



**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas**

Don Pilar, S.R.L. de C.V.



SAN JOSÉ DE GRACIA, MUNICIPIO DE TEPATITLÁN, JALISCO, MÉXICO

OCTUBRE DE 2022

RE-INGRESADO EN SEPTIEMBRE DE 2023

Elaborado por: Urbanistic

PERITO ARANDAS OP-06

Arquitectura–urbanismo–inmobiliaria

ARQ. M.D.U. SALVADOR ÁLVAREZ GONZÁLEZ

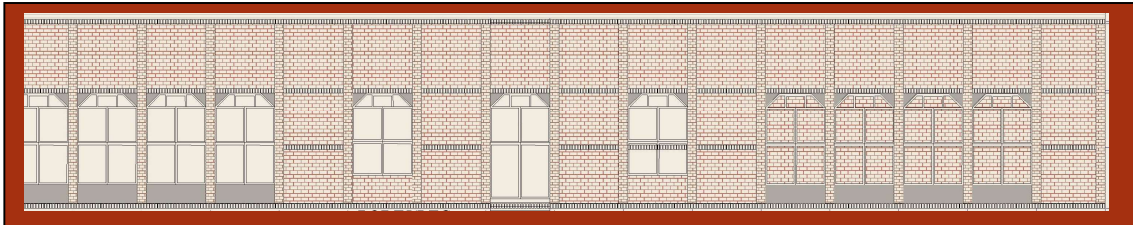
TEPATITLAN No. 491

CED. PROF. S.E.P. MDU. 10707563 alvglezsal@gmail.com

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

**AGAVES Y TEQUILAS DON PILAR
S.R.L. DE C.V.**



ELABORADO POR:



SAN JOSÉ DE GRACIA, MUNICIPIO DE TEPATITLÁN, JALISCO, MÉXICO

DOCUMENTO TÉCNICO
COMPLEMENTO: JUNIO 2023

OCTUBRE 2022

REINGRESO SEPT.2023

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Contenido.

CAPITULO 1

ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

| | |
|--|----|
| PRESENTACIÓN | 8 |
| 1.1. NOMBRE DEL PROYECTO | 9 |
| 1.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO: | |
| 1.2.1 Tipo de Acción Urbanística..... | 9 |
| 1.2.2 Uso Propuesto..... | 9 |
| 1.2.3 Giro Específico..... | 9 |
| 1.2.4 Localización..... | 9 |
| Mapa Base..... | 11 |
| Mapa para llegar..... | 12 |
| 1.2.5 Superficies..... | 12 |
| 1.2.6 Cuadro de Construcción..... | 13 |
| 1.2.7 Levantamiento Topográfico..... | 13 |
| 1.2.8 El propietario de la obra..... | 14 |
| 1.2.9 Promovente..... | 14 |
| 1.2.10 Registro Federal de Contribuyentes del Promovente..... | 14 |
| 1.2.11 Nombre y Cargo del Representante Legal..... | 14 |
| 1.2.12 Dirección del Representante Legal para oír y recibir notificaciones, Datos generales, IFE..... | 14 |
| 1.2.13 Perito Responsable del Proyecto..... | 14 |

CAPITULO 2

| | |
|---|----|
| MARCO DE PLANEACIÓN | 15 |
| 2.1 Aproximación Metodológica..... | 15 |
| 2.2 Estructura del Plan..... | 16 |
| 2.3 Referencia al Programa de Desarrollo Urbano Municipal y al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población..... | 16 |
| 2.4 Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco..... | 18 |
| 2.4.1 Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial (MOET)..... | 19 |
| 2.4.2 Unidad de Gestión Ambiental (UGA)..... | 19 |
| 2.4.3 Mapa de Ordenamiento Territorial UGA..... | 20 |
| 2.4.4 Criterios..... | 21 |
| 2.5 Plan Estatal de Desarrollo PED 2013-2033 JALISCO..... | 24 |
| 2.6 Plan de Desarrollo de San José de Gracia 2020..... | 26 |

CAPITULO 3

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

| | |
|--|----|
| 3.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos..... | 27 |
| 3.2 Constitución Política del Estado de Jalisco..... | 28 |
| 3.3 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano..... | 29 |
| 3.4 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente..... | 30 |
| 3.5 Código Urbano para el Estado de Jalisco..... | 32 |
| 3.6 Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Tepatitlán..... | 34 |
| 3.7 Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente..... | 37 |
| 3.8 CONCLUSIÓN..... | 39 |

CAPITULO 4

OBJETIVOS DEL PLAN

| | |
|---------------------------------|----|
| 4.1 Objetivos Generales..... | 39 |
| 4.2 Objetivos Particulares..... | 39 |
| 4.3 Políticas del Plan..... | 40 |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

CAPITULO 5

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”

| | |
|---|----|
| 5.1 Delimitación del Área de Estudio..... | 41 |
| 5.1.1 Cuadro de construcción del Área de Estudio..... | 41 |
| 5.1.2 Área de Estudio Plano D1..... | 42 |
| 5.2 Delimitación del Área de Aplicación..... | 42 |
| 5.3 Estado actual del Área de Aplicación..... | 42 |
| 5.4 Plano del Área de Estudio..... | 44 |

CAPITULO 6

MEDIO FÍSICO NATURAL

Análisis y Síntesis de los Elementos Condicionantes a la Urbanización -Plano D2

| | |
|--|----|
| 6.1 Antecedentes Históricos..... | 44 |
| 6.2 Aspectos Demográficos..... | 45 |
| 6.2.1 Población Indígena..... | 45 |
| 6.3 MEDIO FISICO NATURAL..... | 46 |
| 6.3.1 Incendios Forestales últimos 20 años..... | 46 |
| 6.3.2 Topografía..... | 47 |
| 6.3.3 Geología..... | 48 |
| 6.3.4 Edafología..... | 49 |
| 6.3.5 Hidrología. Superficial..... | 50 |
| 6.3.6 Hidrología. Subterránea..... | 52 |
| 6.3.7 Clima..... | 53 |
| 6.3.7.1 Temperatura..... | 54 |
| 6.3.7.2 Vientos dominantes..... | 54 |
| 6.3.7.3 Precipitación Pluvial..... | 55 |
| 6.3.8 Uso del Suelo y Vegetación..... | 55 |
| 6.3.8.1 Tipos de Vegetación Actual en área de Estudio..... | 55 |
| 6.3.8.2 Uso de Suelo..... | 55 |
| 6.3.8.3 Plano de Uso de Suelo IIEG..... | 56 |
| 6.3.9 Riesgos Naturales..... | 57 |
| 6.3.9.1 Fallas y Fracturas..... | 57 |
| 6.3.9.2 Características Geomorfológicas..... | 57 |
| 6.3.9.3 Sismicidad..... | 57 |
| 6.3.9.4 Inestabilidad en las Laderas..... | 58 |
| 6.3.9.5 Inundaciones..... | 58 |
| 6.3.10 Paisaje..... | 59 |
| 6.3.11 Aspectos Demográficos..... | 59 |
| 6.3.12 Población Indígena..... | 59 |
| 6.3.13 Síntesis del Medio Físico Natural..... | 60 |
| 6.3.14 Conclusión..... | 61 |
| 6.3.15 Criterios de ordenamiento territorial..... | 61 |

CAPITULO 7

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

Análisis y Síntesis de los Elementos Condicionantes a la Urbanización -Plano D3

| | |
|---|----|
| 7.1 Estructura Urbana..... | 63 |
| 7.2 Tenencia de la tierra..... | 64 |
| 7.3 Asentamientos Irregulares..... | 64 |
| 7.4 Zonas de valor histórico, cultural y patrimonial..... | 64 |
| 7.5 Uso Actual del Suelo..... | 64 |
| 7.6 Sistema Vial..... | 64 |
| 7.7 Infraestructura..... | 66 |
| 7.7.1 Agua potable..... | 67 |
| 7.7.2 Drenaje..... | 67 |
| 7.7.3 Electrificación y Alumbrado..... | 67 |
| 7.7.4 Instalaciones Especiales y Riesgos urbanos..... | 67 |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

| | |
|--|----|
| 7.8 Residuos peligrosos en la producción de Tequila..... | 67 |
| 7.9 SINTESIS DEL MEDIO FISICO TRANSFORMADO..... | 68 |
| 7.10 PLANO D-3.-MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO..... | 70 |

CAPITULO 8

DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN

| | |
|---|-----------|
| 8.1 ZONIFICACIÓN PRIMARIA..... | 70 |
| 8.2 Clasificación de Áreas. Plano E-1..... | 71 |
| 8.2.1 Cuadro 1, Clasificación de áreas..... | 71 |
| 8.2.2 Definición de Áreas Rústicas..... | 72 |
| 8.2.2.1 Áreas Agropecuarias..... | 72 |
| 8.2.2.2 Áreas Forestales..... | 72 |
| 8.2.3 Áreas de Restricción a Infraestructuras e Instalaciones Especiales..... | 72 |
| 8.2.3.1 Áreas de restricción por paso de Instalaciones Eléctricas..... | 72 |
| 8.2.3.2 Áreas de restricción por Vialidad..... | 73 |
| 8.2.4 Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua..... | 73 |
| 8.2.4.1 Plano E-1 Clasificación de Áreas..... | 74 |
| 8.2.5 Conclusión..... | 74 |
| 8.3 Acciones de Conservación y Crecimiento..... | 75 |
| 8.3.1 Acciones de Crecimiento..... | 75 |
| 8.3.2 Acciones de Mejoramiento..... | 76 |
| 8.3.3 Acciones de Conservación..... | 76 |
| 8.3.3.1 Áreas Forestales..... | 76 |
| 8.3.3.2 Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua..... | 76 |
| 8.4 Zonificación Secundaria-plano E-2..... | 77 |
| 8.5 Utilización del Suelo y Tipos Básicos de Zona..... | 77 |
| 8.5.1 Tipos Básicos de Zona (Cuadro 2)..... | 77 |
| 8.6 Clasificación de Usos y Destinos del Suelo..... | 78 |
| 8.6.1 Industria Mediana y de Riesgo Medio I2..... | 78 |
| 8.6.1.1 Área Industrial, Industria Mediana y de Riesgo Medio I-I2-1..... | 78 |
| 8.6.1.2 Área Industrial, Industria Mediana y de Riesgo Medio I-I2-2..... | 78 |
| 8.6.2 Reglamentación de Zonas Industriales..... | 79 |
| 8.6.2.1 Cuadro 42, Reglamentación de Zonas Industriales..... | 80 |
| 8.7 Áreas de Restricción a Infraestructura e <instalaciones Especiales..... | 80 |
| 8.7.1 Instalaciones de Riesgo RI-RG..... | 80 |
| 8.7.2 Áreas de Restricción a la Vialidad..... | 81 |
| 8.7.3 Áreas de Restricción por Paso de Red Eléctrica..... | 81 |
| 8.8 Área de Recursos Naturales..... | 81 |
| 8.8.1 Tipos Básicos de Zonas (Cuadro 2)..... | 82 |
| 8.8.2 Áreas Agropecuarias AG..... | 82 |
| 8.8.2.1 AG-1..... | 82 |
| 8.8.2.2 AG-2..... | 83 |
| 8.8.3 Áreas de granjas y Huertos AG..... | 83 |
| 8.8.3.1 GH-1..... | 83 |
| 8.8.4 Área Forestal F-1..... | 84 |
| 8.8.4.1 Componente Vegetación..... | 84 |
| 8.8.4.2 Componente Suelo..... | 86 |
| 8.8.4.3 Componente Fauna..... | 86 |
| 8.8.5 Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua..... | 87 |
| 8.8.5.1 CA-1..... | 87 |
| 8.8.5.2 Componente Agua..... | 87 |
| 8.9 Síntesis..... | 88 |
| 8.10 Tabla Usos de Suelo en Área de Aplicación..... | 88 |
| 8.11 Plano E-2, Utilización General del Suelo..... | 89 |

CAPITULO 9

| | |
|---|-----------|
| ESTRUCTURA URBANA..... | 90 |
| 9.1 De la Estructura Territorial y Urbana..... | 90 |
| 9.2 Sistema de unidad territorial en el Área de Aplicación..... | 91 |
| 9.3 Estructura Vial..... | 91 |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

| | | |
|---------|---|-----|
| 9.3.1 | Vialidades Regionales..... | 92 |
| 9.3.1.1 | Caminos Estatales..... | 92 |
| 9.3.1.2 | Caminos Rurales..... | 92 |
| 9.3.2 | Vialidad Recomendable para zona Industrial I2..... | 92 |
| 9.3.3 | Propuesta de Vialidad..... | 93 |
| 9.3.4 | Estudio de Impacto al Tránsito..... | 93 |
| 9.3.5 | Plano E-3..... | 95 |
| 9.3.6 | Descripción del Proyecto..... | 95 |
| 9.4 | Normas de Diseño Urbano..... | 98 |
| 9.5 | Obras Mínimas de Urbanización..... | 98 |
| 9.5.1 | Red Hidráulica..... | 99 |
| 9.5.2 | Red Sanitaria..... | 99 |
| 9.5.3 | Red Eléctrica y Alumbrado..... | 100 |
| 9.5.4 | Otros Servicios..... | 100 |
| 9.5.5 | Normas para Zonas de Alto Riesgo..... | 100 |
| 9.5.6 | Criterios para Personas con Diferentes Capacidades..... | 101 |

CAPITULO 10

PROPUESTAS DE ACCION URBANA

| | | |
|------|--|-----|
| 10.1 | Planeación del Desarrollo Urbano (Cuadro 1) | 102 |
| 10.2 | Infraestructura y Vialidad (Cuadro 2) | 103 |
| 10.3 | Ordenamiento Territorial y Urbano (Cuadro 3) | 103 |

CAPITULO 11

DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN)

| | | |
|------|--|-----|
| 11.1 | Mecanismos para la Adquisición de Inmuebles, Derechos de Desarrollo y Estímulos..... | 104 |
| 11.2 | De los Derechos y Obligaciones a Cargo de las Autoridades..... | 104 |
| 11.3 | De las Normas Aplicables al Proyecto..... | 107 |
| 11.4 | De las Medidas de Seguridad..... | 110 |
| 11.5 | De los recursos de defensa de los usuarios..... | 111 |
| 11.6 | TRANSITORIOS..... | 112 |

| | |
|-------------|-----|
| ANEXOS..... | 113 |
|-------------|-----|

INDICE DE CUADROS, GRAFICOS Y FOTOGRAFÍA

FIGURA

| | | |
|---------------------|--|-------|
| Fig. 1 | Foto del ingreso al área de aplicación. (Foto propia) | 8 |
| Fig. 2 Y 2.1 | E1 Municipio de Tepatitlán, Jalisco (Instituto de Información Estadística y Geográfica, 2018) | 10 |
| Fig. 3.- | E1 Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco (Instituto de Información Estadística y Geográfica Edo. Jal., 2018) | 11 |
| Fig. 4 | LOCALIZACION EN GOOGLE MAPS, 2022..... | 12 |
| Fig. 5 y 19 | CUADRO DE CONSTRUCCIÓN, Levantamiento Topográfico, Ing. Guadalupe M.M., 2022, Área de Aplicación..... | 13-43 |
| Fig. 6 | Plano Área de aplicación, levantamiento topográfico..... | 13 |
| Fig. 7 - | Credencial IFE, José Luis Ruiz Rocha..... | 14 |
| Fig. 8.- | Credencial IFE, Arq. Salvador Alvarez González..... | 14 |
| Fig. 9 | Unidad de Gestión Ambiental, Modelo de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco..... | 19 |
| Fig. 10 | Unidad de Gestión Ambiental, Modelo de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco..... | 19 |
| Fig. 11.- | Mapa de Modelo de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco (IIEG, 2022) ... | 20 |
| Fig. 12 | Criterios de acciones para la Unidad de Gestión Ambiental Ag3-146, Modelo de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco..... | 21 |
| Fig. 13.- | Plan Estatal de Desarrollo 2013-2033 del Estado de Jalisco, SUBSEPAN..... | 24 |
| Fig 14.- | Plan de Desarrollo de San José de Gracia 2018-2033, Instituto Municipal de Planeación, 2020..... | 26 |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

| | |
|--|----|
| Fig. 15.- Plan de Desarrollo de San José de Gracia 2018-2033, Instituto Municipal de Planeación, 2020..... | 27 |
| Fig. 16, Tabla 4.- Aprovechamiento de los Recursos Naturales..... | 36 |
| Fig. 17 Área de Estudio Cuadro de Construcción..... | 41 |
| Fig. 18.- Área de Aplicación y Estudio, elaboración propia sobre foto Google Earth.,2022.... | 42 |
| Fig. 20.- Áreas y % de Usos de suelo actuales en el Área de Aplicación elaboración propia, en base del levantamiento..... | 43 |
| Topográfico elaborado por el Ing. Guadalupe M.M. 2022 y aportación propia en base a Google Earth 2023, 2023 | |
| Fig. 21. Usos de suelo actuales en Área de Aplicación, con Levantamiento Topográfico, Ing. Guadalupe.M., M. 2022 y aportación propia, en base a GOOGLE EARTH 2023 y observación directa..... | 44 |
| Fig. 22.- Tepatitlán de Morelos, Diagnóstico del municipio, agosto 2021. FUENTE: IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco con base en INEGI Censo de Población y Vivienda 2020., | 45 |
| Fig. 23.- Estado del medio en 1985-2002 en Área de Aplicación, en base a GOOGLE EARTH 2023. | 46 |
| Fig. 24.- Delimitación de Área de Aplicación, Topografía, Carta Geográfica INEGI F13D68 ATOTONILCO EL ALTO, 2021 (Fragmento con aportación propia) | 47 |
| Fig. 25.- CURVAS DE NIVEL. Manifestación De Impacto Ambiental Modalidad Específica Proyecto “Destilería Santa Rosa”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022..... | 48 |
| Fig. 26.- GEOMORFOLOGÍA Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Específica Proyecto “Destilería Santa Rosa”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022..... | 49 |
| Fig. 27.- Suelos Dominantes, Compendio de información geográfica municipal 2010, Tepatitlán, Jalisco, INEGI..... | 50 |
| Fig. 28.- TIPO DE SUELO, Manifestación De Impacto Ambiental Modalidad Específica Proyecto “Destilería Santa Rosa”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022..... | 50 |
| Fig. 29.- HIDROLOGIA SUPERFICIAL, Carta INEGI F13D68, Atotonilco El Alto, 2021 (Segmento toma propia) | 51 |
| Fig. 30.- TABLA HIDROLOGIA SUPERFICIAL, Carta INEGI F13D68, Atotonilco El Alto, 2021 (Segmento toma propia) | 51 |
| Fig. 31- HIDROLOGIA SUBTERRÁNEA Acuíferos en el área de estudio. Fuente: CONAGUA (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO “DESTILERÍA SANTA ROSA”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.)..... | 52 |
| Fig. 32.- Clima del área del proyecto según la clasificación Köppen. Fuente: CONABIO (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO “DESTILERÍA SANTA ROSA”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.) | 53 |
| Fig. 33.- Normales Climatológicas del SMN del periodo 1981-2010..... | 54 |
| Fig. 34.- Dirección del viento predominante. Fuente: Meteoblue (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO “DESTILERÍA SANTA ROSA”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.) | 54 |
| Fig. 35.- Precipitación mensual. Fuente: SMN estación La Yerbabuena periodo de 1970-2019..... | 55 |
| Fig. 36.- PLANO Uso de Suelo y Vegetación, Diagnóstico del municipio Tepatitlán de Morelos, agosto 2021. FUENTE: IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco con base en INEGI..... | 56 |
| Fig. 37.- fotografía del área de estudio con plantaciones de agave, maíz, limón y árboles existentes, no originarios, como fresno, capulín, eucalipto, palmas, etc. (Fotografía propia). | 57 |
| Figura 38 Ubicación del sismo más cercano al área de aplicación. Fuente: SGM..... | 57 |
| Figura 39.- Susceptibilidad por Inestabilidad de Laderas respecto al sitio de estudio. Fuente: CENAPRED..... | 58 |
| Figura 40.- Atlas de Riesgo por Fenómenos Naturales y Antrópicos municipio de Tepatitlán de Morelos 2020-2021..... | 58 |
| Fig. 41.- fotografía del área de estudio con plantaciones de agave, maíz, limón y árboles existentes, no originarios, como fresno, capulín, eucalipto, palmas, etc. (Fotografía propia). | 59 |
| Fig. 42.- TIPOS DE VIALIDAD, Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, 2018..... | 65 |
| Fig. 43- fotografía del camino empedrado a Capellanía 200, Fotografía propia 2022..... | 65 |
| Fig. 44.- fotografía de la línea de electricidad y caseta de control, Fotografía propia 2022.... | 66 |
| Fig. 45.- fotografía de la línea de electricidad e, Fotografía propia 2022..... | 66 |
| Fig. 46 Tabla II.12 Caracterización de los residuos a generar en la etapa de operación (“Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, Proyecto Fabrica de Tequila Hacienda Vieja, 2021) | 68 |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

| | |
|--|-----|
| Fig. 47.- fotografía de Ingreso al rancho, con arbolado Fotografía propia 2022..... | 69 |
| Fig. 48.- Plano Usos de Suelo, Fuente: elaboración propia a partir de imagen de Google Earth, 2021..... | 70 |
| Fig. 49.- CLASIFICACIÓN DE ÁREAS, Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco,2018..... | 71 |
| Fig. 50.- PLANO E-1 CLASIFICACION DE AREAS, Fuente: elaboración propia a partir de imagen de Google Earth, 2022..... | 74 |
| Fig. 51.- TIPOS BASICOS DE ZONAS, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018..... | 77 |
| Fig. 52.- industria. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018..... | 79 |
| Fig. 53.- CUADRO 42, INDUSTRIA, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018..... | 80 |
| Fig. 54.- Cuadro 3 Recursos Naturales TIPOS BASICOS DE ZONAS, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018..... | 82 |
| Fig. 55.- Cuadro 2 TIPOS BASICOS DE ZONAS, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018..... | 82 |
| Fig. 56.- Tabla de Aprovechamiento de Recursos Naturales, Granjas y Huertos Fuente: Reglamento Estatal de Zonificación, MOD.2003..... | 83 |
| Fig. 57.- Forestal tabla DE USOS Y DESTINOS, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018..... | 84 |
| Fig. 58- Fotografía del sitio, se muestra parte del camino empedrado (centro), cultivos de agave AG-1 y limón GH-1, y F-1, el área arbolada con diferentes especies. Fuente propia. 2022..... | 85 |
| Fig. 59- Fotografía del sitio, se muestra el área F-1, el área arbolada con diferentes especies. Fuente propia. 2022..... | 86 |
| Fig. 60 Tabla de Utilización General del suelo, Elaboración propia, sobre foto aérea de Google Earth, 2022..... | 88 |
| Fig. 61 Plano E-2 Utilización General del suelo, Elaboración propia, sobre foto aérea de Google Earth, 2022..... | 89 |
| Fig. 62.- TIPOS DE VIALIDAD, Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, 2018..... | 92 |
| Fig. 63.- PROPUESTA DE VIALIDAD. Estructura vial, fuente propia 2022..... | 93 |
| Fig. 64- Fotografía del sitio, se muestra parte del camino empedrado y la electrificación. Fuente propia. 2022..... | 94 |
| Fig. 65- PLANO E3-ESTRUCTURA TERRITORIAL Fuente propia. Sobre carta topográfica, INEGI 2021..... | 95 |
| Fig. 66 Tabla de áreas de proyecto Elaboración propia, 2022..... | 96 |
| Fig. 67 Reglamentación Cajones de Estacionamiento de Zonas Industriales, Fuente: Reglamento Estatal de Zonificación, 2018..... | 98 |
| Fig. 68- Foto de Camino, Electrificación y Alumbrado del área de aplicación-Fuente Propia. | 100 |
| Fig. 69.- Tabla PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO..... | 102 |
| Fig. 70.- Tabla Infraestructura y Vialidad..... | 103 |
| Fig. 71.- Tabla Ordenamiento Territorial | 103 |
| Fig. 72.- Foto de Ingreso al proyecto. -Fuente Propia 2022..... | 112 |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.



Fig. 1.- Foto del ingreso al área de aplicación. (Foto propia)

PRESENTACION

El presente trabajo de Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, obedece a los requerimientos legales para el cambio de Uso de Suelo, de un predio localizado en el Rancho Capellanía, del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, en la delegación de San José de Gracia. Dicho plan, es considerado como una acción Urbanística Mayor Privada Tipo II, que pretende instalarse en un predio rústico agrícola de 16.00 hectáreas, con la construcción de una Fábrica de Tequilas, por lo cual se pretende cambiar el uso de suelo Agrícola, a un uso de suelo Industrial, para la fabricación, envasado y venta de tequila.

El desarrollo de el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, se desarrollará en un predio de pequeña propiedad privada y con recursos propios.

Con esto se pretende la promoción de un producto de calidad, de representación nacional, como es el tequila y que la ha dado una distinción especial a nuestros pueblos de los Altos de Jalisco, por la calidad y manejo que se le ha dado, impactando positiva y directamente al campo, con la producción de agave, y la consecuente creación de empleos.

Este tipo de industria, es conveniente, porque crea trabajos permanentes y temporales en la región y en los lugares de origen, siendo este motivo uno de los objetivos de la planeación económica del estado y el municipio: generar empleos de calidad para sus habitantes.

Con este Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, se propone, darle un sustento jurídico-legal al proyecto, al sustentarlo en las leyes vigentes en la materia. Además, enmarcarlo a un sistema de planeación en todos los niveles, para crear un desarrollo urbano y constructivo, en armonía con el medio ambiente del lugar donde se construya y de las condiciones poblacionales aledañas al predio.

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, se apega a las leyes adecuadas que ordenan el desarrollo urbano sustentable, como el Código Urbano del Estado de Jalisco y su respectivo Reglamento de Zonificación, así como, el Reglamento de Zonificación del municipio de Tepatitlán, Jalisco. Así mismo, se presentan documentos de soporte y estudios referentes al medio físico natural y transformado, aspectos socioeconómicos, relativos a la planeación, regulación, programación y ordenamiento del desarrollo urbano, del área que se pretende desarrollar.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Capítulo 1

ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

1.1. NOMBRE DEL PROYECTO:

Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”

1.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

1.2.1. Tipo de Acción Urbanística: Según el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, se considera como una Acción Urbanística Mayor, Privada Tipo II, su área total de terreno es de 160,000.00 m2.

Artículo 4.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

I. **ACCIÓN URBANÍSTICA:** La urbanización del suelo comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano, los cambios de utilización, las subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.

II. **ACCIÓN URBANÍSTICA MAYOR:** La urbanización del suelo; fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.

1.2.2. Uso Propuesto

La acción urbanística que promueve el presente documento contempla el cambio de USO DE SUELO, el cual se contempla en el MOET (Modelo de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Mpio. de Tepatitlán, Jal.) como **Pecuario**, compatible con **Uso Agrícola** dentro de la (UGA, Unidad de Gestión Ambiental) **P4 162 R**, a un uso **INDUSTRIAL I2, Industria Mediana de Riesgo Medio**, para la construcción de la fábrica de tequila: “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”

Esto en base del Dictamen de Uso de Suelo expedido por la Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbano, del H. Ayuntamiento de Tepatitlán, Jalisco, con número: **Exp 13 OTU 2 16/2021**

Así como el acuerdo de Ayuntamiento número: **309-2021/2024** aprobado el **19-mayo-2022**, de **Autorización para la elaboración del plan parcial de desarrollo urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”**

1.2.3. Giro Específico

El giro específico es la **PRODUCCIÓN INDUSTRIAL DE TEQUILA.**

1.2.4. Localización:

El plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” se localiza 26 Km. al sureste de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, en la ranchería denominada “Capellanía” 200, en la Región Altos Sur del Estado de Jalisco, México. Por la carretera estatal 326 de Tepatitlán a San José de Gracia, y a 4 km. al oeste de San José, por camino de terracería, en las coordenadas 102° 37' 11.788915" W, 20° 40' 38.734681" N.

La altitud en el área de aplicación va de 1,944 a 1930 metros sobre el nivel del mar. (GOOGLE EARTH 2023)

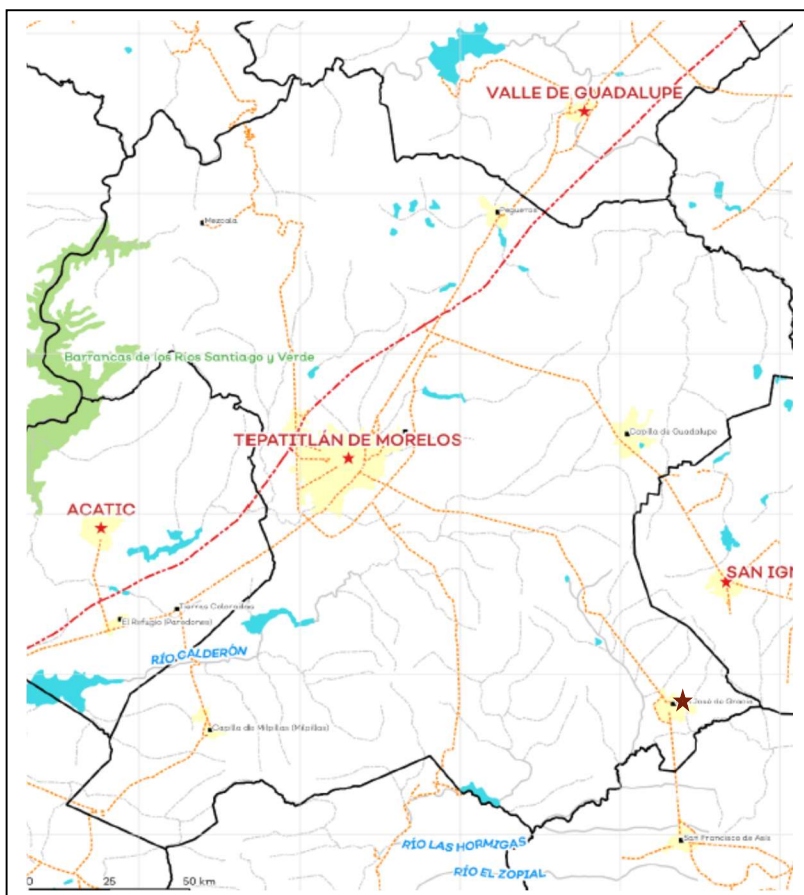
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Localización respecto al Estado de Jalisco y Región Altos Sur

Figura 1. Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
Localización geográfica.



Fig. 2 Y 2.1 Localización del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco (Instituto de Información Estadística y Geográfica, 2021)



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Mapa Base

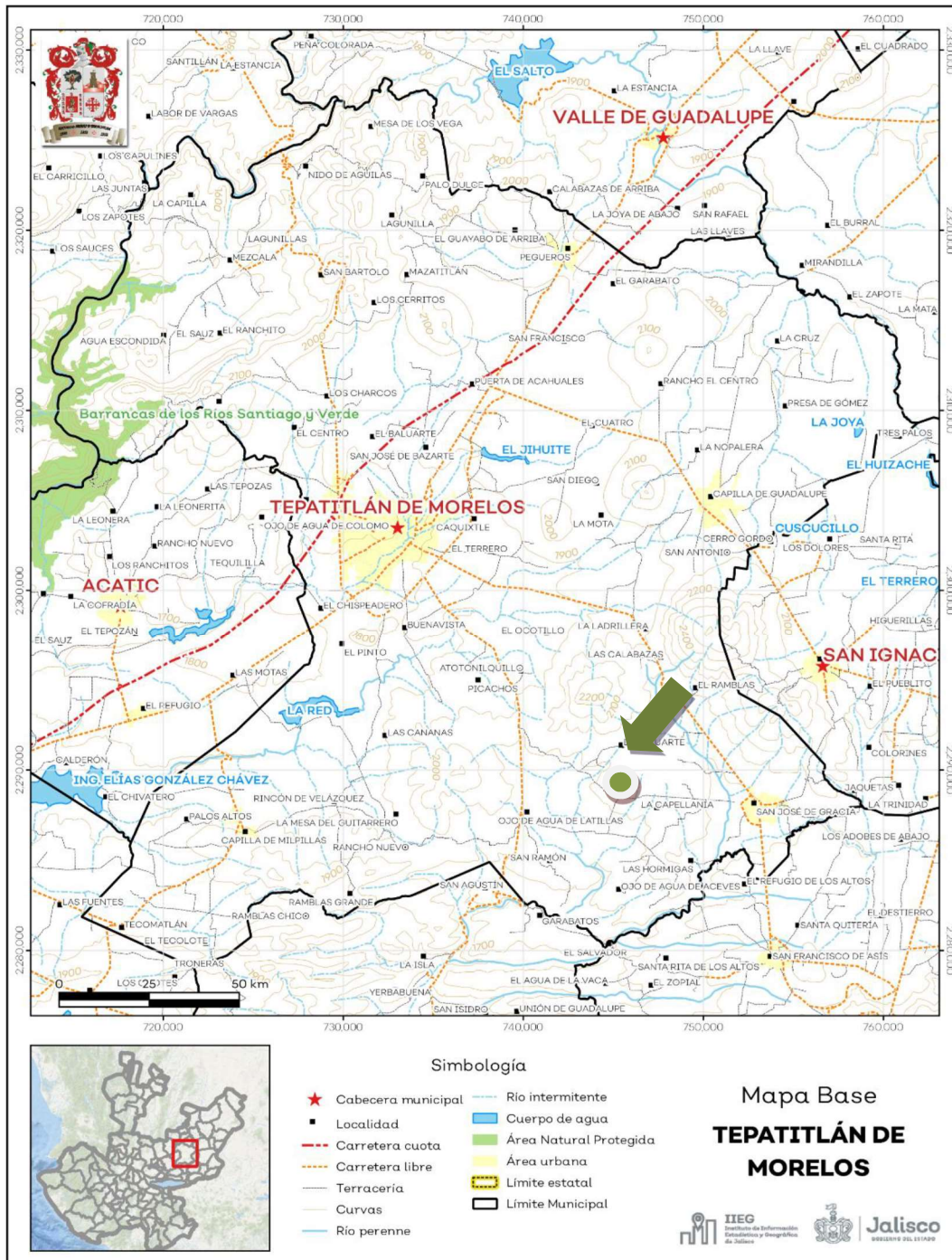


Fig. 3.- El Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco (Instituto de Información Estadística y Geográfica Edo. Jal., 2018)

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Para llegar:

Coordenadas: 102° 37' 11.788915" W, 20° 40' 38.734681" N.

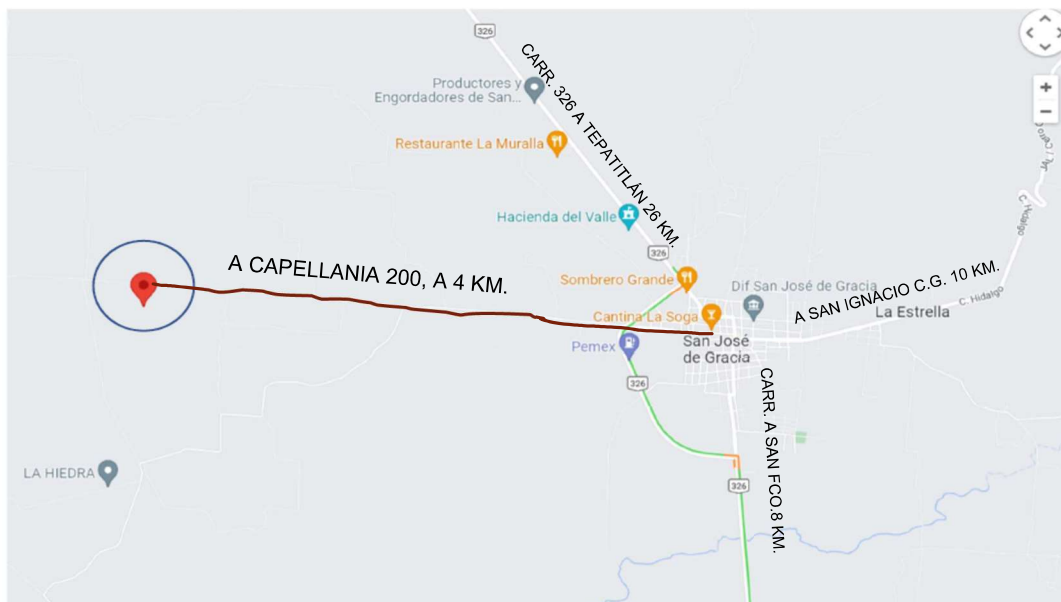


Fig. 4 LOCALIZACION EN GOOGLE MAPS.,2022

1.2.5. Superficies:

Superficie total del predio 160,000.00 m². o sea 16-00-00.00 diez y seis hectáreas. Que ampara la escritura privada, de fecha 26 de octubre de 1980, emitida por el Sr. J. Jesús Gómez Hernández, Juez de Paz, de la delegación de San José de Gracia, en favor del Sr. J. Pilar Contreras Márquez, como propietario legal de dicho predio localizado en Capellanía No. 200, de la delegación de San José de Gracia, Municipio de Tepatlán de Morelos, Jalisco, en las coordenadas 20° 40' 39.7" N de latitud Norte 102° 37' 13.3" O de longitud Oeste. E incorporadas ante el Registro Público de la Propiedad, en Tepatlán de Morelos, Jalisco, bajo el número 7, folios del 63 al 69, del libro 890, de la sección primera de la 13^a. En la fecha 14 de septiembre de 1995 y con recibo de pago número 3535837.

Se presentan copias de los mismos en los anexos.

Con las siguientes medidas y colindancias:

- NORTE: 358.47 m. con camino de diferente sección San José de Gracia-los Sauces.
- SUR: 436.77 m. con Rubén Galindo.
- ORIENTE: 428.32 m. con Regino Contreras.
- PONIENTE: 382.83 m. Salvador Hernández Valle.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

1.2.6. Cuadro de Construcción Área de Aplicación

El área total del terreno se encuentra localizada en las coordenadas GPS del siguiente cuadro de construcción:

| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | | | |
|---|----|------------------|-----------|---|-----------------|--------------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS UTM | |
| EST | PV | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 2,288,522.2126 | 747,902.8687 |
| 1 | 2 | S 85°17'29.72" E | 358.47 | 2 | 2,288,492.7874 | 748,260.1313 |
| 2 | 3 | S 00°53'28.10" E | 428.32 | 3 | 2,288,064.5238 | 748,266.7928 |
| 3 | 4 | N 79°22'54.26" W | 436.77 | 4 | 2,288,145.0055 | 747,837.4995 |
| 4 | 1 | N 09°49'53.74" E | 382.83 | 1 | 2,288,522.2126 | 747,902.8687 |
| SUPERFICIE = 160,000.04 m ² | | | | | | |
| FORMATO UTM/UPS-DATUM : WGS84=(ITRF92:N+194,E-32)-COORE001°GRADOS | | | | | | |

Fig. 5 CUADRO DE CONSTRUCCIÓN, Levantamiento Topográfico, Ing. Guadalupe M.M.,2022

1.2.7. El Terreno (Levantamiento)

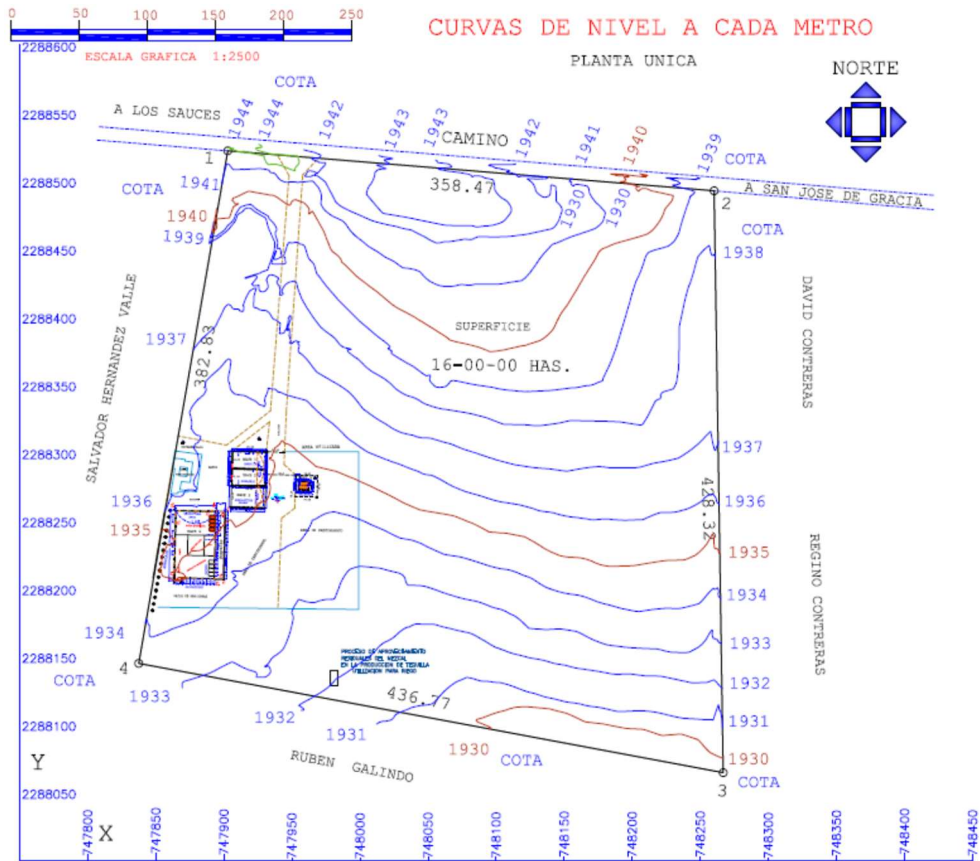


Fig. 6.- Levantamiento Topográfico, Ing. Guadalupe M.M.,2022

Capítulo 2

MARCO DE PLANEACIÓN

2.1 APROXIMACION METODOLOGÍA

La metodología a seguir se basa específicamente a los dictados del Código urbano del Estado de Jalisco, sobre todo en los art. 98, 99, 120, 121, 122 y 123.

Los art. 98 y 99, nos indican el procedimiento el cual se sigue hasta el final del proceso y que están citados en el punto 2.2 a, siguiente.

La metodología del plan parcial de desarrollo urbano es un enfoque aproximado de cómo se llevará a cabo la planificación y ejecución de una porción específica de un área urbana o rural.

1. **Datos Generales del objeto de estudio:** Expone el propósito del plan parcial, la localización, el área de estudio, generales del propietario, representante legal y del perito responsable del proyecto.
2. **Marco de planeación:** Se cita los planes y programas de los cuales se deriva, tales como el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Programa Municipal De Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, Modelo de Ordenamiento Ecológico del Territorio (Moet), del Municipio de Tepatlán, Plan Estatal de Desarrollo Ped 2013-2033 Jalisco, Plan de Desarrollo de San José de Gracia 2020.
3. **Objetivos:** Enumera los objetivos específicos que se pretenden lograr con el plan parcial, como la mejora de la infraestructura, la densificación controlada, la preservación de áreas verdes, etc.
4. **Área de Estudio y Área de Aplicación:** Define y delimita claramente el área geográfica que abarcará el plan parcial, incluyendo sus límites y características físicas relevantes.
5. **Diagnóstico y Análisis:** Describe el análisis de la situación actual del área, incluyendo aspectos como la demografía, la infraestructura existente, los problemas urbanos, las oportunidades de desarrollo y las limitaciones físicas.
6. **Participación Ciudadana:** Detalla cómo se involucrará a la comunidad local, a las partes interesadas y a los expertos en la planificación durante todo el proceso.
7. **Definición de Lineamientos y Estrategias:** Explica los principios rectores y las estrategias que guiarán el desarrollo urbano en el área, como la zonificación, la movilidad, la sostenibilidad, etc.
8. **Propuestas de Intervención:** Presenta las propuestas específicas para el desarrollo y la transformación del área, incluyendo nuevos proyectos de infraestructura, zonas verdes, viviendas, comercios, etc.
9. **Normativas y Regulaciones:** Especifica las regulaciones y normativas urbanísticas que se aplicarán en el área, como restricciones de altura, densidad, uso de suelo, etc.
10. **Evaluación de Impacto Ambiental y Social:** Describe cómo se evaluarán los posibles impactos ambientales y sociales de las propuestas, y cómo se abordarán de manera adecuada.
11. **Cronograma:** Detalla el cronograma de ejecución del plan parcial, identificando las etapas clave y los plazos.
12. **Monitoreo y Seguimiento:** Explica cómo se supervisará la implementación del plan parcial a lo largo del tiempo para garantizar su efectividad y hacer ajustes si es necesario.
13. **Conclusiones:** Resalta los puntos clave de la descripción metodológica, medios de defensa de los afectados, así mismo reafirma la importancia del plan parcial para el desarrollo urbano sostenible.

2.2 Estructura del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.” (Tomado como guía práctica del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Mpio. De Arandas, 2012)

I. Antecedentes;

- a) Bases jurídicas, que sirvan de soporte legal para la instrumentación jurídica del Plan;
- b) Marco de planeación, que establezca la congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;
- c) Evaluación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano anterior en caso de existir;
- d) Objetivos que se persiguen en la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;

II. Diagnóstico, del estado actual de la unidad territorial;

- a) Ubicación de la unidad territorial dentro del centro de población;

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

- b) Delimitación del área de estudio y de aplicación, correspondiendo a la unidad territorial; (*Plano D-1*);
- c) Medio físico natural; determinación de las condicionantes relevantes del medio natural para el desarrollo urbano: topografía, hidrología, vegetación (arbolado) y aspectos ambientales; (*Plano D-2*);
- d) Medio físico transformado, aspectos que inciden el desarrollo urbano: estructura urbana, tenencia del suelo, zonas de valor patrimonial, histórico y fisonómico, uso actual del suelo, configuración urbana e imagen visual, vialidad y transporte e infraestructura; (*Plano D-3*)
- e) Síntesis del estado actual, información más relevante que describan la problemática actual y las condicionantes y aptitudes del territorio.

III. Estrategia de Desarrollo Urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano;

- a) Estrategia general, y políticas generales a aplicar en la unidad territorial;
- b) Clasificación de áreas; (*Plano E-1*);
- c) Utilización general del suelo estableciendo los tipos de zonas secundarias para la unidad territorial; (*Plano E-2*);
- d) Estructura urbana, conformada por sus sistemas: Sistema de Unidades Urbanas y Sistema Vial; (*Plano E-3*);
- e) Programa de acciones urbanas, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla.
- f) Derechos y obligaciones derivados del plan, indicando los plazos para que los afectados Interpongan el recurso de reconsideración previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado.

Para su elaboración en primer lugar se investiga la información adecuada, referente al marco legal que da sustento al plan de desarrollo urbano; datos geográficos del medio físico natural tales como clima, topografía, edafología, ecología, etc.; datos geográficos del medio físico transformado, como infraestructura eléctrica, de comunicaciones, etc., así como, el atlas de riesgo referente al área de estudio, acciones a considerar y obligaciones de los diferentes actores que intervienen en el plan; objetivos y políticas a seguir; medios de defensa de los particulares y medidas de acceso universal. Toda la información recabada se presenta en un documento escrito, acompañado de planos de Diagnóstico y de Estrategia, como conclusión del trabajo, ligando la información recabada, con las propuestas de solución.

2.3 Referencia al Programa de Desarrollo Urbano y al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población

El plan parcial de desarrollo urbano **Fábrica de Tequila “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”**, se encuentra fuera del polígono que limita el área urbana de centro de población de la Delegación de San José de Gracia Municipio de Tepatitlán, encontrándose a 4 km. aprox. En un área rural agrícola y pecuaria, fuera de los centros de población consolidada; por lo tanto, no se aplica la referencia a dicho plan.

Con referencia al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, no existe, por lo tanto, no se puede hacer referencia a dichos programas.

La propuesta de **cambio de uso de suelo de USO PECUARIO Y AGRÍCOLA** como está clasificado, a **INDUSTRIAL** para el plan parcial de desarrollo urbano **Fábrica de Tequila “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”** se sustentará en lo que se refiere el Código Urbano del Estado de Jalisco y al Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco y al del Estado de Jalisco, al Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, en su documento Técnico para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, publicado por SEMADET, así como a las diferentes leyes y reglamentos referentes al desarrollo urbano.

Así mismo, se atiende a los artículos referentes en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y al Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, los cuales nos marcan

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

los lineamientos a seguir en la elaboración y aprobación, en congruencia con las leyes vigentes en la materia.

a) Código Urbano

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

1. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o se revise el programa vigente y dará aviso público del inicio del proceso de planeación;
(Anexo la Notificación de Acuerdo de Ayuntamiento, en oficio Num. 16.1.13-202/2022, expedido por la Secretaría General del Ayuntamiento, con fecha de 20 de Mayo del 2022).
2. La Dependencia Municipal elaborará el Proyecto de Programa a partir de las opiniones vertidas en foros de consulta pública en los que participen los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente. Una vez elaborado el proyecto del programa deberá ser sometido a consulta pública, en el que podrán participar todos los sectores de la sociedad y emitir observaciones puntuales sobre el mismo, las cuales deberán ser públicas y expuestas al menos en el portal de la página del ayuntamiento, hasta que sea aprobado el instrumento por el ayuntamiento;
3. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano convocará y coordinará la consulta pública a que hace referencia la fracción anterior, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal a cargo de la elaboración del programa, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad; para tal efecto, el Consejo señalará un término no menor de un mes y no mayor de tres meses para recibir en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad;
4. La convocatoria del Consejo se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población;
5. Formulado el proyecto de programa o plan de desarrollo urbano y publicada la convocatoria, se remitirán al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano;
6. Una vez cumplido el término de la convocatoria, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal, analizarán las opiniones recibidas y fundamentarán las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el desarrollo urbano sustentable. La contestación a las opiniones o propuestas recibidas estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijan en la convocatoria, durante un plazo no menor a quince días;
7. El proyecto ya ajustado y las normas urbanísticas que serán aplicables en virtud del programa, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población, las cuales tendrán la facultad de hacer modificaciones al proyecto; y
8. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación, modificación o rechazo.

Artículo 99. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el programa municipal de desarrollo urbano o sus modificaciones será publicado por el Ayuntamiento y se solicitará su registro conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código.

Artículo 121. Los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población. Se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. El plan parcial de desarrollo urbano integra el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación;
- II. Sus disposiciones corresponderán con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y, por lo tanto, deben guardar congruencia entre sí;

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Artículo 234. 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 éste Código.

b) Reglamento de zonificación

Artículo 2.- El Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, tiene por objeto establecer las normas que permitan el ordenamiento del territorio en el municipio, la regulación, gestión, administración y control de toda intervención urbanística sin importar que se ejecute en propiedad pública o dominio privado, buscando el ordenamiento integral urbano de Tepatitlán de Morelos, la conservación de su centro histórico, barrios e imagen urbana, así como cualquier acto de ocupación de la vía pública y otros.

Artículo 3.- Corresponde y es responsabilidad del H. Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, el autorizar las actividades a que se refiere al artículo anterior, así como vigilar su debido y correcto cumplimiento, apegado en todo momento, a las disposiciones del presente Reglamento, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obra Pública.

2.4 ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DEL ESTADO DE JALISCO

El Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, en el cual se determinan los criterios de protección, conservación y restauración de los recursos naturales de la Entidad, de prevención y disminución de la contaminación ambiental, constituye la base para el establecimiento de estrategias y programas para el aprovechamiento y uso sustentable de los recursos naturales en el Estado de Jalisco. El artículo 17 de la citada Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece que la formulación, expedición, ejecución, evaluación y actualización, en su caso, del ordenamiento ecológico regional del Estado, así como de los ordenamientos locales, se realizará de conformidad con las disposiciones reglamentarias que al efecto se expidan y las demás aplicables.

La elaboración del Ordenamiento Ecológico Territorial de Jalisco (OETJ), surgió de la necesidad de resolver la problemática, que se presenta a la población al desarrollar actividades en los sectores primario, secundario y terciario, sobre los recursos naturales considerados como oferta ecológica en el Estado, situación que llevó a plantear dentro del estudio:

- a) Elaborar una propuesta de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco, que sirva como instrumento de planeación y regulación del uso del suelo y soporte de las actividades productivas con un esquema de manejo sustentable de los recursos naturales.
- b) Elaborar el marco jurídico y administrativo del Modelo de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco, que permita su instrumentación en el marco de la legislación mexicana vigente.
- c) Promover la participación de los sectores social, público y privado como parte fundamental en el proceso de planeación, elaboración e implementación del Ordenamiento Ecológico de Jalisco.
- d) Contar con un instrumento de gestión que oriente la toma de decisiones en los tres niveles de gobierno sobre el uso del territorio, con base en los criterios del desarrollo sustentable, fragilidad, vulnerabilidad y estabilidad.
- e) Proponer programas de desarrollo integral en todas aquellas zonas que presenten potencial turístico, urbano, industrial, agropecuario, forestal y pesquero, que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de los jaliscienses, en el marco de certidumbre del ordenamiento. Así mismo establece la creación de ordenamientos ecológicos de diferente escala de aplicación: General, Regional y Local; respetando cada uno su nivel superior. En Jalisco se elaboró un Ordenamiento Ecológico Regional.

Y del cual se deriva el siguiente:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

2.4.1 MODELO DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO DEL TERRITORIO (MOET), del Municipio de Tepatitlán.

Es básicamente un documento en base a un mapa que contiene una clasificación de áreas (UGAS) con usos y aprovechamientos permitidos, prohibidos y condicionados; políticas a seguir, según el grado de fragilidad ambiental designado en la misma y su observancia es obligatoria una vez inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

2.4.2 UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL (UGA)

Son áreas con características comunes en cuanto recursos naturales, ecológicas y administrativas y se consideran los siguientes aspectos:

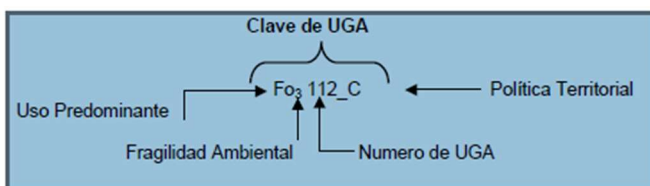


Fig. 9 Unidad de Gestión Ambiental, Modelo de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco

La clasificación correspondiente a la mayor superficie del municipio de Tepatitlán de Morelos, así como al área de estudio y aplicación, es la unidad de gestión ambiental **(UGA) P4 162 R**, correspondiendo el uso de suelo predominante: Pecuario, con Fragilidad ambiental 4 (Alta), el número de UGA 162 y política territorial R (Restauración), con uso compatible: A (Agrícola).

Los usos condicionados son: Flora y Fauna, Asentamientos Humanos, e Infraestructura.

La fragilidad ambiental ALTA, es cuando la fragilidad es inestable. Presenta un estado de desequilibrio hacia la morfogénesis, con detrimento de la formación del suelo. Las actividades productivas acentúan el riesgo de erosión. La vegetación primaria está conservada. Y las políticas son de RESTAURACIÓN.

No tiene usos incompatibles, por lo tanto, es factible el **Uso Industrial** propuesto.

Dentro de los criterios mencionados en esta unidad de gestión ambiental, para el uso Pecuario asignado son:

| REG. | UGA | CLAV.USO PRED. | CLAVE LIMITE | NÚM. DE UGA | CLAVE POLITICA TERR. | LIM.SUST. | POLÍTICA TERRITORIAL | USO DEL SUELO PREDOMINANTE | USO COMPATIBLE | USO CONDICIONADO | USO INCOMPAT. | CRITERIOS |
|------|---------|----------------|--------------|-------------|----------------------|-----------|----------------------|----------------------------|----------------|--|---------------|---|
| 3 | P,162 R | P | 4 | 162 R | R | ALTA | RESTAURACIÓN | PECUARIO | AGRICOLA | FLORA Y FAUNA ASENTAMIENTOS HUMANOS INFRAESTRUCTURA | | P 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22 Ag 19, 11, 25, 6 Ff 10, 21 Ah 8, 11, 26, 24, 19, 10, 14 If14 In 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 19, 20 Tu 12 |

Fig.10.- Unidad de Gestión Ambiental, Modelo de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco, correspondiente al municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, en el área de Aplicación, Capellanía 200, San José de Gracia.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

2.4.3 MAPA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: UGA: P 4 162 R

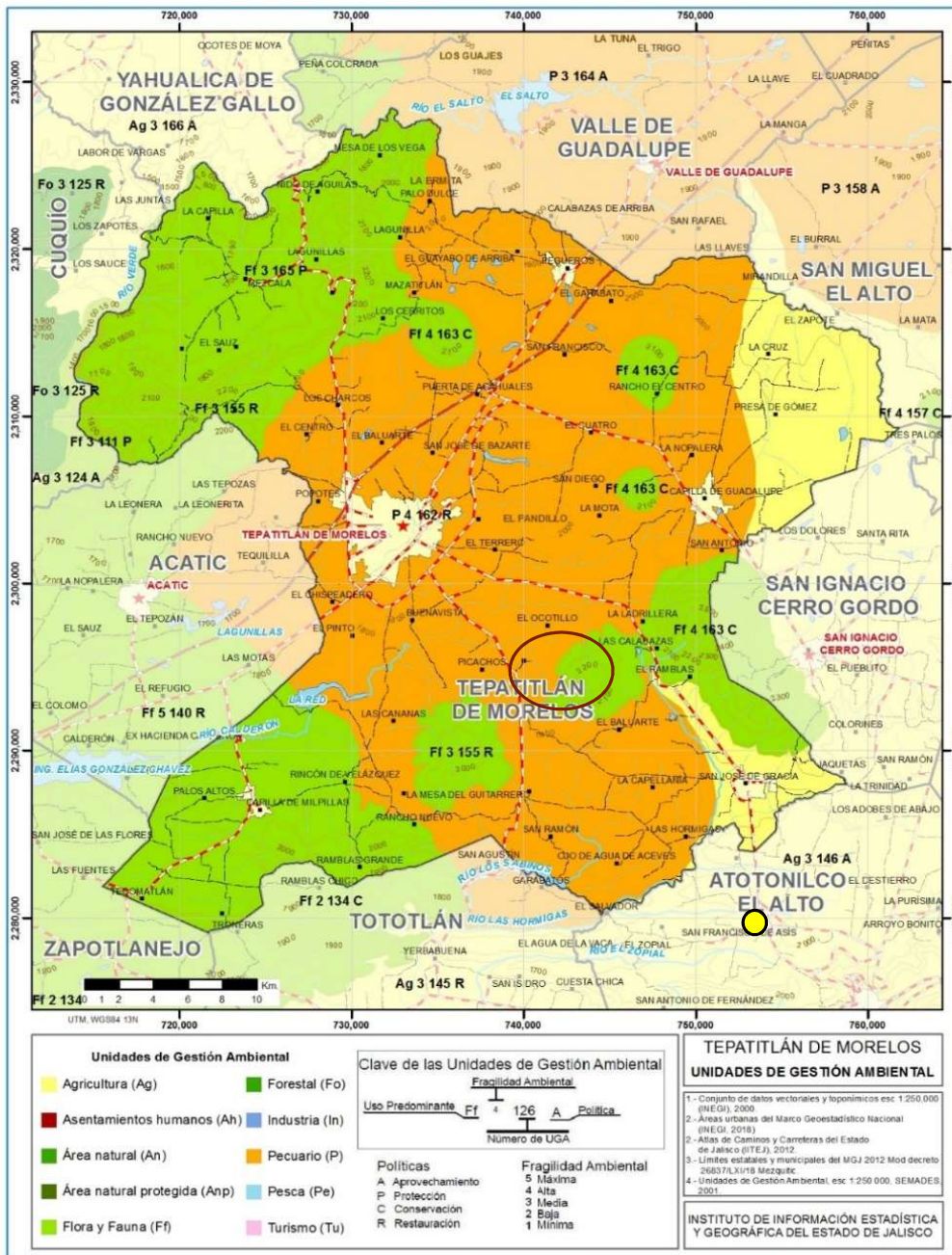


Fig. 11.- Mapa de Modelo de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco (IIEG, 2022)

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

2.4.4 CRITERIOS:

El criterio **10.- PECUARIO** incluye la ganadería extensiva e intensiva, con las variantes de manejo de agostaderos típicos de esta actividad.

| P PECUARIO | CRITERIOS | POLÍTICAS | | | | | | |
|---------------|---|--------------|------------|-----------------|--------------|-----------|-------------|------------|
| | | Conservación | Protección | Aprovechamiento | Restauración | Promoción | Restricción | Regulación |
| 1 | Regular la población ganadera en áreas de pastoreo de acuerdo con la capacidad de carga del sitio. | | | | | | | |
| 2 | En áreas dedicadas al pastoreo subdividir el territorio con la finalidad de rotar el número de ganado dando oportunidad a la recuperación del vigor de los pastos. | | | | | | | |
| 3 | Realizar ganadería intensiva en zonas con pendiente menores al 15% . | | | | | | | |
| 4 | Realizar ganadería controlada en zonas con pendientes entre 15-30%. | | | | | | | |
| 5 | Realizar ganadería extensiva restringida a la época de lluvias en zonas con pendientes mayores al 15% . | | | | | | | |
| 6 | Incorporar a la actividad ganadera la reintroducción de especies desaparecidas, como el guajolote. | | | | | | | |
| 7 | Realizar ganadería fuera de áreas naturales protegidas, exceptuando las contempladas en el Programa de Manejo. | | | | | | | |
| 8 | Se permite el pastoreo en áreas forestales fuera de las consideradas en regeneración | | | | | | | |
| 9 | Impulsar un manejo ganadero caprino, ovino, bovino, caballar y mular en zonas silvestres en cargas que no agoten o deterioren el hábitat de la fauna silvestre. | | | | | | | |
| 10 | Establecer zonas de exclusión ganadera en áreas que han sido sobrepastoreadas en forma recurrente. | | | | | | | |
| 15 | Monitorear la calidad del agua para consumo animal. | | | | | | | |
| 16 | En aquellos sitios donde exista una combinación de áreas de pastoreo y vegetación natural incorporar ganadería diversificada | | | | | | | |
| 17 | El uso del fuego realizarse solo en sitios donde no represente un riesgo para el ecosistema circundante | | | | | | | |
| 18 | Inducir el crecimiento de pastizales con practicas de manejo, evitando el uso del fuego. | | | | | | | |
| 19 | Debe promoverse, a nivel estatal, el concepto de calidad de los productos pecuarios a través de normas de calificación que motiven e incentiven la producción pecuaria, para que esta se oriente a la competitividad de un mercado globalizado. | | | | | | | |
| 20 | El comercio de productos alimenticios debe de incluir información al consumidor sobre aquellos alimentos generados en Jalisco y las materias primas e insumos utilizados. | | | | | | | |
| 21 | Impulsar propuestas que tiendan a desarrollar modelos de sistemas de producción animal no convencionales y acordes a diversos intereses ; social, económico, político y cultural. | | | | | | | |
| 22 | En áreas donde existan especies de pasto de alta capacidad forrajera excluir un área de pastoreo para la producción de semillas. | | | | | | | |

El criterio **2.- Agricultura**, incluye la agricultura de temporal, de humedad y de riego, ya sea de cultivos anuales, semiperennes o perennes. Con todo tipo de tecnología: tracción animal o mecánica, uso de agroquímicos y semillas mejoradas.

| Ag AGRICULTURA | CRITERIOS | POLÍTICAS | | | | | | |
|-------------------|---|--------------|------------|-----------------|--------------|-----------|-------------|------------|
| | | Conservación | Protección | Aprovechamiento | Restauración | Promoción | Restricción | Regulación |
| 6 | Promover y/o estimular que la rotación de cultivos incluya leguminosas y la trituration e incorporación al suelo de los esquilmos al término de la cosecha. | | | | | | | |
| 11 | Incorporar abonos orgánicos en áreas sometidas en forma recurrente a monocultivo. | | | | | | | |
| 19 | Promover y estimular el uso de controladores biológicos de plagas y enfermedades. | | | | | | | |
| 25 | Poner en marcha un programa de vigilancia epidemiológica para trabajadores agrícolas permanentes. | | | | | | | |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

El criterio **5.- Flora y Fauna**: actividades relacionadas con la preservación, repoblación, propagación, aclimatación, refugio, investigación y aprovechamiento sustentable de las especies de flora y fauna, así como las relativas a la educación y difusión

| Flora y Fauna | | POLÍTICAS | | | | | | |
|---------------------|---|--------------|------------|-----------------|--------------|-----------|-------------|------------|
| Ff FLORA Y FAUNA | CRITERIOS | Conservación | Protección | Aprovechamiento | Restauración | Promoción | Restricción | Regulación |
| 10 | Impulsar un inventario y monitoreo de la flora, fauna y hongos y sus poblaciones que permitan mantener un estatus actualizado para aquellas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial. | | | | | | | |
| 21 | Limitar el uso de fuego exclusivamente en sitios designados como zonas de campamento | | | | | | | |

El criterio **5.- Asentamientos Humanos**: Referente a las áreas urbanas y reservas territoriales para el desarrollo urbano.

| Asentamientos Humanos | | POLÍTICAS | | | | | | |
|--------------------------------|--|--------------|------------|-----------------|--------------|-----------|-------------|------------|
| Ah ASENTAMIENTOS HUMANOS | CRITERIOS | Conservación | Protección | Aprovechamiento | Restauración | Promoción | Restricción | Regulación |
| 8 | Promover estímulos fiscales para renovación del parque vehicular que exceda los 13 años de antigüedad | | | | | | | |
| 10 | Promover y estimular el saneamiento de las aguas freáticas para la reutilización de las mismas. | | | | | | | |
| 11 | Tratar las aguas residuales de las poblaciones mayores de 2,500 habitantes | | | | | | | |
| 14 | Las ampliaciones a nuevos asentamientos urbanos y/o turísticos deberán contar con sistemas de drenaje pluvial y/o doméstico independientes. | | | | | | | |
| 19 | Se prohíbe el establecimiento de asentamientos humanos en suelos con alta fertilidad | | | | | | | |
| 24 | Promover e impulsar la plantación de especies nativas en áreas verdes con el objetivo de una educación ambiental no formal sobre la riqueza biótica del lugar. | | | | | | | |
| 26 | Impulsar y apoyar la formación de recursos humanos según las áreas de demandas resultantes de las propuestas de ordenamiento, visualizándolas como áreas de oportunidad laboral para los habitantes del lugar. | | | | | | | |

El criterio **8.- Infraestructura**: Referente a la dotación de energía e instalaciones para los procesos productivos, como: agua potable, alcantarillado, drenaje, energía eléctrica, infraestructura de saneamiento, comunicaciones, educación, salud y de atención en caso de emergencias por desastres naturales o atropicos para los asentamientos humanos.

| Infraestructura | | POLÍTICAS | | | | | | |
|-----------------------|---|--------------|------------|-----------------|--------------|-----------|-------------|------------|
| If INFRAESTRUCTURA | CRITERIOS | Conservación | Protección | Aprovechamiento | Restauración | Promoción | Restricción | Regulación |
| 14 | Establecer plantas de tratamiento de aguas residuales en cabeceras municipales y poblaciones mayores a 2,500 habitantes | | | | | | | |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

El criterio **12.- Turismo:** Áreas propensas a desarrollar un turismo sustentable, con carácter tradicional, ambiental y rural, estratégico para el desarrollo sostenible.

| Turismo | | POLÍTICAS | | | | | | |
|----------------|--|------------------|------------|-----------------|--------------|-----------|-------------|------------|
| Tu TURISMO | CRITERIOS | Conservación | Protección | Aprovechamiento | Restauración | Promoción | Restricción | Regulación |
| 12 | En cada región del estado contar con una oferta hotelera que responda a las demandas de la promoción turística y de organización de eventos. | | | | | | | |

El criterio **7.- Industria:** Áreas donde está asentada la industria y las actividades estratégicas para el desarrollo de la industria. Las actividades permitidas en estas áreas son el desarrollo de parques industriales y zonas de desarrollo portuarias.

| Industria | | POLÍTICAS | | | | | | |
|------------------|--|------------------|------------|-----------------|--------------|-----------|-------------|------------|
| In INDUSTRIA | CRITERIOS | Conservación | Protección | Aprovechamiento | Restauración | Promoción | Restricción | Regulación |
| 1 | Establecer corredores industriales en zonas que se hayan identificado como de muy baja vulnerabilidad. | | | | | | | |
| 2 | Se realizarán auditorías ambientales y promoverá la autorregulación mediante la certificación de seguridad ambiental. | | | | | | | |
| 3 | Diseñar e instrumentar estrategias ambientales para que las empresas incorporen como parte de sus procedimientos normales la utilización de tecnologías y metodologías de gestión ambiental, en materia de residuos peligrosos, las alternativas tecnológicas y de gestión. | | | | | | | |
| 4 | Establecer monitoreo ambiental en zonas industriales. | | | | | | | |
| 5 | Promover el uso de criterios de calidad en la producción de alimentos, bebidas, conservas, calzado, hilos y telas, ropa, muebles de madera que permitan una internacionalización de los productos. | | | | | | | |
| 6 | Inducir el cambio de base económica buscando la diversificación congruente entre potencial y posibilidades. | | | | | | | |
| 7 | Establecer plantas para el tratamiento de las aguas residuales de los giros industriales. | | | | | | | |
| 10 | Las actividades industriales que se emplacen en el suelo rústico contarán con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto dentro del mismo predio, en el cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo o ecológicos. El ancho de esta franja de aislamiento se determinará según lo señalado en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco. | | | | | | | |
| 11 | Apoyar el desarrollo de iniciativas empresariales locales que busquen la utilización innovadora de recursos naturales. | | | | | | | |
| 13 | Facilitar el establecimiento de empresas que coadyuven al logro de la seguridad alimentaria del Estado. | | | | | | | |
| 19 | Inducir la construcción de distritos industriales asegurando el encadenamiento productivo, la innovación de conocimiento endógeno y el predominio de pequeñas empresas. | | | | | | | |
| 20 | Promover e impulsar la innovación tecnológica para el mejoramiento ambiental. | | | | | | | |

Tabla 12.- Criterios de acciones para la Unidad de Gestión Ambiental P4162R, (Modelo de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco)

Las Políticas Territoriales establecidas en este Ordenamiento Ecológico son de Protección, de Aprovechamiento, de Conservación, de Restauración, de Promoción, de Restricción y de Regulación, contempladas en todas y cada una de las Unidades de Gestión Ambiental se refieren a los lineamientos ecológicos que deberán de tomarse en cuenta para desarrollar las diversas actividades productivas y de servicio. Promoviendo el empleo y mejora de condiciones de vida en la población donde se desarrollará la empresa.

Las políticas Territoriales tienen como objetivo, inducir conductas de aprovechamiento sustentable sin impedir o disminuir los procesos de aprovechamiento y uso de los recursos, siempre y cuando no sean acciones prohibidas expresamente por el presente acuerdo. Siendo así, que el uso **Industrial** que se

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

pretende dar al presente predio, no está contemplado como incompatible o de prohibición, sino como **condicionado**, y por lo tanto se cumplirá con las normas establecidas en la ley, así como la coordinación y vigilancia permanente de los procesos ambientales para cumplir con las normas vigentes.

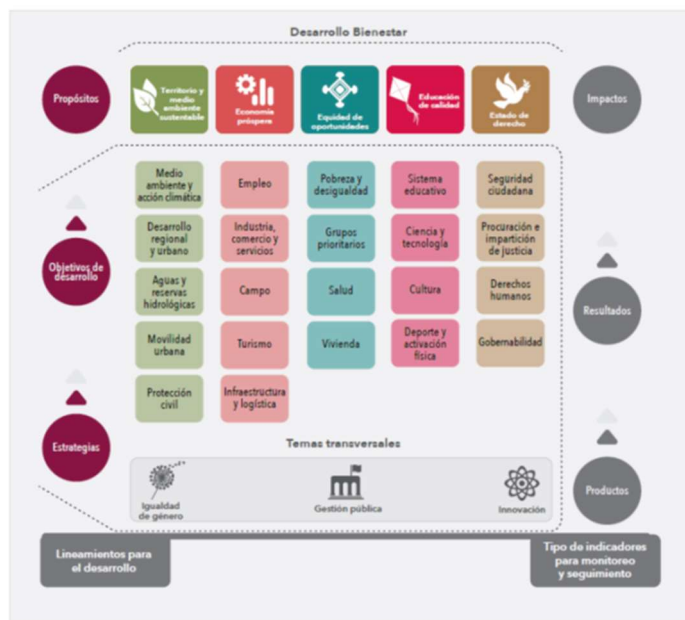
2.5 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO PED 2013-2033 JALISCO

El propósito central del PED 2013-2033 actualizado es ofrecer una guía básica para ordenar las prioridades de atención pública, argumentar con base en evidencias los objetivos que se deben buscar para lograr el desarrollo y el bienestar de la población del estado, así como las estrategias a seguir. Así mismo detectar los problemas y oportunidades en cuanto a los ejes principales en torno al medio ambiente y ecología, uso de suelo, uso del agua y estudio de las cuencas hidrológicas y el desarrollo urbano y rural sustentable, protección civil con sus mapas de riesgos, etc.

En el Plan se reestructuran y renombran las dimensiones del desarrollo en cinco grandes ejes o propósitos:

- Territorio y medio ambiente sustentable
- Economía próspera
- Equidad de oportunidades
- Educación de calidad
- Estado de derecho

Figura 1.1 Estructura estratégica del PED 2013-2033 edición 2016



Fuente: elaborado por la SUBSEPLAN con base en la estructura de la Actualización del Plan.

Fig. 13.- Plan Estatal de Desarrollo 2013-2033 del Estado de Jalisco, SUBSEPLAN

Análisis del diagnóstico: Desarrollo regional y urbano

Problemas

- Ritmo de urbanización superior a las capacidades de ordenación, atención institucional para la provisión de bienes y servicios públicos.
- Fragmentación política del territorio
- Planificación urbana inadecuada
- Los espacios públicos existentes son insuficientes y no son accesibles para gran parte de la población metropolitana.
- Degradación del territorio por falta de control sobre la urbanización y las actividades productivas.
- Contaminación de suelo, aire, agua y por ruido

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

- Inequidad social en el acceso a suelo urbano
- Baja conectividad en la mitad de los municipios y regiones.

Áreas de oportunidad

- El crecimiento económico de generar la urbanización por concentración
- Existencia de distintas áreas metropolitanas y ciudades de importancia que permiten equilibrar el crecimiento urbano del estado.
- Instalación del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial
- La nueva regionalización que busca articular un sistema de ciudades que impulse el desarrollo regional más equilibrado.
- Los ordenamientos ecológicos determinan políticas y criterios para el uso del suelo a través de Unidades de Gestión Ambiental y los ordenamientos urbanos por medio de una normatividad más específica para el uso del suelo y estructura urbana, denominada zonificación primaria o secundaria, según sea el caso.

Medio ambiente y acción climática

Problemas:

- Degradación de los ecosistemas y pérdida de la biodiversidad
- Inadecuado manejo de residuos
- Contaminación del aire y del agua
- Incremento en la concentración de gases de efecto invernadero
- Vulnerabilidad ante el cambio climático
- Manejo inadecuado de los bosques
- Carencia de cultura ambiental.

Áreas de oportunidad

- Jalisco es uno de los estados de mayor complejidad ecológica e importancia para la conservación de la biodiversidad nacional.
- Territorio propicio para la producción de fuentes de energía renovables.

Agua y reservas hidrológicas

Problemas

- Desabasto de agua
- Sobreexplotación de las aguas (superficiales y subterráneas)
- Ineficiencia de los sistemas de distribución de agua
- Infraestructura insuficiente y obsoleta para tratar las aguas
- Insuficiente e inadecuada potabilización de las aguas para consumo humano
- Escasas autonomía y capacidades técnicas, humanas y financieras de los organismos operadores del agua.

Áreas de oportunidad

- Reutilización del agua residual tratada en actividades agrícolas, industriales, recreativas y riego de áreas verdes. El SIAPA comercializa desde hace varios años los volúmenes producidos en la planta de tratamiento de Río Blanco, y recientemente los de la planta Virreyes, pequeña planta del fraccionamiento del mismo nombre, y vende alrededor de 300 mil m³ a cinco clientes fijos, con una meta para alcanzar los 480 mil m³.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

2.6 PLAN DE DESARROLLO DE SAN JOSÉ DE GRACIA 2018-2023



14.- Plan de Desarrollo de San José de Gracia 2018-2033, Instituto Municipal de Planeación, 2020

MARCO METODOLÓGICO DEL PLAN DE DESARROLLO DE SAN JOSE DE GRACIA

El presente Plan de Desarrollo de San José de Gracia 2018-2033, fue elaborado a partir de dos esquemas metodológicos: el primero, en cumplimiento a la Ley de Planeación Participativa del Estado de Jalisco y sus municipios y el segundo, a la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, la cual promueve el Presupuesto basado en Resultados (PBR) y define el Sistema de Evaluación del Desempeño (SED). Tanto PBR como SED permiten la valoración objetiva del desempeño de los programas y las políticas públicas a través de la verificación del cumplimiento de metas y objetivos, con base en indicadores estratégicos asegurando la mayor eficiencia del gasto público. En la actualización del Plan de Desarrollo de San José de Gracia 2018-2033.

Para desarrollar e integrar el contenido básico antes mencionado en la elaboración del Plan de Desarrollo de San José de Gracia, el Instituto Municipal de Planeación en una primera etapa del proceso se enfocó en el acopio y procesamiento de información con fuentes de datos oficiales que incluyeran el estado actual de la delegación, en la segunda etapa, se definieron las bases que enmarcarán los principales objetivos y áreas de oportunidad que incluirán el apartado estratégico. A este ejercicio de planeación, continuo la tercera etapa, la cual fue la Consulta Ciudadana, en la cual participaron líderes sociales, empresariales y ciudadanos que avalaron la información presentada, conocieron el nuevo modelo de planeación y plasmaron su visión hacia la delegación. La cuarta etapa del proceso se centró en el apartado estratégico donde se incluyeron los proyectos e indicadores, alineados a los instrumentos superiores de planeación.

La quinta etapa consistió en una cartera de proyectos y programas, a corto, mediano y largo plazo, que bajo la estructura de una Plataforma de Monitoreo y Evaluación, responderá a cubrir las necesidades, explorar las áreas de oportunidad e impulsar el desarrollo sustentable de la delegación. La sexta y última etapa es la aprobación por parte del Honorable Ayuntamiento y su publicación.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.



Fig. 15.- Plan de Desarrollo de San José de Gracia 2018-2033, Instituto Municipal de Planeación,

Se hacen patentes las deficiencias en la población y al final se concluye con una serie de problemas y posibles propuestas de solución, entre ellas la falta de empleo y empresas, la falta de oportunidades para los habitantes de la población y en ese rubro se concluye en lo siguiente:

- Poca atracción de inversión en el municipio.
- Infraestructura deficiente en servicios de Internet
- Se requiere ser una delegación atractiva para la inversión industrial y de servicios, donde se promueva el emprendurismo e Incentivar la instalación de nuevas empresas, para generar fuentes de empleo.
- Para lo cual es fundamental la educación y capacitación en empleo y oficios a los habitantes de la Delegación.

Por lo tanto, el proyecto de la empresa “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, daría a la población oportunidades de empleo y ejemplo de emprendeduría, de la cual se habla en dicho plan, además de cumplir y hacer las edificaciones y construcción de alta calidad para así, dar muestra a la ciudadanía de una empresa de alto valor económico y social.

Capítulo 3

Fundamentación Jurídica

El plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, se fundamenta en los mandatos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde les da el derecho a los mexicanos de poseer tierra para su desarrollo y faculta a las diferentes instituciones gubernamentales para dirigir y ordenar los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en general, en especial los municipios en su ámbito de competencia. Los artículos 27, 73 y 115 nos hablan de ello:

3.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.
Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Artículo 73. El Congreso tiene facultad

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

Fracción adicionada DOF 06-02-1976. Reformada DOF 29-01-2016

Artículo 115.

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

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

3.2 Constitución Política del Estado de Jalisco

El Estado a través de la Constitución Política, le da facultades al municipio para ordenar el desarrollo urbano del territorio en sus diferentes actividades, siendo el art. 80 el que nos habla de ello.

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

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

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

Será de primera importancia observar lo que ordena la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en lo concerniente a la planeación y competencia de las diferentes entidades de gobierno en el desarrollo urbano, que en los siguientes artículos manifiesta lo más importante para el caso que nos compete, mas es de observancia general la presente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Artículo 7. Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales

3.4 LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente tiene por objeto dejar asentado legalmente la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como proteger el medio ambiental y el patrimonio cultural con el fin de mejorar la calidad del medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes.

Dictamina que la política ambiental en los asentamientos humanos requiere, 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, además de interactuar entre los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal. Y el art.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

8º. Nos habla de las facultades de los ayuntamientos en materia ecológica en concordancia con los demás niveles de gobierno.

ARTÍCULO 8o.- Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

- I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;
- III.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como de emisiones de contaminantes a la atmósfera provenientes de fuentes móviles que no sean consideradas de jurisdicción federal, con la participación que de acuerdo con la legislación estatal corresponda al gobierno del estado;
- V.- La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;
- VII.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;
- VIII.- La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas;
- XVII.- La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación o a los Estados.

ARTÍCULO 20 BIS 4.- Los programas de ordenamiento ecológico local serán expedidos por las autoridades municipales, y en su caso por las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, de conformidad con las leyes locales en materia ambiental, y tendrán por objeto:

Párrafo reformado DOF 19-01-2018

- I.- Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y de las tecnologías utilizadas por los habitantes del área de que se trate;
- II.- Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y
- III.- Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

Artículo adicionado DOF 13-12-1996

Así mismo el art. 28 nos habla sobre el procedimiento a seguir, en obras que causen un impacto o desequilibrio en el medio ambiente y habla de varios supuestos en diferentes incisos:

ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

- I.- Obras hidráulicas, vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, carbo ductos y poliductos;
- II.- Industria del petróleo, petroquímica, química, siderúrgica, papelera, azucarera, del cemento y eléctrica;
- III.- Exploración, explotación y beneficio de minerales y sustancias reservadas a la Federación en los términos de las Leyes Minera y Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en Materia Nuclear;
- IV.- Instalaciones de tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos peligrosos, así como residuos radiactivos;
- V.- Aprovechamientos forestales en selvas tropicales y especies de difícil regeneración;
- VI. Se deroga.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Fracción derogada DOF 25-02-2003

VII.- Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

VIII.- Parques industriales donde se prevea la realización de actividades altamente riesgosas;

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

X.- Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales. En el caso de actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias se estará a lo dispuesto por la fracción XII de este artículo;

Fracción reformada DOF 23-04-2018

XI. Obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la Federación;

Fracción reformada DOF 23-02-2005

XII.- Actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias que puedan poner en peligro la preservación de una o más especies o causar daños a los ecosistemas, y

XIII.- Obras o actividades que correspondan a asuntos de competencia federal, que puedan causar desequilibrios ecológicos graves e irreparables, daños a la salud pública o a los ecosistemas, o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.

Por lo tanto, el Proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” para cumplir con las disposiciones legales correspondientes, se apegará a lo observado en los artículos de la presente ley.

3.5 Código Urbano del Estado de Jalisco

El Código Urbano es la ley que norma toda acción edificatoria y urbanística en la entidad, siendo los artículos 98, 99, 120, 121, 122, 123, 234 y 252 y el Título VI, cap. I.: Usos y destinos del suelo; II: referente a la Zonificación Urbana y III: De las normas generales para la reglamentación de zonas, los fundamentos principales para la propuesta del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” y que a continuación se presentan:

Artículo 98.

Para elaborar, aprobar y modificar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o se revise el programa vigente y dará aviso público del inicio del proceso de planeación;

II. La Dependencia Municipal elaborará el Proyecto de Programa a partir de las opiniones vertidas en foros de consulta pública en los que participen los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente. Una vez elaborado el proyecto del programa deberá ser sometido a consulta pública, en el que podrán participar todos los sectores de la sociedad y emitir observaciones puntuales sobre el mismo, las cuales deberán ser públicas y expuestas al menos en el portal de la página del ayuntamiento, hasta que sea aprobado el instrumento por el ayuntamiento;

III. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano convocará y coordinará la consulta pública a que hace referencia la fracción anterior, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal a cargo de la elaboración del programa, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad; para tal efecto, el Consejo señalará un término no menor de un mes y no mayor de tres meses para recibir en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad;

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

V. Formulado el proyecto de programa o plan de desarrollo urbano y publicada la convocatoria, se remitirán al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano;

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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

- VII.** El proyecto ya ajustado y las normas urbanísticas que serán aplicables en virtud del programa, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población, las cuales tendrán la facultad de hacer modificaciones al proyecto; y
- VIII.** Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación, modificación o rechazo.

Artículo 99. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el programa municipal de desarrollo urbano o sus modificaciones será publicado por el Ayuntamiento y se solicitará su registro conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código.

Artículo 120. Los planes parciales de desarrollo urbano tienen por objeto:
(REFORMADA, P.O. 11 DE ENERO DE 2018)

- I.** Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población, promoviendo la mezcla de usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo;
- 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;
(REFORMADA, P.O. 11 DE ENERO DE 2018)
- VI.** Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
(REFORMADA [N. DE E. REPUBLICADA], P.O. 11 DE ENERO DE 2018)
- VII.** El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

Artículo 121

Los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población. Se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I.** El plan parcial de desarrollo urbano integra el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación;
- II.** Sus disposiciones corresponderán con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y por lo tanto, deben guardar congruencia entre sí;
- III.** Será formulado, aprobado y publicado conforme a lo estipulado en el artículo
- IV.** Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población;
- V.** Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar al Ayuntamiento que dentro del plan parcial de desarrollo urbano aprobado se declaren como polígono de desarrollo controlado, el área de influencia de la asociación mediante convenio en el cual se establezcan las bases para su aplicación;
- VI.** Se requerirá formular y aprobar un plan parcial de desarrollo urbano, cuando el centro de población cuente con una población mayor a diez mil habitantes donde por su extensión o escala, asociadas a la densidad de población y la intensidad de los usos y destinos lo requieran;
- VII.** Su objeto principal será el precisar las normas de zonificación, cuando por la magnitud de escala, intensidad de las actividades, resulte insuficiente el plan de desarrollo urbano de centro de población, el programa de ordenamiento ecológico local o en su caso, el programa municipal de desarrollo urbano, donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local;
- VIII.** Indicará las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, en función del ordenamiento territorial, sin implicar la autorización de las mismas.

(ADICIONADO, P.O. 5 DE NOVIEMBRE DE 2015)

Los convenios que se celebren entre asociaciones y Ayuntamientos para la determinación de acciones en el polígono de desarrollo controlado deberán contener al menos su objeto, el límite territorial del polígono, la duración del convenio, y los compromisos de cada una de las partes.

(ADICIONADO, P.O. 5 DE NOVIEMBRE DE 2015)

Los planes parciales de desarrollo, también deberán ser publicados por medios electrónicos.

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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

- I. La referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte;
- II. Las políticas y los objetivos que persiguen;
- III. La delimitación de su área de aplicación conforme a las normas que se indican en este Código;
- IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta.
- V. Los regímenes de tenencia de la tierra existente;
- VI. La zonificación conforme a las normas que se indican en el Título Sexto del presente Código;
- VII. La clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;
- VIII. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- IX. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;
- X. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano.
- XI. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- XII. La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades, y
- XIII. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes...

Artículo 123. Para elaborar y aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento establecidos en los artículos 98 y 99 del presente Código. Aprobado el plan parcial de desarrollo urbano por el municipio, el Presidente Municipal realizará la publicación y solicitará su registro, conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código.

Artículo 234. 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 éste Código.

...Cuando se pretendan llevar a cabo acciones de aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

Artículo 252. Cuando un centro de población no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que ordene y regule un área específica donde se pretendan realizar obras de urbanización o cuando dichas áreas se encuentren fuera de los límites de un centro de población, los interesados en su urbanización deberán proponer un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o centro de población que corresponda en los términos previstos en este Código.

3.6 Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco

Es básico resaltar la importancia del Reglamento de Zonificación sobre el tema de los planes parciales de desarrollo urbano donde se asientan los objetivos, requisitos que lo integran, procedimientos administrativos y todo lo concerniente a la aprobación y aplicación de los planes.; así mismo, en otros artículos, nos da la pauta para aplicar la zonificación correspondiente en los diferentes predios y usos de suelo, adecuados conforme al reglamento, el cual se desprende y corresponde con los dictados del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en lo concerniente a la elaboración y aprobación de los planes parciales de desarrollo urbano. Se integrará como guía rectora para el presente plan.

Artículo 2.-

El Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, tiene por objeto establecer las normas que permitan el ordenamiento del territorio en el municipio, la regulación, gestión,

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

administración y control de toda intervención urbanística sin importar que se ejecute en propiedad pública o dominio privado, buscando el ordenamiento integral urbano de Tepatitlán de Morelos, la conservación de su centro histórico, barrios e imagen urbana, así como cualquier acto de ocupación de la vía pública y otros.

Artículo 3.-

Corresponde y es responsabilidad del H. Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, el autorizar las actividades a que se refiere al artículo anterior, así como vigilar su debido y correcto cumplimiento, apegado en todo momento, a las disposiciones del presente Reglamento, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obra Pública.

Artículo 4.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

LVI. ZONIFICACIÓN:

La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Artículo 6.- Lo que no se encuentre previsto en el presente Reglamento se aplicará supletoriamente, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, el Código Urbano del Estado de Jalisco, así como las demás normas del derecho administrativo en general y leyes correspondientes en la materia.

Artículo 7.- Las acciones urbanísticas a realizarse dentro del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, deberán ser ejecutadas de conformidad a lo estipulado en este Reglamento, así como en los lineamientos correspondientes, y ser debidamente autorizadas por las dependencias encargadas, una vez que se haya corroborado su correlación con los programas y planes establecidos en artículo 78 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; de no ser así, cualquier procedimiento de cualquier índole, privada o pública, quedará nulo.

Artículo 10.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Obra Pública, tendrá en materia de zonificación, las facultades siguientes:

- I. Vigilar y ordenar el crecimiento urbano, las densidades de construcción, en concordancia con el interés público y con la debida sujeción a las leyes sobre la materia;
- II. Determinar administrativa y técnicamente lo que refiere a las construcciones, instalaciones, calles, servicios y equipamiento en general, las cuales tendrán que reunir las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad y fisonomía de acuerdo a su entorno, manteniendo la imagen urbana de la zona;

Artículo 11.- Toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la Entidad de Jalisco y lo del presente Reglamento.

Artículo 13.- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, son los documentos rectores que integran el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular el territorio municipal, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Artículo 14.- Las disposiciones contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, en los Planes de Desarrollo Urbano y en las disposiciones, u ordenamientos urbanos, serán interpretadas de conformidad con los siguientes principios, de manera que las construcciones o edificaciones, así como los usos a que se destine el suelo:

- I. Armonicen o mejoren el entorno urbano o suburbano a que se incorpora;
- II. No generen peligro para los habitantes de la zona, ni afecten negativamente la imagen urbana de la misma;
- III. No causen daños a bienes con valor cultural o histórico, ni perturben negativamente el sano equilibrio ecológico local o regional, a juicio de las dependencias Federales, Estatales y Municipales competentes;
- IV. No lesionen los legítimos derechos de los habitantes ni del Ayuntamiento;
- V. No causen daños a las construcciones vecinas, a la vía o sitios públicos; y
- VI. Favorezcan la adecuada prestación de los servicios públicos municipales, para lo cual, en los casos en que resulte necesario, deberá tomarse en cuenta la opinión de las dependencias municipales cuya esfera de competencia se vea involucrada.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Artículo 17.- La Dependencia Municipal al expedir el dictamen de usos y destinos, así como el dictamen de trazo, uso y destinos específicos, deberá estipular con claridad la clasificación de áreas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control institucional, que la propia Dependencia tramitará en un plazo no mayor de una semana, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito por la índole ambiental del mencionado predio.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” cuenta con el Dictamen correspondiente expedido por la dependencia municipal de Ordenamiento Territorial y Urbano, expedido con Fecha del 19 de noviembre de 2021 y número de **Exp. 13 OTU 216/2021**, con ubicación en **Área Rústica Agropecuaria**, con **Uso de Suelo Agropecuario**, siendo favorable al **Uso de Bodega Industrial**. (Se anexa copia del mismo)

CAPÍTULO VII (Reglamento Estatal de Zonificación).

Reglamentación de zonas de aprovechamiento de recursos naturales

Artículo 37. Los tipos de zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre Áreas Rústicas, definidas en la fracción VII del artículo 17 de este Reglamento y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamiento, concordantes con su carácter de medio rural.

Artículo 38. Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en este Reglamento. En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

e) Agropecuario: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia; y

Artículo 39. En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

| Cuadro 4 APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES | | | | |
|---|-------------------------------|--|---|--|
| CLAVE | ZONA (USO PREDOMINANTE) | ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE | CATEGORIA | USOS Y DESTINOS PERMITIDOS |
| AG | AGROPECUARIO | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino, ovino) ▪ Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales) ▪ Vivienda aislada. | <ul style="list-style-type: none"> • ○ ○ | <p>AGROPECUARIO</p> <p>FORESTAL GRANJAS Y HUERTOS.</p> |

Fig. 16.-Tabla de Aprovechamiento de Recursos Naturales, Fuente: Reglamento Estatal de Zonificación, MOD.2003

Artículo 40. Además de los señalados en el artículo anterior, en estas zonas se permitirán los siguientes tipos de usos especiales, que por ser de utilidad pública e interés social pueden emplazarse en el medio rural, los que según su origen se dividen en:

I. Usos relacionados con la explotación agraria, que, por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural;

II. Usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de desechos, que requieren emplazarse en el medio rural y que implican una incidencia en este;

Artículo 41. Para obtener la aprobación de la ubicación de alguna de las instalaciones señaladas en el artículo anterior se deberá apoyar su factibilidad en el análisis de aptitud territorial previsto en los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en su caso, en el

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Programa de Ordenamiento Ecológico Regional y Local respectivamente, de los cuales se derivará su propio Plan Parcial de Urbanización según lo establecido en el artículo 199 de la Ley. A tal efecto, en la documentación requerida en dicha Ley se complementará con los que en cada caso concreto requiera fundadamente, la Dependencia Municipal para dictaminar la solicitud.

Artículo 42. Las actividades industriales que, por su utilidad pública e interés social, deban emplazarse en el suelo rústico, según su factibilidad especificada en el artículo anterior, deberán contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto dentro del mismo predio, en la cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo o ecológicos. El ancho de esta franja de aislamiento y las condiciones que deben observar las instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes lineamientos.

I. Para las actividades industriales que sean calificadas como de alto riesgo, la franja de aislamiento se establecerá con base a lo que la autoridad disponga como resultado del análisis de riesgo; y

II. Para las actividades industriales de riesgo medio o bajo, las de tipo extractivo y las de almacenamiento agro-industrial, la franja perimetral de aislamiento se determinará de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas, no debiendo ser menor en ningún caso a 25 metros.

3.7 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 art. 8º. Nos habla de la competencia de los ayuntamientos en la protección del ambiente; así, como en los artículos citados subsecuentemente, de las facultades y obligaciones de las diferentes instancias gubernamentales y de las acciones puntuales que dispone la ley en relación de la materia.

ARTÍCULO 8o.- Corresponde a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;

II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;

VII.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;

VIII.- La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas;

centrales de abasto, panteones, rastros, tránsito y transporte locales, siempre y cuando no se trate de facultades otorgadas a la Federación o a los Estados en la presente Ley;

X.- La participación en la atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más municipios y que generen efectos ambientales en su circunscripción territorial;

XI.- La participación en emergencias y contingencias ambientales conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan;

XII.- La vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Federación, en las materias y supuestos a que se refieren las fracciones III, IV, VI y VII de este artículo;

XIII.- La formulación y conducción de la política municipal de información y difusión en materia ambiental;

XIV.- La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;

XV.- La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente;

Fracción reformada DOF 28-01-2011

XVI.- La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y *Fracción adicionada DOF 28-01-2011*

XVII.- La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación o a los Estados.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Artículo 11. El gobierno del estado y los gobiernos municipales, por conducto de las dependencias y organismos correspondientes, promoverá el desarrollo sustentable con la participación de los distintos grupos sociales, mediante la elaboración de los programas que tengan por objeto el aprovechamiento de los recursos naturales, la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, según lo establecido en esta ley y las demás aplicables.

Artículo 15. El ordenamiento ecológico regional del estado será formulado por la Secretaría, considerando las diferentes regiones del territorio estatal, en escalas que permitan a los gobiernos municipales, la elaboración y expedición de los ordenamientos locales, así como de sus planes de desarrollo, atendiendo las condiciones ambientales actualizadas y exactas de su superficie.

Artículo 20. Los ordenamientos ecológicos regional del estado y locales serán considerados en la regulación del aprovechamiento de los recursos naturales, de la localización de la actividad productiva secundaria y de los asentamientos humanos, conforme a las siguientes bases:

I. En cuanto al aprovechamiento de los recursos naturales, los ordenamientos ecológicos serán considerados en:

- a). La realización de obras públicas y privadas que impliquen el aprovechamiento de recursos naturales;
- c). Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios; y

III. En lo que se refiere a los asentamientos humanos, los ordenamientos ecológicos serán considerados en:

- a). La fundación de nuevos centros de población;
- b). La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo urbano;
- c). La ordenación urbana del territorio, y los programas de los gobiernos federal, estatal y municipales para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda.

Artículo 22. La regulación ambiental de los asentamientos humanos, consistirá en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que promueva el gobierno del estado y las que dicten los gobiernos municipales, para mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los asentamientos con los elementos naturales, y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Artículo 26. La realización de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos, impactos al ambiente o rebasar los límites y condiciones señalados en los reglamentos, las normas oficiales emitidas por la federación y las disposiciones reglamentarias que al efecto expida el Titular del Ejecutivo del Estado, deberán de sujetarse a la autorización previa de la Secretaría de los gobiernos municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, siempre que no se trate de las obras o actividades de competencia federal, comprendidas en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, ni de cualesquiera otras reservadas a la federación, sin perjuicio de las diversas autorizaciones que corresponda otorgar a las autoridades competentes.

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

- I. Vías generales de comunicación estatales y obra pública local que comprenda o se ubique en dos o más municipios;
- II. Instalación de rellenos sanitarios, y sitios de transferencia o tratamiento de residuos de manejo especial y sólidos urbanos;
- III. Desarrollos inmobiliarios y nuevos centros de población que no se localicen en áreas urbanas y/o reservas urbanas y que incidan en ecosistemas donde la regulación del impacto ambiental no está reservado a la federación;
- IV. Proyectos, obras y acciones urbanísticas que se desprendan de los planes y programas municipales de desarrollo urbano, siempre y cuando su regulación no corresponda a los gobiernos municipales;
- V. Aquellas obras y actividades que incidan en dos o más municipios y que su control no se encuentre reservado a la federación, cuando por su ubicación, dimensiones o características puedan producir impactos ambientales significativos sobre el medio ambiente; y
- VI. Las demás que no sean competencia de la federación ni de los gobiernos municipales.

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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

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

3.8 CONCLUSIÓN

En la Ley General del Equilibrio Ecológico y en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico, nos expone sobre el procedimiento a seguir en casos de planes parciales de desarrollo urbano y de las atribuciones de los tres órdenes de gobierno, federal, estatal y municipal en la planeación del desarrollo territorial y urbano, para lo cual el Proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” llevará a cabo las acciones pertinentes para cumplir con las diferentes leyes aplicables al respecto.

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.

Así mismo las autoridades de los tres órdenes de gobierno, serán los encargados de sancionar y vigilar que todo plan, proyecto y construcción, vaya de acuerdo a lo dictado en las leyes correspondientes en la materia.

Capítulo 4

OBJETIVOS Y POLITICAS DEL PLAN

Objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”

4.1 Son objetivos generales del plan:

- a) Determinar la zonificación específica del Área de Aplicación precisando la clasificación de áreas, los usos y destinos;
- b) Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios en su Área de Aplicación;
- c) Integrar la Acción Urbanística con la estructura urbana del municipio; y el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”**.
- d) Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de la acción urbanística;
- e) Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, y
- f) El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.
- g) Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas y de competitividad para un desarrollo sustentable.
- h) En su caso, determinar los predios que resulten beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de las obras de urbanización y edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de Población, bajo la modalidad de Acción Urbanística Privada.

4.2 Son objetivos particulares del Plan:

Cumplir con las disposiciones señaladas en las leyes y reglamentos de los tres órdenes de gobierno: municipal, estatal y federal, presentando el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para así cumplir los ordenamientos en el proyecto general técnico y arquitectónico, siendo revisado y aprobado por las dependencias correspondientes. Sustentar por medio del presente, el **Cambio de Uso de Suelo, de Uso Agrícola a Uso Industrial I2, Industria Mediana de Riesgo Medio**, para la construcción de la fábrica de tequila “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

- I. Obtener el cambio de uso de suelo por parte del ayuntamiento de Tepatitlán, Jalisco, de RU-AGR a I-I2, para la fábrica de tequila “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” cumpliendo las normas vigentes.
- II. Aprovechar la infraestructura existente en el sitio como es la electricidad, pozo de agua potable, camino asfaltado en partes, construcciones existentes, que adecuándolas evitan el gasto energético.
- III. Generar empleos de calidad en el municipio, principalmente en la zona donde se desarrollará, produciendo bienestar para la población.
- IV. Evitar los riesgos permanentes y la contaminación en el Centro urbano de la población de San José de Gracia, Jal. ubicando fuera de la población, específicamente en la ranchería Capellanía, en el municipio de Tepatitlán de Morelos, Jal. la fábrica de tequila “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”
- V. Asegurar que los espacios que contempla el proyecto reúnan las condiciones para el uso que se propone y para las actividades que se pretenden realizar.
- VI. Proteger las características del contexto natural de cualquier contaminación al medio ambiente, regulando la intensidad de uso y normando los requerimientos de espacio en los principales usos.
- VII. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras mínimas de urbanización y mejoramiento de la infraestructura existente; además de otras, como son:
 - a) Establecer la utilización específica del predio en donde se realizará la Acción Urbanística que se propone;
 - b) La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, y demás que se requiera.
 - c) Los elementos de la vialidad como calles, andadores, banquetas, estacionamientos para vehículos, los dispositivos de control vial como la señalización.
 - d) Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de la acción urbanística propuesta.
 - e) Conservar y mejorar el entorno ambiental en el que se desarrolla el proyecto, plantando especies originarias, y conservando las ya existentes en el área.
 - f) Mejorar los cauces de agua existentes en el área de aplicación, arbolando las riberas, conduciendo y tratando las aguas utilizadas.

4.3 Son Políticas del Plan:

- I. Cumplir con las disposiciones legales en la materia objeto del presente plan.
- II. Tomar en cuenta a la comunidad local en la consulta pública y en recomendaciones y quejas que puedan aportar para el desarrollo comunitario.
- III. Colaborar con las autoridades municipales en lograr un proyecto respetuoso con el medio ambiente y social.
- IV. Interactuar con las autoridades y población local a cumplir con las responsabilidades en su ámbito de competencia.
- V. Poner a disposición del público en general y de autoridades en forma permanente, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”**
- VI. Buscar la promoción de obras que beneficien a la comunidad y a la empresa, en colaboración con vecinos, autoridades y la misma empresa **Fábrica de Tequila “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”**
- VII. Llevar a cabo programas de superación a sus trabajadores y a la comunidad, con más empleos de calidad en bien de la empresa y la comunidad.
- VIII.- Promover la creación de áreas industriales, de comercios y relacionados con la vocación del municipio de carácter agroindustrial, la producción de tequila y el turismo.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Capítulo 5

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”

5.1 Delimitación del Área de Estudio: plano D-1

Artículo 8. Para los efectos de la elaboración de los planes parciales de urbanización a los que hace referencia el Título Segundo, Capítulo VI de la Ley, la delimitación del área de estudio y de aplicación, respectivamente, del Proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” se determinará conforme a los siguientes criterios (Artículo 8-I Reglamento Estatal de Zonificación).

I. Delimitación del Área de Estudio: corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo una acción urbanística, esta área debe quedar comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del Plan Parcial de Urbanización propuesto. La descripción del polígono del área de estudio deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática -Cuadrícula Universal Transversa de Mercator), determinándose de la siguiente manera:

d) Tratándose de acciones urbanísticas que se pretendan desarrollar fuera de los límites del centro de población, como se establece en el artículo 199 de la Ley, la delimitación del área de estudio será utilizando las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM, o los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y, en su caso, la combinación de estos; y

e) En el caso de las instalaciones de riesgo, será en función de la zona de impacto, conforme a los criterios que establezca la autoridad municipal, en coordinación con las dependencias e instituciones competentes en la materia.

El área de estudio tiene una superficie de **7'592,910.93.00 m2**. está delimitada al Norte en línea recta 2,391.00 m. por propiedades particulares y caminos rurales; al Sur, en línea irregular en 3,088.49 m. por caminos rurales y por propiedades particulares; al Este en línea irregular en 3,169.08 m. por camino rural; por el Oeste en línea en línea irregular, 3,641.50 m. con caminos rurales, predios particulares y del punto 15 al 19 con arroyo La Higuera.

Los cuales están representados en los siguientes gráficos:

5.1.1 Cuadro de Construcción del Área de Estudio

| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | | | |
|------------------------|----|------------------|-----------|----|-----------------------|--------------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | C O O R D E N A D A S | |
| EST | PV | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 2,288,869.1695 | 749,704.9451 |
| 1 | 2 | N 09°43'10.07" W | 158.321 | 2 | 2,289,025.2183 | 749,678.2166 |
| 2 | 3 | N 04°18'38.85" W | 358.925 | 3 | 2,289,383.1283 | 749,651.2374 |
| 3 | 4 | N 85°16'12.22" W | 2,390.988 | 4 | 2,289,580.2874 | 747,268.3923 |
| 4 | 5 | S 05°29'35.19" W | 250.876 | 5 | 2,289,330.5638 | 747,244.3769 |
| 5 | 6 | S 19°08'30.32" W | 239.322 | 6 | 2,289,104.4742 | 747,165.9018 |
| 6 | 7 | S 00°26'46.87" E | 72.413 | 7 | 2,289,032.0629 | 747,166.4659 |
| 7 | 8 | S 32°08'03.99" W | 256.571 | 8 | 2,288,814.7983 | 747,029.9940 |
| 8 | 9 | S 76°23'53.28" E | 60.573 | 9 | 2,288,800.5531 | 747,088.8683 |
| 9 | 10 | S 14°37'38.87" W | 218.242 | 10 | 2,288,589.3842 | 747,033.7548 |
| 10 | 11 | N 87°41'07.55" W | 35.560 | 11 | 2,288,590.8203 | 746,998.2243 |
| 11 | 12 | S 18°54'28.63" W | 304.016 | 12 | 2,288,303.2088 | 746,899.7083 |
| 12 | 13 | S 15°54'18.40" E | 169.617 | 13 | 2,288,140.0848 | 746,946.1911 |
| 13 | 14 | S 02°15'50.43" W | 471.240 | 14 | 2,287,669.2130 | 746,927.5752 |
| 14 | 15 | N 87°44'09.57" W | 164.266 | 15 | 2,287,675.7022 | 746,763.4375 |
| 15 | 16 | S 03°31'26.22" E | 120.722 | 16 | 2,287,555.2088 | 746,770.8577 |
| 16 | 17 | S 56°07'13.81" E | 66.601 | 17 | 2,287,518.0825 | 746,826.1503 |
| 17 | 18 | S 09°23'33.87" W | 70.613 | 18 | 2,287,448.4160 | 746,814.6261 |
| 18 | 19 | S 41°28'45.10" W | 246.275 | 19 | 2,287,263.9077 | 746,651.5064 |

| | | | | | | |
|-------------------------------|----|------------------|-----------|----|----------------|--------------|
| 18 | 19 | S 41°28'45.10" W | 246.275 | 19 | 2,287,263.9077 | 746,651.5064 |
| 19 | 20 | S 00°16'51.32" E | 116.882 | 20 | 2,287,147.0275 | 746,652.0794 |
| 20 | 21 | S 15°52'02.95" W | 263.669 | 21 | 2,286,893.4048 | 746,579.9887 |
| 21 | 22 | S 17°57'15.36" E | 516.145 | 22 | 2,286,402.3950 | 746,739.0943 |
| 22 | 23 | N 75°48'16.63" E | 1,101.107 | 23 | 2,286,672.4187 | 747,806.5791 |
| 23 | 24 | N 01°39'09.36" E | 166.422 | 24 | 2,286,838.7711 | 747,811.3786 |
| 24 | 25 | N 70°31'49.71" E | 423.894 | 25 | 2,286,980.0574 | 748,211.0341 |
| 25 | 26 | S 85°24'28.63" E | 294.574 | 26 | 2,286,956.4736 | 748,504.6623 |
| 26 | 27 | S 60°15'58.24" E | 23.398 | 27 | 2,286,944.8690 | 748,524.9795 |
| 27 | 28 | S 85°46'22.49" E | 1,081.896 | 28 | 2,286,865.1228 | 749,603.9321 |
| 28 | 29 | N 03°25'18.48" E | 841.775 | 29 | 2,287,705.3974 | 749,654.1744 |
| 29 | 30 | N 36°59'27.76" E | 42.369 | 30 | 2,287,739.2384 | 749,679.6672 |
| 30 | 31 | N 55°30'14.48" E | 177.582 | 31 | 2,287,839.8120 | 749,826.0246 |
| 31 | 32 | N 39°27'57.41" E | 103.388 | 32 | 2,287,919.6276 | 749,891.7399 |
| 32 | 33 | N 48°43'58.85" E | 101.831 | 33 | 2,287,986.7924 | 749,968.2809 |
| 33 | 34 | N 37°53'34.91" E | 74.469 | 34 | 2,288,045.5607 | 750,014.0193 |
| 34 | 35 | N 29°50'17.41" E | 50.175 | 35 | 2,288,089.0839 | 750,038.9838 |
| 35 | 36 | N 20°37'12.25" E | 240.530 | 36 | 2,288,314.2046 | 750,123.6911 |
| 36 | 37 | N 84°23'42.03" W | 481.822 | 37 | 2,288,361.2640 | 749,644.1725 |
| 37 | 38 | N 01°01'45.88" E | 259.672 | 38 | 2,288,620.8936 | 749,648.8377 |
| 38 | 39 | N 87°32'14.05" E | 29.827 | 39 | 2,288,622.1753 | 749,678.6375 |
| 39 | 1 | N 06°04'46.97" E | 248.391 | 1 | 2,288,869.1695 | 749,704.9451 |
| SUPERFICIE = 7,592,910.933 m2 | | | | | | |

Fig. 17.- CUADRO DE CONSTRUCCION, Levantamiento Topográfico, Ing. Guadalupe M.M.,2022

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

5.1.2 Área de Estudio: plano D-1

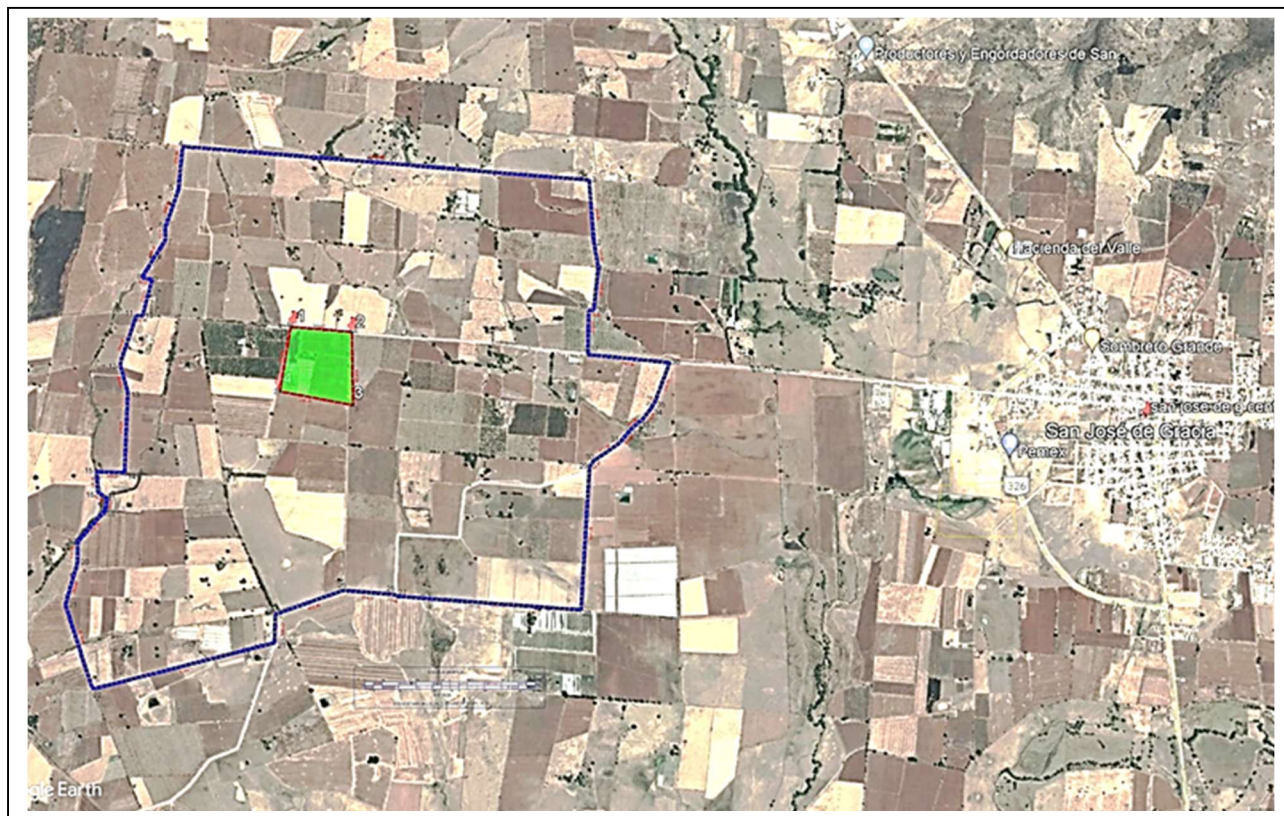


Fig. 18.-Área de Aplicación y Estudio, elaboración propia sobre foto Google Earth.,2022

— Área de Estudio

— Área de Aplicación

5.2 Delimitación del Área de Aplicación plano D-1

II. Delimitación del área de aplicación: corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos y normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios.

La descripción del polígono del área de aplicación deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM. (Artículo 8-II Reglamento Estatal de Zonificación).

5.3 Estado Actual del Área de Aplicación.

El estado actual del área de aplicación y en base a 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, así como su entorno inmediato, identificada para efectos de este análisis como área de estudio, considerando también su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta.

El predio del Proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” se encuentra localizado al oeste de la Delegación de San José de Gracia, Jalisco, municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco a 4 km. por camino rural local, a la ranchería de Capellanía 200; Valga decir, que el área de aplicación cuenta con construcciones de varios años, tales como bodegas, casa de velador, línea eléctrica, pozo concesionado por CONAGUA, (documentado) y otras construcciones y aprovechamientos por 16,503.00 m2. Representando un 10.3% del área total, las cuales serán aprovechadas y adaptadas para el presente proyecto.

Así mismo, se encuentra al suroeste de esta área, un escurrimiento intermitente nombrado Capellanía, del cual

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

se reduce su cauce, provocado por el camino a los sauces; y dentro del área de aplicación, se canaliza a través de los caminos; también existe un área de huerta de limón de 5,055.00 m² representando un 3.15% del área total; un área arbolada, de especies no nativas de 9,575.00 m². Con el 6% del total, que serán conservadas y mejoradas, como áreas de amortiguamiento. La mayoría de la superficie está constituida por suelo agrícola de temporal, de aproximadamente 121,938.00m², la cual se conservará en su mayoría y que representa un 76.2% del área total. Este tipo de agricultura se caracteriza porque 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, en el área de aplicación tiene diferentes cultivos como el limón, que su ciclo es de mayor tiempo; o como el maíz, tomate, etc. que son por periodos menores de un año. Pueden ser áreas de monocultivo o de policultivo y pueden combinarse con pastizales o bien estar mezcladas con zonas de riego, pero que generalmente es de temporal de lluvias.

El área correspondiente es de 160,000.00 m². Con un perímetro de 1,606.32 ml.

Y el polígono está descrito en el siguiente cuadro de construcción:

| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | | | |
|---|----|------------------|-----------|---|-----------------|--------------|
| LADO EST | PV | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS UTM | |
| | | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 2,288,522.2126 | 747,902.8687 |
| 1 | 2 | S 85°17'29.72" E | 358.47 | 2 | 2,288,492.7874 | 748,260.1313 |
| 2 | 3 | S 00°53'28.10" E | 428.32 | 3 | 2,288,064.5238 | 748,266.7928 |
| 3 | 4 | N 79°22'54.26" W | 436.77 | 4 | 2,288,145.0055 | 747,837.4995 |
| 4 | 1 | N 09°49'53.74" E | 382.83 | 1 | 2,288,522.2126 | 747,902.8687 |
| SUPERFICIE = 160,000.04 m ² | | | | | | |
| FORMATO UTM/UPS-DATUM : WGS84=(ITRF92:N+194,E-32)-COORE001°GRADOS | | | | | | |

Fig. 19.- Cuadro de construcción de Área de Aplicación, Ing. Guadalupe.M.,M. 2022

Usos de suelo actuales en Área de Aplicación del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V."

El siguiente cuadro de Uso actual de Suelo es con medidas aproximadas.

| % | Área | Superficie en m ² |
|----------|---|------------------------------|
| 0.250% | INGRESO | 399.00 |
| 23.47% | AG1 | 37,553.00 |
| 38.7% | AG2 | 61,866.00 |
| 3.16% | AG3 | 5,056.00 |
| 14.07% | AG4 | 22,519.00 |
| 5.86% | AREA ARBOLADA AF | 9,370.00 |
| 1.90% | CAMINO INGRESO | 3,040.00 |
| 2.15% | CAMINOS DIVERSOS 2 | 3,436.00 |
| 10.48% | AREA CON DIVERSAS CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS | 16,761.00 |
| 99.9970% | | 160,000.00 |
| | SUPERFICIE TOTAL | 160,000.00 |

Fig. 20.- Áreas y % de Usos de suelo actuales en el Área de Aplicación, elaboración propia, en base del levantamiento Topográfico elaborado por el Ing. Guadalupe M.M. 2022 y aportación propia en base a Google Earth 2023 , 2023

Superficie total = 160,000.00 m².

Perímetro= 1,606.40 m.

Norte 358.47 m. con camino a San José de Gracia-Los Sauces.

Sur 436.77 m. con área agrícola propiedad privada.

Oriente 428.25 m. con área agrícola propiedad privada.

Poniente 382.23 m. Con Rancho El Gallo, propiedad privada.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

5.4 Plano Área de Estudio: Delimitación y Usos de Suelo actuales

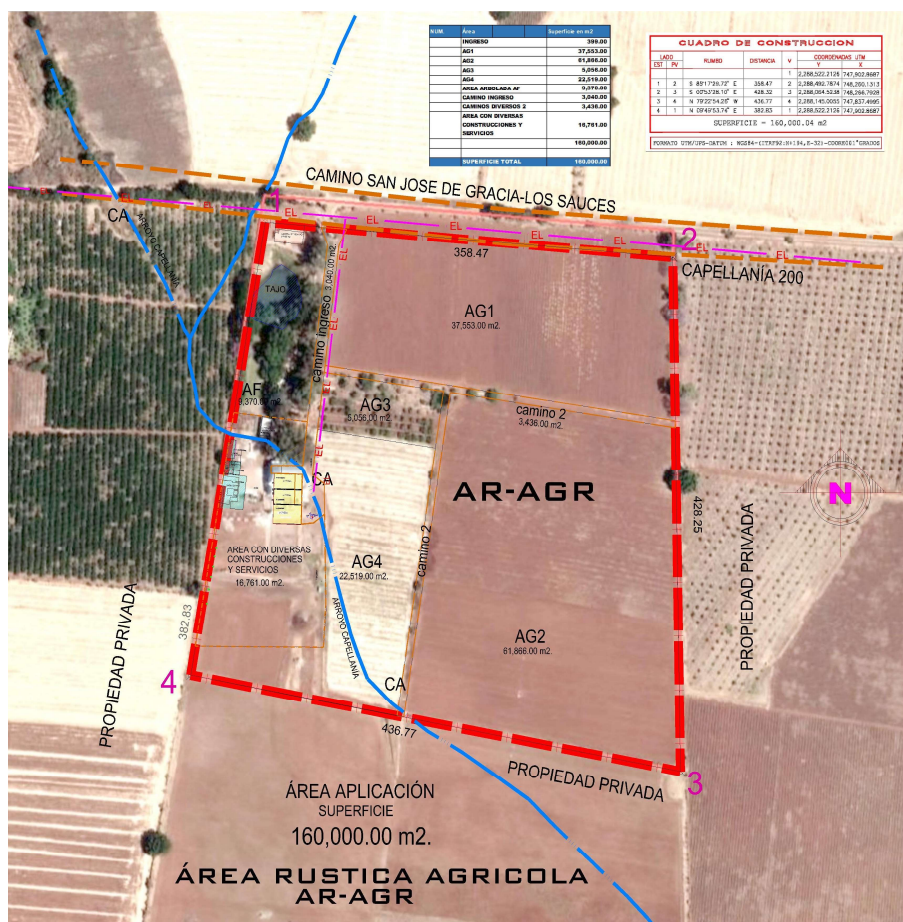


Fig. 21.- Usos de suelo actuales en Área de Aplicación, con Levantamiento Topográfico, Ing. Guadalupe.M.,M. 2022 y aportación propia, en base a GOOGLE EARTH 2023 y observación directa,

Capítulo 6

ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACIÓN (PLANO D2)

6.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Se considera que el inicio del actual poblado de San José de Gracia, se dio en los albores del siglo XIX, época en la cual los hermanos Francisco, Salvador, Antonio Rafael y José Antonio, de apellidos Hernández Padilla, se reparten las tierras asentándose junto con sus familias y peones.

En este sentido no puede hablarse de una fundación como tal, porque no existe documento al respecto, puede hablarse entonces, de que en esas fechas comenzaron a asentarse los primeros habitantes de lo que sería San José de Gracia. Para 1822 se construye la primera capilla, contando con un vicario permanente hasta el año de 1867. El 19 de marzo de 1889 se inicia la construcción de la actual parroquia de San José, dando origen al inicio de una traza urbana bien definida; siendo erigido como parroquia el 15 de mayo de 1910, siendo su primer párroco Fermín Padilla.

A partir de la promulgación de la Constitución en 1917, en la que se establece la figura del municipio tal como lo conocemos hoy en día, la población de San José de Gracia queda dentro de la jurisdicción territorial del municipio de Tepatitlán, con la categoría de Comisaría Política, permaneciendo así hasta 1939, en que el cabildo de Tepatitlán nombra al primer Delegado, convirtiéndose así en Delegación Política. (PLAN DE DESARROLLO DELEGACIONAL SAN JOSE DE GRACIA 2020, Instituto Municipal de Planeación, Tepatitlán, Jalisco.)

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

6.2 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Tepatitlán de Morelos, pertenece a la Región Altos Sur y su población en el año 2020, según el Censo del INEGI es de 150 mil 190 personas; de ellas 73,710 (49.07%) son hombres y 76,480 (50.92%) mujeres. El municipio representa el 36.50% del total regional.

La Delegación de San José de Gracia es una de las principales localidades del Municipio de Tepatitlán de Morelos por contar al año 2020, con una población de 5,441 habitantes que representa el 3.62% respecto del municipio.

El municipio en 2020 contaba con 336 localidades, de éstas, 47 eran de dos viviendas y 59 de una. La localidad de Tepatitlán de Morelos es la más poblada con 98,842 personas, y representa el 65.8% de la población; le siguen Capilla de Guadalupe con el 10.4%, San José de Gracia con el 3.6%, Pegueros con el 3.2% y Capilla de Milpillas (Milpillas) con el 1.8% del total municipal (ver tabla 2).

| Tabla 2 Población por sexo, porcentaje en el municipio | | | | | | |
|--|----------------------------------|----------------------|----------------|----------------------------|---------|---------|
| Tepatitlán de Morelos, Jalisco | | | | | | |
| Clave | Municipio/Localidad | Población total 2010 | Población 2020 | | | |
| | | | Total | Porcentaje en el municipio | Hombres | Mujeres |
| 0093 | Tepatitlán de Morelos | 136,123 | 150,190 | 100.0 | 73,710 | 76,480 |
| 0001 | Tepatitlán de Morelos | 91,959 | 98,842 | 65.8 | 48,415 | 50,427 |
| 0058 | Capilla de Guadalupe | 13,308 | 15,640 | 10.4 | 7,664 | 7,976 |
| 0291 | San José de Gracia | 5,190 | 5,441 | 3.6 | 2,515 | 2,926 |
| 0223 | Pegueros | 4,063 | 4,848 | 3.2 | 2,340 | 2,508 |
| 0188 | Capilla de Milpillas (Milpillas) | 2,449 | 2,712 | 1.8 | 1,304 | 1,408 |

Fuente: IIEG, con base en INEGI, Censos y conteos nacionales, 2010-2020.

Fig. 22.- Tepatitlán de Morelos, Diagnóstico del municipio, agosto 2021. FUENTE: IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

En el área de estudio se encuentran las comunidades rurales: La Capellanía, San Francisco y Los Cerritos, pertenecientes a la delegación de San José de Gracia, como se denominan las unidades demográficas donde se encuentran el área de estudio y el área de aplicación, hay muy pocas casas habitadas y por lo tanto poca población, todas cuentan con energía eléctrica de CFE, así como alumbrado público en camino, el cual está conformado de empedrado, terracería y asfaltado; no cuentan con agua entubada, no cuentan con drenaje. Sus principales actividades son la agricultura y ganadería.

Por la cercanía a la población de San José de Gracia, cuentan con casi todos los servicios y equipamiento urbano como: gasolinera, abarrotes, escuelas primarias y secundarias, se cuenta con centro de salud, transporte, etc.

(Investigación propia y datos de población 2020 <https://www.inegi.org.mx/>).

6.2.1 POBLACIÓN INDÍGENA

La población indígena en la localidad es un porcentaje muy bajo, y de esa población, la mayoría habla español y su lengua original, por lo que no se considera necesario presentar el documento en lenguas originales de pueblos indígenas.

Datos de cultura indígena en San José de Gracia:

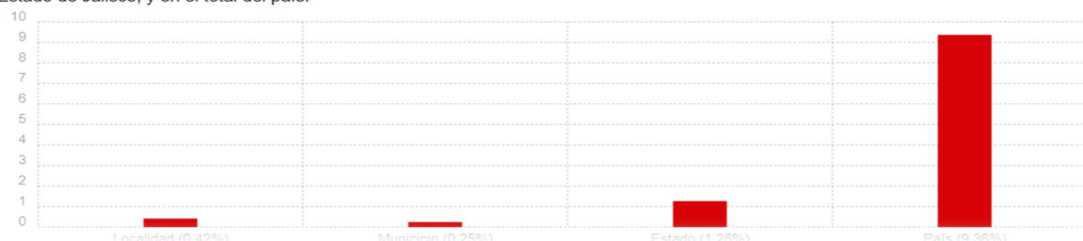
| | 2020 | 2010 |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Porcentaje de población indígena: | 0.42% | 0.44% |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

| | | |
|--|-------|-------|
| Porcentaje que habla una lengua indígena: | 0.31% | 0.19% |
| Porcentaje que habla una lengua indígena y no habla español: | 0.00% | 0.00% |

Comparación de porcentajes de población indígena en la localidad de San José de Gracia, comparado con su municipio, con el porcentaje en el Estado de Jalisco, y en el total del país.



FUENTE: mexico.pueblosamerica.com. "Pueblos de México en Internet". Consultado el 13 de agosto de 2023. Los datos demográficos y geográficos utilizados en 'mexico.pueblosamerica.com' han sido obtenidos a partir de diferentes fuentes públicas: -Instituto Nacional de Estadística y Geografía de México; -Secretaría de Desarrollo Social de México; -Open Street Maps; -Google Maps; -ESRI Maps <https://mexico.pueblosamerica.com>

6.3 MEDIO FÍSICO NATURAL

El propósito de este capítulo, es describir los aspectos del medio físico natural que caracterizan al predio en estudio, para analizar si la obra y el plan de urbanización es factible sin afectar el medio que lo rodea y en su caso proponer las medidas necesarias para compensar cualquier situación que ponga en riesgo al medio ambiente. Los aspectos que se analizan son los siguientes: Topografía, Geología, Edafología, Hidrología, Clima y Vegetación.

6.3.1 INCENDIOS FORESTALES EN LOS ÚLTIMOS VEINTE AÑOS

Atendiendo al art. 97 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), que hace mención a la exclusión de terrenos forestales afectados por incendios y tala en los últimos 20 años, se anexa fotografía aérea de 1985-2002 obtenida en Google Earth 2023, donde se observa casi sin variación el entorno del área de estudio y aplicación; mostrando que los usos actuales, casi son los mismos desde el 2002, descartando que haya habido incendios forestales en el área de aplicación, para aprovechamiento agrícola. Además que en el Modelo de Ordenamiento Territorial (fig. 11) lo considera como uso de suelo Pecuario, con uso compatible agropecuario; así, como también en mapa de INEGI (fig. 35) está considerado como uso de suelo agropecuario y no Forestal.

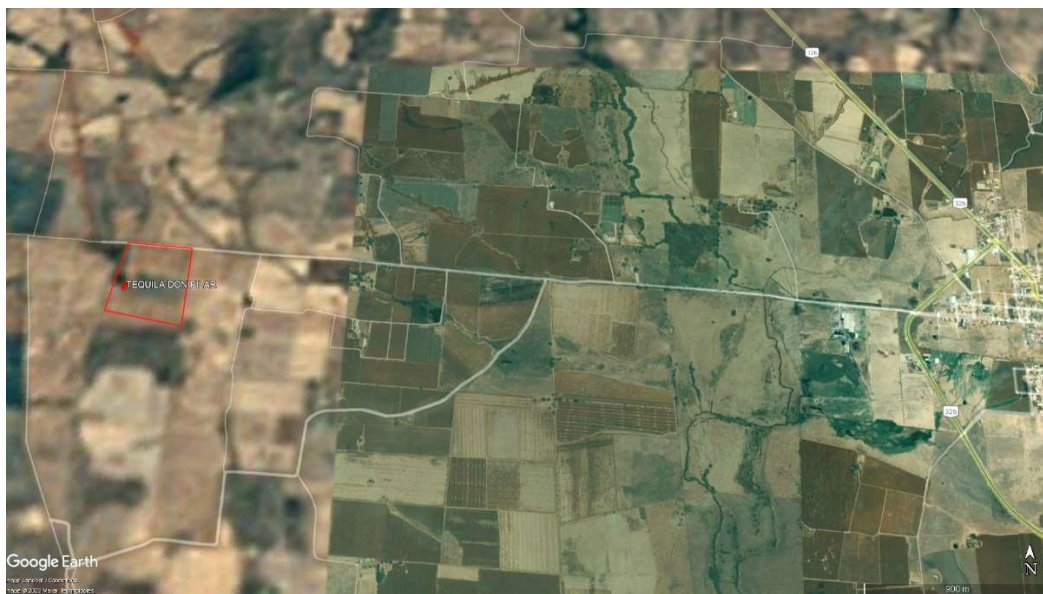


Fig. 23.- Estado del medio en 1985-2002 en Área de Aplicación, en base a GOOGLE EARTH 2023

6.3.2 TOPOGRAFÍA

En la zona se encuentran: pendientes de 0 al 2% que ocupan la mayor parte de la superficie, hacia el oeste, sur y sureste no aptas para el desarrollo urbano por la poca inclinación que obstaculiza el escurrimiento de las aguas pluviales; pendientes de 2 al 5% hacia el norte, noreste y suroeste, aptas para el desarrollo urbano; pendientes de 5 al 15%, al norte y noreste sobre las faldas del Cerro Chico, siendo condicionadas para el desarrollo urbano, pero sí para actividades agrícolas y ganaderas; las pendientes mayores al 15%, localizadas al norte y noreste de la zona, sobre las faldas del Cerro Chico a partir de la cota de 1,950 metros sobre el nivel del mar, hasta los 2400 y 2600 msnm en las cumbres de los cerros El Picacho y Cerro Chico.

Como se muestra en la fig. 22, donde se manifiestan las curvas de nivel.

(PLAN DE DESARROLLO DELEGACIONAL SAN JOSE DE GRACIA 2020, Instituto Municipal de Planeación, Tepatitlán, Jalisco.)

De acuerdo con la Carta Municipal elaborada por el Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco, el 68.5% del municipio de Tepatitlán de Morelos tiene terrenos planos, es decir, con pendientes menores 5°. Esto permite al municipio contar con zonas aptas para el desarrollo de actividades primarias y el emplazamiento de zonas industriales y áreas poblacionales. A 7 km al noreste del predio del proyecto se localiza el Cerro Gordo, la principal altura del municipio con 2,667 msnm. El terreno del Área de Aplicación del Proyecto del plan parcial de desarrollo urbano **“Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”** se localiza en una zona semiplana con pendientes de entre 2.5 y 10°. Como se muestra en la Figura 23 y 24, la parte más elevada del proyecto, se localiza en la parte noroeste con cotas máximas de 1944 msnm. La elevación disminuye paulatinamente hacia el sureste con 1930 msnm como valor mínimo. (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO “DESTILERÍA SANTA ROSA”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022).

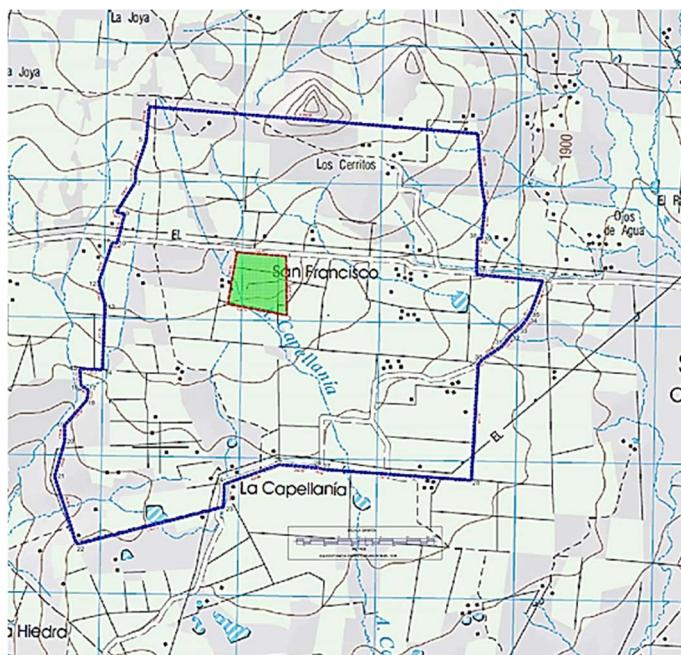


Fig. 24.- Delimitación de Área de Aplicación, Topografía, Carta Geográfica INEGI F13D68 ATOTONILCO EL ALTO, 2021 (Fragmento con aportación propia)

En el terreno del Área de Aplicación del Proyecto del plan parcial de desarrollo urbano **“Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”** hay una diferencia de 14 metros, iniciando en 1944 msnm a 1930 msnm, aproximadamente en 585.00 m. de longitud, lo que nos da una pendiente aproximada del 2.5%, siendo apta para el uso propuesto.

El área de aplicación se encuentra, al oeste de la localidad de San José de Gracia, “Como resultado, el relieve del Sistema Ambiental tiene una inclinación semiplana que va descendiendo de norte a sur, con escorrentías intermitentes que forman una cuenca hidrográfica. Una cosa más que destacar es que

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

dentro del Área del predio el terreno es semiplano por lo que no será necesario realizar actividades de relleno, excavaciones o nivelaciones significativas al suelo”.

La topografía del área de aplicación del plan del Proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” se considera de pendiente suave, de 0 a 5 % en el 90% de la superficie del terreno y solo el 10 % con pendientes entre el 6 y el 10 %, descendente de noroeste a sureste del terreno. Por lo que se considera la superficie apta para la urbanización y sin problemas para el drenado de aguas pluviales y residuales.

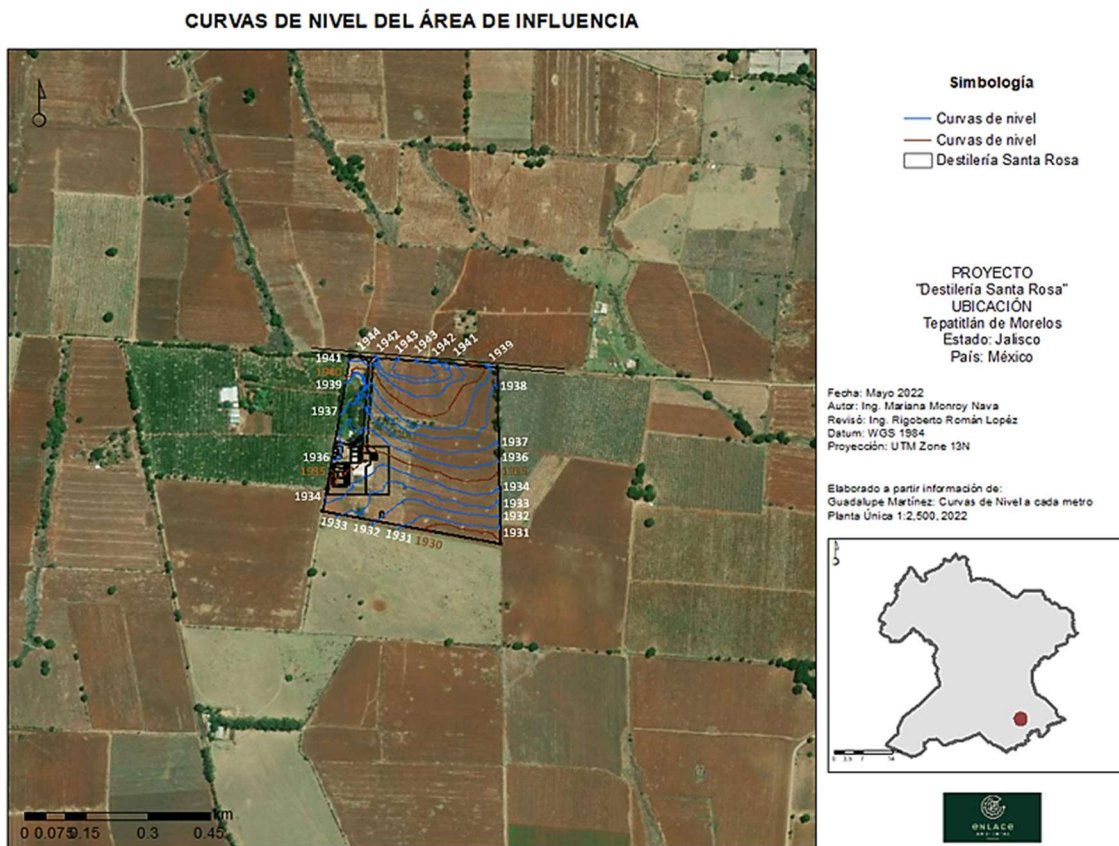


Fig. 25.- CURVAS DE NIVEL. Manifestación De Impacto Ambiental Modalidad Específica Proyecto “Destilería Santa Rosa”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.

6.3.3 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

De acuerdo con el Conjunto de datos vectoriales Geológicos serie I de INEGI, la roca predominante en la zona de estudio del Proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” consiste en suelos residuales y basalto. Este último es la roca predominante en el municipio (60.4%), consiste en rocas ígneas extrusivas básicas, de origen volcánico constituidas de plagioclasas cálcica. Por su parte, los suelos residuales son originados por los materiales resultantes del proceso de meteorización que no son transportados como sedimentos, sino que se acumulan en el sitio en que se van formando. Este tipo representa el 25.7% de la superficie del municipio de Tepatitlán de Morelos. (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECIFICA PROYECTO “DESTILERÍA SANTA ROSA”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.)

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

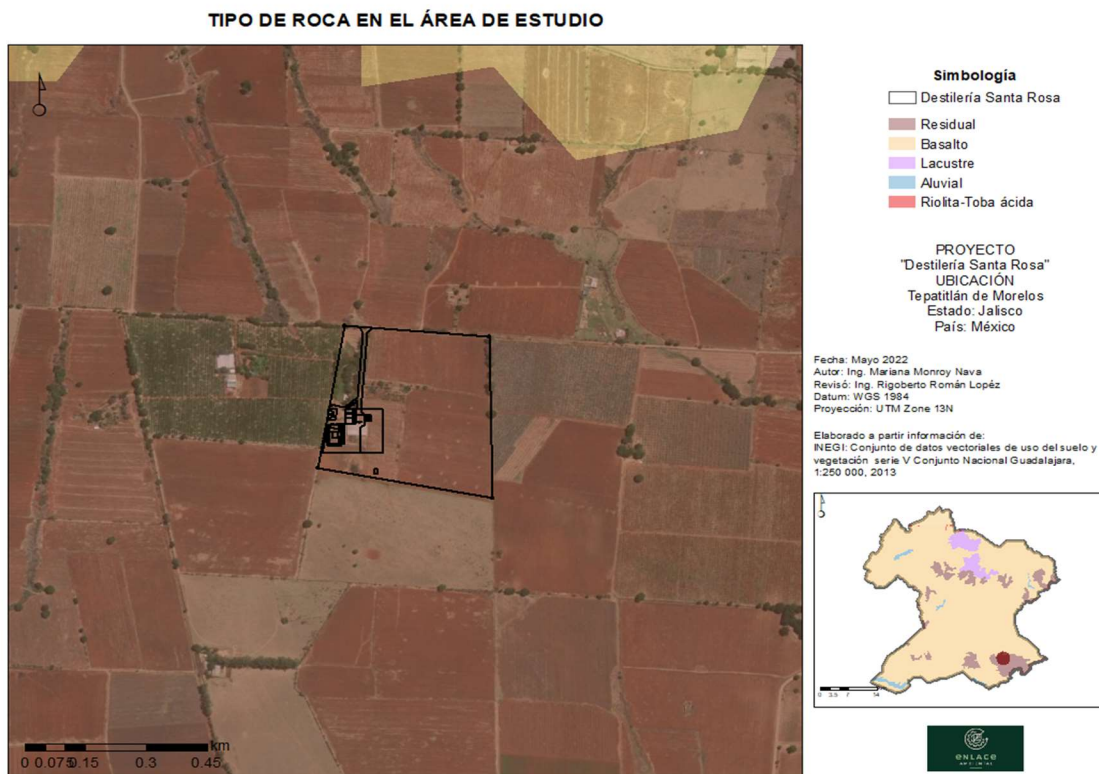


Fig. 26.- GEOMORFOLOGÍA Manifestación De Impacto Ambiental Modalidad Específica Proyecto "Destilería Santa Rosa", Enlace Ambiental, cap. IV, 2022

En la delegación predominan rocas ígneas de origen volcánico, específicamente el basalto, así como también rocas llamadas riolitas, "cantera roja", que reviste importancia por ser parte de la materia prima con la que se construyó el templo parroquial de San José, así como el tepetate, del mismo origen, tan representativo del templo parroquial.

(Plan de Desarrollo de San José de Gracia 2018-2033, Instituto Municipal de Planeación, 2020)

Basalto

El Basalto es una roca ígnea básica de grano fino, formada por la erupción volcánica que se cristaliza en forma muy rápida. La composición mineral del basalto es aproximadamente mitad piroxeno y mitad plagioclasa, hasta con 5% de óxido de hierro.

El Basalto en las zonas volcánicas forma grandes depósitos. Por general, el color es negruzco o verde oscuro, pero en ocasiones puede ser rojizo o marrón, debido a la oxidación de los minerales que se convierten en óxidos de hierro. El suelo formado por los Basaltos es muy rico en nutrientes como el potasio y el fósforo y por esta razón, las zonas de basaltos son utilizadas para agricultura intensiva (Suarez, J., 1998). (Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, 2021).

6.3.4 EDAFOLOGÍA

Como consecuencia de la interacción climática, geológica, de la vegetación y del relieve, los suelos dominantes en el municipio de Tepatitlán son el Luvisol (45.8%), Phaeozem (23.7%), Planosol (19.9%), Cambisol (5.5%), Litosol (3.4%) y Otros (1.7%), por lo que se convierte en una entidad con características topomórficas de un llano, por las mesetas de origen volcánico, valles profundos de laderas escarpadas. (Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, 2021).

De acuerdo con la Carta Municipal elaborada por el Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco, el suelo predominante en el municipio de Tepatitlán de Morelos es el luvisol (45.8%), caracterizado por la acumulación de arcilla. Estos suelos son rojos o amarillentos, destinados principalmente a la

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

agricultura con rendimientos moderados y alta susceptibilidad a la erosión. También se identifica la presencia del tipo de suelo Phaeozem representando el 23.7% de la superficie. Estos suelos son de clima semiseco y subhúmedo, de color superficial pardo. Su relieve es normalmente plano o ligeramente ondulado. En México constituyen los suelos más importantes para la agricultura.

En el área de aplicación del Proyecto del plan parcial de desarrollo urbano **“Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”** predominan las Rocas efusivas acidas (riolita, dacita, pórfido cuarcífero, traquita). Predominan los suelos denominados Luvisol férrico, suelos de textura fina, altamente susceptibles a la erosión que se caracterizan por tener un enriquecimiento de arcilla y son muy ácidos. Son "suelos rojos", característicos de toda la región; favorecen el cultivo y siembra de agave azul, para el caso del maíz en condiciones óptimas de humedad y fertilización, brindan muy buenos rendimientos. (Plan de Desarrollo lo de San José de Gracia 2018-2033, Instituto Municipal de Planeación, 2020.

| Tipo de suelo (%) | | |
|-------------------|----------|------|
| | Luvisol | 45.8 |
| | Feozem | 23.7 |
| | Planosol | 19.9 |
| | Cambisol | 5.5 |
| | Litosol | 3.4 |
| | Otros | 1.7 |

El suelo predominante es el luvisol (45.8%), se caracteriza por la acumulación de arcilla, son suelos rojos o amarillentos, destinados principalmente a la agricultura con rendimientos moderados y alta susceptibilidad a la erosión.

Fig. 27.- Suelos Dominantes, Compendio de información geográfica municipal 2010, Tepatitlan, Jalisco, INEGI

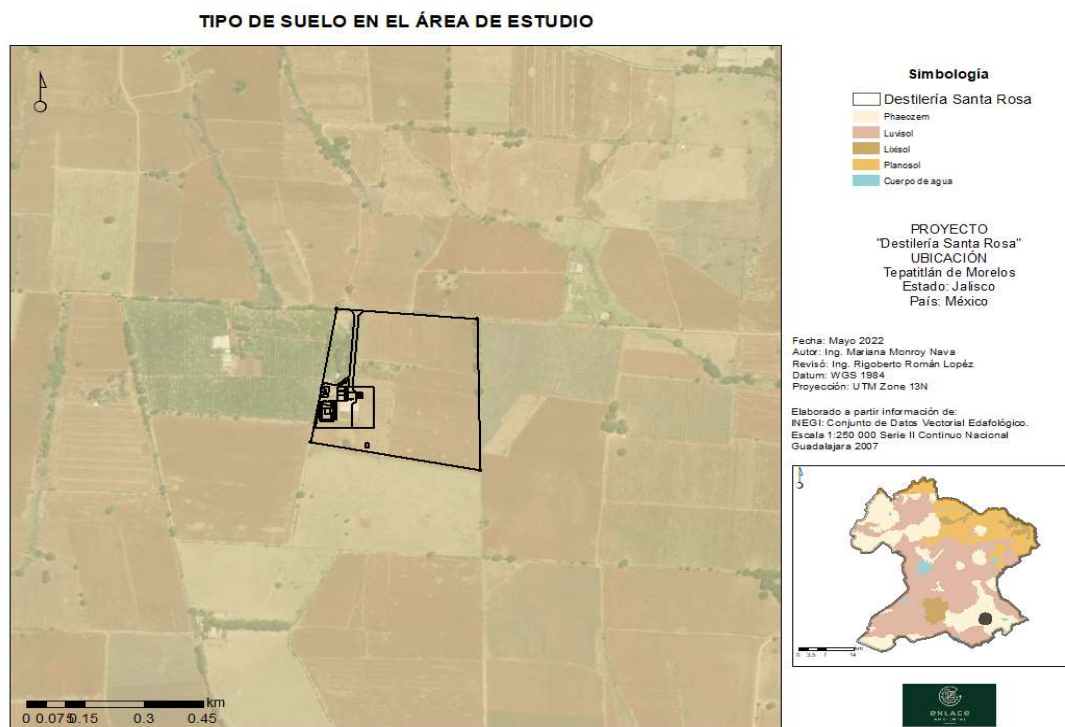


Fig.28.- TIPO DE SUELO, MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO “DESTILERÍA SANTA ROSA”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022

6.3.5 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El Municipio de Tepatitlán de Morelos se ubica en su totalidad en la Región Hidrológica Administrativa VIII Lerma-Santiago-Pacífico; Región Hidrológica 12 Lerma-Santiago, Zona Hidrológica Río Santiago en las Cuencas Hidrológicas Río Santiago 1, Río Verde 1, Río Verde 2, Río del Valle y la Zona Hidrológica Lerma-Chapala en la Cuenca Río Zula. Las cuencas pertenecientes a la Zona Lerma-Santiago se identifican con disponibilidad según la clasificación de CONAGUA 2020. Por su parte, la Cuenca Río Zula,

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

la cual abarca una superficie 2,125.36 km², se considera sin disponibilidad, con un déficit de -17.45 hm³. Es en esta última en donde se localiza el área de estudio.

El 97.23% del aprovechamiento de aguas superficiales en el municipio corresponde al sector público urbano. El sector agrícola representa el 1.97%, seguido de la actividad pecuaria con 0.37% y el sector industrial con 0.09%.

Como parte de la infraestructura hidráulica, el municipio cuenta con cinco presas principales: La Red, El Jihuite, El Amigo, Plan de Mezcala y Carretas; destinadas al riego y al suministro de agua potable. La capacidad de operación en conjunto es de 20.95 Mm³ (CEA Jalisco, 2015).

En cuanto a las corrientes superficiales, no se localizaron corrientes perennes en la zona de estudio del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” Sin embargo, se identifican algunas corrientes intermitentes tanto en el área de influencia como en los predios aledaños, tales como: Arroyo La Capellanía, que pasa por la parte suroeste del área de aplicación, el arroyo San Francisco, que pasa por el norte del área de estudio y el arroyo La Hiedra, que es afluente del Río Zula, en el oeste del área de estudio. Es importante reconocer que estas corrientes solo se presentan en época de lluvias. En cuanto a cuerpos de agua lénticos, no se identifica ninguno de relevancia, solamente algunos muy pequeños, de área superficial menor a 0.5 km². (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO “DESTILERÍA SANTA ROSA”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.) Con adiciones propias.

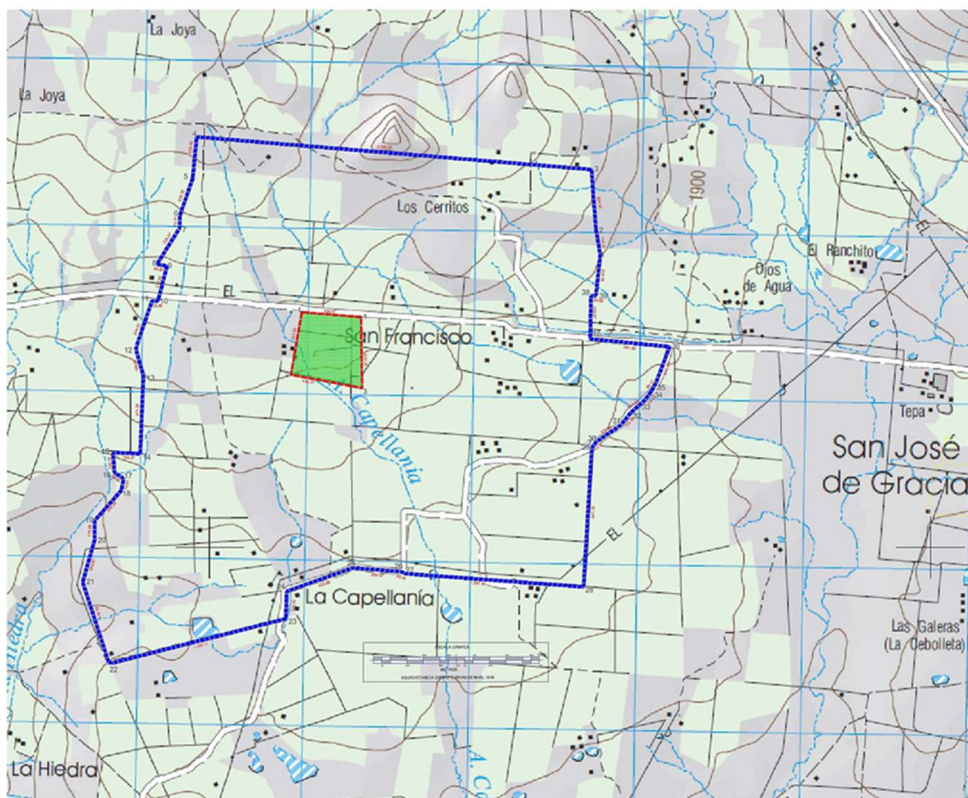


Fig. 29.- HIDROLOGIA SUPERFICIAL, Carta INEGI F13D68, Atotonilco El Alto, 2021 (Segmento toma propia)

SIMBOLOGIA

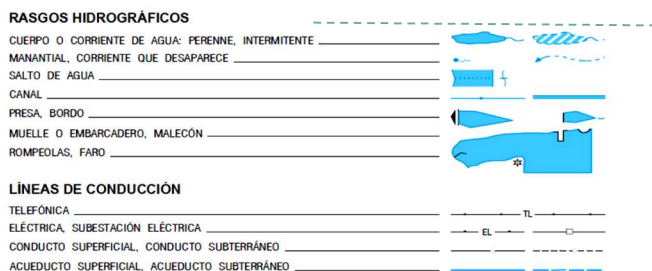


Fig. 30.- HIDROLOGIA SUPERFICIAL, Carta INEGI F13D68, Atotonilco El Alto, 2021 (Segmento toma propia).

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO **Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.**

6.3.6 HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

El área de estudio del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” se localiza en el acuífero Ocotlán con la clave 1413 en el Sistema de Información Geográfica para el Manejo del Agua Subterránea (SIGMAS) de la CONAGUA, se localiza en la zona oriente del Estado de Jalisco, entre los paralelos 20°18' y 20°55' de latitud norte y los meridianos 102°09' y 102°53' de longitud oeste,

OCUPACIÓN TERRITORIAL DE LOS ACUÍFEROS EN EL ÁREA DE ESTUDIO



Figura

Fig. 31.- Acuíferos en el área de estudio. Fuente: CONAGUA (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO “DESTILERÍA SANTA ROSA”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.)

De acuerdo con INEGI, el acuífero se encuentra dentro de la Provincia Fisiográfica Eje Neovolcánico. Se trata de un acuífero tipo libre, heterogéneo, constituido por sedimentos aluviales, fluviales y residuales, de granulometría variada, que presentan buena permeabilidad, pero espesor reducido. La mayor parte del flujo hidrográfico drena del noreste al suroeste en la subcuenca del Lago Chapala y su corriente principal es el río Zula, el cual desemboca en este lago.

El acuífero de Ocotlán tiene una recarga de 85.6 Mm³/año, una Descarga Natural Comprometida de 8.3 Mm³/año y un Volumen de Aguas Subterráneas Concesionado de 88.18 Mm³/año. Esto da como resultado un déficit de -10.88 Mm³/año.

En cuanto a la calidad del agua, en el estudio de ESTIMACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD MEDIA ANUAL DE AGUA EN EL ACUÍFERO OCOTLÁN. ESTADO JALISCO, elaborado por la Universidad Autónoma del Estado de México para Comisión Estatal del Agua (CEA) de Jalisco en 2009 se determinó que las concentraciones de iones y **elementos** no sobrepasan los límites máximos permisibles que establece la NOM-127-SSA1-1994 para los diferentes usos. Asimismo, se registraron valores de nivel estático que varían de 1420 a 2050 msnm (CEA Jalisco, 2015). Por lo tanto, es apto para el uso solicitado por la empresa “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V. para la producción de tequila.**”

El proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, cuenta con permiso de CONAGUA con el número **08JAL128124/121MGR05**, con fecha en la ciudad de Guadalajara, Jal. Del 12 de agosto del 2005. Y con el número de registro en el Registro Público de Derechos

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

de Agua, CONAGUA: 08JAL120886-FOLIO 1-TOMO O-R08-FOJA 006 de fecha 5 de octubre de 2005, en México, D.F.
Del cual se anexa copia.

6.3.7 CLIMA

El clima identificado en la zona del proyecto de acuerdo con la clasificación de Köppen modificada por García corresponde a un clima (A)C(w1); es decir a un clima semicálido subhúmedo del grupo C. Esto se presenta en la Figura 2 a partir de la información disponible en el portal de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO).

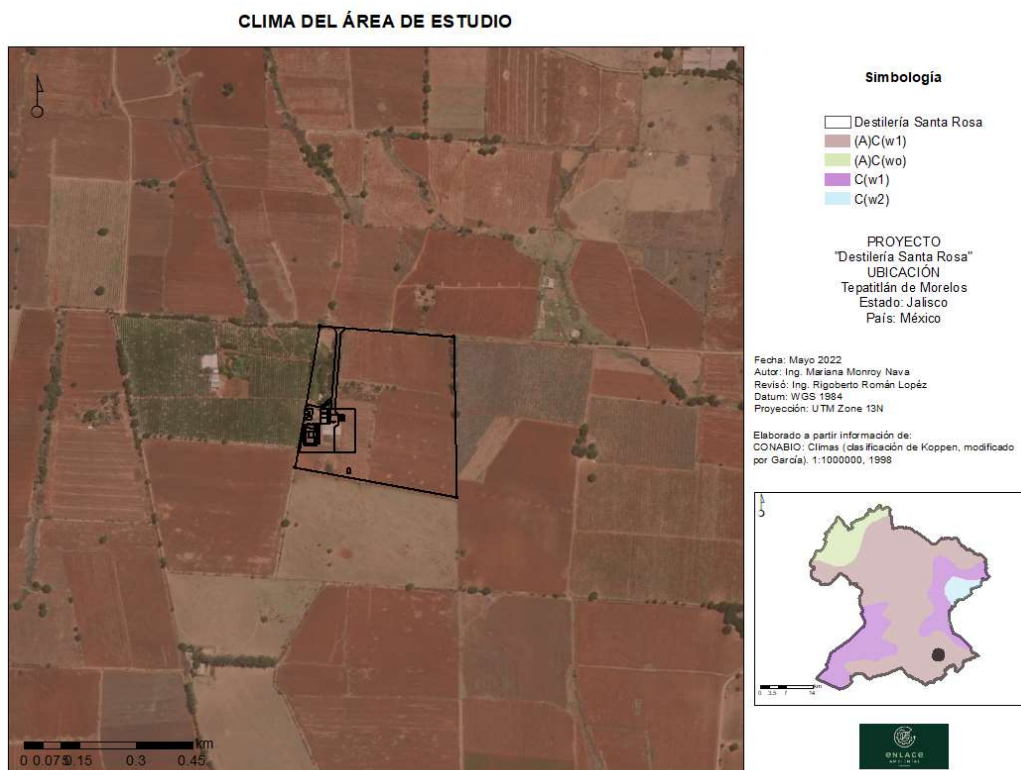


Fig. 32.- Clima del área del proyecto según la clasificación Köppen. Fuente: CONABIO (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO "DESTILERÍA SANTA ROSA", Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.).

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

6.3.7.1 Temperatura

La temperatura media anual es de 20.3 °C, siendo mayo el mes más cálido y enero el mes más frío. La temperatura media normal anual registrada es de 20.2°C, la máxima normal anual de 28.8°C y la mínima normal anual de 11.6°C. De acuerdo con los históricos de temperatura registrados, el mínimo normal mensual es de 6.7 °C en enero y la temperatura máxima normal mensual de 33.1 °C en el mes de mayo.

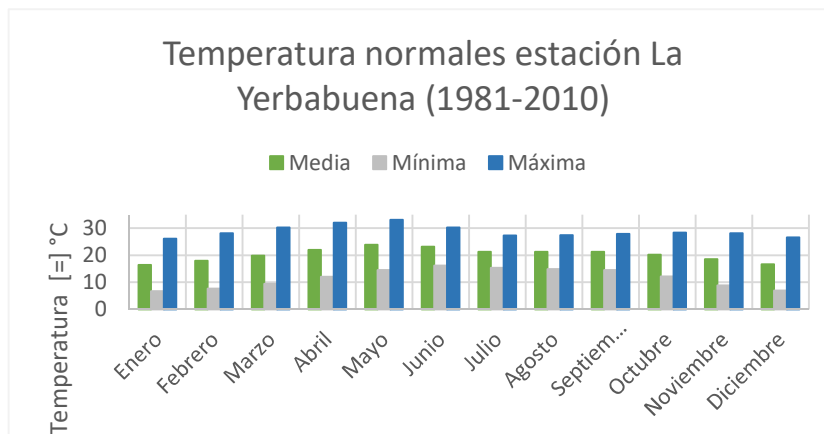


Fig.33.- Normales Climatológicas del SMN del periodo 1981-2010

6.3.7.2 Vientos dominantes

La velocidad y dirección del viento se ve influenciada por factores como la presencia de masas de aire, la presión atmosférica y la topografía.

La velocidad media del viento por hora en Tepatitlán de Morelos presenta variaciones leves durante el año. La época con más viento es de diciembre a mayo con velocidades promedio mayores a 9.8 km/h. El mes más ventoso es marzo con una velocidad promedio de 11.1 km/h. Por el contrario, el mes con menos viento es julio, con una velocidad promedio de 8.5 km/h.

En Tepatitlán de Morelos la dirección predominante del viento es de este-noreste (ENE) al oeste-suroeste.

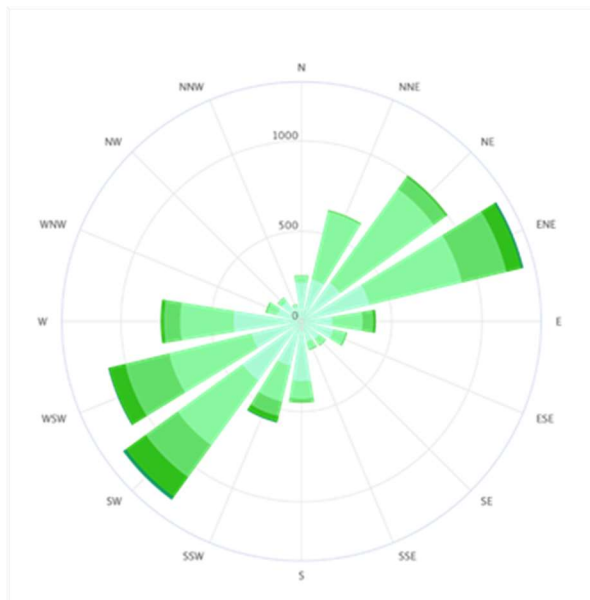


Fig. 34- Dirección del viento predominante. Fuente: Meteoblue (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO "DESTILERÍA SANTA ROSA", Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.).

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

6.3.7.3 Precipitación

La precipitación media anual registrada en la estación La Yerbabuena es de 905.5 mm, con régimen de lluvias durante el periodo de julio a septiembre.

En cuanto a la precipitación máxima mensual, se registra en el mes de julio con 466.5 mm. En el mes de junio se tiene registro de la precipitación máxima diaria de 100 mm durante el periodo 1970-2019.

La estación meteorológica más cercana es la estación climatológica La Yerbabuena clave 14090; ubicada en Tototlán, Jalisco a una distancia en línea recta de 16.71 km al suroeste del predio del proyecto. Estación 14090 La Yerbabuena, datos de 1970-2019.

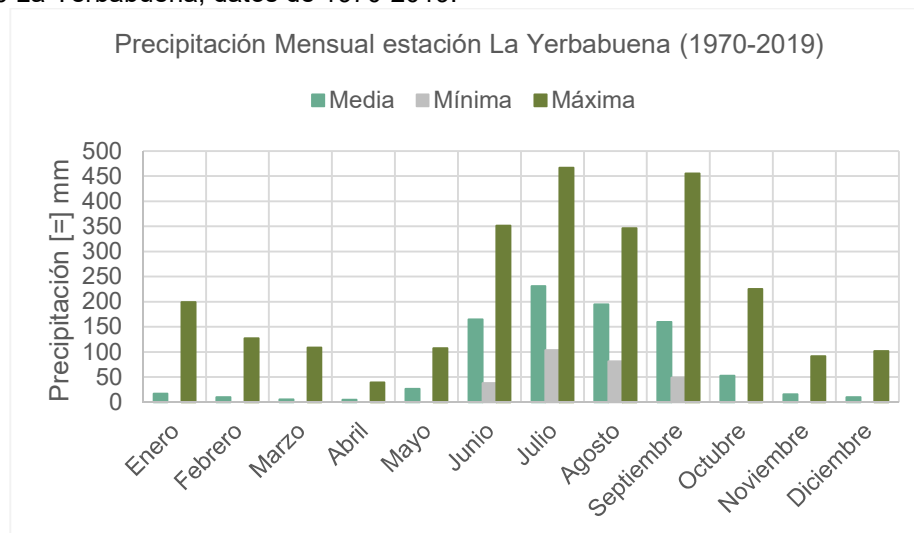


Fig. 35.- Precipitación mensual. Fuente: SMN estación La Yerbabuena periodo d 1970-2019

6.3.8 USO DE SUELO Y VEGETACIÓN

6.3.8.1 Tipos de vegetación actual en el Área de Estudio

Dentro del Área de Estudio se aprecia vegetación riparia típica de bosque de galería la cual se define por desarrollarse a lo largo de los lechos de ríos, arroyos temporales y estar estructurada por vegetación hidrófila, es decir, por plantas que tienen una dependencia mayor del agua para su crecimiento óptimo. Algunos géneros representativos son: Platanus, Populus, Salix, Taxodium, Acer, Inga, Carya, Fraxinus y Alnus, Bucida, Cedrela, Lonchocarpus, Hasseltia, Pithecellobium, Tabebuia, Celtis, Prosopis, Juglans, Quercus, Tamarix, Cornus, Cupressus y Prunus, etc.

Con respecto a los terrenos que circundan el área de aplicación, la vegetación se compone por agricultura de temporal y de riego.

En el área próxima a la del proyecto se encuentra vegetación amorfa no nativa del tipo secundaria tales como, árboles, cultivos en viveros cubiertos, productores de fresas, cultivo de temporal de maíz y agave, huertas de limón; en la totalidad de las zonas libres está cubierto por la gramínea Stenotaphrum secundatum (pasto americano), fresnos, eucalipto, palmas, capulín y otros tipos de árboles no nativos.

6.3.8.2 Uso de Suelo

El uso de suelo es Agrícola en su gran mayoría y Pecuario en ciertas zonas, El Dictamen de Uso de suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Tepatitlán, Jal. Por medio del departamento de Ordenamiento Territorial y Urbano, con número **Exp 13 OTU 216/2021**, lo manifiesta como **Área Rústica Agropecuaria**, por lo cual, se ha elaborado este proyecto del plan parcial de desarrollo urbano **“Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”** con la finalidad de construir una fábrica de productos de agave.

Además, en el Diagnóstico para el Municipio de Tepatitlán 2021, editado por el IIEG, Instituto de Información, Estadística y Geográfica de Jalisco, también está asentado como **área de uso agrícola** (Fig. 35).

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

6.3.8.3 PLANO DE USO DE SUELO

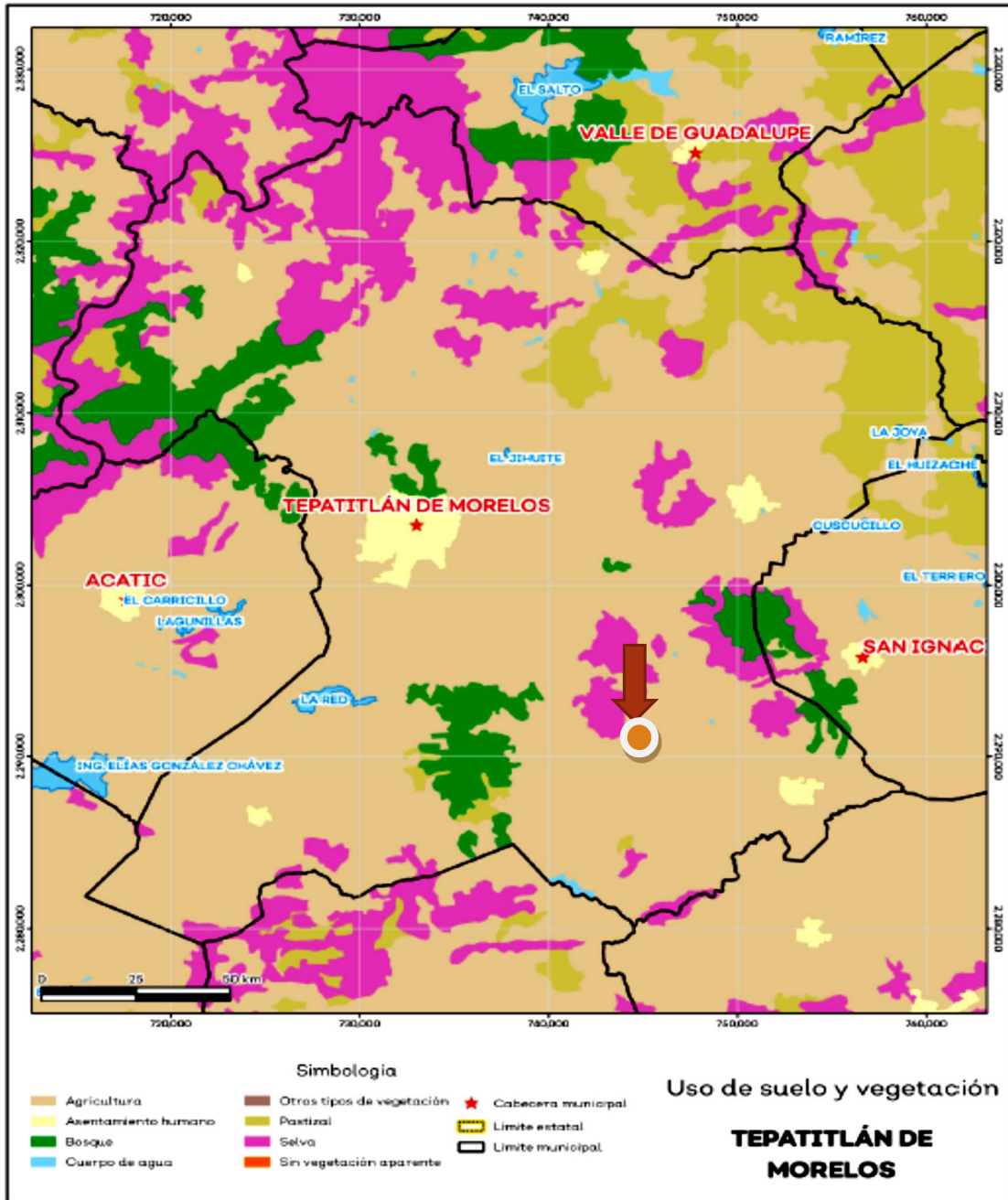


Fig. 36.- PLANO Uso de Suelo y Vegetación, Diagnóstico del municipio Tepatitlán de Morelos, agosto 2021.
FUENTE: IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco con base en INEGI.



Fig. 37.- fotografía del área de estudio con plantaciones de agave, maíz, limón y árboles existentes, no originarios, como fresno, capulín, eucalipto, palmas, etc. (Fotografía propia)

6.3.9 RIESGOS NATURALES

Los siguientes datos son aportados en la MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO "DESTILERÍA SANTA ROSA", Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.)

6.3.9.1 Fallas y fracturas: En el sitio donde se ubica el proyecto no se ubicaron fallas o fracturas. Sin embargo, a 4.8 km al este y a 7.4 km al suroeste del proyecto se detectó la presencia de dos fallas.

6.3.9.2 Características geomorfológicas: En la zona de estudio no se identifican formaciones significativas. Sin embargo, como se mencionó en la sección de topografía, a 7 km al noreste del terreno del proyecto se localiza el Cerro Gordo y a 11.7 km al noroeste se ubica el Cerro El Picacho. Asimismo, a 6.9 y 11 km al noroeste del proyecto se localizan dos aparatos volcánicos.

6.3.9.3 Sismicidad: De acuerdo con el Atlas Nacional de Riesgos, el 96% del territorio de Jalisco, se localiza en zonas de afluencia sísmica. De acuerdo con el Servicio Geológico Mexicano, el sitio de estudio se encuentra en una zona sísmica tipo B, la cual se refiere a zonas de intensidad intermedia, pero con sismos poco frecuentes. De acuerdo con el SGM, el registro del sismo más cercano a la zona del proyecto se encuentra a 5.52 km al suroeste, ocurrido en 2009 con una magnitud sísmica de 3.3 escala Richter (Figura 7).

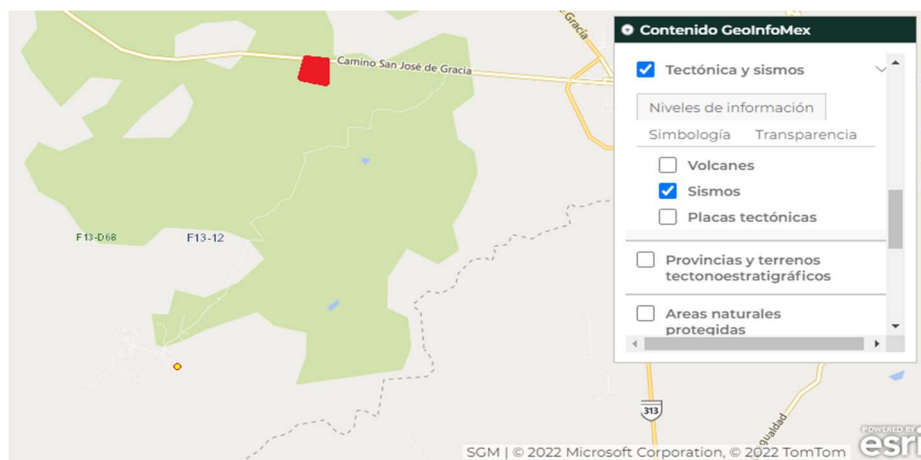


Figura 38 Ubicación del sismo registrado más cercano a la ubicación del proyecto. Fuente: SGM

6.3.9.4 Inestabilidad de laderas: De acuerdo con el Mapa Nacional de Susceptibilidad de Laderas (CENAPRED, 2020), el sitio donde se localiza el proyecto se ubica en una zona con muy bajo riesgo de deslizamiento de laderas o derrumbes, por lo que no se identifica en una situación de peligro.

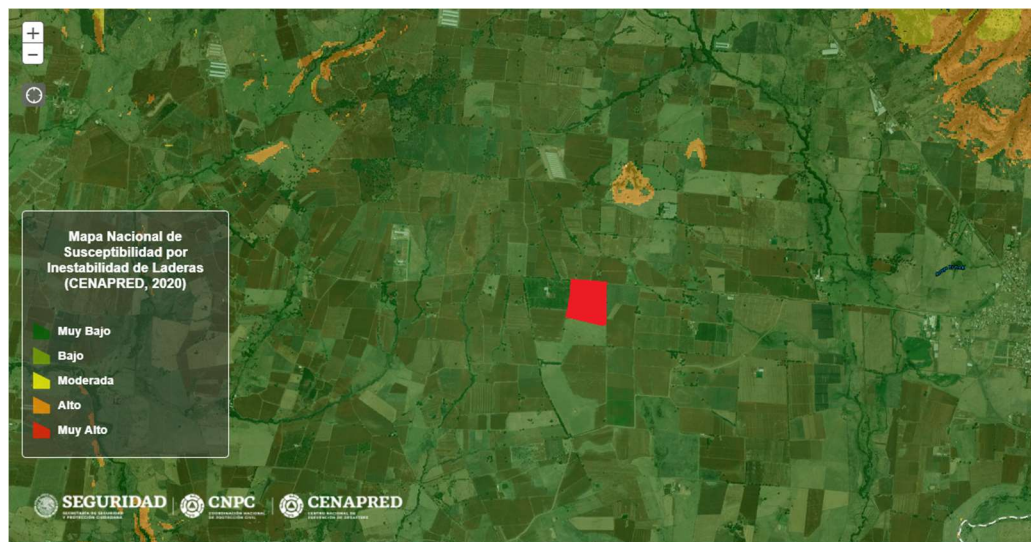


Figura 39 Susceptibilidad por Inestabilidad de Laderas respecto al sitio de estudio. Fuente: CENAPRED

6.3.9.5 Inundaciones: Dentro del municipio de Tepatitlán de Morelos las localidades con mayor nivel de riesgo a inundaciones son la cabecera municipal, Pegueros, Capilla de Guadalupe y San José de Gracia; esta última localizada a aproximadamente 3.8 km al este del terreno del proyecto. De acuerdo con el Atlas de Riesgo por Fenómenos Naturales y Antrópicos del municipio, el proyecto se encuentra en una zonificación de nivel de riesgo por inundaciones muy bajo. En la Figura 9, las zonas en color amarillo representan este nivel de riesgo.



Figura 40 Atlas de Riesgo por Fenómenos Naturales y Antrópicos municipio de Tepatitlán de Morelos 2020-2021

6.3.10 PAISAJE

Al norte-noreste del área de aplicación, como remate visual se encuentra el conjunto montañoso de Cerro Gordo y El Picacho, con una altura de 2680 msnm. Creando una visual de interés paisajístico de relevancia. El entorno paisajístico del área de estudio en su lado oriente y poniente, se compone de huertos de frutales, como limón y aguacate, además de áreas agrícolas de temporal por el lado sur, creando un paisaje multicolor alegre.

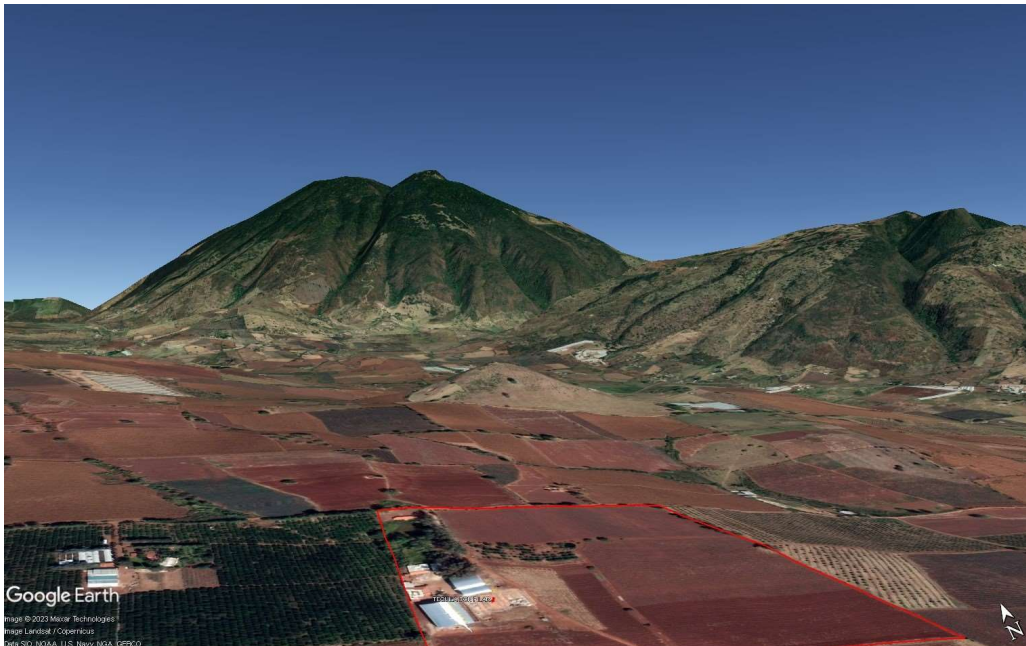


Fig. 41.- fotografía del área de estudio con el paisaje hacia el norte. (Fotografía obtenida de Google Earth, 2023)

6.3.11 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Tepatitlán de Morelos, pertenece a la Región Altos Sur y su población en el año 2020, según el Censo del INEGI es de 150 mil 190 personas; de ellas 73,710 (49.07%) son hombres y 76,480 (50.92%) mujeres. El municipio representa el 36.50% del total regional.

La Delegación de San José de Gracia es una de las principales localidades del Municipio de Tepatitlán de Morelos por contar al año 2020, con una población de 5,441 habitantes que representa el 3.62% respecto del municipio.

El municipio en 2020 contaba con 336 localidades, de éstas, 47 eran de dos viviendas y 59 de una. La localidad de Tepatitlán de Morelos es la más poblada con 98,842 personas, y representa el 65.8% de la población; le siguen Capilla de Guadalupe con el 10.4%, San José de Gracia con el 3.6%, Pegueros con el 3.2% y Capilla de Milpillas (Milpillas) con el 1.8% del total municipal (ver tabla 2).

En el área de estudio se encuentran las comunidades rurales: La Capellanía, San Francisco y Los Cerritos, pertenecientes a la delegación de San José de Gracia, hay muy pocas casas habitadas y por lo tanto poca población, todas cuentan con energía eléctrica de CFE, así como alumbrado público en el camino, el cual está conformado de empedrado, terracería y asfaltado; no cuentan con agua entubada, no cuentan con drenaje. Sus principales actividades son la agricultura y ganadería.

Por la cercanía a la población de San José de Gracia, cuentan con casi todos los servicios y equipamiento urbano como: gasolinera, abarrotes, escuelas primarias y secundarias, se cuenta con centro de salud, transporte, etc.

6.3.12 POBLACIÓN INDÍGENA

La población indígena en la localidad es un porcentaje muy bajo, el .42% es población indígena de diferentes etnias; el .31% habla una lengua indígena todos hablan español y su lengua original, por lo que no se considera necesario presentar el documento en lenguas originales de pueblos indígenas.

6.3.13 SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL

Concluimos que el municipio de Tepatitlán de Morelos, pertenece a la Región Altos Sur, su población ha estado en constante desarrollo poblacional comparando este monto poblacional con el periodo 2010 al 2020, se obtiene que la población municipal aumentó en los últimos diez años en un 9.3 %. Su localización geográfica incluyendo el área de estudio y aplicación, por encontrarse en una de las áreas donde la actividad agrícola en torno al agave y al tequila ha estado en constante crecimiento, así como la producción de berries; presenta un bajo nivel de marginación.

En cuanto a la **topografía**, el terreno tiene pendientes adecuadas, entre el 2.5% al 10%, en un área que se considera como lomeríos que van de los 1944 msnm a 1930 msnm, Por lo que se considera la superficie apta para la urbanización y sin problemas para el drenado de aguas pluviales y residuales. De acuerdo a la composición geológica los suelos que en su mayoría son de tipo residuales y aluviales, tenemos que son aptos para la agricultura. El resto del territorio está compuesto por tipo de roca basalto (27.9%), suelo aluvial (17.2%), extrusiva ácida (17.1%); toba (8.2%) y otros: 0.6. En cuanto a la construcción se tendrán que hacer estudios de suelo para el diseño de cimentación y estructuras, quedando su definición para el proyecto definitivo de urbanización y edificación.

El basalto es la roca predominante en el municipio (60.4%), consiste en rocas ígneas extrusivas básicas, de origen volcánico constituidas de plagioclasas cálcica. Por su parte, los suelos residuales son originados por los materiales resultantes del proceso de meteorización que no son transportados como sedimentos, sino que se acumulan en el sitio en que se van formando. Este tipo representa el 25.7% de la superficie del municipio de Tepatitlán de Morelos.

El **Clima**, de acuerdo con el Servicio Meteorológico Nacional-México el municipio de Tepatitlán de Morelos, delegación San José de Gracia. En el área de estudio y aplicación se tienen clima: clima (A)C(w1); es decir un clima semicálido subhúmedo del grupo C, La temperatura media anual es de 20.3 °C, siendo mayo el mes más cálido y enero el mes más frío. La temperatura media normal anual registrada es de 20.2°C, la máxima normal anual de 28.8°C y la mínima normal anual de 11.6°C. La precipitación pluvial es 905.5 mm, con régimen de lluvias durante el periodo de julio a septiembre.

En conclusión, el clima, es favorable para el proyecto propuesto, dejando al diseño arquitectónico la proyección, planeación y orientación para su mejor aprovechamiento.

Hidrología

El área de proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” pertenece al acuífero Ocotlán, que está vedada su explotación casi en su totalidad, el proyecto cuenta con un permiso de CONAGUA del cual se presenta el documento correspondiente.

En cuanto a escorrentías, por el este del área de estudio pasa el arroyo Capellanía, *que, se incorpora como restricción a la urbanización la franja de 10 metros contigua al escurrimiento existente, medida a partir del nivel de aguas máximo ordinario, y que se debe tener el dictamen correspondiente de la CONAGUA*; los arroyos La Hiedra y San Francisco, se unen más al sur el río Zula; así como en el norte y sur del área de estudio, varias escorrentías intermitentes. También se encuentran varios bordos pequeños usados en el riego y la ganadería. Por lo cual la agricultura es la principal actividad en la zona, lo que provoca que se produzca un paisaje arbolado y de diversos cultivos, dando gran colorido al paisaje y gran actividad en labores del campo.

Hidrología Subterránea

El área de estudio del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” se localiza en el acuífero Ocotlán con la clave 1413 en el Sistema de Información Geográfica para el Manejo del Agua Subterránea (SIGMAS) de la CONAGUA. De acuerdo con INEGI, el acuífero se encuentra dentro de la Provincia Fisiográfica Eje Neovolcánico. La mayor parte del flujo hidrográfico drena del noreste al

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

suroeste en la subcuenca del Lago Chapala y su corriente principal es el río Zula, el cual desemboca en este lago.

El acuífero de Ocotlán tiene una recarga de 85.6 Mm³/año, una Descarga Natural Comprometida de 8.3 Mm³/año y un Volumen de Aguas Subterráneas Concesionado de 88.18 Mm³/año. Esto da como resultado un déficit de -10.88 Mm³/año.

En cuanto a la calidad del agua, en el estudio de ESTIMACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD MEDIA ANUAL DE AGUA EN EL ACUÍFERO OCOTLÁN. ESTADO JALISCO, elaborado por la Universidad Autónoma del Estado de México para Comisión Estatal del Agua (CEA) de Jalisco en 2009 se determinó que las concentraciones de iones y elementos no sobrepasan los límites máximos permisibles que establece la NOM-127-SSA1-1994 para los diferentes usos. Asimismo, se registraron valores de nivel estático que varían de 1420 a 2050 msnm (CEA Jalisco, 2015). Por lo tanto, es apto para el uso solicitado por la empresa **“Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V. para la producción de tequila.**

El proyecto del plan parcial de desarrollo urbano **“Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”**, cuenta con permiso de CONAGUA con el número **08JAL128124/121MGR05**, con fecha en la ciudad de Guadalajara, Jal. Del 12 de agosto del 2005. Y con el número de registro en el Registro Público de Derechos de Agua, CONAGUA: **08JAL120886-FOLIO 1-TOMO O-R08-FOJA 006** de fecha 5 de octubre de 2005, en México, D.F. Del cual se anexa copia.

Vegetación: La vegetación originaria del área de estudio del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano **“Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”** ha sido modificada por la intervención humana, habiendo especies diferentes a las originarias, transformando el paisaje y convirtiéndolo en una zona agrícola productiva.

En cuanto a **RIESGOS NATURALES**, se encuentra, que en cuanto a **Fallas y fracturas:** En el sitio donde se ubica el proyecto no se ubicaron. Sin embargo, a 4.8 km al este y a 7.4 km al suroeste del proyecto se detectó la presencia de dos fallas. Las **Características geomorfológicas:** En la zona de estudio no se identifican formaciones significativas. Sin embargo, a 7 km al noreste del terreno del proyecto se localiza el Cerro Gordo y a 11.7 km al noroeste se ubica el Cerro El Picacho. Asimismo, a 6.9 y 11 km al noroeste del proyecto se localizan dos aparatos volcánicos inactivos.

La **Sismicidad** el sitio de estudio se encuentra en una zona sísmica tipo B, la cual se refiere a zonas de intensidad intermedia, pero con sismos poco frecuentes. De acuerdo con el SGM, el registro del sismo más cercano a la zona del proyecto se encuentra a 5.52 km al suroeste, ocurrido en 2009 con una magnitud sísmica de 3.3 escala Richter (Figura 7).

Inestabilidad de laderas: el sitio donde se localiza el proyecto se ubica en una zona con muy bajo riesgo de deslizamiento de laderas o derrumbes, por lo que no se identifica en una situación de peligro.

Inundaciones: De acuerdo con el Atlas de Riesgo por Fenómenos Naturales y Antrópicos del municipio, el proyecto se encuentra en una zonificación de nivel de riesgo por inundaciones muy bajo.

MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD ESPECÍFICA PROYECTO “DESTILERÍA SANTA ROSA”, Enlace Ambiental, cap. IV, 2022.)

6.3.14 CONCLUSIÓN

En resumen, el proyecto del plan parcial de desarrollo urbano **“Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”** no presenta riesgos significativos para su construcción y operación, se asentará en un área con el uso de suelo predominantemente **Agrícola**.

Sin embargo, el diseño del proyecto ejecutivo tendrá que ser congruente con la situación paisajística, ambiental y climática, acorde a los resultados del diagnóstico físico-natural, promoviendo esquemas sustentables en su realización. Buscando la integración del proyecto con el medio físico natural, la conservación de la naturaleza y producción sustentable.

6.3.15. CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Los criterios que se señalan en el Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco, van referidos a las actividades que, por el tipo de uso de suelo asignado al área de aplicación, tendrán que ser congruentes con las acciones que se tomen en el desarrollo del presente plan parcial de desarrollo urbano **“Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”**

1.1 Infraestructura y Equipamiento

Referente a la dotación de energía e instalaciones para los procesos productivos, como: agua potable, alcantarillado, drenaje, energía eléctrica, infraestructura de saneamiento, comunicaciones, el mismo proyecto deberá ser autosuficiente. Implementando sistemas de saneamiento de aire, aguas negras domésticas y aguas industriales, en cuanto a los demás, como la energía eléctrica y comunicaciones, ya se cuenta con el servicio.

En cuanto a equipamiento el proyecto, por su carácter industrial, no requiere de equipamiento adicional al existente., de educación, salud y de atención en caso de emergencias por desastres naturales o atópicos para los asentamientos humanos.

1.2 Agricultura, incluye la agricultura de temporal, de humedad y de riego, ya sea de cultivos anuales, semiperennes o perennes. Con todo tipo de tecnología: tracción animal o mecánica, uso de agroquímicos y semillas mejoradas.

Promover la rotación de cultivos incluyendo leguminosas, así mismo, la trituración e incorporación de los esquilmos a la tierra. Introducir abonos orgánicos en tierras de monocultivos y plaguicidas biológicos para el control de plagas y enfermedades.

1.3 Turismo, Áreas propensas a desarrollar un turismo sustentable, CON CARÁCTER TRADICIONAL, AMBIENTAL Y RURAL, estratégico para el desarrollo sostenible. El Proyecto de plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, puede apoyar acciones para promocionar el turismo en la región.

1.4 Industria: Áreas donde está asentada la industria y las actividades estratégicas para el desarrollo de la industria. Las actividades permitidas en estas áreas son el desarrollo de parques industriales y zonas de desarrollo portuarias.

En este rubro se manifiestan varios criterios, por ser la actividad predominante solicitada por este plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, la industria productora de tequila.

1.4.1 Establecimiento de corredores industriales, y sobre el camino de San José de Gracia a los Sauces, se está generando este corredor, pues hay algunas industrias desarrolladas en este camino.

1.4.2 Se buscará la certificación de seguridad ambiental, mediante auditorías y autorregulación, aplicando las medidas y estrategias necesarias para lograrlo. Utilizando tecnologías y metodologías de gestión ambiental en materia de residuos peligrosos, emisión de humos nocivos, tratamiento de aguas residuales domésticas e industriales, sistemas de monitoreo ambiental acatando las normas oficiales mexicanas NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002- SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, y demás normatividad aplicable.

1.4.3 Introducir criterios de calidad en la producción del tequila y otros derivados, así como criterios económicos para diversificar y posibilitar el crecimiento con calidad.

1.4.4 Darles un tratamiento especial a las aguas industriales, 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 generadas en los procesos industriales de la producción de tequila y envasado.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

El proyecto ejecutivo contemplará el cálculo específico de los volúmenes de aguas residuales para así, determinar las características de la planta de tratamiento o las instalaciones especiales para la captación y transporte a plantas especializadas en el tratamiento y disposición final de aguas residuales, siendo autorizado por la CONAGUA y 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.

1.4.5 Se implementará una franja perimetral de restricción, con el fin de aislar de riesgos a las áreas circundantes, esta área de restricción está contemplada en el punto 8.1 referente a la zonificación del presente plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”.

1.4.6 Promover e impulsar la innovación tecnológica y las cadenas productivas locales y pequeñas empresas, para mejorar la calidad de vida de la población, mediante la creación de empleos de calidad y cuidado y mejoramiento del medio ambiente.

1.5 Asentamientos Humanos: Referente a las áreas urbanas y reservas territoriales para el desarrollo urbano. Promover el saneamiento de las aguas freáticas y residuales para su reutilización; así mismo, Promover la plantación de especies nativas en áreas verdes, para crear una educación ambiental sobre la riqueza biótica del lugar.

1.6 Flora y Fauna: actividades relacionadas con la preservación, repoblación, propagación, aclimatación, refugio, investigación y aprovechamiento sustentable de las especies de flora y fauna, así como las relativas a la educación y difusión. Promover un inventario y monitoreo de la flora, fauna y hongos, para el cuidado y repoblación de especies en peligro de extinción o amenazadas. Evitar el fuego en cultivos y en zonas forestales.

Capítulo 7

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

Análisis y Síntesis de los Elementos Condicionantes a la Urbanización -Plano D3

En este capítulo se describe el estado actual del área de estudio y del área de aplicación, proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta, se toman en cuenta los aspectos que han transformado el medio natural, la ubicación de estos elementos se manifestará en el plano D-3. Se analizarán en lo general los aspectos del medio físico transformado tales como: estructura urbana, tenencia del suelo, asentamientos irregulares y en proceso de regularización, zonas de valor patrimonial,

7.1 Estructura Urbana.

El Área de aplicación del plan, está localizado a 4 km. de la delegación San José de Gracia, municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; y está considerado como parte de la comunidad rural Capellanía, conformado por parcelas agrícolas con diversos cultivos, aunque en la mayor parte del territorio que conforma el área de estudio del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” cuenta con algunas viviendas disgregadas y granjas y huertos con viviendas de descanso y utilitarias, comunicados entre sí por diversos caminos rurales que llevan a las pocas viviendas y predios agrícolas en su mayoría. No existe una comunidad rural establecida, cuenta con muy pocos habitantes y depende en su totalidad de los servicios de la delegación, ya que se localiza

fuera del centro de población de San José de Gracia, consecuentemente la dispersión de usos y una pobre consolidación de localidades rurales, donde no existe una estructuración urbana del territorio.

7.2 Tenencia de la Tierra

La propiedad de la tierra es en su totalidad propiedad privada, salvo los caminos comunitarios.

Se presentan algunas casas aisladas, casas de campo y algunas granjas en el área de estudio.

El régimen de propiedad de la tierra que presenta en el área de estudio y de aplicación es de la pequeña propiedad. La cual es una extensión de tierra en manos de un solo propietario 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.

7.3 Asentamientos Irregulares

No existen asentamientos irregulares en el área de estudio, solamente algunas empresas agrícolas e industriales, casas de campo y granjas y cultivos en toda el área de estudio y a los lados del camino.

7.4 Zonas de Valor Patrimonial, Histórico, Cultural y Fisonómico.

No existen zonas de valor patrimonial, histórico, cultural y fisonómico dentro del área de estudio. La población de San José de Gracia posee una fisonomía y conformación de valor histórico y cultural, lo cual sería de provecho para promoción turística, ligándolo con la producción artesanal del tequila.

7.5 Uso del Suelo.

En el área de estudio y aplicación del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” está fuera del centro de población de San José de Gracia. La mayor parte del área de estudio es de uso agrícola y ganadero, en muchos casos esta mezclada con viviendas tipo granjas y huerto, casas campestres, donde se desarrolla la comunidad rural.

En los últimos años, se han instalado viveros productores de berries y algunos cultivos de limón. Así mismo se ha detectado mayor actividad económica, en base a estos y a los cultivos de agave azul y de maíz.

En las laterales del camino, cercanos a la delegación, se están formando algunos comercios, talleres e industrias.

7.6 Sistema Vial

El camino principal que conduce al área de aplicación del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, tiene secciones de diferentes medidas, que van de seis a nueve metros y se encuentran tramos de terracería, empedrado y asfaltado, en tramos está en malas condiciones. Entronca con el libramiento que conecta a la carretera de San Francisco y con la carretera a Tepatitlán 326, a 650 m. del entronque. Esta vía puede ser sujeta a restricción por vialidad, puesto que en el frente del terreno es de 8.00 m. y para completar a una vía de 15.00 m. como se propone, se tendría que restringir 3.50 m. de cada lado del centro.

En el art. 96 del Reglamento de Zonificación para Tepatitlán, define los tipos de vialidad del sistema interurbano:

Artículo 96.- El sistema interurbano es el referido a las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

7.6.1 Vialidades regionales: Son las que comunican a dos o más centros de población y que de acuerdo al nivel de gobierno que las administra se clasifican en:

- I. Caminos federales;
- II. Caminos estatales;
- III. Caminos rurales

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

7.6.2 Vialidad recomendable para el tipo de suelo Industrial I2 y I3: Es una vialidad local, de tipo rural, tipo “a”, con sección de 15.00 m. (ver tabla).

| TIPO DE VIALIDAD | USOS DE SUELO RECOMENDABLE | RESTRICCIÓN FRONTAL DE LOS LOTES |
|------------------|--|----------------------------------|
| LOCALES | a I1 / I2 / I3 / * ZONAS INDUSTRIALES | * |
| | b CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H. | * |
| | c CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H. | * |
| | d CV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / *SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO. | * |

*La que se reglamente para cada tipo de Zona.

Cuadro 48
Características geométricas sistema vial secundario

| NORMATIVIDAD | DERECHO DE VÍA (METROS) | SENTIDO DEL TRÁNSITO | LONGITUD RECOMENDABLE | NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACIÓN | ANCHO DE CARRILES DE CIRCULACIÓN | BANQUETA O ACERA | NÚMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO | ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO | VELOCIDAD DE PROYECTO | CAMELLÓN O FRANJA SEPARADOR CENTRAL | CAMELLÓN O FRANJA SEPARADOR LATERAL |
|--------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| LOCALES | a 15.00 | Un sentido | .3 kms. | 2 | 3.50 | 3.00 | 1 | 3.00 | 40 km/h | | |
| | b 12.00 | Un sentido | .2 kms. | 2 | 3.00 | 3.00 | | | 40 km/h | | |
| | c 12.00 | Un sentido | .2 kms. | 2 | 3.00 | 1.80 | 1 | 2.40 | 40 km/h | | |
| | d 10.00 | Un sentido | .15 kms. | 2 | 2.75 | 1.20 | 1 | 2.10 | 20 km/h | | |

Fig. 42.- TIPOS DE VIALIDAD, Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, 2018

Dado que la acción urbanística que se promueve corresponde a la construcción de un complejo de uso industrial y que conforme a lo que establece el artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se sitúa fuera de los límites del Centro de Población, no se prevé la creación de nuevas vialidades de carácter intraurbano como parte del mismo, que en consecuencia modifiquen el que corresponde al centro de población, sino que contará con un sistema interno que satisfaga la necesidad de conexión con los diferentes espacios y con el exterior.



Fig. 43.- fotografía del camino empedrado a Capellanía 200, Fotografía propia 2022.

7.7 Infraestructura.



Fig. 44.- fotografía de la línea de electricidad y caseta de control, Fotografía propia 2022.

La infraestructura en el área de aplicación del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, al ser un área rural, no cuenta con suficiente infraestructura se encuentra dotada de electricidad alta tensión, no cuenta con alcantarillado, ni redes de agua potable, más, sin embargo, se solucionarán de diversas formas, que se presentarán en el proyecto definitivo.



Fig. 45- fotografía de la línea de electricidad e, Fotografía propia 2022.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

7.7.1 Agua Potable.

No se cuenta con servicio municipal de agua potable en el área del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, pero se cuenta con pozo propio.

La construcción de red hidráulica para el abastecimiento de agua se realizará para el suministro en las diferentes áreas del proyecto.

El promovente cuenta con título de concesión emitido por la CONAGUA con 39,125 m3. Para uso industrial y ganadero. (Se presenta documento en anexos):

Título origen: **08JAL128124/121MGR05**

RFC CONCESIONARIO: **COMP430913**

Nombre del CONCESIONARIO: **José Pilar Contreras Márquez**

7.7.2 Drenaje.

No se cuenta con red de alcantarillado municipal en el área del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, sin embargo, se llevará a cabo la adecuación e instalación de red de drenaje para la conducción de aguas residuales generadas, las cuales consisten en conducción de aguas grises a fosas y tanques sépticos que ya se encuentran habilitadas para su almacenamiento y reincorporación al subsuelo. Es importante señalar que los sistemas de tratamiento deberán ser independientes para las aguas que provengan de uso doméstico (áreas administrativas, comedores, oficinas, etc. espacios ajenos a la industria), y las de procesos industriales (producción de tequila y envasado). Se deberán acatar las normas oficiales mexicanas NOM-001-SEMARNAT-199615, NOM-002- SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997 y NOM-004-SEMARNAT- 2002.Referente al manejo de las aguas residuales de procesos, conocidas como vinazas. Se propondrá como medida de mitigación y prevención, la instalación de tanques con la suficiente capacidad para almacenar las vinazas y que sean enfriadas a temperatura ambiente, así como neutralizado el pH, previo a su recolección por empresas autorizadas por la SEMADET para su posterior tratamiento o utilización en producción de compostas. Por lo se presume que no existen determinantes que imposibiliten la implementación del proyecto, sin embargo, es necesario la planeación, diseño y ejecución de las ingenierías correspondientes para una adecuada solución del tema hidrosanitario

7.7.3 Electrificación y Alumbrado Público.

La electrificación del área de aplicación ya existe, solamente se harán las adecuaciones que la planta requiere según proyecto y siguiendo la normativa correspondiente dictaminada por CFE.

7.7.4 Instalaciones Especiales y Riesgos Urbanos.

No se han identificado factores de riesgos en el área de estudio, ni en el área de aplicación. Sin embargo, por el carácter de la obra presente, produce riesgos que serán mitigados y solucionados conforme a normas y leyes aplicables en la materia. La fábrica de tequila, produce riesgos ambientales, como contaminación del agua, del aire, de la tierra, a los cuales hay que tratarlos con las normas oficiales mexicanas al respecto, siempre acordes al respeto del medio ambiente y apoyados en los dictámenes y las medidas ambientales y sobre riesgos que las autoridades respectivas, dictarán para ser tomados en cuenta en el proyecto.

7.8 Residuos peligrosos en la Producción Tequilera

El siguiente fragmento está tomado íntegramente de la “Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, Proyecto Fabrica de Tequila Hacienda Vieja, 2021, referente a la generación de residuos de diferente índole, producidos por construcción y los procesos industriales propios del tequila y que son genéricos para su aplicación.

Durante la operación de la planta, se generan residuos de manejo especial y residuos peligrosos entre los cuales se tendrán principalmente los RSU. De igual manera, es posible que se generen residuos peligrosos, principalmente por el uso de maquinaria y almacenamiento de productos químicos que serán insumos para las prácticas y análisis del laboratorio. En los siguientes apartados se describe de manera detallada la generación estimada de residuos dentro del proyecto.

Residuos (RME) Durante la operación del proyecto se generarán residuos de manejo especial derivados de los RSU, del área de envasado (vidrio, cartón y madera) los cuales serán valorizables, residuos

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

sanitarios y principalmente de los residuos orgánicos como los son el bagazo y las vinazas provenientes de la actividad productiva. Los residuos sólidos se clasifican y se definen de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

A continuación, se enlistan los principales residuos que se estiman generar en la etapa de operación del sitio.

| ETAPA | RESIDUO | CLASIFICACIÓN DE LOS RESIDUOS SEGÚN LA LGPGIR | SUBCLASIFICACIÓN SEGÚN LAS NORMAS ESTATALES |
|-----------|--|---|---|
| Operación | Residuos orgánicos derivados de la alimentación del personal | Residuos sólidos urbanos | Orgánico |
| | Residuos orgánicos como bagazo, vinazas derivadas del proceso productivo | Residuos de manejo especial | * |
| | Residuos líquidos producto del uso de los sanitarios | Residuos de manejo especial | * |
| | Residuos de cartón, vidrio, madera y plástico derivados del envasado y almacenamiento del producto terminado | Residuos de manejo especial | Inorgánicos |

Fig. 46 Tabla II.12 Caracterización de los residuos a generar en la etapa de operación ("Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, Proyecto Fabrica de Tequila Hacienda Vieja, 2021)

Residuos líquidos: La generación de aguas residuales como lo son las vinazas dependen de la cantidad a producida de tequila por lo que es complicado hacer un estimado. La CRT considera que se generan 10 litros de vinazas por litro de tequila producido. Las cuáles serán retiradas por empresas especializadas en su manejo y con los permisos ante SEMARNAT correspondientes.

Emisiones a la atmósfera: Las calderas son importantes para la planta porque estos equipos de combustión envían vapor de agua a las autoclaves y a los alambiques. Sin embargo, la combustión libera emisiones a la atmósfera por lo que se llevará a cabo sus respectivos análisis cada año, con el fin de mantener un control y mantenerse dentro de la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-085-SEMARNAT-2011, Contaminación atmosférica-Niveles máximos permisibles de emisión de los equipos de combustión de calentamiento indirecto y su medición.

Residuos peligrosos: Son aquellos que posean alguna de las características de corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad, inflamabilidad o que contengan agentes infecciosos que le confieran peligrosidad, así como envases, recipientes, embalajes y suelos que hayan sido contaminados cuando se transfieran a otro sitio. La producción de tequila implica la generación y almacenamiento de alcohol etílico (etanol), el etanol está regulado en el segundo listado de actividades altamente riesgosas de sustancias líquidas por la SEMARNAT, considerado altamente riesgosa a partir del almacenamiento de 20,000 Kg de etanol.

7.9 Síntesis del Medio Físico Transformado

La comunidad de Capellanía 200, donde se localiza el proyecto del plan parcial de desarrollo urbano "**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**", está localizado a 4 km. del centro urbano de la delegación de San José de Gracia, Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, aunque en parte del territorio que conforma el área de estudio, cuenta con viviendas disgregadas

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

y diversos cultivos y huertos con vivienda tipo granjas y huertos, comunicados entre sí por diversos caminos rurales, es un área rural agrícola-pecuaria 100%.

La propiedad de la tierra es particular en su mayoría, salvo el camino que conduce a ella.

No hay asentamientos irregulares, ni regulares.

No existen zonas de valor patrimonial, histórico, cultural y fisonómico dentro del área de estudio, salvo en la población de San José de Gracia, que presenta características interesantes, para el aprovechamiento turístico.

No existen planes parciales de desarrollo urbano y está fuera del centro de población. La mayor parte del área de estudio es de uso agrícola, en muchos casos esta mezclada con casas de campo; existen en el área de estudio varios viveros productores de berries, agave azul, huertas de limón y cultivos de maíz.

El camino principal que conduce al área de aplicación tiene secciones variables, que van de seis a diez metros, está empedrado en su mayor parte y de malas a regulares condiciones la totalidad del camino.

La infraestructura en el área de aplicación, se encuentra dotada de electricidad alta tensión, no cuenta con alcantarillado, ni redes de agua potable, más, sin embargo, se solucionarán de diversas formas, que se presentarán en el proyecto.

No se cuenta con servicio municipal de agua potable, pero se cuenta con pozo propio, con permisos ante CONAGUA. Documentos anexos al presente.

La construcción de la red hidráulica para el abastecimiento de agua se realizará para el suministro particular en las diferentes áreas del proyecto.

No existen redes de drenaje comunitarias, por lo que se solucionará con fosas sépticas, tanques de almacenamiento y recolección de residuos por empresas autorizadas por las dependencias gubernamentales, de lo cual se presentan documentos de las empresas prestadoras del servicio.

La electrificación del proyecto se hará conforme la demanda, ya existen las redes requeridas en el área de aplicación.

No se han identificado factores de riesgos en el área de estudio, ni en el área de aplicación. Sin embargo, por el carácter de la obra presente, produce riesgos que serán mitigados y solucionados conforme a normas y leyes aplicables en la materia. Mas, sin embargo, se presenta en el apartado 6.3.8 de riesgos naturales del presente plan, se hacen patentes algunas causas y sus consecuencias ambientales-sociales.

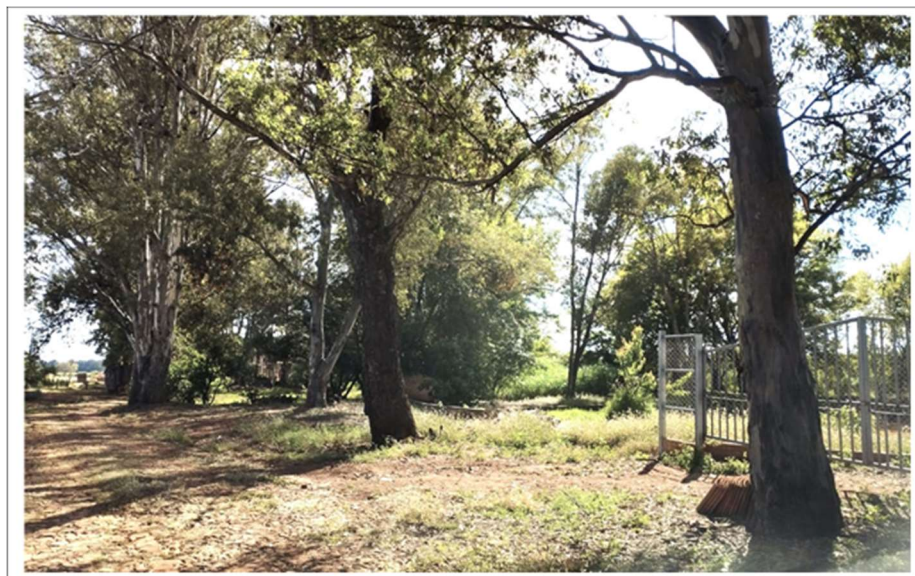


Fig. 47.- fotografía de Ingreso al rancho, con arbolado Fotografía propia 2022.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

7.10 PLANO D-3.-MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

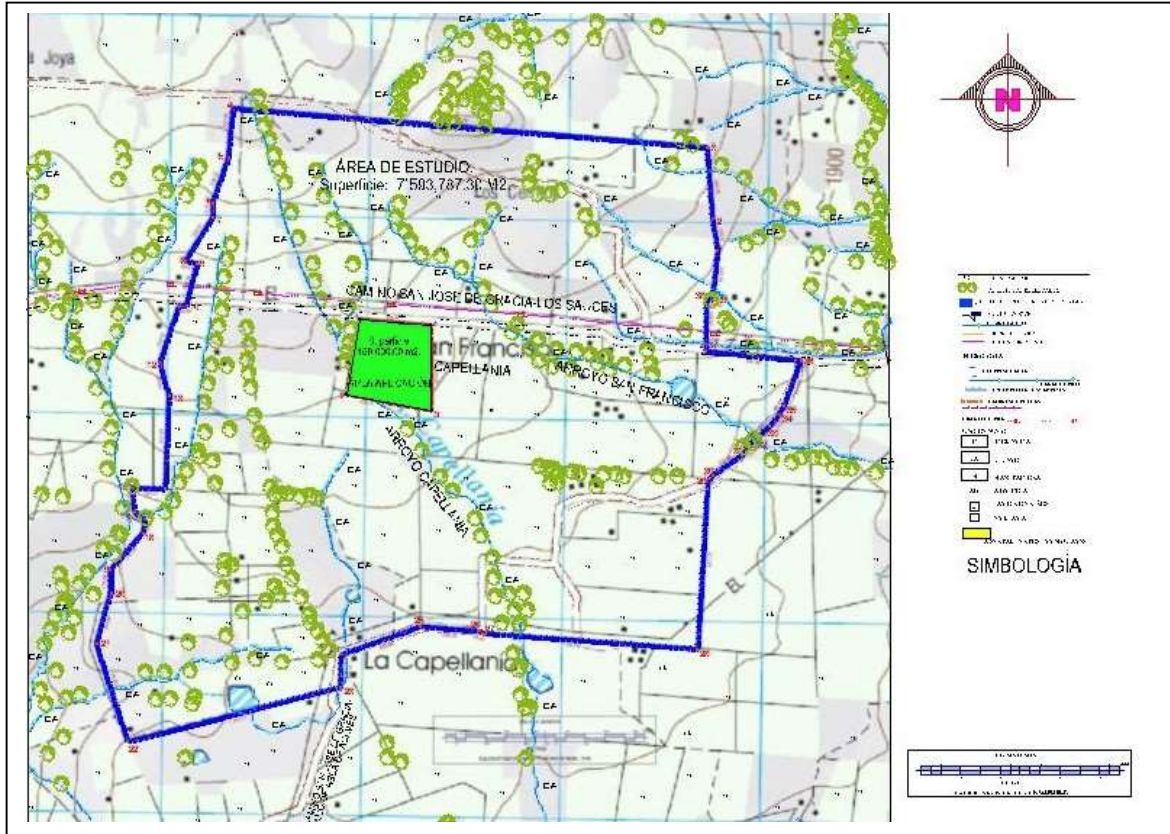


Fig. 48.- Usos de Suelo, Fuente: elaboración propia a partir de imagen de Google Earth, 2021

Capítulo 8

Determinación de los Usos y Destinos del Área de Aplicación (Zonificación)

El plan parcial de desarrollo urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.” establece en su estrategia de ordenamiento territorial su contribución a la consolidación urbana e impulso al desarrollo agroindustrial de la región donde se ubica y del municipio en general, en lo que concierne a la promoción para la dotación de infraestructura productiva aprovechando racionalmente los recursos naturales y cuidando especialmente la conservación del medio ambiente.

Además, contribuye a los lineamientos del Plan de Desarrollo de San José de Gracia 2018-2023, en lo referente a las observaciones concluyentes: *Poca atracción de inversión en el municipio.*

Se requiere ser una delegación atractiva para la inversión industrial y de servicios, donde se promueva el emprendurismo e Incentivar la instalación de nuevas empresas, para generar fuentes de empleo.

Así mismo promueve una estrategia de ordenamiento territorial y de zonificación urbana que permita **cambiar el uso de suelo agrícola actual, al de Industrial tipo 2 de Riesgo medio.**

Se definirá la zonificación específica, en apego al Código Urbano para el Estado de Jalisco, El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del estado de Jalisco, sección Tepatitlán y el Reglamento de Zonificación Estatal y del Municipio de Tepatitlán, Jalisco la cual consiste en los siguientes aspectos:

- a) Clasificación de áreas; PLANO E1
- b) Usos y destinos Específicos, PLANO E2
- c) Estructura Urbana, PLANO E3

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

8.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA:

Artículo 19.- Para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes. La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

Zonificación primaria: en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población;

8.2. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS. Plano E-1

La clasificación de áreas que se establecen en el presente plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, son las que se señalan gráficamente en el plano E-1 identificadas con las claves y sub claves indicadas en el artículo 17 del Reglamento Estatal de Zonificación y 16 del Reglamento de Zonificación de Tepatlán, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad.

A continuación, se hace descripción de las mismas. En este plano se representan la zonificación primaria para el área de aplicación, como lo establece el Reglamento de Zonificación de Tepatlán, se determinarán los usos y destinos para el área de aplicación según los siguientes artículos:

Artículo 15. La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial de los Planes Regionales, Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Planes de Desarrollo Urbano del centro de población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización respectivamente. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

Artículo 16. Para cumplir los objetivos de los planes regionales, Programas Municipales de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano de los centros de población y de los planes parciales de desarrollo urbano y los de urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

8.2.1 Cuadro 1. Clasificación de Áreas.

| Cuadro 1. Clasificación de Áreas. | | | |
|--------------------------------------|---|--|--|
| Clasificación de Áreas | | | |
| Clave | | Subclave | Subclave |
| AR | Áreas Rústicas | (AGR) (PSC) (SIL) (FOR) (AE) (TUR) | Áreas agropecuarias. Áreas piscícolas. Áreas silvestres. Áreas forestales. Área de actividades extractivas. Turísticas. |
| RI | Áreas de Restricción a infraestructuras o Instalaciones Especiales. | (RG) (AB) (DR) (EL) (TL) (VL) (NV) | Áreas de restricción de instalaciones de riesgo. Áreas de restricción por paso de instalación de agua potable. Áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje. Áreas de restricción por paso de instalación de electricidad. Áreas de restricción por paso de instalación de telecomunicación. Áreas de restricción por paso de vialidades. Áreas de restricción por nodo vial. |
| CA | Áreas de Protección a cauces y cuerpos de agua | | Áreas de protección a cuerpos de agua Áreas de protección a cauces Áreas de protección a |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

| | | escurrimientos | |
|--|--|----------------|--|
| GTD: Esta subclave se añadirá a aquellas áreas que por sus características son generadoras de transferencia de derechos de desarrollo. | | | |
| RTD: Esta subclave se añadirá a aquellas áreas que por sus características son Receptoras de transferencia de derechos de desarrollo. | | | |

Fig. 49.- CLASIFICACIÓN DE ÁREAS, Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, (RZMT), 2018

8.2.2 LAS ÁREAS RÚSTICAS SE DEFINEN EN EL SIGUIENTE ARTÍCULO DEL RZMT

VI. 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)**, y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

8.2.2.1 ÁREAS AGROPECUARIAS

Las áreas agrícolas abarcan la mayor parte del área de aplicación, con cultivos de agricultura de temporal y de agave, además de otra área que es de cultivo de limón.

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 subclave **(AGR)**, y el número que las especifica;

Las áreas señaladas en el Plano de Estrategia E1, con la clave:

Las áreas AR-AGR-1, y el AR-AGR-2 Corresponden a las áreas contiguas, en ambos márgenes, al escurrimiento natural: arroyo Capellanía, que cruza el área de aplicación, por el lado poniente, de norte a sur.

8.2.2.2 ÁREAS FORESTALES

En el norte del predio se encuentra un área arbolada, con un pequeño tajo, las especies existentes no son nativas, mas sin embargo es un área que sirve de amortiguamiento entre las áreas industriales y las otras áreas.

d) 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;

Las áreas señaladas en el Plano de Estrategia E1, con la clave:

AR-FOR-1, es el área con frente al camino San José-Lo Sauces, al norte; colinda al oriente con las áreas **AR-AGR-1 Y AR-AGR-2;** al poniente. Con el rancho El Gallo.

8.2.3 ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES

IV. ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES: Son las áreas dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulte afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la **clave (RI)** y el número que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

8.2.3.1 Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad

k) Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la **sub-clave (EL)**;

Las áreas señaladas en el Plano de Estrategia E1, con la clave:

RI-EL, es el área de protección a los lados de la línea eléctrica por el camino San José-Los Sauces.

8.2.3.2 Áreas de restricción para la vialidad

m) Áreas de restricción para la vialidad: Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la **sub-clave (VL)**;

RI-VL, es el área de ampliación propuesto en el camino San José-Los Sauces.

8.2.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

X. ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA: las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea continua y punteada, respectivamente, siendo identificadas con la **clave (CA)** Estas áreas se subdividen en:

c) Áreas de protección a escurrimientos: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales. Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo;

CA, es el área del cauce del arroyo Capellanía, que atraviesa por el lado noroeste-sureste.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

8.2.4.1 PLANO E-1.- CLASIFICACIÓN DE ÁREAS. – Plan parcial de desarrollo urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”

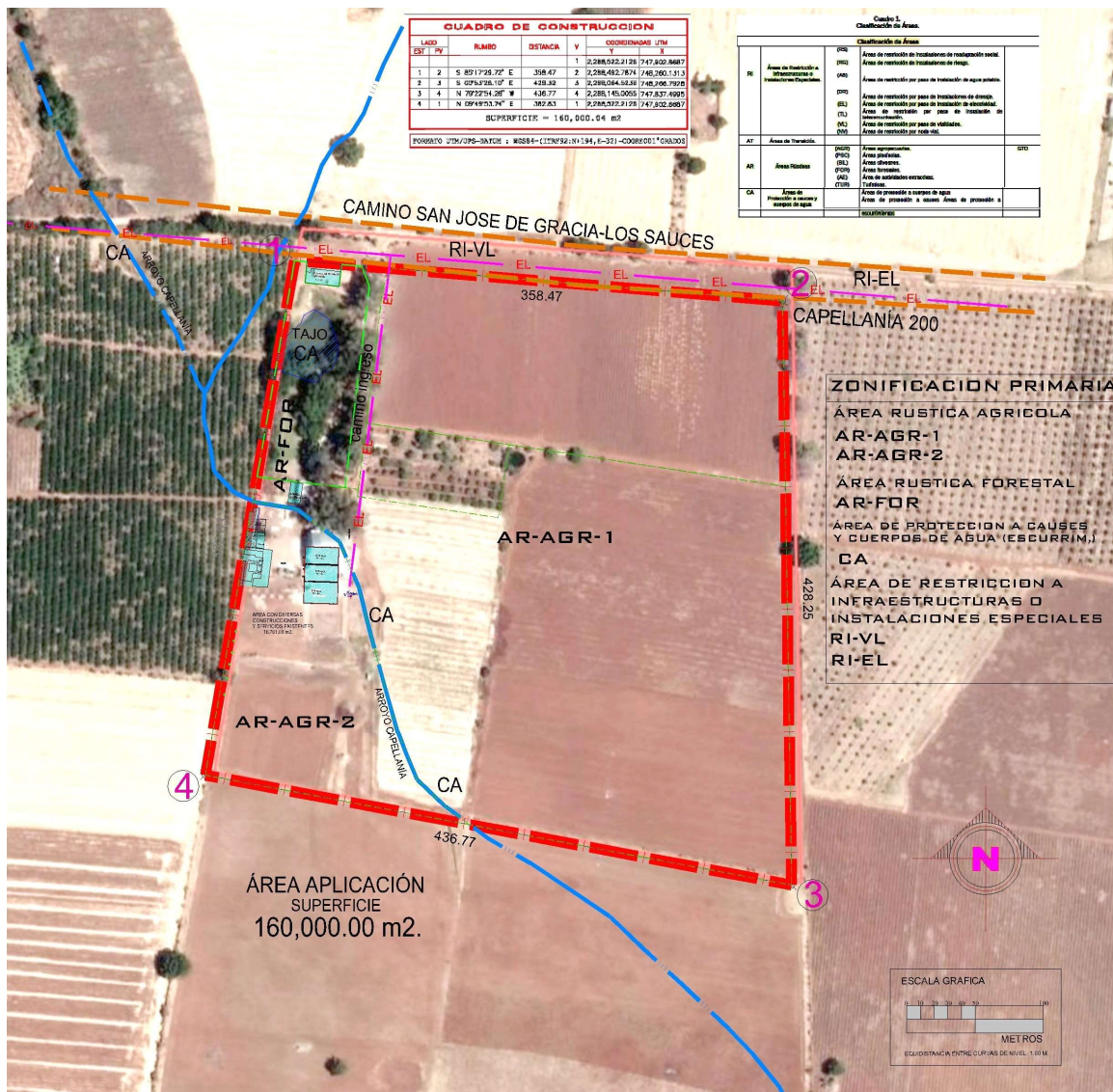


Fig. 50.- PLANO E-1 CLASIFICACION DE AREAS, Fuente: elaboración propia a partir de imagen de Google Earth, 2022

8.2.5 CONCLUSION

La clasificación correspondiente al área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”, según se desprende de la Unidad de Gestión Ambiental, Modelo de Ordenamiento Territorial del Estado de Jalisco, correspondiente al municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, en el área de Aplicación, Capellanía 200, San José de Gracia, **UGA: P 4 162 R** que define el área con uso **Pecuario** y compatible con **Agrícola**; así como en el mapa de Uso de Suelo y Vegetación, en el Diagnóstico del municipio Tepatitlán de Morelos, agosto 2021, clasificado como **Agrícola**, así como Dictamen de Uso de suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Tepatitlán, Jal. Por medio del departamento de Ordenamiento Territorial y Urbano, con número: **Exp 13 OTU 216/2021**, que lo manifiesta como **Área Rústica Agropecuaria**, se concluye su clasificación como:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Área Rustica (AR), de uso Agropecuario (AGR) con aprovechamiento INDUSTRIAL I-2, como un uso especial, según los artículos citados del Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco y del Estado, por lo cual se analizan sus diferentes áreas.

Su área total es de 160,000.00 m². lindando en todos sus frentes con áreas de cultivo, excepto el frente norte que linda con el camino San José de Gracia-Los Sauces.

Más las áreas de Restricción de tipo Instalaciones Eléctricas (RI-EL), a la Vialidad (RI-VL), a Cuerpos de Agua (CA) (arroyo Capellanía), así como el área Forestal (AR-FOR).

8.3. ACCIONES DE CONSERVACIÓN MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO.

Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la acción urbanística plan parcial de desarrollo urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, el promotor deberá realizar las siguientes acciones, con la supervisión y permiso del gobierno municipal a través de las dependencias competentes, así como de las dependencias competentes en materia ambiental y de protección civil.

8.3.1 ACCIONES DE CRECIMIENTO

- a) Tramitar ante la dependencia de Ordenamiento Territorial y Urbano municipal 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) - El Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá ser acompañado por los estudios técnicos, avalados por las dependencias competentes: o 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.
- e) Títulos de concesión de aprovechamiento de agua del subsuelo y autorización de descargas, expedido por la Comisión Nacional del Agua. Dichos documentos han sido presentados a las autoridades con el presente.
- f) Así mismo el proyecto definitivo de urbanización, deberá acompañarse del 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, si la autoridad así lo requiere.
- g) El proyecto definitivo de urbanización deberá contener a su vez: En referencia a la dotación de energía e instalaciones para los procesos productivos, como: agua potable, alcantarillado, drenaje, energía eléctrica, infraestructura de saneamiento, comunicaciones, deberá ser autosuficiente, implementando sistemas de saneamiento de aire, aguas negras domésticas y aguas industriales, en cuanto a la energía eléctrica buscar alternativas verdes para mitigar el efecto invernadero.
- h) 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.
- i) Gestionar ante la dependencia técnica el procedimiento para la entrega recepción de las obras de urbanización y la certificación de habitabilidad de la obra, una vez que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos legales y técnicos.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

8.3.2 ACCIONES DE MEJORAMIENTO.

- a) Acciones relativas a la colindancia norte del área de aplicación, en el frente hacia el camino rural San José de Gracia- Los Sauces. Se dejará el área de restricción a la vialidad RI-VL-1, con la vialidad recomendada en el RZMT, y con referencia en los apartados 7.6.1 y 7.6.2 del presente.
- b) Integrar en el proyecto definitivo de urbanización las acciones y el diseño de la vialidad local, de tipo rural, tipo "a", con sección de 15.00 m. presentada como RI-VL-1, conforme lo señale el Departamento de Ordenación Territorial Municipal y el Departamento de Vialidad Municipal, en el apartado de Estructura Vial.
- c) 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.
- d) Según artículo 225 tomado del CUEJ: expone en qué casos debería de hacerse los estudios de impacto en el tránsito, no correspondiendo al presente ninguno de los casos mencionados, por lo cual se considera que no es necesario dicho estudio

8.3.3 ACCIONES DE CONSERVACIÓN.

8.3.3.1 AR-FOR Áreas Forestales.

- a) 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.
- b) Promover el cambio de uso de suelo forestal, sustentado en el presente, ante las autoridades municipales correspondientes.
- c) Orientar el proyecto definitivo de urbanización y el proyecto ejecutivo de edificación, con el objetivo de conservar y enriquecer la mayor área posible de macizos arbolados dentro del área de aplicación.
- d) En el Área Forestal se llevarán a cabo las siguientes acciones para la conservación:
 - Restauración de las áreas con vegetación conservada y la conectividad entre las mismas.
 - Reforestar únicamente con especies nativas de la región.
 - Reforestar áreas claves para la continuidad de la vegetación.
 - Delimitar correctamente las zonas arboladas con elementos naturales y semipermanentes con materiales visibles.
 - Elaborar el plan de prevención y combate de incendios.
 - Implementar un sistema de riego en las áreas reforestadas, para usarlo en caso necesario en el área arbolada durante la temporada de estiaje, pudiendo pensar en la utilización del tajo existente.
 - Realizar inspecciones de las condiciones fitosanitarias del arbolado 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, semipermanentes en los senderos como madera, piedra, etc.
 - Colocar anuncios que inviten al cuidado de la flora y la fauna.

8.3.3.2 CA-1 ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA.

- e) Adecuar el proyecto de urbanización y edificación respetando la demarcación de zona federal en torno al escurrimiento natural identificado como arroyo Capellanía que pasa por el área de aplicación. Y que, se incorpora como restricción a la urbanización la franja contigua al escurrimiento existente, debiendo tramitar el dictamen correspondiente de la CONAGUA o del departamento de Ecología del Municipio.
- f) Con base en los estudios en materia de impacto ambiental, determinar las acciones específicas de conservación necesarias, para acreditar la viabilidad ambiental.
- g) 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-SEMARNAT-2002.
- h) Reforestar a las márgenes del escurrimiento, y cuidar el área para embellecimiento del proyecto y protección al ambiente natural.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

8.4. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA (PLANO E2):

Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización, determinar el uso de suelo que se destinará a áreas específicas del desarrollo urbano y territorial, por lo cual, en este apartado, se hará el análisis reglamentario que respalda el uso de suelo **Industrial I-2** propuesto para el área de aplicación (Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, 2018).del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” siendo así, se tiene por:

Artículo 22. La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

II. Zonificación secundaria: en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañada de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

8.5. UTILIZACIÓN DEL SUELO Y TIPOS BÁSICOS DE ZONA

Artículo 17. La Dependencia Municipal al expedir el Dictamen de Usos y Destinos, así como el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, deberá estipular con claridad la clasificación de áreas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control institucional, que la propia Dependencia tramitará en un plazo no mayor de 7 días, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito por la índole ambiental del mencionado predio.

Artículo 18. En caso de que las instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dependencia Municipal lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

Artículo 25. Las **zonas secundarias**, y sus claves que les identifican, para integrar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización, son:

8.5.1 TIPOS BÁSICOS DE ZONAS (CUADRO 2)

| TIPOS BÁSICOS DE ZONAS | | | | | |
|-------------------------------------|-------------|------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| ZONIFICACIÓN PRIMARIA | | ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | |
| Plan Regional y Programa Municipal. | | Plan de Centro de Población. | | Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o de Urbanización. | |
| I | Industrial. | MFD | Manufacturas domiciliarias | MFD | Manufacturas domiciliarias. |
| | | MFM | Manufacturas menores | MFM | Manufacturas menores. |
| | | I1 | Industria ligera de riesgo bajo | I1 | Industria ligera de riesgo bajo |
| | | I2 | Industria mediana de riesgo medio | I2 | Industria mediana de riesgo medio |
| | | I3 | Industria pesada de riesgo alto | I3 | Industria pesada de riesgo alto |
| | | IJ | Parque industrial jardín | IJ | Parque industrial jardín |

Fig. 51.- TIPOS BASICOS DE ZONAS y CLASIFICACIÓN DE ÁREAS, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018

8.6. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Los usos de suelo que se analizarán del área de aplicación son los siguientes:

1. **Industria Mediana de Riesgo Medio, clave I- I2**
2. **Agropecuario, clave AG**
3. **Granjas y Huertos, clave AG-GH**
4. **Forestal, clave F**
5. **Restricción Zona de Riesgo, clave RI-RG**
6. **Restricción por vialidad, clave TI-VL**
7. **Restricción por paso de red eléctrica, clave RI-EL**
8. **Protección a cauces de agua, clave CA**

Artículo 23.- Los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

Artículo 24.- El género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan actividades similares o afines y se clasifican en:

V. Industrial: Conjunto de operaciones que concurren a la transformación de materias primas y producción de riqueza y bienes de consumo elaborados en forma mecanizada, masiva y artesanal; se integra por los siguientes usos:

- a) Manufacturas domiciliarias.
- b) Manufacturas menores Cerámica.
- c) Industria ligera y de riesgo bajo.
- d) Industria ligera y de riesgo bajo.
- e) **Industria mediana y de riesgo medio, y**
- f) Industria pesada y de riesgo alto.

Para la clasificación de los usos y destinos en el área de estudio, se desglosa lo siguiente:

8.6.1 INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO

Las zonas Industria Mediana y de Riesgo Medio están clasificadas como instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes.

La industria que promueve el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, está considerada Industria Mediana y de Riesgo Medio, para la fabricación de tequila y derivados del agave; así como almacén, venta y exhibición de productos. (cuadro 14, Fig. 49.- CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018)

8.6.1.1 Área Industrial, Industria Mediana de Riesgo Medio I-I2-1

Superficie: 17,366.20 m2.
Perímetro: 696.70 m.

Norte: 179.14 m. en línea irregular.
Sur: 15.01 m.
Oriente: 210.15 m.
Poniente: 293.16.00 m. en línea irregular.

8.6.1.2 Área Industrial, Industria Mediana de Riesgo Medio I-I2-2

Superficie: 18,419.00 m2.
Perímetro: 633.60 m.

Norte- Oriente: 275.00 m. en línea irregular.
Sur: 169.87 m. en línea irregular.
Poniente: 188.84 m.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Cuadro 14

| Industria: Industria mediana y de riesgo medio | | |
|--|--|--|
| Genéricos | Usos | Actividades o Giros |
| 5. Industria. | 5.4 Industria mediana y de riesgo medio. | 5.4.20 Tequila y derivados del agave, fabricación, almacén, venta y exhibición de productos. |

Fig. 52.- industria. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS, Reglamento de Zonificación de Tepatlán, Jalisco, 2018

8.6.2 REGLAMENTACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES

(Reglamento Estatal de Zonificación, Jalisco, 2018).

Artículo 38.- Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en este Reglamento, el Reglamento Estatal de Zonificación de manera supletoria y en las Normas Oficiales Mexicanas. (Reglamento de Zonificación de Tepatlán, Jalisco, 2018).

Artículo 92. Las actividades de riesgo medio son aquellas que manejan cantidades mayores al cinco por ciento y menores al cien por ciento de la cantidad de reporte, una o más de las sustancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretaría de Gobernación y de Desarrollo Social publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fechas 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992, y a las que posteriormente se expidan al respecto.

Estas actividades están sujetas a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos urbanos, en tanto no se expida regulación federal al respecto:

- I. Contar con instalaciones de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana aplicable;
- II. Establecer un programa de capacitación del personal en materia, de prevención de siniestros y riesgo urbano;
- III. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en este Reglamento;
- IV. Presentar un análisis de consecuencias sobre la instalación, que cubra como mínimo los siguientes puntos:
 - a) Descripción del marco físico natural del entorno;
 - b) Descripción de las actividades a desarrollarse en la instalación; y
 - c) Descripción de uso y cantidades de las sustancias a manejar en la instalación; y
- V. Presentar un análisis de las contingencias que se pudieran presentar por el uso de sustancias riesgosas, por causas antropogénicas y naturales, incluyendo:
 - a) Árbol de fallas; y
 - b) Evaluación plasmada en cartografía.

Artículo 94. Para fines de control de incendio y explosión, los materiales o productos utilizados en los procesos industriales se clasifican de la siguiente manera:

Clase I: materiales que van de incineración lenta a incineración moderada, incluidos los líquidos con un punto de inflamación de 83°C o superior;

Artículo 97. Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase II, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados, sujetos a las siguientes restricciones.

I. En las zonas tipo I1:

- a) Su utilización o manejo deberá realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles;
- b) Las edificaciones deberán estar alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, o en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deberán contar con un sistema automático de extinción de incendios;
- c) La cantidad de manejo de estos materiales estará limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo del presente Reglamento; y
- d) El almacenamiento de estos materiales en contenedores superficiales estará limitado a 12,500 litros de capacidad total y la capacidad máxima individual de cada contenedor será de 5,000 litros;

II. En las zonas tipo I2:

- a) Pueden ser manufacturados o utilizados con las limitaciones establecidas para las actividades de riesgo medio, y su almacenamiento estará limitado a 757,000 litros, exceptuando el que se dé en tanques subterráneos o en contenedores originalmente sellados; y

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

b) Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicios, o de tipo I1, se aplicarán las restricciones establecidas en la fracción anterior para las zonas I1;

Artículo 39.- Se respetarán los usos y giros mencionados en el artículo 23 de este reglamento. Como se hará con el siguiente cuadro. (Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018).

8.6.2.1 CUADRO 42.- REGLAMENTACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES

| INDUSTRIA | MANUFACTURAS MENORES (MFM) | INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO (I1) | INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO (I2) | INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO (I3) | PARQUE INDUSTRIAL JARDIN (IJ) |
|---|----------------------------|--|--|--|-------------------------------|
| Superficie mínima a desarrollar | --- | --- | --- | --- | 10,000 m2 |
| Superficie mínima de lote | 180 m2 | 600 m2 | 1,200 m2 | 1,500 m2 | 600 m2 |
| Superficie máxima de lote | 400,000 m2 | --- | --- | --- | --- |
| Frente mínimo del lote | 12 metros lineales | 15 metros lineales | 20 metros lineales | 30 metros lineales | 15 metros lineales |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) | 0.8 | 0.8 | 0.7 | 0.7 | 0.5* |
| Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.) | 1.6 | 8.00 m3 | 10.50 m3 | 10.50 m3 | 8 m3 |
| Altura máxima de la edificación | R | R | R | R | R |
| Cajones de estacionamiento | SEGÚN CUADRO 48 | SEGÚN CUADRO 48 | SEGÚN CUADRO 48 | SEGÚN CUADRO 48 | SEGÚN CUADRO 48 |
| % Frente jardinado | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Restricción frontal | 3 metros lineales ** | 5 metros lineales** | 5 metros lineales** | 5 metros lineales** | 5 metros lineales** |
| Restricciones laterales | --- | --- | --- | --- | 10 metros lineales. |
| Restricción posterior | 3 metros lineales | 12 metros lineales*** | 12 metros lineales*** | 12 metros lineales*** | 12 metros lineales |
| Modo edificación de | VARIA | VARIA | VARIA | VARIA | Abierta |
| * Al aplicar el C.O.S., la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá de destinar como mínimo el 30% para áreas verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación. | | | | | |
| ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Capítulo II del Título V del presente Reglamento. | | | | | |
| *** Únicamente cuando colinden con zona o uso habitacional. | | | | | |
| R C.O.S. y C.U.S. | | | | | |

Fig. 53.- CUADRO 42, INDUSTRIA, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018

8.7. ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES:

Las áreas señaladas en el Plano de Estrategia E2, con la clave:

8.7.1 INSTALACIONES DE RIESGO RI-RG

RI-RG-1, es el área circundante del área donde serán localizadas las áreas industriales, sus medidas se encuentran definidas en el Plano E-2, y su superficie y perímetro son los siguientes:

Superficie: 18,419.00 m2.
Perímetro: 633.60 m.

IV. ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES: Son las áreas dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave (RI)

h) Áreas de restricción de instalaciones de riesgo: Las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:

En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en base a la Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos federales en la materia; En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable (SEMADES), basándose en la Ley General de la Salud, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente, y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia. Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la **sub-clave (RG)**.

En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en base a la Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos federales en la materia; En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable (SEMADES), basándose en la Ley General de la Salud, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente, y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia. Estas áreas se identifican con la clave **(RI)** de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **(RG)**.

8.7.2 AREAS DE RESTRICCIÓN A LA VIALIDAD

Las áreas señaladas en el Plano de Estrategia E2, con la clave:

RI-VL-1, es el área que se propone para ampliación de la vialidad rural de 15.00 m. de sección, hoy es camino empedrado de San José de Gracia a Los Sauces; sus medidas se encuentran definidas en el Plano E-2, y su superficie y perímetro son los siguientes:

Superficie: 1,256.00 m2.

Perímetro: 724.60 m.

Norte: 358.47 m.

Sur: 359.13 m.

Oriente: 3.52 m.

Poniente: 3.51 m.

m) Áreas de restricción para la vialidad: Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (VL);

8.7.3 AREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE RED ELECTRICA

Esta restricción no causa uso de terreno dentro del área, pues estaría localizada en la vialidad frente del área de aplicación, en el lado norte. La clave es **RI-EL-1**.

8.8. ÁREAS DE RECURSOS NATURALES

I. **Recursos naturales:** Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio.

Los usos y destinos que lo integran son las siguientes:

a) Piscícola;

b) Actividades Silvestres,

c) Forestal;

d) Actividades extractivas;

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

- e) Agropecuario; y
- f) Granjas y huertos.

Cuadro 3
Recursos Naturales

| RECURSOS NATURALES | | |
|--|-----------------------------|---|
| Genéricos | Usos | Actividades o Giros |
| 1. Aprovechamiento de recursos naturales | 1.1 Actividades Silvestres. | 1.1.1 Actividades Naturales en Selva y Campo. |
| | 1.2 Granjas y huertos. | 1.2.1 Granjas avícolas, apícolas y cría de ganado. 1.2.2 Huertos (Frutales, hortalizas, flores) siembra, recolección y comercialización. |

Fig. 54.- Cuadro 3 Recursos Naturales TIPOS BASICOS DE ZONAS, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018

8.8.1 TIPOS BÁSICOS DE ZONAS (CUADRO 2)

| TIPOS BÁSICOS DE ZONAS | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|--|---------------------------------------|
| ZONIFICACIÓN PRIMARIA | | ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | |
| Plan Regional y Programa Municipal. | | Plan de Centro de Población. | | Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o de Urbanización. | |
| ÁMBITO RURAL | | | | | |
| P | Piscícola | P | Piscícola | P | Piscícola |
| AS | Actividades silvestres | AS | Actividades silvestres | AS | Actividades silvestres. |
| F | Forestal | F | Forestal | F | Forestal |
| AE | Actividades extractivas | AE | Actividades extractivas | AE-M | Actividades extractivas metálicas. |
| | | | | AE-N | Actividades extractivas no metálicas. |
| AG | Agropecuario | AG | Agropecuario | AG | Agropecuario. |
| | | GH | Granjas y huertos | GH | Granjas y huertos. |
| TE | Turístico ecológico | TE | Turístico ecológico | TE | Turístico ecológico. |
| TC | Turístico campestre | TC | Turístico campestre | TC | Turístico campestre. |

Fig. 55.- TIPOS BASICOS DE ZONAS, Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, 2018

En el presente capítulo relacionado a los Recursos Naturales, se analizarán las áreas Agropecuarias AG-1 y AG- 2, Granjas y huertos GH-1 y Forestal F-1

8.8.2 ÁREAS AGROPECUARIAS

Las áreas agrícolas **AG-1**, y **AG-2** abarcan la mayor parte del área de aplicación, con cultivos de agricultura de temporal y de agave, además de otra área que es una huerta de limón **GH-1**; estas áreas servirán como áreas de amortiguamiento y protección al área industrial, aparte de la restricción reglamentaria.

Las áreas señaladas en el Plano de Estrategia E2, con la clave:

8.8.2.1 AG-1, es el área colindante al norte con la vialidad rural camino empedrado de San José de Gracia a Los Sauces; sus medidas se encuentran definidas en el Plano E-2, y su superficie y perímetro son los siguientes:

Superficie: 37,433.50 m2.
Perímetro: 849.70 m.

Norte: 288.50 m.
 Sur: 311.18 m.
 Oriente: 135.76 m.
 Poniente: 103.54 m.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

8.8.2.2 AG-2, es el área colindante al norte con el área agropecuaria AG-1; sus medidas se encuentran definidas en el Plano E-2, y su superficie y perímetro son los siguientes:

Superficie: 64,074.90 m².
Perímetro: 1,022.80 m.

Norte: 205.58 m.
 Sur: 252.67 m.
 Oriente: 289.05 m.
 Poniente: 276.08 m.

8.8.3 ÁREAS DE GRANJAS Y HUERTOS

(SEGÚN REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACION)

f) Granjas y huertos: son las dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

Artículo 43. Los predios establecidos con uso Agropecuario AG son los dedicados a actividades relacionadas con el cultivo del campo, así como a la cría de ganado mayor, menor y a la producción avícola y apícola y serán reguladas por las leyes en la materia.

Artículo 44. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de granjas y huertos, tipo **GH** estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

| Cuadro 5 | |
|--|---------------------|
| GRANJAS Y HUERTOS GH | |
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 10 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha | 2 |
| Superficie mínima de lote | 4000 m ² |
| Frete mínimo del lote | 40 metros lineales |
| Índice de edificación | 4000m ² |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) | 0.20 |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) | 0.40 |
| Altura máxima de la edificación | R |
| Cajones de estacionamiento por vivienda | 4° |
| Restricción frontal | 10 metros lineales |
| % jardinado en la restricción frontal. | 10% |
| Restricciones laterales | 10 metros lineales |
| Restricción posterior | 10 metros lineales |
| Modo de edificación | Abierto. |
| R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. | |
| ❖ Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes. | |

Fig. 56.-Tabla de Aprovechamiento de Recursos Naturales, GH Fuente: Reglamento Estatal de Zonificación, MOD. 2003

Las áreas señaladas en el Plano de Estrategia E2, con la clave:

8.8.3.1 GH-1, es el área colindante al norte AG-1, al sur con RI-RG-1, al oriente con AG-2 y poniente, con camino ingreso; sus medidas se encuentran definidas en el Plano E-2, y su superficie y perímetro son los siguientes:

Superficie: 5,246.00 m².
Perímetro: 310.20 m.

Norte: 105.61 m.
 Sur: 104.75 m.
 Oriente: 51.06 m.
 Poniente: 49.37 m.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

8.8.4 ÁREA FORESTAL (F-1).

Las áreas señaladas en el Plano de Estrategia E2, con la clave:

F-1, es el área colindante al norte con camino a San José-Los Sauces, al sur con RI-RG-1, al oriente con AG-1 y GH-1 y poniente, con rancho El Gallo, de propiedad privada; sus medidas se encuentran definidas en el Plano E-2, y su superficie y perímetro son los siguientes:

Superficie: 9,698.20 m².
Perímetro: 437.5m.

Norte: 51.35m.
 Sur: 64.97 m.
 Oriente: 163.64 m. en línea irregular
 Poniente: 157.59 m.

| USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS | | | |
|---|---|------------|----------------------------|
| ZONA (USO PREDOMINANTE) | ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE | CATEGORIA | USOS Y DESTINOS PERMITIDOS |
| F Forestal | <ul style="list-style-type: none"> • Aserraderos. • Cultivo y repoblación de bosques. • Silvicultura. • Viveros forestales. | ● Forestal | |
| SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS | | | |
| ● PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE △CONDICIONADO | | | |

Fig. 57.-Tabla de Usos y destinos específicos, Fuente: Reglamento Estatal de Zonificación, MOD.2003

Este género comprendido en Recursos Naturales, son las actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Las zonas Forestales comprenden terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas, aserraderos, cultivo y repoblación de los bosques y viveros forestales.

Las condiciones actuales del ecosistema presente en el área de aplicación, son variables, la mayor parte de vegetación es inducida, compuesta de muchas variedades de plantas y árboles; y el área cuenta con un pequeño bordo, que le da vida a la vegetación circundante.

La zona de Uso Forestal del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, estará sujeta a su aprovechamiento con base en las actividades y recomendaciones, así como en las medidas de protección, restauración y conservación ambiental siguientes.

8.8.4.1 Componente Vegetación

La vegetación presente en el área F-1 para el caso particular del predio en cuestión, se infiere que la vegetación originaria sufrió un daño inicial, para su uso como terreno agrícola y otros usos, en tiempos anteriores a veinte años, por lo que se enfocarán las acciones a conservar y restaurar las áreas con descuido visible, con vegetación originaria y la conectividad de las mismas, las acciones sugeridas se enlistan a continuación:

1. Restaurar 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 (Faldas del Cerro Gordo).



Fig. 58- Fotografía del sitio, se muestra parte del camino empedrado (centro), cultivos de agave AG-1 y limón GH-1, y F-1, el área arbolada con diferentes especies. Fuente propia. 2022

2. En el predio se encuentran claros sin vegetación formando islas o claros, se recomienda que los esfuerzos de reforestación se enfoquen en estos claros, también es recomendable generar continuidad en el proyecto de paisajismo, con el mismo criterio de conservación y restauración en el perímetro del predio y entre espacios arbolados y que en las zonas de protección deberán ser a su vez congruentes con estos criterios.
3. Delimitar correctamente y con materiales visibles las zonas arboladas. 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 semipermanentes.
4. Contar con un plan de prevención y combate de incendios, con el fin de prevenir accidentes y daños en la vegetación y las personas.
5. Implementar un sistema de riego, para mantener el área con humedad suficiente durante la temporada de estiaje. Con lo que se propiciará la recuperación y mantenimiento de la vegetación.
6. Realizar inspecciones de las condiciones fitosanitarias del arbolado, con un plan de sanidad vegetal.
7. Diseñar una nomenclatura adecuada, para invitar a las personas e evitar fumar, hacer fogatas, a respetar el área como un bien inapreciable, el marcaje de árboles, recipientes especiales para tirar basura, y que se indiquen las áreas permisibles de transitar, promoviendo el respeto a la naturaleza.
8. 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.
9. Desarrollar campañas de reforestación durante la etapa de operación dentro de la propiedad del área; donde de igual manera se promueva la participación de los empleados de la fábrica. La intención es compensar el impacto ocasionado por el derribo del arbolado realizado para la ampliación de la bodega. Se tendrá que usar vegetación nativa de la región.

8.8.4.2 Componente Suelo

El suelo en el área F-1 presenta pendientes suaves de entre 3 a 5%, presentando una erosión mínima, y su apariencia es saludable, sin contaminantes visibles. Se recomiendan los siguientes puntos:

- 1 Se puede enriquecer el suelo mediante el establecimiento de un área de composteo de residuos orgánicos. a partir de la misma vegetación muerta del predio y restos orgánicos diversos, y así, restaurar los nutrientes perdidos en los suelos por erosión.
- 2 Crear un área de amortiguamiento en el arroyo Capellanía, presente en el predio. Establecer y repoblar con vegetación acorde al proyecto, una franja de por lo menos 5 metros a cada lado del cauce del arroyo con la finalidad de evitar la erosión por acción hídrica y habilitar un paso adecuado de vehículos y personas.
- 3 Los árboles y naturaleza muertos, ramas caídas, troncos etc. son componentes fundamentales para la salud de los suelos, ya que en ellos vive una fauna edáfica (principalmente escarabajos y ácaros) y 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.
- 4 Mantener limpia el área tanto de residuos tóxicos, como aceites y combustibles automotores y plásticos, así mismo, colocar recipientes para la recolección de basura orgánica e inorgánica. Previendo la contaminación de los suelos.



Fig. 59- Fotografía del sitio, se muestra el área F-1, el área arbolada con diferentes especies. Fuente propia. 2022

8.8.4.3 Componente fauna

La fauna es un componente clave para la salud de los ecosistemas, ya que brinda servicios ambientales importantes tanto para los ecosistemas como para las comunidades humanas; la fauna regula las poblaciones de plagas, poliniza, dispersa semillas y es un componente enriquecedor del

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

paisaje, por lo que debemos de implementar acciones para conservarla y mantenerla, obteniendo una rehabilitación integral del ecosistema, para lo cual se emiten las siguientes recomendaciones:

1. La creación de micro hábitats dentro del área forestal, amontonando rocas y/o ramas en varios sitios de las áreas arboladas, pues son el refugio de diversas especies animales como aves, insectos, reptiles, etc. Enriqueciendo, con esto, el medio ambiente en general.
2. Las mascotas como perros y gatos son depredadores naturales de la fauna nativa y provocan el abandono del área, por lo que se debe de restringir o evitar la presencia de los mismos en las áreas de conservación.
3. Invitar al cuidado de la fauna, con letreros como, la prohibición de la cacería, indicar en qué áreas no se permite transitar y evitar el ruido para no molestar a la fauna que habita el lugar, Enriquecer con especies vegetales que brinden alimento a la fauna. La inclusión de especies frutales y nectaríferas propicia la presencia de la fauna primaria, propiciando la aparición de especies predatoras.
4. Se deberá llevar un correcto manejo de residuos internamente para evitar generar y propagar fauna nociva que ponga en riesgo la calidad ecológica que se encuentra tanto en el área de influencia, la propiedad del proyecto y el sistema ambiental.

8.8.5 ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA (CA)

Adecuar el proyecto definitivo de urbanización respetando la zona federal correspondiente al escurrimiento natural identificado como arroyo Capellanía que corre por el área de aplicación de norte a sur por el lado poniente. Con base en los estudios de impacto ambiental, definir las acciones específicas de conservación necesarias, para acreditar la viabilidad ambiental.

Debiendo generar el Plan de Tratamiento y Manejo de Aguas Residuales e Industriales, dando cumplimiento a las normas oficiales mexicanas NOM- 001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997 y NOM-004-SEMARNAT-2002.

Las áreas señaladas en el Plano de Estrategia E2, con la clave:

8.8.5.1 CA-1, es el área contigua al escurrimiento del arroyo Capellanía, quedando la definición del área, a lo que indique la autoridad correspondiente; sus medidas corresponden a la longitud del cuerpo de agua dentro del área de estudio.

Longitud: 275.00 m.

X. ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA: las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea continua y punteada, respectivamente, siendo identificadas con la clave (CA) Estas áreas se subdividen en:

c) Áreas de protección a escurrimientos: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales. Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo;

8.8.5.2 COMPONENTE AGUA

- Respecto a los impactos ambientales identificados en torno al agua se proponen manejar las aguas residuales y aguas pluviales de manera diferenciada. Deberá instalarse el equipo necesario para conducir el agua residual producto de las actividades auxiliares como

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

sanitarios, las aguas residuales producto del proceso productivo (vinaza) y las aguas pluviales. Lo anterior evitará que el agua pluvial se mezcle y termine contaminándose.

- En caso de requerir la descarga de aguas residuales, se deberá solicitar a la CONAGUA las concesiones pertinentes, así como realizar los análisis de calidad del agua con base a la Norma que le aplique según el tipo de descarga a realizar.
- Deberá solicitar el cambio del uso actual Agrícola del agua, a uso industrial, para su aprovechamiento durante la etapa de operación del proyecto.
- Así mismo, se propone el realizar pláticas a los trabajadores donde sean integradas sesiones en torno al correcto manejo del agua para eficientar su consumo (tecnología para ahorro del consumo de agua y buenas prácticas de consumo y correcto uso del agua.
- También se incluye el presentar como medida el realizar una revisión periódica programada al equipo e infraestructura instalada en la tequilera para evitar fugas o pérdidas innecesarias de agua que lleven a elevar el consumo o falta de manejo e higiene que lleve a una afectación a la misma. Este sistema de supervisión incluye el análisis a las instalaciones hidráulicas como lo son las correspondientes a los sanitarios, lavamanos, área de cocina y demás, verificando que no existan fugas o pérdidas en su distribución en la planta.
- Reforestar las áreas aledañas al escurrimiento natural, para embellecer y enriquecer el entorno.
(MIA-TEQUILA HACIENDA VIEJA, M A N E J O A M B I E N T A L – Consultoría, Gestión y Servicios Ambientales,2022).

8.9. SINTESIS: Para este capítulo, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, se basa en el Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco y el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco. El plano **E2**, correspondiente a Utilización General del Suelo, describe el Área de Aplicación como Área Rústica (**AR**), de uso Agrícola (**AG**), con posibilidades de otros usos, entre ellos el Industrial, por lo tanto, se clasifica como **AR-AGR**, y los usos propuestos son **I- I2, INDUSTRIA MEDIANA, DE RIESGO MEDIO**, así como **AR-FOR**, Granjas y huertos **GH** y áreas de restricción **RI-VL Y RI-EL**, para llevar a cabo la construcción de una fábrica de tequila y otros productos de agaves, ya que se cumplirá con los lineamientos establecidos en los reglamentos y leyes correspondientes.

8.10. TABLA DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE APLICACIÓN

| CLAVE | USO DE SUELO | Superficie en m2 |
|----------|--|-----------------------|
| GH-1 | GRANJAS Y HUERTOS | 5,264.00 |
| I-I2-1 | INDUTRIA MEDIANA-DE RIESGO MEDIO-1 | 17,366.20 |
| I-I2-2 | INDUTRIA MEDIANA-DE RIESGO MEDIO-2 | 18,419.00 |
| RI-RG-1 | ÁREAS DE RESTRICCIÓN DE INSTALACIONES DE RIESGO | 11,107.60 |
| RI-EL-1 | ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE REDES E INSTALACION DE ELECTRICIDAD (SE LOCALIZA SOBRE ÁREA DE VIALIDAD) | - |
| RI-VL-1 | ÁREAS DE RESTRICCIÓN PARA LA VIALIDAD | 1,256.00 |
| F-1 | AREA FORESTAL | 9,698.20 |
| AG-1 | AREA AGROPECUARIA-1 | 37,433.50 |
| AG-2 | AREA AGROPECUARIA-2 | 64,074.90 |
| VL-INT-1 | VIALIDAD INTERNA-1 | 1,751.70 |
| | | |
| CA-1 | CUERPO DE AGUA 275.00 m. | - |
| | SUPERFICIE TOTAL | 160,000.00 M2. |

Fig. 60 Tabla de Utilización General del suelo, Elaboración propia, sobre foto aérea de Google Earth, 2022

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

8.11. PLANO E2, UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO



Fig. 61 Plano E-2 Utilización General del suelo, Elaboración propia, sobre foto aérea de Google Earth, 2022.

Capítulo 9

ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana tiene como finalidad, establecer la jerarquía adecuada de los elementos que se interrelacionan entre sí y que componen el espacio urbano, se compone de dos sistemas:

La estructura Territorial y el Sistema Vial; el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, y el área de aplicación, está localizado en un sistema rural, con una población muy pequeña de 5,441 habitantes que representa el 3.62% respecto del municipio, dedicada en su mayoría a las actividades agrícolas y pecuarias y que depende en su totalidad administrativamente y de dotación de servicios de la delegación de San José de Gracia, a la que pertenece territorialmente, en el municipio de Tepatitlán, siendo esta un **Centro de población con servicios de nivel básico** entre 5,000 y 10,000 habitantes y que integra a las comunidades de alrededor, la estructura urbana se suscribe a la integración de Capellanía 200, que es el domicilio del sitio de emplazamiento, de la delegación de San José de Gracia. Teniendo como núcleo central a la ciudad de Tepatitlán, de Morelos, con una población de 98,842 personas, perteneciendo a la categoría de **Centros de población con servicios de nivel INTERMEDIO (ciudades medias)** en el Sistema de Unidades Territoriales y Centros de Población.

En el plano E3, se representan los dos sistemas:

Según El Reglamento Estatal de Zonificación en los siguientes artículos:

9.1 De la estructura territorial y urbana

Artículo 9. Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del espacio físico del Estado, y de los centros de población, se establecen dos sistemas de estructuras:

I. Estructura Territorial. - Tiene por objeto el ordenamiento del territorio estatal, considerándose para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman; y

II. Estructura Urbana. - Tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen.

Artículo 10. La Estructura Territorial está conformada por los siguientes sistemas:

I. Sistema de Unidades Territoriales. Tiene por objeto determinar las regiones, subregiones y microrregiones, que conforman el territorio del Estado, establecido en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

Categoría de Centros de Población. Considerando la interrelación de los sistemas enunciados en las fracciones I y II del artículo 9 de este Reglamento, se describen las categorías de los centros de población con relación a sus funciones regionales:

a) Centros de población rural. Aquellos que cuentan con una población menor a los 2,500 habitantes, donde excepcionalmente pueden encontrarse servicios y equipamiento para la población que ahí radique:

c) Centros de población con servicios de nivel BASICO. Son aquellos con una población entre 5,000 y 10,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios de integración urbano-rural, articulando las áreas urbanas con las rurales;

e) Centros de población con servicios de nivel INTERMEDIO (ciudades medias) Son aquellos con una población entre 50,000 y 100,000 habitantes que funcionan como centros de servicio sub-regionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites de la sub-región, generando una relación de dependencia con los rangos superiores;

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

II. Sistema de vialidad. Tiene por objeto jerarquizar el conjunto de vías que interconectan a los centros de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes, dentro del territorio del Estado y cuya jerarquía, se describen en el Título Quinto "Normas de vialidad" de este Reglamento.

Los rangos de número de habitantes señalados para cada centro de población son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares de cada uno de los mismos y su respectiva región.

Con excepción de las comunidades rurales, todos los centros de población deben de contener equipamiento urbano y servicios, tanto para los habitantes de la región, sub-región y microrregión, así como para los que ahí radiquen.

9.2 SISTEMA DE UNIDADES TERRITORIALES EN EL ÁREA DE APLICACIÓN.

a) Centros de población rural.

El predio del área de aplicación, Rancho Capellanía, es un área rural, localizada a 4 km. al poniente de San José de Gracia; se conecta mediante un camino rural, que en la actualidad es de sección y conformación diferente en su recorrido, y del cual se propone una vialidad en base al Reglamento de Zonificación de Tepatitlán, Jalisco, con sección de 20.00 m. y que en el siguiente apartado se presenta.

c) **Centros de población con servicios de nivel BASICO.** Son aquellos con una población entre 5,000 y 10,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios de integración urbano-rural, articulando las áreas urbanas con las rurales.) San José de Gracia pertenece a este grupo de poblaciones, ya que cuenta con 5,441 habitantes, y cumple con los requisitos mencionados en el apartado "c", como integrador básico de los centros rurales a su alrededor, como la ranchería de Capellanía. Se localiza 26 Km. al sureste de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, mediante la carretera estatal 326. También tiene conexión con el poblado de San Francisco, hacia el sur de la población, por la misma carretera estatal 326, y a una distancia de 9 km. aprox.

b) Centros de población con servicios de nivel INTERMEDIO (ciudades medias)

El rango de estas ciudades va de los 50,000 a los 100,000 habitantes, por lo cual la ciudad de Tepatitlán está dentro de este rango, considerándose una Ciudad Media, con una población de 98,842 personas. Siendo la ciudad más grande del municipio y cabecera municipal, donde se concentra la administración municipal y los principales comercios, industrias y servicios.

9.3 ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial del plan parcial de desarrollo urbano "Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.", pertenece al sistema vial interurbano, referido en el art. 96 del RZT, y que se refiere a **vialidades regionales** que enlazan a dos o más centros de población. Dentro de este apartado de **vialidades regionales**, en el punto III, se clasifican los **Caminos Rurales**, del cual, el camino que liga al predio con el libramiento carretero de San José de Gracia, es un camino rural, que se encuentra aproximadamente a 4.5 km. del libramiento poniente de San José, y que pertenece a la carretera estatal 326 y este a su vez enlaza con la carretera a Tepatitlán, a 650 m. del entronque, tiene secciones de diferentes medidas, que van de seis a ocho metros, como se encuentra en el frente del Área de Aplicación y existen tramos de terracería, empedrado y asfaltado, en varios tramos está en malas condiciones; frente al Área de Aplicación el camino está empedrado.

En el art. 96 del Reglamento de Zonificación para Tepatitlán, define los tipos de vialidad del sistema interurbano:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Artículo 96.- El sistema interurbano es el referido a las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

9.3.1 Vialidades regionales: Son las que comunican a dos o más centros de población y que de acuerdo al nivel de gobierno que las administra se clasifican en:

- I. Caminos federales;
- II. Caminos estatales; y
- III. Caminos rurales

En el área se encuentran dos vialidades del sistema Interurbano:

9.3.1.1 CAMINOS ESTATALES: la carretera estatal 326 de Tepatitlán – San José de Gracia, esta continúa formando un libramiento al poniente de San José, y continuando por el sur hacia San Francisco de Asís.

9.3.1.2 CAMINOS RURALES: el camino que enlaza el rancho Capellanía con San José de Gracia, con una distancia aproximada de 4.5 km. conectando sobre la carretera 326, en el libramiento poniente, y con esto hacia Tepatitlán y San Francisco por la misma vía.

9.3.2 Vialidad recomendable para el tipo de suelo Industrial I2: Es una vialidad local, de tipo rural, tipo “a”, con sección de 15.00 m. (ver tabla).

| TIPO DE VIALIDAD | USOS DE SUELO RECOMENDABLE | RESTRICCIÓN FRONTAL DE LOS LOTES | |
|------------------|----------------------------|--|---|
| LOCALES | a | I1 / I2 / I3 / * ZONAS INDUSTRIALES | * |
| | b | CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H. | * |
| | c | CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H. | * |
| | d | CV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / *SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO. | * |

*La que se reglamente para cada tipo de Zona.

Cuadro 48
Características geométricas sistema vial secundario

| NORMATIVIDAD | | DERECHO DE VÍA (METROS) | SENTIDO DEL TRÁNSITO | LONGITUD RECOMENDABLE | NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACIÓN | ANCHO DE CARRILES DE CIRCULACIÓN | BANQUETA O ACERA | NÚMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO | ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO | VELOCIDAD DE PROYECTO | CAMELLÓN O FRANJA SEPARADOR CENTRAL | CAMELLÓN O FRANJA SEPARADOR LATERAL |
|--------------|---|-------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| LOCALES | a | 15.00 | Un sentido | .3 kms. | 2 | 3.50 | 3.00 | 1 | 3.00 | 40 km/h | | |
| | b | 12.00 | Un sentido | .2 kms. | 2 | 3.00 | 3.00 | | | 40 km/h | | |
| | c | 12.00 | Un sentido | .2 kms. | 2 | 3.00 | 1.80 | 1 | 2.40 | 40 km/h | | |
| | d | 10.00 | Un sentido | .15 kms. | 2 | 2.75 | 1.20 | 1 | 2.10 | 20 km/h | | |

Fig. 62.- TIPOS DE VIALIDAD, Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, 2018

9.3.3 PROPUESTA DE VIALIDAD

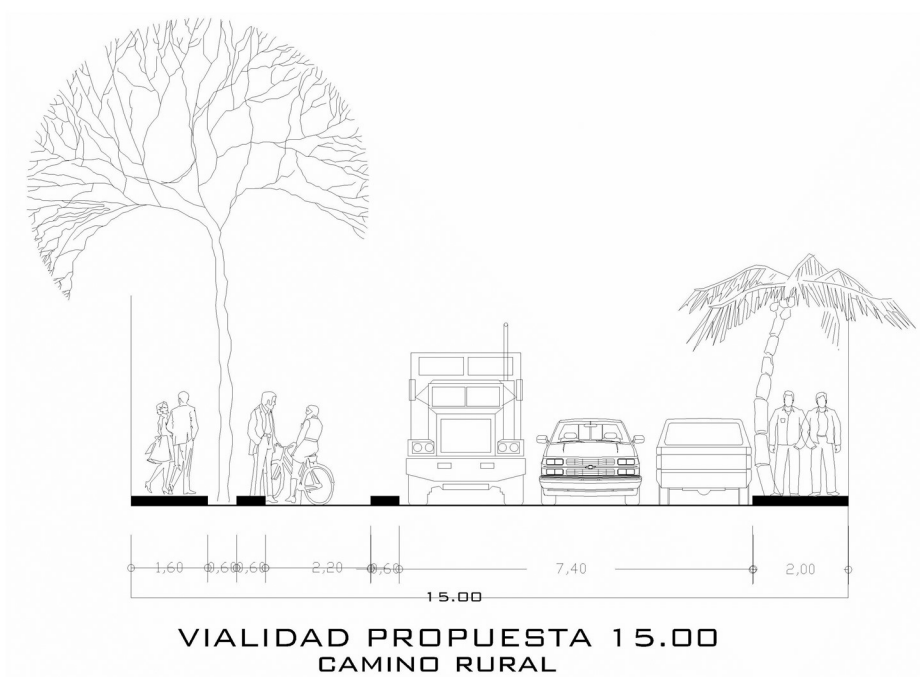


Fig. 63.- PROPUESTA DE VIALIDAD. Estructura vial, fuente propia 2022

CARACTERÍSTICAS:

- Banqueta de 1.60 m., más arriate de .60 m. y franja separadora de .60 m.
- Ciclista de 2.20 m.
- Franja separadora de .60 m.
- Arroyo de calle d 7.40 m. con dos carriles de circulación
- Banqueta de 2.00 m.

9.3.4 ESTUDIO DE IMPACTO AL TRANSITO

El siguiente artículo tomado del CUEJ: expone en qué casos debería de hacerse los estudios de impacto al tránsito, no correspondiendo al presente ninguno de los casos mencionados.

Artículo 225. Se requerirá de estudios de impacto en el tránsito, como parte integral de los planes de urbanización, en aquellas acciones urbanísticas y de edificación que, por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevea que presenten impactos significativos de alcance zonal, urbano o regional, tales como los siguientes tipos o similares:

- I. Centros comerciales;
- II. Centros de espectáculos públicos, como estadios y plazas de toros;
- III. Conjuntos universitarios y de educación superior;
- IV. Conjuntos hospitalarios y centros médicos;
- V. Conjuntos administrativos públicos y privados;
- VI. Centros de exposiciones y ferias permanentes;
- VII. Torres de oficinas, apartamentos y usos mixtos, y
- VII. Conjuntos habitacionales de alta densidad plurifamiliar vertical de más de 500 viviendas.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

En el art. 122-XIV del CUEJ, habla de movilidad urbana sustentable, refiriéndose a sistemas urbanos y no rurales, siendo así que no aplica dicho apartado. Pues habla desde las vías públicas, a patrimonio de uso público, y en el caso presente es de uso particular.

XIV. El estudio que considere la movilidad urbana sustentable y acceso universal, desde la vía pública, al patrimonio de uso público;

Artículo 234. 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 éste Código.

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente.

En el caso particular del proyecto, sería conveniente la promoción vecinal y por parte del gobierno municipal para poder ampliar el camino mínimo a la sección reglamentaria en toda su extensión, mas por el número de predios y personas involucradas, es difícil llevarlo a cabo desde lo particular.

Se presentan la propuesta de vialidad general, recomendada en el Reglamento de Zonificación de Tepatlán para la Industria Media de 15.00 m. de sección; para en caso de promocionar dicha obra, sea considerada esta propuesta.

Se atenderá a lo que dicten las autoridades municipales correspondientes de planeación urbana y tránsito. En el entendido, que por el carácter de la acción urbanística que se promueve corresponde a la construcción de un conjunto de uso industrial, que conforme a lo que establece el artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se sitúa fuera de los límites del Centro de Población, no se prevé la creación de nuevas vialidades de carácter intraurbano como parte del mismo, que en consecuencia modifiquen el que corresponde al centro de población de San José de Gracia.

CAMINO EMPEDRADO A CAPELLANÍA 200

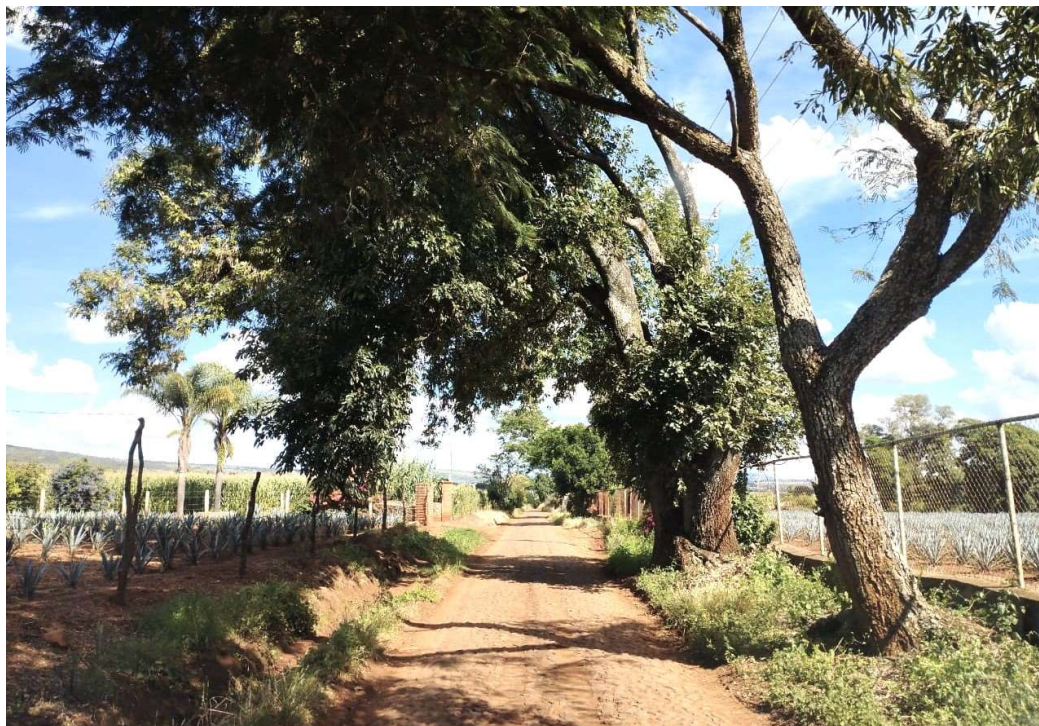


Fig. 64- Fotografía del sitio, se muestra parte del camino empedrado y la electrificación. Fuente propia. 2022

9.3.5 PLANO E-3 ESTRUCTURA TERRITORIAL

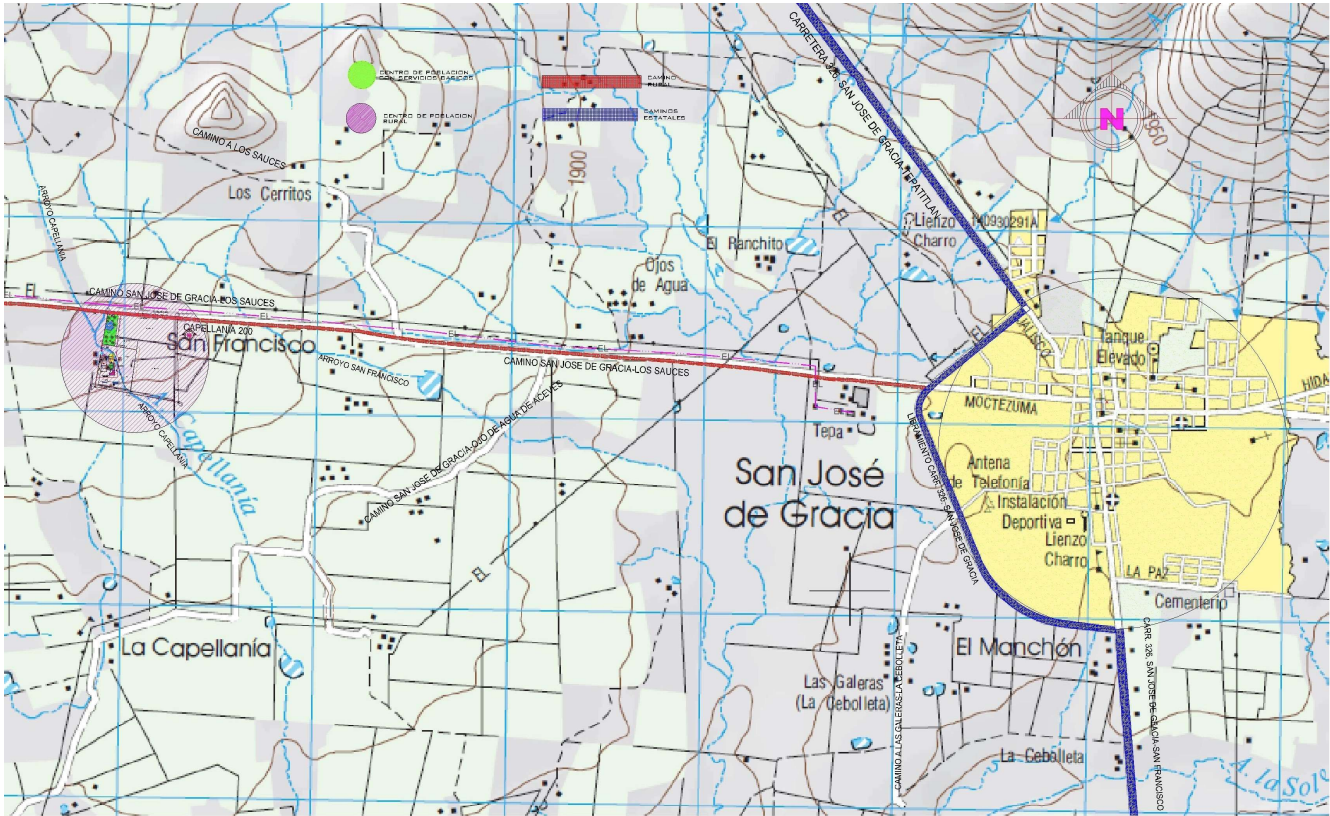


Fig. 65- PLANO E3-ESTRUCTURA TERRITORIAL Fuente propia. Sobre carta topográfica, INEGI 2021

9.3.6 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto del plan parcial de desarrollo urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”, se refiere a la construcción y puesta en operación de una planta productora de Tequila

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

y otros derivados, en la comunidad de Capellanía, en la delegación de San José de Gracia, municipio de Tepatitlán, Jalisco.

Áreas de Proyecto

| NUM. | Área | Superficie en m2 |
|------|-----------------------------------|------------------|
| 1 | INGRESO | 52.00 |
| 2 | OFICINAS | 560.00 |
| 3 | LABORATORIO | 142.00 |
| 4 | CASA VELADOR | 105.00 |
| 5 | BODEGA UTILERIA | 140.00 |
| 6 | AREA DE COMPOSTEO | |
| 7 | BAÑOS | 95.00 |
| | NAVE 4 | 2,243.00 |
| 8 | AREA DE BARRICAS | 540.00 |
| 9 | AVIOS | 143.00 |
| 10 | EMBOTELLADO | 180.00 |
| 11 | LOBY | 126.00 |
| 12 | PRODUCTO TERMINADO | 523.00 |
| 13 | NAVE 1 ALMACENAMIENTO | 332.00 |
| 14 | NAVE 2 ENVASADO | 325.00 |
| 15 | NAVE 3 PRODUCCION | 402.00 |
| 16 | ÁREA DE CATA, RESTAURANT Y TIENDA | 575.00 |
| 17 | PLAZOLETA | |
| 18 | ESTACIONAMIENTO | |
| 19 | ÁREA ELECTRICA,TRANSFORM.-POZO | 256.00 |
| 20 | DEPOSITO DE VINAZAS | |
| 21 | COMEDOR | 25.00 |
| 22 | ANDADOR PORTICADO 1-2-3 | 706.00 |
| 23 | NAVES 5-CALDERAS | 82.00 |
| | TOTAL CONSTRUIDO | 7,552.00 |

Fig. 66 Tabla de áreas de proyecto Elaboración propia, 2022

- **Envasado y maduración:** Esta área es con la finalidad de mantener condiciones de temperatura y humedad óptimas para el añejamiento del tequila, pudiendo permanecer de 1 a 3 meses para la producción del tequila reposado, y de 3 meses hasta 2 años para obtener el tequila de clasificación añejo y extra añejo.
- **PRODUCCION-Fermentación y destilación:** Esta área está destinada al proceso de destilación y fermentación de la materia prima. Se madura en alambiques con una capacidad de 2,500 L para la

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

primera etapa del destilado llamado destrozado. También se contará alambiques de la misma capacidad, destinados para la segunda destilación llamada rectificado.

- **Cocción y Tren de molienda:** En la zona de cocción se instalarán las autoclaves con capacidad de hasta 40 toneladas. El agave descargado de los hornos pasará a una banda transportadora para ser transportados al tren de molienda.
- **Bar terraza:** El Bar terraza está destinado tanto para la convivencia de los clientes como para la degustación de las bebidas alcohólicas. Contará con sanitarios, un bar donde se servirán las bebidas, un pequeño almacén que funcionará para almacenar los insumos de las bebidas y área de mesas-
- **Plantación de Agave:** Un espacio destinado a la plantación de agave azul, para la demostración a los invitados.
- **Patio de maniobras:** Será un espacio para el tránsito de vehículos (carros camiones y montacargas) necesario para el traslado de suministros y la recolección del producto terminado para su posterior venta.
- **Envasado y Maduración:** En el área de envasado y maduración, se destinará un área de 325 m2. Para envasado, más 523 m2. De área de maduración Esta área contiene un almacén de envases, un espacio para el producto terminado, un almacén de cajas, taponos y etiquetas y área de lavado, llenado y etiquetado de botellas, área de filtración y área de paletizado.
- **Estacionamiento:** Se implementará un área de estacionamiento con 50 cincuenta cajones para el resguardo temporal tanto de los vehículos personales, como de los clientes que visiten la tequilera.
- **Caldera:** El cuarto de máquinas destinado a resguardar la caldera es de suma importancia, tanto para la seguridad de la planta, para el mantenimiento y la producción. La caldera es la máquina encargada en suministrar vapor al proceso de destilación y cocción, tiene un área de 82.00 m2.
- **Comedor Personal:** El comedor estará adecuado con sanitarios. También contará con servicios de estufa, refrigerador y fregadero para el uso del personal.
- El proyecto contempla la preservación y conservación de algunos individuos arbóreos, principalmente aquellos que se localizan en los polígonos destinado a las áreas verdes del proyecto.
- Se incluirá almacén para residuos sólidos urbanos, almacén de residuos peligrosos, almacén de sustancias químicas y combustibles, superficie de área verde, ubicación de pozos de absorción y los necesarios que permiten identificar no solo la obra civil principal, sino los elementos constructivos que ayudarán a mitigar los impactos ambientales ocasionados por el proyecto.
- Durante la construcción se instalarán contenedores metálicos para el depósito de RSU generados durante el proceso constructivo. Derivado a que dichos contenedores podrán ser móviles y/o fijos, no se tiene una superficie definida dentro del plan maestro del proyecto. Se destinará una superficie para la construcción de almacén de residuos peligrosos para su almacenamiento temporal y posterior recolección.
- **Las aguas pluviales** se manejarán por gravedad, es decir, la urbanización del sitio tendrá un desnivel que dirigirán las aguas precipitadas a sitios definidos por el proyecto sin mezclarla con aguas grises o negras. Es importante señalar que no se modificará la topografía del sitio.
- **Las aguas residuales** serán manejadas mediante una fosa para su almacenamiento, con un manejo diferenciado de las aguas pluviales, con la finalidad de evitar su contaminación, facilitando el manejo para su transportación y uso. La empresa ALCAMARE será contratada para el manejo de residuos como la vinaza: BOGAR VALDEZ OSORIO, REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA: ALCAMARE, S. DE RL. DE C.V.
- **Área de Composteo:** se contará con un área especial para el composteo del bagazo del agave, sobrante de la molienda en el proceso productivo, donde se utiliza bagazo y vinaza para la descomposición orgánica de los mismos.

• ESTACIONAMIENTO

Por el área construida y según la tabla posterior para un área construida de 7,552.00 m2. Se necesita mínimo la cantidad de 50 cajones de estacionamiento. Dado que por norma es un auto por 150.00 m2. Construidos. (ver el siguiente cuadro 48, sobre estacionamientos del Reglamento Estatal de Zonificación.)

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Cuadro 48.
NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

| GENÉRICO | USOS | ACTIVIDADES O GIROS | NORMA Un cajón por cada: |
|---------------|---|---|---------------------------------|
| 6. Industrial | 6.3. Industria ligera y de riesgo bajo. | 6.3.53. Productos de plástico, vajillas, botones, discos (dependiendo de la cantidad de sustancias) | 150 m ² construidos. |
| | | 6.3.54. Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas. | 150 m ² construidos. |
| | | 6.3.56. Purificadoras. | 150 m ² construidos. |
| | | 6.3.58. Telas y productos textiles. | 150 m ² construidos. |
| | | 6.3.59. Vidrio soplado artesanal. | 150 m ² construidos. |
| | | 6.4.1. Cantera, labrado artesanal de: | 150 m ² construidos. |
| | 6.4. Industria mediana y de riesgo medio. | 6.4.2. Elaboración de productos artesanales. | 150 m ² construidos. |
| | | 6.4.5. Molinos de trigo, harina y similares | 150 m ² construidos. |
| | | 6.4.6. Pasteurizadora de productos lácteos. | 150 m ² construidos. |
| | | 6.4.8. Vidrio soplado, alta producción artesanal. | 150 m ² construidos. |
| | 6.5. Industria pesada y de riesgo alto. | 6.5.1. Acabados metálicos | 150 m ² construidos. |
| | | 6.5.38. Pintura y aerosoles. | 150 m ² construidos. |

Fig. 67 Reglamentación Cajones de Estacionamiento de Zonas Industriales, Fuente: Reglamento Estatal de Zonificación, 2018.

9.4 NORMAS DE DISEÑO URBANO

En este apartado se definen las normas y criterios a las normas de ingeniería urbana de los proyectos de las obras y servicios a realizar, indicando etapas y condiciones. Se presenta la siguiente información en base al Título Cuarto del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ) y artículos correspondientes a lo referente a **Normas De Ingeniería Urbana**.

Artículo 237. Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

- I. La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;
- II. La dotación de redes de servicio para la captación, manejo, tratamiento y distribución de agua potable a través de plantas potabilizadoras; el desalojo, captación y manejo de aguas residuales de conformidad con la reglamentación vigente y de acuerdo al giro específico de las edificaciones; la electrificación; el alumbrado público; las redes de telefonía; los mecanismos de separación, tratamiento y disposición final de residuos sólidos; las instalaciones especiales complementarias y obras de infraestructura regional;
- III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, ciclo vías, estacionamiento para vehículos y para bicicletas, los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones, y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;
- IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;
- V. Los componentes de la imagen urbana, como arbolado, jardinería y mobiliario, y
- VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos, que incluyan según sea el caso ajustes razonables que garanticen la accesibilidad universal, la inclusión social y las asistencias técnicas, relacionados con la habitación, el trabajo, la educación, el esparcimiento y la movilidad.

9.5 OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION

Las obras mínimas de urbanización que se requieren dentro del proyecto se definen mediante las acciones y actividades de la producción del tequila dentro del área de aplicación y se basan en los siguientes artículos del Reglamento Estatal de Zonificación:

Artículo 260. Toda acción urbanística deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se indican en este capítulo, conforme a la siguiente clasificación:

- I. Fuera de los límites de los centros de población, las exigidas de acuerdo a cada tipo de zona;

Artículo 271. Para las zonas, industria ligera de riesgo bajo, tipo I-1, industria media de riesgo medio,

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

tipo I-2, e industria pesada de riesgo alto, tipo I-3, y parque industrial jardín las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación en alta tensión, instalación aérea;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta o aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Red contra incendios por separado de la red de agua potable;
- IX. Banqueta de concreto hidráulico;
- X. Pavimento de concreto asfáltico;
- XI. Señalamiento; y
- XII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

9.5.1 RED HIDRAULICA

La construcción de red hidráulica para el abastecimiento de agua se realizará para el suministro en las diferentes áreas del proyecto y se manifiesta en el proyecto definitivo.

El promovente cuenta con título de concesión emitido por la CONAGUA con 39,125 m3. Para uso industrial y ganadero. (Se presenta documento en anexos):

Título origen: **08JAL128124/121MGR05**

RFC CONCESIONARIO: **COMP430913**

Nombre del CONCESIONARIO: **José Pilar Contreras Márquez**

9.5.2 RED SANITARIA

Red de drenaje: se llevará a cabo la adecuación e instalación de red de drenaje para la conducción de aguas residuales generadas, las cuales consisten en conducción de aguas grises a fosas para su almacenamiento, manejo, transporte y reincorporación al subsuelo.

Referente al manejo de las aguas residuales de procesos, conocidas como vinazas, serán conducidas, apartadas de las otras aguas residuales desde un sistema de red de drenaje proveniente de las actividades productivas de cocción y rectificado, hasta un cárcamo de recepción subterráneo.

Se propondrá como medida de mitigación y prevención, la instalación de tanques para almacenar las vinazas y que sean enfriadas a temperatura ambiente, así como neutralizado el PH, previo a su recolección por empresas autorizadas por la SEMADET para su posterior tratamiento.

Para el manejo de agua residual se instalará una red sanitaria para la conducción de estas aguas residuales a tanques sépticos., según proyecto definitivo y gasto necesario.

9.5.3 RED ELECTRICA Y ALUMBRADO

El suministro de energía eléctrica se realizará de acuerdo a la normatividad aplicable para el abastecimiento a las diferentes áreas y actividades del proyecto, contando ya con la línea trifásica en uso al pie del terreno y con alumbrado público. También dentro del área de aplicación.



Fig. 68- Foto de Camino, Electrificación y Alumbrado del área de aplicación-Fuente Propia

9.5.4 OTROS SERVICIOS:

Será indispensable contar con telefonía y servicio de redes, para lo cual se tramitará con la empresa más conveniente la dotación de tales servicios, puesto que sin ellos no podría ponerse en operación la planta. En cuanto a Hidrantes y extintores para evitar incendios, en el proyecto general definitivo están contemplados, así como medidas de seguridad necesarias para el correcto funcionamiento y prevención de accidentes.

9.5.5 NORMAS PARA ZONAS DE RIESGO ALTO:

El Atlas de riesgos no observa en el área de aplicación posibles riesgos graves en el área de estudio. Los riesgos son las sequías, granizadas e incendios forestales. En el art. 7.11, del presente se trata de vulnerabilidades y riesgos.

Mas sin embargo las instituciones gubernamentales tendrán que dictaminar sobre el presente.
(Reglamento Estatal de Zonificación).

Artículo 93. Las actividades de riesgo alto, son aquellas que involucran materiales que por sus características de toxicidad, corrosividad, reactividad, inflamabilidad, explosividad y/o acción biológica, pueden ocasionar una afectación significativa al ambiente, a la población o a sus bienes cuando se manejan en cantidades iguales o superiores a la cantidad de reporte expedidas por la Secretaría de Gobernación en los listados 1 y 2 vigentes sobre sustancias tóxicas y sustancia inflamables y explosivas respectivamente, y a los que posteriormente se expidan al respecto.

Para la regulación de estas actividades el Estado propondrá a la autoridad federal correspondiente los acuerdos de coordinación necesarios para su atención conjunta.

Estas actividades están sujetas a la autorización previa del gobierno Federal y a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos urbanos, cuando estos últimos no se contrapongan al dictamen de la autorización federal:

- I. Contar con instalaciones de acuerdo a Normas Oficiales Mexicanas aplicables;
- II. Establecer un programa de contingencias ambientales, que incluya la capacitación de personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano;
- III. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones;
- IV. Elaborar un estudio de riesgo, de conformidad con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como en la ley estatal correspondiente:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

- V. Elaborar un plan de contingencia.
- VI. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en este Reglamento; y
- VII. Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades

En cuanto a medidas preventivas y más detalles, se observará lo recomendado por las instituciones y por los conceptos del Proyecto Fabrica de Tequila “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**” en el cual se tomarán medidas consecuentes al proyecto definitivo de urbanización.

9.5.6 CRITERIOS DE OBRAS PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES

Con el objeto de que todas la instalaciones y servicios del ámbito urbano sean accesibles a las personas con problemas de discapacidad, se deberán observar los lineamientos señalados a continuación. (serán presentados en el proyecto definitivo). Se observará lo indicado en el TÍTULO TERCERO, del reglamento Estatal de Zonificación, referente a las “Normas para el libre acceso de personas con discapacidad”.

Disposiciones Generales

Artículo 235. De conformidad con el artículo 142 del Código de Asistencia Social, en el presente título se entiende por persona con discapacidad a todo ser humano que padece una carencia o disminución, congénita o adquirida de alguna actitud o capacidad física, sensorial, psicomotora o mental, de manera parcial o total que le impida o dificulte su desarrollo e integración al medio que le rodea, por un periodo de tiempo definido o indefinido y de manera transitoria o permanente.

Artículo 236. El presente capítulo establece normas para facilitar el libre acceso de personas con discapacidad, en particular aquellas que tienen:

- I. Dificultad de desplazamiento. Cuando dependen de ayudas para caminar u otras técnicas para desplazarse, como pueden ser el bastón, las muletas, y la silla de ruedas.
- II. Dificultades visuales. Puede ser a causa de la ceguera o de dificultades graves de la vista.
- III. Dificultades auditivas y/o del habla. Cuando tienen dificultades para comprender sonidos o palabras en un medio ambiente ruidoso. Las personas con deficiencias auditivas pueden depender para comunicarse de la lectura de los labios, técnica que necesita buena iluminación.

Artículo 237. Los derechos que este Reglamento protege a favor de las personas con discapacidad mediante la modificación, planeación y diseño del entorno físico son los siguientes:

- I. Desplazarse libremente en los espacios públicos; y
- II. Tener acceso y facilidades de desplazamiento en los espacios laborales, comerciales, oficiales y recreativos, mediante la construcción de las especificaciones arquitectónicas apropiadas.

Y demás artículos subsecuentes de dicho capítulo.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Capítulo 10

PROPUESTAS DE ACCION URBANA

Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la acción urbanística del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”, se identifican y proponen las siguientes acciones urbanas públicas específicas o puntuales, derivadas del Plan localizado en la delegación de San José de Gracia, municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; mismas que se describen a continuación, indicando la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla y la etapa de desarrollo a la que corresponden, en las siguientes tablas de diferentes rubros:

10.1 PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO (FIG.69)

| 1- PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO | | PLAZOS | | |
|---|-----------------------------------|----------|----------|-----|
| ACCIONES | RESPONSABLES | C.P. | M.P. | L.P |
| 1.1 TRAMITACION Y APROBACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.” DE LA DELEGACIÓN SAN JOSÉ DE GRACIA, MPIO. DE TEPATITLÁN, LALISCO, EN LA RANCHERÍA LA CAPELLANÍA. | PROMOTOR- AYUNTAMIENTO | X | | |
| 1.2 APLICACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.” DE LA DELEGACIÓN SAN JOSÉ DE GRACIA, MPIO. DE TEPATITLÁN, LALISCO, EN LA RANCHERÍA LA CAPELLANÍA. | AYUNTAMIENTO | X | | |
| 1.3 FORMULAR EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN EN BASE A LOS LINEAMIENTOS DEL CUEJ, ARTÍCULO 257 FRACCIONES II A LA V; ASÍ COMO LAS DISPOSICIONES DEL TÍTULO CUARTO Y TÍTULO QUINTO DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN. . | PROMOTOR | X | | |
| 1.4 APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.” | AYUNTAMIENTO | X | | |
| 1.5 TRAMITAR ANTE LA DEPENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO MUNICIPAL 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. | AYUNTAMIENTO | X | | |
| 1.6 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 | PROMOTOR | X | X | |

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

10.2 INFRAESTRUCTURA Y VIALIDAD (FIG.70)

| 2.- INFRAESTRUCTURA Y VIALIDAD | | PLAZOS | | |
|---|------------------------------|----------|----------|----------|
| ACCIONES | RESPONSABLES | C.P. | M.P. | L.P |
| 2.1 PROMOVER LA AMPLIACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE LA VIALIDAD A CAPELLANÍA, EN EL FRENTE NORTE EL PROYECTO “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.” | AYUNTAMIENTO | | X | |
| 2.2 LIBERAR EL ÁREA DE SERVIDUMBRE DEL CAMINO SAN JOSE DE GRACIA-CAPELLANÍA CONFORME LO DISPONGAN LAS AUTORIDADES AL RESPECTO. SE RECOMIENDA UNA SECCIÓN DE 15.00 M. | AYUNTAMIENTO | X | X | X |
| 2.3 INTEGRAR EN EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN LAS ACCIONES DE MEJORAMIENTO EN EL FRENTE A LA VIALIDAD LOCAL RURAL, QUE DETERMINE EL PROYECTO AUTORIZADO POR LA DEPENDENCIA TÉCNICA, RELATIVAS A MOBILIARIO URBANO, ALUMBRADO PÚBLICO, DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD VIAL, ENTRE OTROS. | PROMOTOR | X | | |
| 2.4 PRESENTAR Y AUTORIZAR LOS PROYECTOS EJECUTIVOS DE INFRAESTRUCTURA HIDRO-SANITARIA, PLUVIAL, ELCTRICA, ALUMBRADO Y DE INSTALACIONES ESPECIALES DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.” | PROMOTOR-AYUNTAMIENTO | X | | |
| 2.5 DISEÑAR UN SISTEMA DE TRANSPORTE QUE CONTEMPLA EL USO DE BICICLETA, MOTOS Y TRANSPORTE ECOLOGICO PARA PERSONAL Y VISITANTES A LA PLANTA DE “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.” | PROMOTOR-AYUNTAMIENTO | X | X | X |

10.3 ORDENAMIENTO TERRITORIAL (FIG.71)

| 3.- ORDENAMIENTO TERRITORIAL | | PLAZOS | | |
|--|------------------------------|----------|----------|----------|
| ACCIONES | RESPONSABLES | C.P. | M.P. | L.P |
| 3.1 PROMOVER LA AUTOSUFICIENCIA. IMPLEMENTANDO SISTEMAS DE SANEAMIENTO DE AIRE, AGUAS NEGRAS DOMÉSTICAS Y AGUAS INDUSTRIALES EN EL PROYECTO “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.” | PROMOTOR | | X | X |
| 3.2 PROMOVER LA ROTACIÓN DE CULTIVOS INCLUYENDO LEGUMINOSAS, ASÍ MISMO, LA TRITURACIÓN E INCORPORACIÓN DE LOS ESQUILMOS A LA TIERRA. INTRODUCIR ABONOS ORGÁNICOS EN TIERRAS DE MONOCULTIVOS Y PLAGUICIDAS BIOLÓGICOS PARA EL CONTROL DE PLAGAS Y ENFERMEDADES, EN LAS ÁREAS AGRÍCOLAS DEL PROYECTO “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.” | PROMOTOR | X | X | X |
| 3.2 PROMOVER UN PLAN DE TURISMO SUSTENTABLE, IMPLEMENTANDO ÁREAS ESPECIALES PARA TURISTAS, DE HOSPEDAJE, TRANSPORTE, CON CARÁCTER TRADICIONAL, AMBIENTAL Y RURAL, APEGADO A LAS COSTUMBRES DE LA ZONA ALTEÑA. | PROMOTOR-AYUNTAMIENTO | | X | X |
| 3.3 IMPLEMENTAR LA FRANJA PERIMETRAL DE RESTRICCIÓN, CON EL FIN DE AISLAR DE RIESGOS A LAS ÁREAS CIRCUNDANTES, ESTA ÁREA DE RESTRICCIÓN ESTÁ CONTEMPLADA EN EL PUNTO 8.1, IMPLEMENTANDO UNA CORTINA VERDE CON ARBOLES Y ESPECIES PREFERENTEMENTE ORIGINARIOS PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “AGAVES Y TEQUILAS DON PILAR, S.R.L. DE C.V.”. | PROMOTOR | X | | |
| 3.4 PROMOVER E IMPULSAR LA INNOVACIÓN 3.4 TECNOLÓGICA Y LAS CADENAS PRODUCTIVAS LOCALES Y PEQUEÑAS EMPRESAS, PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN, MEDIANTE LA CREACIÓN DE EMPLEOS DE CALIDAD Y CUIDADO Y MEJORAMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE. | PROMOTOR-AYUNTAMIENTO | X | X | X |

Capítulo 11

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN (CODIGO URBANO)

Según lo dispuesto en los artículos siguientes del Código Urbano para el Estado de Jalisco, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las autoridades, los organismos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y en general, para toda aquella persona física o jurídica que utilice o aproveche predios y fincas. Su incumplimiento será sancionado conforme a las leyes aplicables en la materia.

11.1 MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, DERECHOS DE DESARROLLO Y ESTÍMULOS

- IX. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;

Con respecto a la adquisición de inmuebles a que se refiere el art. 122-IX del CUEJ, ya se cumple con ello, pues el predio es de pequeña propiedad privada, El predio en un solo paño de 16.00 has. Es propiedad adquirida por el Sr. J. Pilar CONTRERAS MÁRQUEZ, para **AGAVES Y TEQUILAS DON PILAR, S.R.L. DE C.V.** con RFC. ATD 060821E83, con el objetivo de construir una Fábrica de Tequila.

Respecto a los DERECHOS DE DESARROLLO, se ha estado cumpliendo con los requisitos de ley, Esto en base del Dictamen de Uso de Suelo expedido por la Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbano, del H. Ayuntamiento de Tepatitlán, Jalisco, con número: **Exp 13 OTU 2 16/2021.**

Así como el **Acuerdo de Ayuntamiento** número: **309-2021/2024** aprobado el **19-mayo-2022**, de **Autorización para la elaboración del plan parcial de desarrollo urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”**

También, se está llevando a cabo, toda la tramitación y desarrollo apegado al CUEJ, Código Urbano para el Estado de Jalisco y los reglamentos aplicables al desarrollo urbano. Entrando en vigor el presente plan, se seguirá con los trámites pertinentes, y los estudios correspondientes para las licencias de construcción y operación de la planta de fabricación tequilera “**Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.**”.

En cuanto a **Estímulos Fiscales**, en su momento se aplicarán conforme a la ley de ingresos del municipio de Tepatitlán vigente para el ejercicio fiscal correspondiente.

11.2 DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES A CARGO DE LAS AUTORIDADES EN LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DERIVADOS DEL PLAN

Para dar cumplimiento y seguimiento a la elaboración del presente plan parcial de desarrollo urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”, el Código Urbano del Estado de Jalisco, define los atributos y responsabilidades de las autoridades correspondientes al desarrollo urbano:

Artículo 6º. Son autoridades responsables de vigilar la observancia y aplicación del presente código, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. El Congreso del Estado;

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

II. El Gobernador del Estado, quien ejercerá sus atribuciones ya sea directamente o a través de las dependencias y unidades administrativas que señala este código;

III. Los Ayuntamientos o los presidentes municipales, quienes ejercerán sus atribuciones por sí o a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales que correspondan, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, y

IV. La Procuraduría de Desarrollo Urbano;

Artículo 7º. CORRESPONDE AL CONGRESO DEL ESTADO:

V. Intervenir para verificar el cumplimiento de este Código, de conformidad con las atribuciones que le competen;

VI. Establecer procedimientos de auditoría administrativa, a fin de verificar en su caso, la observancia de los programas y planes de desarrollo urbano y su zonificación, por parte de las autoridades municipales facultadas para autorizar acciones urbanísticas y obras de edificación, y en general, el cumplimiento de las normas de zonificación y los procedimientos previstos en este ordenamiento, y

XX. Aplicar las sanciones administrativas previstas en este Código, respecto de los actos u omisiones de los notarios y servidores públicos que violen las disposiciones legales relativas al registro, control y ejecución de los programas y planes de desarrollo urbano en el Estado y la zonificación;

ARTÍCULO 8º. SON ATRIBUCIONES DEL GOBERNADOR DEL ESTADO:

(quien ejercerá sus atribuciones ya sea directamente o a través de las dependencias y unidades administrativas que señala este código;).

I. Establecer las políticas generales a las se sujetará la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el territorio del Estado;

XVII. Promover la participación ciudadana y vecinal en la elaboración, ejecución, evaluación y revisión de los programas y planes de desarrollo urbano del Estado, haciendo efectiva la consulta pública;

XX. Aplicar las sanciones administrativas previstas en este Código, respecto de los actos u omisiones de los notarios y servidores públicos que violen las disposiciones legales relativas al registro, control y ejecución de los programas y planes de desarrollo urbano en el Estado y la zonificación;

Artículo 9º TER. SON ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO TERRITORIAL:

IX. Difundir los programas estatales y municipales de desarrollo urbano y facilitar su consulta pública;

XVII. Dictaminar, en caso de controversia, a fin de precisar los predios incluidos en las áreas y zonas que se clasifiquen y establezcan en los programas y planes de desarrollo urbano;

XIX. Evaluar el impacto ambiental de aquellas obras y actividades que no sean competencia de la federación o de los gobiernos municipales de conformidad con la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

XXVI. Supervisar, mediante inspección técnica en el ámbito de su competencia, el cumplimiento que deba darse a este Código;

XXVII. Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de seguridad que competa aplicar al Gobernador del Estado o sean de su propia competencia, conforme a las disposiciones de este Código;

XXVIII. Tramitar y resolver el recurso administrativo previsto en este Código, cuando el mismo se haya interpuesto en contra de resoluciones emanadas de autoridades estatales; y

Artículo 10. SON ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;

II. Asegurar la congruencia de los programas y planes a que se refiere la fracción anterior, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;

III. Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base a este Código;

IV. Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;

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

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

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

XXI. Otorgar o negar las autorizaciones o licencias para ejecutar obras y acciones urbanísticas;

XXII. Acordar la recepción de obras de urbanización;

XXIV. Expedir el certificado de habitabilidad;

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

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

LIX. Evaluar el impacto ambiental respecto de obras o actividades que no sean competencia de la federación o del estado, que se realicen íntegramente dentro del territorio municipal, y solicitar a la autoridad competente el dictamen de impacto ambiental respectivo de conformidad con la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y

Artículo 14. SON ATRIBUCIONES DE LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO

I. Vigilar que se cumplan y observen debidamente las disposiciones que ordenen y regulen el desarrollo urbano en la entidad;

VI. Participar en los procesos de consulta que convoquen las autoridades, para elaborar, evaluar y revisar los programas y planes de desarrollo urbano;

VII. Promover la participación de los grupos sociales en los procesos de consulta que se convoquen en materia de desarrollo urbano; en coordinación con los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano;

Artículo 124. Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en los planes parciales de desarrollo urbano deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Municipio o con el Gobierno del Estado. (Código Urbano para el Estado de Jalisco).

Artículo 126. En caso de que los propietarios o poseedores a título de dueño, no cumplan con las obligaciones derivadas del contenido de los planes a que se refiere el artículo 124, las autoridades responsables de ejecutar las acciones previstas en los planes correspondientes, procederán a requerirlos mediante notificación personal, señalándoles un plazo apropiado en que deberán darles cumplimiento, no menor de quince días.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Artículo 127. Los programas y planes que sean aprobados y publicados, serán obligatorios para las autoridades, los organismos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y en general, para toda aquella persona física o jurídica que utilice o aproveche predios y fincas.

Su inobservancia implicará las sanciones administrativas y penales que correspondan.

Artículo 134. La autoridad que expida o niegue las certificaciones, dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos, deberá de acreditar en su resolución por escrito, que sus disposiciones y determinaciones administrativas corresponden con los programas y planes de desarrollo urbano vigentes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada en los términos de la normatividad en materia de responsabilidades.

Artículo 357. Cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas que contravengan las leyes, reglamentos, programas o planes de desarrollo urbano aplicables, que originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de predios y fincas del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones o modificaciones ante la autoridad competente o superiores jerárquicos correspondientes.

En el caso de que se sea solicitada la demolición ésta, será tramitada ante la autoridad judicial competente para cumplir con los citados ordenamientos.

El derecho que establece el presente artículo, se ejercerá por cualquier habitante o propietario afectado o su representante, ante las autoridades competentes o superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente, por la autoridad responsable.

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

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

No procederá la acción prevista en los párrafos anteriores cuando se trate de no más de cincuenta metros cuadrados de reconstrucción, o ampliación en vivienda popular y no invada zona de propiedad privada, pública, servidumbres o restricciones.

Artículo 357 Bis. Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del Espacio Público. Podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables, cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano que contravenga las disposiciones de esta ley y los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

11.3 De las normas aplicables al procedimiento administrativo.

Artículo 124. Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en los planes parciales de desarrollo urbano deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Municipio o con el Gobierno del Estado. (Código Urbano para el Estado de Jalisco).

Artículo 126. En caso de que los propietarios o poseedores a título de dueño, no cumplan con las obligaciones derivadas del contenido de los planes a que se refiere el artículo 124, las autoridades responsables de ejecutar las acciones previstas en los planes correspondientes, procederán a requerirlos mediante notificación personal, señalándoles un plazo apropiado en que deberán darles cumplimiento, no menor de quince días.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Artículo 127. Los programas y planes que sean aprobados y publicados, serán obligatorios para las autoridades, los organismos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y en general, para toda aquella persona física o jurídica que utilice o aproveche predios y fincas.

Su inobservancia implicará las sanciones administrativas y penales que correspondan.

Artículo 134. La autoridad que expida o niegue las certificaciones, dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos, deberá de acreditar en su resolución por escrito, que sus disposiciones y determinaciones administrativas corresponden con los programas y planes de desarrollo urbano vigentes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada en los términos de la normatividad en materia de responsabilidades.

Artículo 212. Toda acción urbana que requiera infraestructura para su incorporación o liga con la zona urbana, así como aquellas acciones urbanísticas y demás condominios o conjuntos habitacionales que, por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevea que presenten impactos significativos de alcance zonal urbano o regional, deberán contemplar por lo menos:

I. En vías públicas, los requerimientos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona; en su caso, los espacios necesarios para alojar vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, andadores peatonales, ciclo rutas o puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o en proyecto para el resto del centro de población. Para tales fines deberán sujetarse a las especificaciones que consignen los programas de desarrollo urbano y en ningún caso podrán tener un ancho menor que las vías públicas adyacentes de las cuales constituyan prolongación;

II. El drenaje y alcantarillado, planta o sistema de tratamiento de aguas residuales o la aportación económica correspondiente cuando esté prevista la construcción de sistemas de tratamiento, los cuales deberán sujetarse a las disposiciones vigentes en materia ambiental; dispositivos de captación, control y regulación de las aguas pluviales, ocasionadas por la urbanización del predio, mediante depósitos de detención, retención o similares, acorde con el artículo 86-bis de la Ley del Agua para el Estado de Jalisco y sus Municipios;

III. Para el consumo y ahorro del agua, las construcciones o edificaciones, se deberá contar con sistemas de recolección de agua pluvial con capacidad suficiente, acorde a las características de la edificación, así como sistemas para el uso sustentable del agua;

IV. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se de la municipalización de las obras; y

V. Instalar, sistemas alternativos para la generación y ahorro de energía eléctrica, que protejan al medio ambiente, conforme a las Normas Oficiales en la materia.

Artículo 212 Bis. En los Centros de Población es responsabilidad de la autoridad estatal encargada de la vialidad y la movilidad, identificar las áreas o puntos conflictivos donde el transporte colectivo de superficie es ineficiente o riesgoso, con la finalidad de realizar acciones urbanísticas de mejoramiento, que den preferencia de paso al transporte colectivo de superficie y transporte escolar.

Artículo 213. Las obras de infraestructura básica las promoverá el ayuntamiento de manera directa, o podrá transferirlas a quienes realicen la acción urbanística, conforme a los sistemas que se definen en el Capítulo VIII, Título Noveno del presente ordenamiento.

Artículo 214. Los urbanizadores aportarán, realizando las obras o mediante convenio con el Ayuntamiento, a la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que, estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento y cumplimiento con la normatividad vigente en materia de movilidad.

Artículo 215. Es de utilidad pública la expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los programas y planes de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 216. Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

urbanizar, en primera instancia se requerirá la anuencia de éstos y su participación, para la ejecución de la acción urbanística por concertación.

En caso de no otorgarse la anuencia, el ayuntamiento gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la determinación de destinos autorizada en la zonificación vigente, quedando obligado el urbanizador a realizar las obras en su totalidad conforme los convenios que celebre con el ayuntamiento y a pagar el importe que corresponda por indemnización.

Artículo 217. Las obras ejecutadas en los supuestos del artículo anterior y los terrenos afectados, pasarán a ser del dominio municipal y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en futuras incorporaciones de los predios aledaños.

Artículo 218. Cuando en un predio por urbanizar existan obras o instalaciones de servicios públicos, en el Proyecto definitivo de urbanización se señalarán las normas para que el urbanizador evite la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las ya existentes.

Artículo 219. En el caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes sean de propiedad pública o privada, durante la ejecución de las obras de urbanización, el urbanizador deberá reponerlas a satisfacción de la Dependencia Municipal o del titular de la propiedad.

A este efecto, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo, la Dependencia Municipal fijará el plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas, así como la sanción económica aplicable, o los recargos que genere, determinación que deberá ser notificada al urbanizador.

Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el urbanizador no hubiese concluido las reparaciones, la Dependencia Municipal está facultada para proceder a la ejecución de las obras y en su momento, informar a la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la relación de las erogaciones realizadas para ese fin, para el efecto de que proceda a cobrarle la liquidación y los recargos que corresponda, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 220. Cuando una empresa u organismo público o privado realice obras de infraestructura o equipamiento como aportación de su proyecto de urbanización o edificación y el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto de urbanización o edificación, previa autorización del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento, podrá acreditar contra el monto de las obligaciones que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a los gastos que se hubiere incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura y equipamiento.

Artículo 221. Las empresas u organismos públicos o privados que obtengan autorización del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento conforme al artículo anterior, deberán notificarlo a la Dependencia Encargada de la Hacienda Estatal o Municipal, según corresponda, dentro de los diez días siguientes a su expedición. De no presentarse este aviso dentro del plazo señalado, se entenderá revocada la autorización.

Artículo 357. Cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas que contravengan las leyes, reglamentos, programas o planes de desarrollo urbano aplicables, que originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de predios y fincas del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones o modificaciones ante la autoridad competente o superiores jerárquicos correspondientes.

En el caso de que se sea solicitada la demolición ésta, será tramitada ante la autoridad judicial competente para cumplir con los citados ordenamientos.

El derecho que establece el presente artículo, se ejercerá por cualquier habitante o propietario afectado o su representante, ante las autoridades competentes o superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente, por la autoridad responsable.

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

Si con el ejercicio de este derecho se acredita ante la autoridad competente la trasgresión de las disposiciones contenidas en éste Código o los planes y programas correspondientes, la autoridad competente, además de la aplicación de medidas de seguridad y sanciones, se encontrará obligada a ejercitar el juicio de lesividad correspondiente ante el Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco; en caso de que la autoridad resuelva de forma adversa a la solicitud de los habitantes afectados, o no lo haga en el término previsto por el párrafo

precedente, éstos podrán acudir ante la autoridad jurisdiccional a dilucidar éste derecho en los términos de la ley reglamentaria respectiva.

No procederá la acción prevista en los párrafos anteriores cuando se trate de no más de cincuenta metros cuadrados de reconstrucción, o ampliación en vivienda popular y no invada zona de propiedad privada, pública, servidumbres o restricciones.

Artículo 357 Bis. Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del Espacio Público. Podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables, cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano que contravenga las disposiciones de esta ley y los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

11.4 De las medidas de seguridad

Artículo 369. Para los efectos de este Código, se consideran medidas de seguridad, aquellas que el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales dicten, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Artículo 370. Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de este Código;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en el presente Código;
- IV. La demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, o bien cuando se ponga en riesgo la vida de personas o la destrucción de cosas. La demolición será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;
- V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de este Código y demás ordenamientos aplicables,
- VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes; y
- VII. La realización de actos específicos para la conservación de inmuebles o protección de personas y cosas.

Artículo 371. La Procuraduría de Desarrollo Urbano, conforme la naturaleza de los hechos que señalen los particulares, requerirá a la autoridad competente, determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan, con el propósito de evitar daños mayores en los predios y fincas, ocasionando un deterioro en la calidad de vida del asentamiento humano, así como el desarrollo y la ejecución de acciones en urbanizaciones o edificaciones que contravengan el presente Código, los programas o planes de desarrollo urbano y en los ordenamientos municipales aplicables.

Artículo 396. Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Código y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 397. Procede el recurso de revisión:

- I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Código se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;
- II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Código y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;
- III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este Código, decretos, programas y planes de desarrollo urbano;

IV. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 398. El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por las autoridades administrativas y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

Artículo 399. La negativa ficta en los casos previstos en el presente Código, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 400. El Tribunal de Justicia Administrativa es competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, para lo cual sus resoluciones deberán sujetarse a las siguientes reglas:

I. La resolución no podrá tener como consecuencia la autorización para ejecutar una acción urbanística que contravenga los programas y planes de desarrollo urbano vigentes;

II. No procederá la suspensión de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes; y

III. La sentencia definitiva no podrá determinar la improcedencia de la aplicación de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes.

Lo dispuesto en las fracciones anteriores solo procederá cuando se trate de la aplicación de programas y planes de desarrollo urbano que no tengan una antigüedad mayor a seis años desde su creación o última actualización.

11.5 De los recursos de defensa de los usuarios

Artículo 396. Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Código y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 397. Procede el recurso de revisión:

I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Código se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;

II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Código y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;

III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este Código, decretos, programas y planes de desarrollo urbano;

IV. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 398. El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por las autoridades administrativas y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

Artículo 399. La negativa ficta en los casos previstos en el presente Código, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Artículo 400. El Tribunal de Justicia Administrativa es competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, para lo cual sus resoluciones deberán sujetarse a las siguientes reglas:

I. La resolución no podrá tener como consecuencia la autorización para ejecutar una acción urbanística que contravenga los programas y planes de desarrollo urbano vigentes;

II. No procederá la suspensión de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes;

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

III. La sentencia definitiva no podrá determinar la improcedencia de la aplicación de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes.

Lo dispuesto en las fracciones anteriores solo procederá cuando se trate de la aplicación de programas y planes de desarrollo urbano que no tengan una antigüedad mayor a seis años desde su creación o última actualización.

En conclusión, tanto el ciudadano, como las autoridades, en sus ámbitos de competencia, tienen derechos y obligaciones para dar cumplimiento a las disposiciones del presente **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”** una vez que haya sido aprobado y publicado como lo ordenan los reglamentos y leyes vigentes en la materia.

11.6 TRANSITORIOS

Primero. - Las disposiciones del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”**

De la delegación San José de Gracia, municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, o en su caso en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”.

Segundo. - Una vez publicado el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”**

deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Tercero. - Al publicarse y entrar en vigencia el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Agaves y Tequilas DON PILAR, S.R.L. de C.V.”** y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.



Fig.72.-Foto de Ingreso al proyecto. -Fuente Propia 2022

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
Agaves y Tequilas Don Pilar S.R.L. de C.V.

Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco

Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a _____ de _____ de 2023.

ANEXOS:

- I. COPIA DE ESCRITURAS
- II. DICTAMEN DE USO DE SUELO-ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO
- III. PODER GENERAL A FAVOR DE JOSE LUIS RUIZ ROCHA
- IV. ACUERDO DE AYUNTAMIENTO PARA PERMISO DE ELABORACION DE PLAN PARCIAL
- V. TITULO DE CONCESION-CONAGUA
- VI. REGISTRO PUBLICO DE DERECHOS DE AGUA-CONAGUA
- VII. OFICIOS DE EMPRESAS PARA MANEJO DE RESIDUOS INDUSTRIALES (3)