras porciones de suelos accidentados, contiguas al escurrimiento natural que cruza el predio. Dentro del análisis respectivo se llegó a

la conclusión de que las pendientes prevalecientes no demuestran restricciones significativas a la urbanización, ya que en la mayor extensión del predio se observan condiciones favorables a la urbanización adecuada.

Debido a la baja intensidad de suelo que se persigue, en comparación con la extensión del predio (área de aplicación), no se prevé la necesidad de realizar alteraciones significativas en la topografía del sitio. Esto se debe a su vez, a la intención de incorporar el paisaje interno del predio, al proyecto que se promueve.

### **Suelo.**

No se advierten en el área de aplicación complicaciones derivadas de las circunstancias de permeabilidad del terreno por la presencia de suelos arcillosos, esto debido a que el sistema de pendientes topográficas impide la probabilidad de eventos de inundación; no obstante, existen condiciones a ser consideradas para el diseño de pavimentos, redes y equipamiento de infraestructura, así como de cimentaciones, ya que la presencia de suelos arcillosos demanda acciones de estabilización y mejoramiento del terreno.

En el sentido de lo anterior, como parte de las condicionantes de usos y destinos determinados por el presente plan parcial se integra como condicionante para el otorgamiento de autorizaciones de acciones urbanísticas la consignación de los estudios puntuales de mecánica de suelos que permitan determinar las soluciones técnicas aplicables, mismas que deberán incorporarse en los proyectos definitivos de urbanización y edificación.

### **Uso potencial del suelo.**

De manera general el predio se encuentra clasificado por el INEGI como área de agricultura de temporal anual lo que cubre casi en su totalidad el área del proyecto. No obstante, la investigación de campo permitió establecer que, si bien el área de aplicación presenta una amplia superficie destinada a actividades agrícolas, también se conserva una presencia importante de macizos arbolados de interés a conservar.

Derivado de tal condición la propuesta del presente plan parcial en su apartado de estrategia, consisten no sólo el establecimiento de zonas para usos urbanos como el industrial, de comercio y servicios, sino la determinación de algunas áreas que continuarán esta condición de suelo con potencial agrícola, pero a su vez, la definición de áreas conservación ecológica, cuyo propósito de éstas últimas será preservar las condiciones de valor ambiental y paisajístico en las superficies de macizos arbolados.

### **Aspectos ambientales.**

Debido a los importantes activos paisajísticos, forestales y ambientales del predio, el cambio de uso de suelo que se propone deberá implicar la instrumentación de acciones para la preservación ecológica y la sustentabilidad. Se contempla la implementación de una planta de tratamiento adecuada al tipo de residuos que se generarán, complementado ello con la reutilización o disposición de las aguas tratadas conforme lo que establecen las normas oficiales mexicanas aplicables.



El diseño del proyecto ejecutivo será congruente con la situación paisajística y climática, y habrá de favorecer esquemas de sustentabilidad. Los sistemas de ventilación, control de temperatura, iluminación, entre otros aspectos, estarán diseñados con este objetivo y en función de ello el proyecto estará orientado a obtener la certificación LEED, se busca particularmente la integración del proyecto con el medio físico natural, la conservación de la vegetación existente, y el aprovechamiento de las condiciones naturales del terreno como aspecto relevante.

### **3.4. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO**

Para el análisis del medio físico transformado del área de estudio es fundamental establecer inicialmente que, en el caso particular de la acción urbanística en el Parque Industrial San Miguel ésta se encuentra en el supuesto que señalan los artículos 234 y 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, es decir, que el área de aplicación del presente plan se encuentra fuera de los límites del centro de población.

Dado el área de estudio del presente plan se ubica a su vez fuera de los límites del centro de población, en la evaluación de los aspectos de medio físico transformado no es posible reconocer aspectos propios de sistemas urbanos consolidados y en ese sentido el contenido del presente apartado se limita a la narrativa de los incipientes aspectos de medio físico que han sido generados a partir de la intervención humana.

#### **3.4.2. Sistema Vial.**

El sistema vial dentro del área de estudio corresponde únicamente a la carretera estatal 314 Tepatitlán-Arandas, considerada con jerarquía vial de carácter regional por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, esta vialidad cuenta con una sección de 15.87 m. en doble sentido, compuesta por 4 carriles de circulación. El área de aplicación presenta 39.26 m. de frente a esta vialidad.

Dicha carretera Tepatitlán-Arandas, es una vía que enlaza al área de estudio con el centro de población Tepatitlán de Morelos (ubicado a 18 km).

#### **3.4.3. Infraestructura.**

Se plantea la creación de 61 lotes comerciales, que van desde los 600 metros cuadrados, hasta los 307 metros cuadrados, estos lotes serán ocupados completamente para lotes comerciales, en los cuales se pretende atraer al turismo empresarial e industrial, para que nuevas industrias fijen su atención en Capilla de Guadalupe y al Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, se espera que nuevas industrias lleguen a poner sus centros de operación o bodegas de almacenaje para también generar más de 3000 plazas de empleo en la Región.

##### **3.4.3.1. Agua Potable.**

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. Uno de los casos que escapa a la consideración anterior es la empresa FRACA S.A. de C.V., donde el servicio de agua potable se ha venido generando de manera independiente a la infraestructura de Tepatitlán de Morelos, 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.

El proyecto que se propone solventará su demanda de agua potable de manera interna con base en la extracción del subsuelo por medio de un pozo profundo. Para tal efecto deberá presentar en su momento el título de concesión respectivo emitido por la CONAGUA, mismo que tendrá que ser vigente y destinado para el uso de suelo industrial y de servicios propuesto.

El proyecto contará además con cisternas cerradas para el almacenamiento del líquido, que se diseñarán de acuerdo a las necesidades del conjunto. 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. Dicho proyecto deberá ser sancionado y autorizado por el organismo operador, Agua y Saneamiento del Municipio de Tepatitlán de Morelos (ASTEPA).

#### **3.4.3.2. Drenaje sanitario.**

El área de estudio no cuenta con infraestructura que otorgue el servicio de drenaje sanitario y por lo tanto se prevé que este tema está siendo solventado dentro del polígono, a través de sistemas individuales de fosas sépticas y por sistemas de tratamiento de aguas residuales.

Cabe señalar que el riesgo de contaminación de las aguas del subsuelo es de consideración, debido a la presencia de un número importante de fincas y construcciones dispersas, las cuales podrían no contar con sistemas adecuados de tratamiento de aguas residuales y, por tanto, la posibilidad de que aguas contaminadas estén siendo infiltradas al subsuelo.

En dicho sentido, es fundamental que la autoridad municipal verifique los mecanismos de monitoreo para constatar que se cuente con los elementos adecuados para el seguimiento en el manejo de aguas residuales, y verificar que las aguas que se infiltren no rebasen los niveles permisibles de contaminantes establecidos por las normas oficiales correspondientes, evitando con ello la contaminación de los mantos acuíferos de la zona.

En lo que corresponde al área de aplicación, para el predio se plantea que las aguas residuales que se generen como consecuencia del proyecto que se promoverá, serán gestionadas con base

en un sistema integral de tratamiento, reutilización, e infiltración de demasías. Es importante señalar que los sistemas de tratamiento deberán ser independientes para las aguas que provengan de uso doméstico (que sean generadas por espacios ajenos a la industria), y las de procesos industriales se deberán acatar las normas oficiales mexicanas NOM-001-SEMARNAT-199615, NOM-002- SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT1997 y NOM-004-SEMARNAT-2002.

En dicho sentido, se deberá presentar el proyecto ejecutivo donde se acredite el cálculo específico de los volúmenes de aguas residuales a partir de lo cual se determinen las características de la planta de tratamiento, así como su tratamiento y disposición final con base en la autorización de descargas que autorice la CONAGUA. Dicho proyecto deberá ser sancionado y autorizado por el organismo operador, ASTEPA, así como por parte de la Jefatura de Ecología y Medio Ambiente del municipio. En dicho sentido, corresponderá al ASTEPA y a la Jefatura de Ecología y Medio Ambiente del municipio, el monitoreo periódico para verificar el cumplimiento de las normas ambientales aplicables.

Por parte del promotor del cambio de uso de suelo, se expresa como objetivo fundamental del proyecto que las aguas residuales del mismo recibirán un tratamiento adecuado para ser preferentemente reutilizadas, y en su caso las demasías serán vertidas al arroyo o infiltradas, según el proyecto ejecutivo que se autorice. El tratamiento se adecuará al origen de los residuos (doméstico, industrial), y las instalaciones se conformarán con el desarrollo, por lo que deben ser visualmente atractivas y libres de malos olores, realizando la conducción de aguas por gravedad.

Partiendo de lo antes expuesto se prevé que no existen determinantes que imposibiliten la implementación del proyecto, sin embargo, sí que exigen la planeación, diseño y ejecución de las ingenierías correspondientes para una adecuada solución del tema hidrosanitario.

15 NOM-001-SEMARNA-1996 Límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales (D.O.F. 23 de abril de 2003).  
16 NOM-002-SEMARNAT-1996 Límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal. (D.O.F. 23 de abril de 2003). 17 NOM-003-SEMARNAT-1997 Límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público. (D.O.F. 23 de abril de 2003)  
18 NOM-004-SEMARNAT-2002 Protección ambiental- Lodos y biosólidos- especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.

### **3.4.3.3. Drenaje Pluvial.**

Como se ha venido mencionando, el área de estudio es un territorio poco consolidado desde el punto de vista de su urbanización. Por tal razón, es entendible que no se cuente con infraestructura en varios rubros, siendo el caso de la infraestructura relativa al agua pluvial. Dado la incipiente cobertura de áreas urbanizadas y la predominancia de suelos de carácter rústico, la gran mayoría de la precipitación (entre el 80 y 90% del volumen) se infiltra de manera natural al subsuelo. El resto del volumen de aguas pluviales es drenado de manera superficial a través de los cuatro escurrimientos naturales principales que afectan al área de estudio.

En lo que corresponde al área de aplicación, la mayor escorrentía del polígono es canalizada de manera natural. Se tiene previsto que, con la modificación del uso de suelo, se deberá generar un

proyecto de captación, retención e infiltración de aguas pluviales, lo cual permita garantizar que no existirán impactos hidrológicos por efecto de la urbanización.

Ello significa que el nivel de la escorrentía del predio en su estado actual no deberá variar cuando se ejecute el proyecto que se promueve, para lo cual, las aguas provenientes de cubiertas, pavimentos y demás superficies impermeabilizadas, deberá ser canalizada a dispositivos de retención e infiltración suficientes para compensar el volumen de captación.

#### **3.4.3.4. Infraestructura eléctrica y comunicaciones.**

El área de estudio cuenta con una cobertura incipiente en el rubro de infraestructura eléctrica, donde existe una línea principal de suministro situada sobre la carretera Estatal 326 Tepatitlán de Morelos-Arandas.

Por su parte, en materia de redes de telefonía, se identifica de igual forma que esta infraestructura se emplaza sobre la carretera estatal 326 Tepatitlán de Morelos-Arandas, en forma diagonal, pasando frente al área de aplicación.

#### **3.4.3.5. Infraestructura de gas.**

En el entorno del área de estudio de acuerdo con la revisión del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población para Capilla de Guadalupe y la revisión en campo, se hace constar que no existe infraestructura de gasoductos, por lo que la zona no presenta mayores riesgos por este tipo de instalaciones.

#### **3.4.3.6 Movilidad urbana y accesos a patrimonio de uso público.**

El transporte público del área de estudio está compuesto únicamente por autobuses foráneos que comunican Tepatitlán de Morelos, la delegación de Capilla de Guadalupe y a la cabecera municipal Tepatitlán de Morelos y viceversa, hacia otras localidades y municipios de la región. En forma complementaria se cuenta con la existencia de un sitio de autos de alquiler tipo taxis, ubicado en el Centro de Población de Capilla de Guadalupe.

Debido a la intención de obtener una certificación LEED, el proyecto que se propone estará impulsando acciones de movilidad sustentable para su personal, entre las que son factibles la implementación de un servicio colectivo privado de transporte de personal, la creación de incentivos para el uso compartido del automóvil, el uso de medios alternativos como la bicicleta o incluso de vehículos de bajo cilindraje como las motocicletas. Estas medidas, por una parte, estarán encaminadas a minimizar el impacto vial por la operación del proyecto que se propone, a resolver la insuficiencia de transporte público hacia el proyecto, pero también, permitirán minimizar la emisión de gases de efecto invernadero.

Aunado a las anteriores, sobre el eje de la carretera federal 314 Tepatitlán de Morelos- Arandas, se encuentran diversas actividades urbanas de carácter económico, mismas que presentan un nivel de impacto similar al del proyecto que se propone en el área de aplicación. Se trata por ejemplo de la propia Industria Pemex Servicio González, Ferretera Unión S.A. de C.V., Uniferre de los Altos S.A. de C.V., Compañía Tequilera Hacienda La Capilla.

Debido a lo anterior se corrobora que la implementación de una industria en el área de aplicación es factible debido, a la vocación de la zona y el interés de impulsar la producción de productos y servicios.

### **3.4.5. Regímenes de tenencia de la tierra existente.**

El régimen de propiedad de la tierra que presente al interior del área de estudio es de la pequeña propiedad. Pequeña propiedad es la denominación que se le da a la extensión de tierra en manos de un solo titular a la cual la ley le otorga diferentes beneficios con la intención de fomentar el desarrollo social.

La pequeña Propiedad Agrícola. Es constituida por suelos utilizados para el cultivo de vegetales y se considera pequeña propiedad agrícola la superficie de tierras agrícolas que no exceda 100 hectáreas con excepción de algunos cultivos específicos en los cuales la superficie se puede incrementar hasta 300 hectáreas.

Pequeña Propiedad Ganadera. Se constituye por los suelos utilizados para la reproducción y cría de animales, mediante el uso de su vegetación sea natural o inducida. Su extensión se sujetará a los coeficientes de agostadero ponderados en la región de que se trate, suficiente para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor.

Pequeña Propiedad Forestal. Se considera pequeña propiedad forestal la superficie de tierras forestales de cualquier clase que no exceda de 800 hectáreas.

#### **3.5.1.1. Población Regional.**

La Región Altos Sur a la que pertenece el municipio de Tepatitlán de Morelos, está conformada por 12 municipios de los cuales, según el conteo de población y vivienda de 2020 practicado por INEGI, En el 2010, el municipio de Tepatitlán de Morelos representaba el 37.1 % (136, 123 pobladores) del total de población de la región Altos sur. Para el año 2020, 151,133 habitantes residían en el municipio. Esto equivale al 38.1% de la población total de la región según la Encuesta Intercensal 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

La Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, tiene mayoritariamente una densidad de 5 habitantes por hectárea, mientras que en el municipio son 37 habitantes por hectárea.

Esta Región se encuentra dentro de las cuatro regiones más pobladas del estado de Jalisco, junto con las regiones Centro, Altos Norte y Ciénega. Fuera de la Región Centro que concierne al Área Metropolitana de Guadalajara, cada una de las tres restantes cuenta con una población aproximada de 400 mil habitantes. Se destaca que la región Altos Sur es la tercera en orden de importancia, con relación al volumen de población en el estado.

Para 2020 la región Altos Sur presentó una población estimada de 424,723 habitantes, teniendo un aumento de 4.3% de población, con una tasa de crecimiento de 0.79% anual.

#### **3.5.1.2. Población Municipal**



El municipio de Tepatitlán de Morelos ha observado un crecimiento constante de su población, lo cual le ha permitido conservar su posición como centro urbano de preponderancia regional.

Así mismo Capilla de Guadalupe presenta también un constante crecimiento poblacional. Colocándole como la 2da Población en orden de importancia en el municipio.

El municipio de Tepatitlán de Morelos cuenta con una población de 151,133 habitantes según la encuesta intercensal 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

### **3.5.1.3. Aspectos demográficos dentro del área de estudio.**

El área de estudio incide sobre asentamientos humanos consolidados, ya que como se ha mencionado se encuentra dentro del Centro de Población de Capilla de Guadalupe.

Este centro de población ha observado un comportamiento demográfico de población con tendencia a disminuir paulatinamente, eso según los datos arrojados por los censos y conteos realizados entre 1990 y 2010. A partir del año 1995 las tasas de crecimiento disminuyen, cuando la tasa de crecimiento para ese año era de 4.06%, para 2010 la tasa era de 2.08%.

### **3.5.1.3. Aspectos demográficos dentro del área de estudio.**

El área de estudio no incide sobre asentamientos humanos consolidados, ya que como se ha mencionado, implica la promoción de una acción urbanística fuera de los límites del centro de población de Tepatitlán de Morelos. De la consulta de bases de datos del INEGI se obtiene que los datos disponibles con el nivel de desagregación por localidad rural corresponden al Censo de Población y Vivienda 2020, ejercicio en el cual, no se tienen identificadas localidades dentro del área de estudio a considerar como parte del análisis.

Los datos de población y vivienda de las localidades próximas al área de estudio se presentan a continuación, destacando que, de acuerdo con la información disponible por parte de INEGI, no se tiene registro de viviendas particulares habitadas dentro o en el entorno inmediato del área de estudio.

## **BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

### **4.1. CRITERIOS GENERALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

#### **4.1.1. Demanda de Suelo Urbano.**

La acción urbanística que se promueve mediante la modificación del uso de suelo en el área de aplicación corresponde a usos distintos al habitacional, entonces no se tiene previsto algún incremento de población en el corto, mediano o largo plazo.

La demanda de suelo urbano para el corto, mediano y largo plazo, se define en función de las previsiones de crecimiento poblacional y la estrategia de densidad e intensidad de usos de suelo dentro del área de aplicación. Dentro de la estrategia de ordenamiento del presente Plan Parcial, dado que no se tiene previsto un aumento de población, entonces la demanda de suelo urbano se circunscribe específicamente al emplazamiento del uso que propone la acción urbanística que se promueve, ello exclusivamente dentro del área de aplicación del Plan con una superficie de 63,764.75 metros cuadrados.

#### **4.1.2. Requerimientos de Equipamiento e Infraestructura.**

En materia de equipamiento urbano, el potencial del uso que se promueve no implica un incremento en la demanda de equipamiento urbano en los rubros de educación, salud, recreación y deporte. Ello como se ha mencionado, se debe a que los usos que se promueven mediante la expedición del presente Plan son distintos al habitacional.

Como parte de los requerimientos de cesión para destinos, al momento de que se promueva la urbanización dentro del área de aplicación se deberán otorgar los porcentajes que corresponden a los usos industrial, comercial y de servicios, de acuerdo con las superficies de proyecto, de conformidad a lo que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco. Estas cesiones para destinos estarán dedicadas preferentemente para el desarrollo de espacios verdes abiertos y recreativos, buscando que las mismas formen parte de la estrategia de conservación de los macizos arbolados existentes.

En lo que toca a la demanda de infraestructura, las acciones de urbanización que se promuevan como consecuencia de los usos que se autorizan mediante la expedición del presente Plan, deberán realizarse bajo un esquema de autosuficiencia y sustentabilidad, acreditando para la autorización de las acciones de urbanización la disponibilidad física y legal del recurso agua, su tratamiento, reutilización, y descargas, de acuerdo con el marco jurídico aplicable sobre todo en materia ambiental.

En lo que corresponde a la demanda de agua potable, 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.

En el área de aplicación las necesidades de agua del proyecto serán cubiertas internamente, por medio de un pozo profundo dentro del polígono de la propiedad, para lo cual se presentará en su momento la concesión que al efecto expida la CONAGUA.

Por otra parte, una vez que se pretenda llevar a cabo acciones de urbanización, el proyecto definitivo deberá contemplar el proyecto ejecutivo 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 garantice los requerimientos del proyecto. Dicho proyecto deberá ser sancionado y autorizado por el organismo operador Agua y Saneamiento del Municipio de Tepatitlán de Morelos (ASTEPA).

En lo que toca a infraestructura sanitaria, las aguas residuales que se generen como consecuencia del proyecto que se promoverá, deberán ser gestionadas con base en un sistema integral y

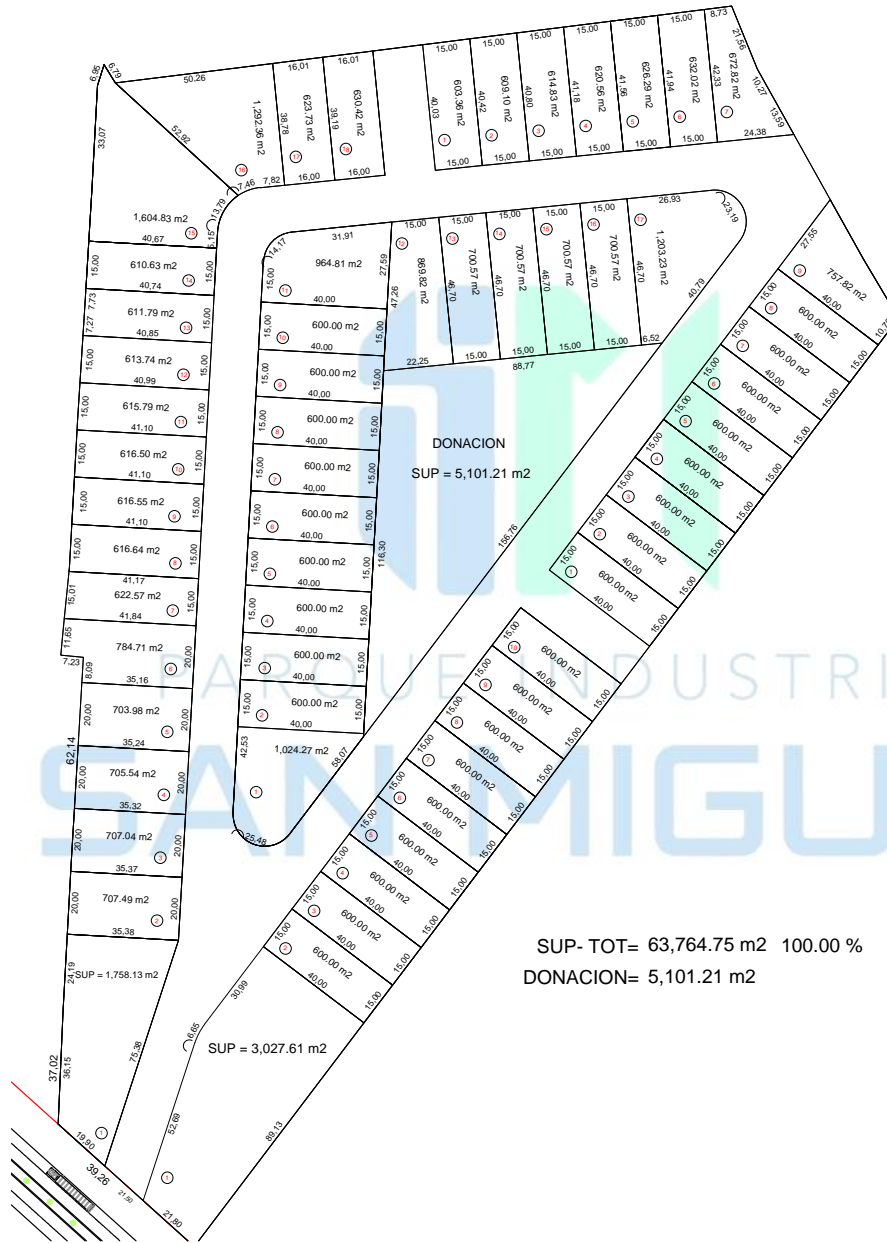
sustentable de tratamiento, reutilización, infiltración o descarga de demasías. Los sistemas de tratamiento deberán ser independientes para las aguas de que provengan de procesos industriales. En todo caso se deberán acatar las normas oficiales mexicanas NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002- SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, y demás normatividad aplicable.

Previo a la autorización de acciones de urbanización en el área de aplicación se deberá presentar el proyecto ejecutivo donde se acredite el cálculo específico de los volúmenes de aguas residuales a partir de lo cual se determinen las características de la planta de tratamiento, así como la disposición final de aguas residuales con base en la autorización de descargas que autorice la CONAGUA. Dicho proyecto deberá ser sancionado y autorizado por el organismo operador Agua y Saneamiento del Municipio de Tepatitlán de Morelos (ASTEPA), así como por parte de la Jefatura de Ecología y Medio Ambiente del municipio.



## **5. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN.**

# PARQUE INDUSTRIAL SAN MIGUEL



1. La manzana A estará compuesto por una totalidad de 18 lotes, con las siguientes características:
  - a) El lote numero 1 uno tendrá una superficie de 1,758.13 m<sup>2</sup>

- b) El lote número 2 dos tendrá una superficie de 707.49 m<sup>2</sup>
- c) El lote número 3 tres tendrá una superficie de 707.04 m<sup>2</sup>
- d) El lote número 4 cuatro tendrá una superficie de 705.54 m<sup>2</sup>
- e) El lote número 5 cinco tendrá una superficie de 703.98 m<sup>2</sup>
- f) El lote número 6 seis tendrá una superficie de 784.71 m<sup>2</sup>
- g) El lote número 7 siete tendrá una superficie de 622.57 m<sup>2</sup>
- h) El lote número 8 ocho tendrá una superficie 616.64 m<sup>2</sup>
- i) El lote número 9 nueve tendrá una superficie 616.55 m<sup>2</sup>
- j) El lote número 10 diez tendrá una superficie 616.50 m<sup>2</sup>
- k) El lote número 11 once tendrá una superficie 615.79 m<sup>2</sup>
- l) El lote número 12 doce tendrá una superficie 613.74 m<sup>2</sup>
- m) El lote número 13 trece tendrá una superficie 611.79 m<sup>2</sup>
- n) El lote número 14 catorce tendrá una superficie 610.63 m<sup>2</sup>
- o) El lote número 15 quince tendrá una superficie 1,604.83 m<sup>2</sup>
- p) El lote número 16 dieciséis tendrá una superficie 1,292.36 m<sup>2</sup>
- q) El lote número 17 diecisiete tendrá una superficie 623.73 m<sup>2</sup>
- r) El lote número 18 dieciocho tendrá una superficie 630.42 m<sup>2</sup>

2. La manzana B estará compuesta por una totalidad de 7 lotes, con las siguientes características:

- a) El lote número 1 uno tendrá una superficie de 603.36 m<sup>2</sup>
- b) El lote número 2 dos tendrá una superficie de 609.10 m<sup>2</sup>
- c) El lote número 3 tres tendrá una superficie de 614.83 m<sup>2</sup>
- d) El lote número 4 cuatro tendrá una superficie de 620.56 m<sup>2</sup>
- e) El lote número 5 cinco tendrá una superficie de 626.29 m<sup>2</sup>
- f) El lote número 6 seis tendrá una superficie de 632.02 m<sup>2</sup>
- g) El lote número 7 siete tendrá una superficie de 672.82 m<sup>2</sup>

3. La manzana C estará compuesta por una totalidad de 17 lotes, con las siguientes características:

- a) El lote número 1 uno tendrá una superficie de 1,024.27 m<sup>2</sup>
- b) El lote número 2 dos tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- c) El lote número 3 tres tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- d) El lote número 4 cuatro tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- e) El lote número 5 cinco tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- f) El lote número 6 seis tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- g) El lote número 7 siete tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- h) El lote número 8 ocho tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- i) El lote número 9 nueve tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- j) El lote número 10 diez tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- k) El lote número 11 once tendrá una superficie de 964.81 m<sup>2</sup>
- l) El lote número 12 doce tendrá una superficie de 896.82 m<sup>2</sup>
- m) El lote número 13 trece tendrá una superficie de 700.57 m<sup>2</sup>
- n) El lote número 14 catorce tendrá una superficie de 700.57 m<sup>2</sup>
- o) El lote número 15 quince tendrá una superficie de 700.57 m<sup>2</sup>
- p) El lote número 16 dieciséis tendrá una superficie de 700.57 m<sup>2</sup>



- q) El lote número 17 diecisiete tendrá una superficie de 1,203.23 m<sup>2</sup>
- r) Además del área de donación que tendrá una superficie de 5,101.21 m<sup>2</sup>

4. La manzana D estará compuesta por una totalidad de 9 lotes, con las siguientes características:

- a) El lote número 1 uno tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- b) El lote número 2 dos tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- c) El lote número 3 tres tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- d) El lote número 4 cuatro tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- e) El lote número 5 cinco tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- f) El lote número 6 seis tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- g) El lote número 7 siete tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- h) El lote número 8 ocho tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- i) El lote número 9 nueve tendrá una superficie de 757.82 m<sup>2</sup>

5. La manzana E estará compuesta por una totalidad de 10 lotes, con las siguientes características:

- a) El lote número 1 uno tendrá una superficie de 3,027.61 m<sup>2</sup>
- b) El lote número 2 dos tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- c) El lote número 3 tres tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- d) El lote número 4 cuatro tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- e) El lote número 5 cinco tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- f) El lote número 6 seis tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- g) El lote número 7 siete tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- h) El lote número 8 ocho tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- i) El lote número 9 nueve tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>
- j) El lote número 10 diez tendrá una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>

### **5.1. ESTRATÉGIA DE DESARROLLO URBANO**

En congruencia con las orientaciones estratégicas del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos vigente, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Parque Industrial San Miguel contribuye a la estrategia mixta de consolidación urbana e impulso al desarrollo agroindustrial de la microrregión, en lo que concierne a la promoción para la dotación de infraestructura productiva aprovechando racionalmente los recursos naturales y poniendo especial cuidado en la conservación del medio ambiente.

Para efecto de lo anterior, el Plan Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos prescribe que se deben establecer reservas para la industria y los servicios, y dotarlas del equipamiento necesario para que cumplan las funciones de centro de Servicios Medios, a la vez que se ordena selectivamente la localización de las actividades productivas no compatibles con el uso habitacional.

A su vez, la estrategia de desarrollo urbano del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Parque Industrial San Miguel del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, contribuye con los objetivos estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo de Tepatitlán de Morelos 2018-2024, en lo que se refiere a la promoción y fortalecimiento económico del municipio a través de:

- El fortalecimiento e impulso al sector secundario y terciario, teniendo como base la creación de reservas urbana para desarrollar oferta de suelo apto para actividades productivas, de industria, comercio y servicios.
- El ordenamiento territorial como base para promover la construcción de zonas industriales, de comercios y servicios, estimulando la apertura de nuevas empresas comerciales y de servicios con giros nuevos e innovadores.
- Establecer modalidades de uso de suelo, acordes a la vocación turística y el desarrollo de nuevos nichos turísticos, con base en el potencial cultural, religioso y ecológico del municipio.

Acorde con las orientaciones estratégicas antes descritas, en el área de aplicación del presente Plan Parcial, se propone una estrategia de ordenamiento territorial y zonificación urbana que permita la modificación del uso de suelo actual para redefinirlo como área de reserva urbana de corto plazo, para el uso Mixto Regional.

Por ello el presente apartado establece las determinaciones de uso de suelo y normas de control correspondiente, así como las acciones y orientaciones técnicas pertinentes, tomando como base las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco y en particular, del Reglamento Estatal de Zonificación (REZ) en lo relativo a los usos de zonas mixtas de nivel regional.

## **5.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.**

Para los efectos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Parque Industrial San Miguel, se establecen los límites del área de aplicación que se definen por un polígono con una superficie aproximada de 63,764.75 metros cuadrados cuyo perímetro es de 642.90 metros aproximadamente.

35	37	N 29°48'43.80" W	20.30	37	2,303,198.59	752,221.26
37	38	N 29°48'43.80" W	8.65	38	2,303,206.10	752,216.96
38	39	N 29°48'43.80" W	14.81	39	2,303,218.95	752,209.59
39	40	N 29°19'25.24" W	21.99	40	2,303,238.11	752,198.83
40	1	N 27°35'26.68" W	44.45	1	2,303,277.51	752,178.24

**SUPERFICIE = 63,764.75 m<sup>2</sup>**

12	13	N 33°55'57.06" W	7.37	13	2,303,256.66	751,977.45
13	14	S 05°21'53.30" W	3.33	14	2,303,253.35	751,977.14
14	15	S 05°21'53.30" W	3.34	15	2,303,250.02	751,976.83
15	16	S 02°58'03.49" W	16.58	16	2,303,233.47	751,975.97
16	17	S 02°58'03.49" W	7.75	17	2,303,225.73	751,975.57
17	18	S 02°58'03.49" W	25.23	18	2,303,200.53	751,974.26
18	19	S 02°58'03.49" W	22.74	19	2,303,177.82	751,973.09
19	20	S 02°58'03.49" W	22.26	20	2,303,155.59	751,971.93
20	21	S 02°58'03.49" W	7.22	21	2,303,148.38	751,971.56
21	22	S 02°58'03.49" W	7.78	22	2,303,140.61	751,971.16
22	23	S 02°58'03.49" W	37.23	23	2,303,103.42	751,969.23
23	24	S 02°58'03.49" W	35.06	24	2,303,068.41	751,967.42
24	25	N 82°31'23.11" E	6.34	25	2,303,069.24	751,973.71
25	26	S 02°38'57.46" W	8.78	26	2,303,060.46	751,973.30
26	27	S 02°44'28.69" W	20.00	27	2,303,040.48	751,972.34
27	28	S 02°15'30.04" W	20.00	28	2,303,020.50	751,971.55
28	29	S 01°56'01.31" W	9.25	29	2,303,011.25	751,971.24
29	30	S 01°56'01.20" W	10.75	30	2,303,000.51	751,970.88
30	31	S 02°23'15.20" W	20.00	31	2,302,980.53	751,970.05
31	32	S 02°58'10.05" W	24.19	32	2,302,956.38	751,968.79
32	33	S 03°25'04.49" W	36.45	33	2,302,919.99	751,966.62
33	34	S 48°41'30.26" E	59.14	34	2,302,880.95	752,011.04
34	35	N 36°17'16.68" E	372.23	35	2,303,180.98	752,231.35
35	37	N 29°48'43.80" W	20.30	37	2,303,198.59	752,221.26
37	38	N 29°48'43.80" W	8.65	38	2,303,206.10	752,216.96
38	39	N 29°48'43.80" W	14.81	39	2,303,218.95	752,209.59
39	40	N 29°19'25.24" W	21.99	40	2,303,238.11	752,198.83
40	1	N 27°35'26.68" W	44.45	1	2,303,277.51	752,178.24

**SUPERFICIE = 63,764.75 m<sup>2</sup>**

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

5.3.

De acuerdo con lo señalado en el Capítulo III “De la Clasificación de Áreas” del Reglamento Estatal de Zonificación, para el área de aplicación se establece la siguiente clasificación de áreas, misma que se ilustra en los Planos de Estrategia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

La delimitación de los polígonos que integran la Clasificación de áreas, contenida en el plano E1, deberá tener en consideración las restricciones específicas que se determinen como parte del dictamen del Estudio General de Riesgo respectivo. Derivado de tales restricciones y para efectos del Proyecto definitivo de urbanización, los límites de los polígonos podrán ajustarse específicamente para cumplir dichas restricciones.

### **5.3.1. Áreas de actuación.**

Áreas de actuación: Son las áreas que buscan prever la organización y el orden de una zona, teniendo como objeto establecer su control y protección a través de restricciones adicionales a las normas existentes.

Áreas de transición: Son los polígonos que tiene el objeto de fungir como separadores entre las áreas de reserva urbana y las rústicas, con la intención de mitigar el efecto de la urbanización sobre estas últimas, proteger y mantener su biodiversidad. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AT), y el número que las especifica.

AT (01) y AT (02).

Corresponden a las áreas dentro del área de estudio, que atañen a la mayor concentración de arbolado existente, así como las que se incorporan para su rehabilitación en el aspecto forestal.

### **5.3.2. Áreas de Reserva Urbana.**

Áreas de Reserva Urbana: Las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se identificarán con la clave (RU) y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo: Las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos del título Noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP); En lo que toca a la demanda de infraestructura de la acción urbanística que se promueve mediante la expedición del presente Plan, queda establecido que las acciones de urbanización que se promuevan como consecuencia de los usos a implementar, deberán realizarse bajo un esquema de autosuficiencia y sustentabilidad, acreditando para la autorización de las acciones de urbanización la disponibilidad física y legal del recurso agua, su tratamiento, reutilización, y descargas, de acuerdo con el marco jurídico aplicable sobre todo en materia ambiental.

Derivado de la factibilidad de que el proyecto del Parque Industrial San Miguel opere bajo un esquema de autosuficiencia en lo que corresponde a los servicios de agua potable y saneamiento

de aguas residuales, y dado que se verificó la presencia de infraestructura eléctrica y de vialidad de manera contigua al predio, entonces es que se determinó factible establecer áreas de reserva urbana a corto plazo.

### **5.3.3. Áreas Rústicas.**

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

a) Áreas agropecuarias: los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR), y el número que las especifica.

La señalada en el Plano de Estrategia E1, con la clave: AR-AGR (01) y AR-AGR (02).

Corresponden a las áreas contiguas, en ambas márgenes, al escurrimiento natural que cruza el área de aplicación.

b) Áreas forestales: los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (FOR) y el número que las especifica.

La señalada en el Plano de Estrategia E1, con la clave: AR-FOR (01), AR-FOR (02) y AR-FOR (03).

Corresponden a las áreas dentro del área de estudio, que atañen a la mayor concentración de arbolado existente, así como las que se incorporan para su rehabilitación en el aspecto forestal.

## **5.4. ACCIONES DE CONSERVACIÓN MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO.**

Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la acción urbanística en el Parque Industrial San Miguel el promotor deberá realizar las siguientes acciones, bajo la verificación y sanción del gobierno municipal a través de las dependencias competentes, así como contar la supervisión de las dependencias competentes en materia ambiental y de protección civil.

### **5.4.1. Acciones de Crecimiento.**

RU-CP (01). Reserva urbana de corto plazo.

-Tramitar ante la dependencia técnica el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, el cual deberá ser expedido con base en las determinaciones de usos y destinos, autorizadas mediante el presente Plan Parcial.



Elaborar el Proyecto de Integración Urbana respectivo, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 257 fracción I.

- Formular el Proyecto Definitivo de Urbanización tomando como base los lineamientos del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 257 fracciones II a la V; así como las disposiciones del título cuarto y título quinto del Reglamento Estatal de Zonificación.
- Formular el Proyecto Ejecutivo de Edificación tomando como base lo prescrito por el artículo 277 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como las disposiciones del título segundo y título tercero del Reglamento Estatal de Zonificación.
- El Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá ser acompañado por los estudios técnicos, avalados por las dependencias competentes:
  - Estudio en materia de impacto ambiental, conforme a lo que dictan: la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y sus respectivos reglamentos.
  - Estudio en materia de Impacto en el Tránsito, avalado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y/o por la Secretaría de Movilidad del Gobierno de Jalisco, según corresponda.
  - Proyectos y memorias técnicas de infraestructura e instalaciones, sancionados por los organismos y dependencias competentes; en materia de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, electricidad y alumbrado.
  - Títulos de concesión de aprovechamiento de agua del subsuelo y autorización de descargas, expedido por la Comisión Nacional del Agua.

El proyecto definitivo de urbanización deberá contener a su vez:

- o La delimitación de las áreas de cesión para destinos garantizando las superficies necesarias conforme al artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- o Los proyectos de arbolado y espacios verdes.
- o El proyecto de obras de edificación mínimas para el área de cesión para destinos, conforme 186 de Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Ejecutar las obras de urbanización y edificación, conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados a través de las licencias de urbanización y edificación respectivas.
- Gestionar ante la dependencia técnica el procedimiento para la entrega recepción de las obras de urbanización y las áreas de cesión para destinos, así como para la certificación de habitabilidad de la obra, una vez que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos legales y técnicos.

#### **5.4.2 Acciones de Mejoramiento.**

Acciones relativas a la colindancia norte del área de aplicación, en el frente hacia la Carretera Estatal Tepatitlán de Morelos-Arandas.

- Presentar el estudio en materia de Impacto en el Tránsito, avalado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y/o por la Secretaría de Movilidad del Gobierno de Jalisco, según corresponda.
- Integrar en el proyecto definitivo de urbanización las acciones y el diseño de integración vial que determine la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o la Secretaría de Movilidad del Gobierno de Jalisco.
- Integrar en el proyecto definitivo de urbanización las acciones de mejoramiento en el frente a la vialidad regional, que determine el proyecto autorizado por la dependencia técnica, relativas a mobiliario urbano, alumbrado público, dispositivos de seguridad vial, entre otros.
- Ejecutar las acciones de mejoramiento en el frente del predio a la vialidad regional, conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados a través de la licencia de urbanización respectiva.

#### **Acciones de Conservación.**

AR-FOR (01), AR-FOR (02) y AR-FOR (03). Áreas Forestales.

- Complementar el inventario de sujetos forestales y el proyecto específico de arbolado, a efecto de que sea sancionado, dictaminado y autorizado por la dependencia técnica.
- Promover la autorización de impacto ambiental y cambio de uso de suelo forestal ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. - Orientar la ubicación de las áreas de cesión para destinos en función de los macizos arbolados de interés a ser conservados, buscando que sean aprovechados en la conformación de espacios verdes abiertos y recreativos.
- Orientar el proyecto definitivo de urbanización y el proyecto ejecutivo de edificación, con el objetivo de conservar la mayor extensión posible de macizos arbolados dentro del área de aplicación.
- Al interior de las Áreas Forestales se llevarán a cabo las siguientes acciones para la conservación:
  - Se llevará a efecto las acciones tendientes a restaurar las áreas con vegetación conservada y la conectividad entre las mismas.
  - Revegetar y/o reforestar únicamente con especies nativas de la región.
  - Revegetar y/o reforestar zonas claves para la continuidad de la vegetación.
  - Delimitar correctamente y con materiales visibles las zonas arboladas con elementos naturales y semipermanentes. o Elaborar el plan de prevención y combate de incendios.
  - Aplicar riegos periódicos a las áreas reforestadas y riegos esporádicos al área arbolada durante la temporada de estiaje.
  - Realizar inspecciones de las condiciones fitosanitarias del arbolado por lo menos dos veces al año y contar con un plan de manejo de las mismas.
  - El trazo de senderos en el interior de estas zonas cuidará que la construcción impacte lo menos posible la cobertura arbórea y herbácea.
  - El uso de materiales naturales o semipermanentes en los senderos es deseable (madera, piedra) en lugar de elementos de construcción formal (concreto, varilla, hormigón).

- Colocar letreros que inviten a los visitantes a respetar el área arbolada. o Mantener el ganado fuera de las áreas arboladas.
- Tener un área exclusiva y delimitada para fogatas, provista por algún elemento para la prevención y combate de incendios.
- Propiciar la aparición de vegetación arbustiva en las zonas arboladas.
- Conservar el material de despalme resultante de las obras y actividades que se realicen en los alrededores, en las áreas con fines distintos a la conservación. o Establecer un área de composteo de residuos orgánicos.
- Establecer y respetar un área de amortiguamiento en la corriente intermitente presente en el predio. o Mantener el arbolado muerto dentro del predio. o No realizar mantenimientos de maquinaria dentro del predio.
- Colocar recipientes para la recolección de basura orgánica e inorgánica. o Prohibir la quema de basura.
- Crear micro hábitats amontonando rocas y/o ramas en varias partes de las áreas arboladas.
- Prohibir la presencia animales domésticos en las áreas arboladas o naturales.
- Establecer sitios de observación de fauna y de especies vegetales en lugares estratégicos. o Colocar letreros que inviten al cuidado de la fauna.

#### CA 01. Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua.

- Adecuar el proyecto de urbanización y edificación respetando la demarcación de zona federal en torno al escurrimiento natural identificado.
- Con base en los estudios en materia de impacto ambiental, determinar las acciones específicas de conservación necesarias, para acreditar la viabilidad ambiental.
- Se deberá generar el Plan de Tratamiento y Manejo de Aguas Residuales Industriales, en cumplimiento de las normas oficiales mexicanas NOM- 001- SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT- 1997 y NOM-004-SEMAR NAT-2002.

### **5.5. USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS.**

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, se determinan los usos y destinos que se generan por efecto de las acciones urbanísticas, se precisan las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación y se precisa la garantía de las áreas de cesión para destinos. Los tipos de zonas permitidas para el Área.

La delimitación de los polígonos que integran los Usos y destinos, contenida en el plano E1, deberá tener en consideración las restricciones específicas que se determinen como parte del dictamen del Estudio General de Riesgo respectivo. Derivado de tales restricciones y para efectos del Proyecto definitivo de urbanización, los límites de los polígonos podrán ajustarse específicamente para cumplir dichas restricciones.

#### **5.5.1. Industria Pesada y de Riesgo Alto (I3).**

Las zonas Industria Pesada y de Riesgo Alto están previstas en el caso de instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes.

No obstante, para efectos de guardar congruencia con el marco normativo establecido por el cuadro 3 del artículo Reglamento Estatal de Zonificación. Los usos y destinos compatibles con la zona de Industria Pesada y de Riesgo Alto (I3) son: Industria mediana y de riesgo medio, servicios regionales, servicios a la industria y al comercio, espacios verdes abiertos y recreativos regionales.

Las actividades o giros de uso predominante que se realizan en la zona de Industria pesada y de riesgo alto (I3), se describen a continuación:

- Embotelladoras de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Actividades relativas a la esterilización, llenado, sellado, gravado, estampado, encajonamiento, almacenamiento y distribución de los envases de una bebida.
- Fábricas de tequila. Actividades relativas a la producción de tequila, su cocción, fermentación, destilación, filtrado, añejamiento, mezcla y cata de los productos.
- Promoción y comunicación. Actividades para el fomento y difusión de productos de la industria del tequila vinculados a su comercialización y exportación. Implica áreas de negocios, áreas específicas acerca del temático entorno a la producción de tequila y la apreciación paisajística.
- Las que resulten en armonía al turismo empresarial de la Región.

Las normas aplicables a las zonas de uso Industria Ligera y de Riesgo Alto, son las siguientes: Las acciones urbanísticas que se pretendan desarrollar con el uso Industria Pesada y de Riesgo Alto, tipo I3, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen a continuación:

### **5.5.2. Forestal (F).**

El género al que corresponde la zona Forestal es el de Recursos Naturales. Este género comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. En particular, las zonas Forestales comprenden terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas, aserraderos, cultivo y repoblación de los bosques y viveros forestales.

Las zonas de Uso Forestal del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel están sujetas a su aprovechamiento con base en las actividades y recomendaciones, así como en las medidas de protección, restauración y conservación ambiental siguientes.

Se parte de las condiciones actuales del ecosistema presente en el área de aplicación, las cuales son variables, van de secciones semi-conservadas de bosque de encino, pasando por secciones de encinar abierto y selva baja caducifolia, a pastizal inducido y secciones con suelo desnudo.

Por ello, se planea usar las zonas más impactadas por el sobrepastoreo y compactación por pisoteo de ganado para realizar construcciones, dejando las áreas con presencia de vegetación para su conservación y restauración y uso recreacional. Para el correcto manejo de dichas áreas se emiten las siguientes recomendaciones divididas en componentes para su mejor comprensión:

#### **5.5.2.1. Componente Vegetación:**

La vegetación presente en el predio pasa por varios estadios sucesionales entre el suelo desnudo y afloramientos de roca, estos estadios sucesionales son producto de la degradación inmediata y/o paulatina de la vegetación por acción del hombre y/o sus animales domésticos, para el caso particular del predio en cuestión se infiere que la vegetación sufrió un daño inicial por quema o tala parcial de la vegetación original, para su uso como terreno agrícola y/o posteriormente para inducir un pastizal para su uso pecuario, la presencia de ganado vacuno en el predio ha propiciado el declive de la comunidad vegetal por varios factores entre los que se incluye el consumo de los brotes y renuevos de la misma y el pisoteo constante que compacta suelos fértiles y conduce a la erosión de los mismos, por lo que se enfocarán las acciones a restaurar las áreas con vegetación conservada y la conectividad de las mismas, las acciones sugeridas se enlistan a continuación:

1. Revegetar y/o reforestar únicamente con especies nativas de la región. Se sugiere que esto se lleve a cabo mediante la colecta de germoplasma y/o acodos y estacas de las especies presentes en el predio o en el área circundante (Cerro Gordo).
2. Revegetar y/o reforestar zonas claves para la continuidad de la vegetación. En el predio se encuentran claros sin vegetación que están muy próximos a la masa vegetal formando islas sin vegetación, se recomienda que los esfuerzos de reforestación en las zonas que estén determinadas para esta actividad se enfoquen en estos parches, también se recomienda generar continuidad entre parches de vegetación (revegetar el perímetro del predio y entre espacios arbolados), ya que la vegetación aislada tiende a desaparecer con el tiempo. El o los proyectos de paisajismo que se incluyan en las zonas aledañas a las zonas de protección deberán ser a su vez congruentes con estos criterios.
3. Delimitar correctamente y con materiales visibles las zonas arboladas. Se debe separar las zonas arboladas de las zonas destinadas a usos distintos, con la finalidad de enfocar las acciones de conservación a dichas áreas arboladas y para reducir el impacto proveniente de los usos futuros de suelo hacia las mismas. Esta separación se debe realizar con elementos naturales y semi- permanentes sin el uso de materiales para la construcción
4. Contar con un plan de prevención y combate de incendios: Elaborar un plan de combate y prevención de incendios y capacitar al personal para la ejecución de los mismos, es crucial para la conservación de las áreas arboladas y para salvaguardar la seguridad de las personas presentes en el predio.
5. Aplicar riegos periódicos a las áreas reforestadas y riegos esporádicos al área arbolada durante la temporada de estiaje. Es crucial para los individuos juveniles recibir riegos periódicos en sus etapas de crecimiento, al mismo tiempo sería beneficioso que la vegetación presente contara con riegos esporádicos en la temporada de estiaje, por lo menos los primeros años desde el arranque del proyecto que en su momento se establezcan en los alrededores, con lo que se propiciará la recuperación de la comunidad vegetal.
6. Realizar inspecciones de las condiciones fitosanitarias del arbolado por lo menos dos veces al año y contar con un plan de manejo de las mismas. Las plagas forestales pueden acabar



con hectáreas de bosque en unos cuantos años, por lo que es crucial prevenir las plagas forestales tales como insectos barrenadores, muérdagos, etc. por lo que se debe realizar inspecciones por lo menos una vez en temporada de lluvias y otra en temporada de estiaje.

7. Si se planea trazar andadores para caminar en el interior de estas zonas, se deberán trazar cuidando que la construcción impacte lo menos posible la cobertura arbórea y herbácea, evitando que se provoque erosión. El uso de materiales naturales o semipermanentes es deseable (madera, piedra) en lugar de elementos de construcción formal (concreto, varilla, hormigón).

8. Colocar letreros que inviten a los visitantes a respetar el área arbolada. La colocación de letreros que prohíban el uso de fuego en áreas no autorizadas para la actividad, fumar en áreas no autorizadas, el marcaje de árboles, tirar basura, y que indiquen en qué áreas no se permite transitar como medida preventiva.

9. Mantener el ganado fuera de las áreas arboladas. El ganado debilita los bosques ya que consumen los renuevos reducen la capacidad de infiltración de agua del suelo, y consumen los individuos juveniles de la vegetación.

10. Propiciar la aparición de vegetación arbustiva en las zonas arboladas. La vegetación presenta zonas arboladas semi-conservadas, pero éstas carecen de vegetación arbustiva la cual es necesaria para mantener la diversidad y las dinámicas ecosistémicas en equilibrio, la vegetación arbustiva representa sitios de refugio de fauna y es fuente de alimentación para varias especies animales mediante néctar, frutos y follaje, además de contribuir en la conservación de los suelos.

#### **5.5.2.2. Componente suelo:**

En el caso del suelo, debido a que el predio no presenta pendientes fuertes (>20%) no es necesario emprender labores de retención del mismo, sin embargo, el suelo del predio del proyecto se ha visto impactado debido a la deforestación y la presencia de ganado vacuno, por lo que se recomienda que se caracterice el perfil fértil del suelo presente en las áreas destinadas a fines distintos a la conservación y conservar el horizonte fértil, de ser posible enriquecerlo con composta y utilizarlo en las acciones de reforestación.

1. Conservar el material de despalme resultante de las obras y actividades que se realicen en los alrededores, en las áreas con fines distintos a la conservación. Al momento de retirar el material de despalme por acción de la maquinaria se descompactará, por lo que recuperará algunas de sus cualidades originales (de antes de los efectos generados por deforestación y pisoteo por ganado) por lo que se puede utilizar para las actividades de reforestación y para el establecimiento de un vivero temporal.

2. Establecer un área de composteo de residuos orgánicos. La elaboración de composta a partir de residuos orgánicos vegetales (restos de comida, vegetación muerta, etc.) es una práctica que bien llevada puede restaurar los nutrientes perdidos en los suelos por erosión, lo que, en conjunto con el material de despalme resultante de las obras, puede ofrecer suelos de calidad para las áreas en rehabilitación.

3. Establecer y respetar un área de amortiguamiento en la corriente intermitente presente en el predio. Se debe establecer y revegetar una franja de por lo menos 5 metros a cada lado del cauce del arroyo de temporal presente en el predio con la finalidad de retener el suelo que pudiera erosionarse por acción hídrica, esta franja debe ser respetada en todo momento y no permitir el paso de maquinaria pesada cerca del mismo, a menos que se habilite un paso temporal.
4. Mantener el arbolado muerto dentro del predio. Los árboles muertos, ramas caídas, tocones y restos de árboles en pie son componentes fundamentales para la salud de los suelos, ya que éstos atraen, albergan y mantienen fauna edáfica (principalmente escarabajos y ácaros) y a los hongos que degradan el material vegetal para incorporarlo al suelo, al mismo tiempo sirven como refugio para otros tipos de fauna (aves, mamíferos, reptiles, anfibios) por lo que no es recomendable retirar los restos de vegetación muerta.
5. Realizar mantenimientos de maquinaria dentro del predio. Los residuos generados durante estos mantenimientos son altamente contaminantes para el suelo y el agua y son tóxicos para la flora y la fauna, por lo que cualquier tipo de mantenimiento a vehículos y a cualquier maquinaria en general deberá ser llevada a cabo en un taller autorizado.
6. Colocar recipientes para la recolección de basura orgánica e inorgánica. La gestión de residuos previene la contaminación de los suelos, también brinda materia para compostaje que aumenta la calidad del suelo.
7. Prohibir la quema de basura. La quema de residuos contamina el aire, el suelo y el agua, por lo que se debe prohibir estrictamente este tipo de prácticas.

#### **5.5.2.3. Componente fauna:**

La fauna es un componente clave para la salud de los ecosistemas, ésta brinda servicios ambientales importantísimos tanto para los ecosistemas como para las comunidades humanas, la fauna regula las poblaciones de plagas, poliniza, dispersa semillas, y es un componente escénico del paisaje, por lo que es de suma importancia conservarla y mantenerla para llegar a una rehabilitación completa y duradera, para lo cual se emiten las siguientes recomendaciones:

1. Crear micro hábitats amontonando rocas y/o ramas en varias partes de las áreas arboladas. Estos amontonamientos de materiales sirven de refugio a diversas especies y los utilizan sobre todo en momentos de estrés, por lo que serán cruciales al momento del inicio de obras.
2. Prohibir la presencia animales domésticos en las áreas arboladas o naturales. Las mascotas como perros y gatos son depredadores de la fauna nativa y ahuyentan a la misma, por lo que se debe de restringir la presencia de los mismos a las áreas de conservación.
3. Establecer sitios de observación de fauna y de especies vegetales en lugares estratégicos. La observación de fauna es una actividad turística cada vez más popular, sin embargo conlleva impactos hacia algunos tipos de fauna que no toleran la presencia humana, por lo que se deberán de asignar sitios para su observación teniendo en cuenta sitios visitados por la fauna (abrevaderos, comederos, baños para aves) a una distancia prudente para no alterarla, esto permitirá que la fauna que tolera la presencia humana frecuente estos lugares y la fauna que no la tolera podrá hacer uso del resto de los espacios de conservación.

4. Colocar letreros que inviten al cuidado de la fauna. La colocación de letreros que invite a los visitantes al respeto de la fauna puede incluir mensajes como la prohibición de la cacería, indicar en qué áreas no se permite transitar o hacer ruido para no molestar a las especies de fauna, etc. Revegetar con especies que brinden alimento a la fauna. La inclusión de especies frutales y nectaríferas propicia la presencia de la fauna al brindarles fuente de alimento a los consumidores primarios, que a su vez atraen a los depredadores aumentando la biodiversidad del sitio.

El uso Forestal responderá a lo establecido en la siguiente tabla:

### **5.5.3. Agropecuario (AG).**

El género al que corresponde la zona de uso Agropecuario es también la de Recursos Naturales. Este género comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Las zonas Agropecuarias comprenden todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia.

## **5.6. ESTRUCTURA URBANA.**

La estructura urbana define las características, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

La estructura urbana está conformada por los siguientes sistemas:

### **5.6.1. Estructura Territorial y Núcleos de Equipamiento.**

Dentro de este sistema, la categoría de unidades urbanas corresponde a los siguientes niveles de servicio:

Unidad barrial. Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial;

a) Distrito urbano. Es la unidad territorial urbana con un rango de población de 75,000 a 150,000 habitantes, que se integra generalmente a partir de cuatro unidades barriales en torno a un sub- centro urbano;

b) Centro urbano. Corresponde al mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de autoridades municipales, estatales y federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios regionales.

El sistema de unidades urbanas antes descrito tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población a través de un conjunto de unidades jerarquizadas con las cuales se pretenden conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

Las acciones urbanísticas que se promuevan dentro del desarrollo industrial del Parque Industrial San Miguel por tratarse de usos no habitacionales, no constituyen una modificación al sistema de unidades urbanas del Centro de Población de Capilla de Guadalupe y en su caso al derivado del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco (al cual son ajenas dichas acciones urbanísticas) o la creación de un nuevo sistema de unidades urbanas (dado que no se trata de la conformación de un nuevo centro de población). Ello se confirma puesto que, conforme a lo establecido **en el artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**, se trata en este caso de un uso industrial emplazado fuera de los límites del Centro de Población.

### **5.6.2. 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 REZ. El sistema de vialidad que integra la estructura territorial y urbana del estado se clasifica en: Interurbano e Intraurbano.

#### **5.6.2.1. 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 Tepatitlán de Morelos-Arandas.

Carretera estatal Tepatitlán de Morelos-Arandas con una restricción de paso (derecho de vía) de 40 m.

## **6. PROPUESTA DE ACCIÓN URBANA.**

Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la acción urbanística del Parque Industrial San Miguel se identifican y proponen las siguientes, como acciones urbanas públicas específicas o puntuales, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Parque Industrial San Miguel del Centro de Población de Capilla de Guadalupe, del municipio de Tepatitlán de Morelos; 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:

## **7. LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES A CARGO DE LAS AUTORIDADES EN LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6° del Código Urbano para el Estado de Jalisco, corresponde a las siguientes autoridades la observancia de las siguientes obligaciones y responsabilidades:

### **7.1. Del Congreso del Estado:**

1. Intervenir para verificar el cumplimiento del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
2. Establecer la auditoría y vigilancia, así como el procedimiento de auditoría administrativa a fin de verificar la observancia de la congruencia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano conforme a su zonificación y entorno físico para que posteriormente las autoridades municipales puedan autorizar acciones urbanísticas y obras de edificación, y en general, el cumplimiento de las normas de zonificación y los procedimientos previstos en el Código.
3. Vigilar la intervención del Procurador de Desarrollo Urbano en las observaciones, requerimientos, rechazo y en su caso, aprobación del presente Plan Parcial de Desarrollo urbano.
4. Ejercer todas las atribuciones que se le otorguen en el Código y otros ordenamientos.

### **7.2. Del Gobernador del Estado, quien ejercerá sus atribuciones ya sea directamente o a través de las dependencias y unidades administrativas que señala este código:**

1. Establecer las políticas generales a las se sujetará la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el territorio del Estado;
2. Participar de manera conjunta y coordinada con el Municipio, en la planeación del desarrollo urbano pretendido, en los términos de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;
3. Publicar en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” el Plan Parcial de Desarrollo Urbano una vez que haya sido aprobado de conformidad con el Código y ordenar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
4. Convenir con el Ayuntamiento si este previamente lo solicita, para que las dependencias y entidades competentes asuman de manera total o parcial, las funciones técnicas que les corresponden al Municipio en la aplicación de éste Código y ejecutar obras públicas municipales, cuando carezcan de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;
5. Promover la participación ciudadana y vecinal en la elaboración, ejecución, evaluación y revisión del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
6. Promover la participación ciudadana y vecinal en la atención de los problemas generados en los centros de población del Municipio, integrando asociaciones con particulares, para concertar la realización de obras de utilidad pública;



7. Aplicar las sanciones administrativas previstas en el Código, respecto de los actos u omisiones de los notarios y servidores públicos que violen las disposiciones legales relativas al registro, control y ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel.
8. La prevención y atención de contingencias para el fortalecimiento de la resiliencia;
9. Promover en coordinación con el Ayuntamiento la constitución de un consejo regional de desarrollo urbano;
10. Las demás que le atribuya el Código y otros ordenamientos legales.

### **7.3. Del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, por sí o a través del Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano:**

1. Establecer en sus reglamentos, los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las acciones urbanísticas aplicables en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
2. Aprobar, administrar y ejecutar el presente Plan Parcial municipales de Desarrollo Urbano 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.
3. Asegurar la congruencia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano con los instrumentos de planeación federal y estatal, con los planes regionales y con los programas de ordenamiento territorial de áreas metropolitanas cuando corresponda el caso, desarrollando las estrategias que en estos instrumentos se han definido.
4. Dar difusión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel una vez que fuere aprobado.
5. Solicitar a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, la asesoría y apoyo técnico que requiera, para aprobar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel, aplicarlo, controlarlo, evaluarlo y revisarlo.
6. Ejecutar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel expidiendo el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del plan parcial, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras.
7. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, a sus reglamentos municipales, Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios.
8. Acordar la recepción de obras de urbanización.
9. A propuesta del urbanizador, recibir las áreas de cesión para destinos y el equipamiento correspondiente, de acuerdo con el plan de desarrollo urbano de centro de población, y registrarlas ante la dependencia encargada del patrimonio municipal.
10. Las demás que le atribuya el Código y otros ordenamientos legales.

### **7.4. De la Procuraduría de Desarrollo Urbano:**

1. Vigilar que se cumplan y observen debidamente las disposiciones que ordenen y regulen el desarrollo urbano en la entidad;
2. Participar en los procesos de consulta que convoquen las autoridades, para elaborar, evaluar y revisar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel;

3. Solicitar al municipio información relativa a la expedición y revisión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel;
4. Intervenir en los términos del artículo 328 del presente Código, en la elaboración y suscripción de los convenios para la ejecución del complemento de las obras de urbanización en un desarrollo progresivo en la acción urbanística por objetivo social;
5. Prestar servicios gratuitos de asesoría a los ciudadanos que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos a la aplicación de las disposiciones en materia de planeación, ordenamiento territorial y desarrollo urbano; así como del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel;
6. Emitir dictamen, cuando así le sea solicitado por particulares o autoridades, respecto de la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel, así como de un caso concreto en el que el particular tenga interés legítimo o jurídico;
7. Representar, cuando así se le solicite, a quienes interpongan el recurso de revisión contra el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel;
8. Solicitar se determinen y apliquen las sanciones administrativas, previstas en el Código;
9. Solicitar la intervención de la autoridad municipal o estatal que corresponda a efecto de que inicie procedimiento administrativo de aplicación y ejecución de sanciones;
10. Las demás que expresamente le asignen el Código, la legislación civil y otros ordenamientos de la materia.

#### **7.5. De la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial:**

1. Promover la presentación de proposiciones, concentrar y administrar información, realizar investigaciones y establecer mecanismos de difusión y comunicación con toda clase de instituciones públicas y privadas, para la mejor elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel;
2. Coadyuvar con el organismo público competente en la concentración de la información geográfica y estadística vinculada al desarrollo urbano y territorial en el ámbito municipal, generada por las dependencias e instituciones públicas y privadas, así como la derivada del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, a efecto de contribuir al Sistema de Información y puedan servirse de ella las dependencias e instituciones vinculadas al fenómeno urbano;
3. Solicitar cuando se requiera, asesoría y apoyo técnico a las dependencias de la Administración Pública Federal, para la mejora del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel cuando el Ayuntamiento correspondiente así lo haya pedido;
4. Promover investigaciones académicas en coordinación con las instituciones de educación superior que operen en el Estado, para apoyar la gestión del Desarrollo Urbano;
5. Proponer mecanismos de coordinación con la autoridad catastral, para integrar en sus registros la información derivada del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel, y por otra parte, facilitar la información catastral para elaborar, aplicar y revisar el mismo Plan Parcial;
6. Promover acciones de información y capacitación, dirigidos al personal del Ayuntamiento, relacionados con la ejecución y supervisión de acciones basadas en el presente Plan Parcial;
7. Auxiliar, al ayuntamiento así lo solicita, en la determinación y aplicación de medidas de seguridad que deban ejecutar en los términos del Código;
8. Las demás que le atribuya el Código y otros ordenamientos legales.

## **8. MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, DERECHOS DE DESARROLLO Y ESTÍMULOS PARA ORIENTAR ACTIVIDADES DE PERSONAS Y GRUPOS DE SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.**

Conforme a lo expuesto en el capítulo 1.

“**DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL**”, las particularidades del presente Plan Parcial generan que el requisito contenido en la fracción IX del artículo 122 del Código Urbano para el Estado de Jalisco ya se encuentra satisfecho en respecto a la adquisición de inmuebles.

Lo anterior, pues el área de aplicación del presente Plan Parcial se ubica en un solo predio privado adquirido por el Parque Industrial San Miguel siendo que el objetivo del mismo es la urbanización del predio en 61 (sesenta y uno) fracciones, para la lotificación que integrará el Parque Industrial San Miguel, por lo que el mecanismo para la adquisición del inmueble se cumplió previo a la elaboración del Plan Parcial.

Ahora bien, en lo que respecta a los derechos de desarrollo, del Parque Industrial San Miguel inició con la solicitud del Dictamen de trazos, usos y destinos específicos mismo que cuenta con el número de expediente 2 – 378/2022, mismo que se dictaminó: que en virtud de que el predio se ubica en un área rústica de uso Agropecuario (AG), que se localiza fuera de los límites del Plan de Desarrollo de Centro Población de Capilla de Guadalupe, Jalisco y se exhorto a la realización del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Posteriormente, atendiendo a lo dictado por el jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano, Parque Industrial San Miguel solicitó autorizar la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ante el Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Así las cosas, los derechos de desarrollo se buscan ejecutar conforme a lo que marcan las disposiciones legales y de conformidad con el procedimiento que marca el Código Urbano para el Estado de Jalisco y los reglamentos municipales aplicables en materia de desarrollo urbano. Con lo cual, entrando en vigor el presente Plan Parcial se elaborarán los estudios técnicos necesarios y se iniciarán los trámites para la obtención de los permisos, licencias y autorizaciones para tener derecho a la subdivisión para la creación del Parque Industrial San Miguel propuesta al H. Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Por último, los estímulos para orientar al desarrollador en la ejecución del Parque Industrial San Miguel se ejecutarán conforme a la Ley de Ingresos del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, del ejercicio fiscal correspondiente a los trámites y estímulos aplicables conforme al trámite aplicable.

## **9. CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS.**

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

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan los particulares o dependencias y organismos federales, estatales y municipales se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan conforme lo señalan los artículos 136, 191, 192, 228, 229 y 334, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos de urbanización y expedir las licencias respectivas de urbanización y edificación.

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

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme a la demarcación, los señalamientos y modalidades contenidas en este ordenamiento, a través de la dependencia municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario respecto a sus titulares y de terceros, en relación con:

- I. Delimitación de áreas de protección y conservación natural con valores naturales.
- II. Determinación de destinos para elementos de infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

## **10. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN.**

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

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece el Código Urbano. Conforme a lo dispuesto en los artículos 8º, 10, 11, 13, 48, y 56 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, en el cumplimiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

Del Parque Industrial San Miguel del Centro de Población de Capilla de Guadalupe, (artículos 129 y 131 del Código Urbano).

Asimismo, como disponen los artículos 127 y 128 del Código Urbano para el Estado de Jalisco son obligatorias, las disposiciones del Plan, y en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales, entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del Centro de Población: artículos 228 al 230 y 334.

Los propietarios, poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del Centro de Población dispondrán de un plazo de 20 días posteriores a la publicación del presente Plan de Desarrollo para, en su caso, interponer el recurso de reconsideración conforme al procedimiento previsto en los artículos 57º de la Ley General y 396 al 400 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

### **10.1. ACCIONES, INVERSIONES Y OBRAS.**

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel 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 equipamiento 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.

### **11. CLIMA:**

Conforme a lo analizado en el documento de referencia, y tal como se desprende del análisis del clima previamente establecido en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, su clima semiseco con invierno y primavera secos, y semicálidos con invierno benigno no generan riesgos medios o altos, dado que la temperatura anual promedio es de 19 grados centígrados.

Esto con base en datos de las estaciones meteorológicas de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA, 2020) en Tepatitlán de Morelos y estaciones circundantes del municipio de interés. Además, se utilizaron varios tipos de insumos para establecer el tipo de clima, tales como; las variables de temperatura media, temperatura máxima-mínima y la precipitación promedio. Para pronta referencia se inserta la Tabla 1.4. 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.

#### **11.1 Geología:**

En el particular, la región cuenta con variedad de coladas volcánicas félsica y piroclástico, así como rocas máficas. Los afloramientos efusivos son los estratos más antiguos y se encuentran alojados de manera subyacente por una sucesión de estratos sedimentarios no consolidados (lavado sedimentario), de tipo parental volcánico y de reciente creación en términos geológicos (SGM, 2006).

Así analizando el mapa 1.13 dentro del Atlas de Riesgos encontramos actividad volcánica en 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.



## **12. TRANSITORIOS.**

Primero. Las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

Segundo. Una vez publicado en la Gaceta Municipal deberá inscribirse en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado.

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

Cuarto. El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Parque Industrial San Miguel continuará vigente hasta que no sea actualizado y/o modificado en apego a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y a la legislación vigente.

Quinto. El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en las disposiciones del mismo, tendrán vigencia indefinida hasta que no sea actualizado y/o modificado en apego a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y a la legislación vigente.

PARQUE INDUSTRIAL  
SAN MIGUEL