

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
TEPATITLÁN DE MORELOS 2021-2024

# **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

**FRACCIONAMIENTO  
TURÍSTICO CAMPESTRE**

## **LOMAS ALTAS**



**Tepatitlán de Morelos, Jalisco.**

**DOCUMENTO TÉCNICO**

Julio 23 de 2022

# **LOMAS ALTAS CAMPESTRE**

## **Tepatitlán de Morelos, JALISCO.**



Presidencia Municipal de Tepatitlán de Morelos:

El aspecto actual de su fachada Poniente de elegante estilo neoclásico con algunos toques barrocos en sus tres niveles, viene de principios del siglo XX, cuando el arquitecto y presidente municipal Francisco de Paula Palomar realizó el diseño e inició su construcción en el año de 1908.

# Contenido.

<b>I. Antecedentes.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Bases Jurídicas.....</b>	<b>6</b>
1.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	6
1.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	6
1.1.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	9
1.1.4. Constitución Política del Estado de Jalisco.....	9
1.1.5. Código Urbano para el Estado de Jalisco <b>CUEJ</b> .....	10
1.1.6. Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	12
1.1.7. Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.....	15
1.1.8. Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.....	15
1.1.9. Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.....	15
<b>II. Marco de Planeación.....</b>	<b>28</b>
2.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.....	29
2.1.2. Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo Jalisco 2018-2024, Visión 2030.....	29
2.1.3. Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur.....	31
2.1.4. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1996.....	31
2.1.5. Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.....	31
2.1.6. Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024).....	36
2.1.7. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos.....	38
<b>2.2. Plan Parcial de Desarrollo Urbano “LOMAS ALTAS CAMPESTRE”.....</b>	<b>40</b>
2.2.1. Visión y Fundamento.....	40
2.2.1. Políticas de Desarrollo Urbano.....	41
2.2.1. Objetivos Generales.....	41
2.2.1. Objetivos Estratégicos.....	41
2.2.1. Objetivos Particulares.....	42
2.2.4. Memoria Descriptiva.....	42
2.2.6. Objetivos de la Acción Urbanística.....	42
2.2.7. Programa de la Acción Urbanística.....	43

<b>III. Diagnóstico.....</b>	<b>44</b>
<b>3.1. Antecedentes Históricos.....</b>	<b>44</b>
<b>3.2. Localización.....</b>	<b>45</b>
3.2.1. Ubicación del Centro de Población.....	45
3.2.2. Delimitación del Área de Estudio.....	47
3.2.3. Delimitación del Área de Aplicación.....	51
<b>3.3. Análisis Medio Físico Natural.....</b>	<b>54</b>
3.3.1. Clima.....	54
3.3.2. Vientos dominantes.....	56
3.3.3. Topografía.....	57
3.3.4. Hidrología.....	58
3.3.5. Edafología.....	62
3.3.6. Geología.....	63
3.3.7. Uso Potencial del Suelo.....	65
3.3.8. Riesgos y/o Peligros.....	69
3.3.9. Aspectos Ambientales.....	70
3.3.10. Síntesis del medio físico natural.....	70
<b>3.4. Medio Físico Transformado.....</b>	<b>72</b>
3.4.1. Estructura Urbana.....	72
3.4.2. Sistema Vial.....	72
3.4.3. Infraestructura.....	72
<b>3.5. Uso Actual del Suelo.....</b>	<b>75</b>
<b>3.6. Regímenes de tenencia de la tierra existente.....</b>	<b>75</b>
<b>3.7. Análisis del Medio Económico Social.....</b>	<b>75</b>
3.7.1. Características Demográficas.....	75
<b>IV. Bases y Criterios de Ordenamiento Territorial.....</b>	<b>78</b>
<b>4.1.3 Metas Específicas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano</b>	
<b>LOMAS ALTAS CAMPESTRE .....</b>	<b>79</b>
<b>V. Estrategia.....</b>	<b>80</b>
<b>5.1. Estrategia de Desarrollo Urbano.....</b>	<b>80</b>
<b>5.2. Clasificación de Áreas.....</b>	<b>80</b>
5.2.1. Áreas de actuación.....	81
5.2.2. Áreas Rústicas.....	81
5.2.4. Áreas de Protección a Causas y Cuerpos de Agua.....	83
<b>5.3. Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.....</b>	<b>84</b>
5.3.1. Acciones de Crecimiento.....	84

5.3.2. Acciones de Mejoramiento.....	85
5.3.3. Acciones de Conservación.....	85
<b>5.4. Usos y destinos específicos.....</b>	<b>86</b>
5.4.1. Alojamiento Temporal - Turístico Campestre (TC).....	87
5.4.1. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV).....	88
<b>5.5. Estructura Urbana.....</b>	<b>93</b>
5.5.1. Estructura Territorial .....	93
5.5.2. Estructura Vial.....	93
5.5.3 Sistema Vial Interurbano.....	94
5.5.2.1 Movilidad Urbana Sustentable y Acceso Universal.....	94
<b>5.6. Medidas de Mitigación, Adaptación y Resiliencia.....</b>	<b>95</b>
<b>VI. INSTRUMENTOS.....</b>	<b>95</b>
6.1.1 Técnica.....	95
6.1.1 Jurídica.....	95
<b>VII. Propuestas de Acción Urbana.....</b>	<b>95</b>
<b>VIII. Control de Usos y Destinos en Predios y Fincas.....</b>	<b>97</b>
<b>IX. Derechos y Obligaciones Derivados del Plan.....</b>	<b>98</b>
<b>X. Acciones, inversiones y obras.....</b>	<b>99</b>
<b>XI. Indicadores.....</b>	<b>99</b>
<b>XI. Transitorios.....</b>	<b>100</b>

# I. Antecedentes.

## 1.1 Bases Jurídicas.

### 1.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "**LOMAS ALTAS CAMPESTRE**", en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, se fundamenta en lo establecido por los **artículos 27**, párrafo tercero; **artículo 73** fracción XXIX-C; y **artículo 115** fracciones II, III, y en particular en la fracción V; todos los anteriores de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

El **artículo 73** en su **fracción XXIX-C**, indica que el congreso tiene facultad 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, así como en materia de movilidad y seguridad vial;

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

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

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

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

Tal fundamento se relaciona especialmente con lo dictado en los **artículos 9, artículo 10, artículo 23 y artículo 44** de esta Ley General, artículos en los cuales se impone lo siguiente:

En el **artículo 9**, se señala que la Secretaría expedirá normas oficiales mexicanas que tengan por objeto establecer lineamientos, criterios, especificaciones técnicas y procedimientos para garantizar las medidas adecuadas para el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, únicamente en los siguientes aspectos:

- I. La estructura de la red de vialidades primarias en los asentamientos humanos, Centros de Población y sus áreas de Crecimiento, y para las obras de cabecera y la Movilidad urbana;
- II. La custodia y aprovechamiento de las zonas de valor ambiental no urbanizables, incluyendo las primeras dunas de las playas, vados de ríos, lagos y vasos reguladores de agua, para la resiliencia urbana;
- III. La homologación de terminología para la jerarquización de espacios públicos y equipamientos en los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- IV. La homologación de contenidos, metodologías y expresión gráfica para la elaboración de los planes y programas en la materia, y los criterios para su actualización con una visión de largo plazo, y
- V. La prevención y atención de contingencias en los Centros de Población para el fortalecimiento de la Resiliencia.

El **artículo 10** indica que 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;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
- XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;
- XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

- XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Por su parte, el **artículo 23** indica que la Planeación y Regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;
- IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano,
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen la Ley General y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Por último, el **Artículo 44**. El ayuntamiento, una vez que apruebe el plan o programa de Desarrollo Urbano, y como requisito previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberá consultar a la autoridad competente de la entidad federativa de que se trate, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. *La autoridad estatal tiene un plazo de noventa días hábiles para dar respuesta*, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la congruencia y ajuste. *Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta*. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes.

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

Los instrumentos de planeación referidos deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos, además deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.



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

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

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

- I.- Se deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II.- En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;
- III.- En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- VI.- Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;
- VII.- El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;
- VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;
- IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y
- X. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

### 1.1.4 Constitución Política del Estado de Jalisco.

Los preceptos señalados en los artículos antes citados se ratifican en los siguientes: **artículo 50**, fracciones VIII, X y XXI y **artículo 80** de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

En éstos, se indica la facultad de los municipios de expedir los reglamentos que resulten necesarios para proveer la observancia de las leyes y buen despacho de la administración pública (**artículo 50**, fracción VIII), organizar y conducir la planeación del desarrollo del Estado velando por la sostenibilidad de las finanzas públicas y estableciendo los medios para la consulta ciudadana y la participación social (**artículo 50**, fracción X), además de ejercer en forma concurrente con la federación y el Estado, las atribuciones en materia de preservación

y restauración del equilibrio ecológico y protección del ambiente, protección civil, el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano (**artículo 50** fracción XXI). Además, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas (**artículo 80**), están facultados para:

- I. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- II. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- III. 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; y
- 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
- IX. de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial; y
- X. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales; y
- XI. Celebrar convenios de coordinación, establecer mecanismos de colaboración y
- XII. crear figuras de asociación con otros ayuntamientos, cuando éstos pertenezcan a una misma área metropolitana.

### 1.1.5 Código Urbano para el Estado de Jalisco CUEJ.

**(artículo 1).** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la acción urbanística denominado "LOMAS ALTAS CAMPESTRE", conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. se funda a su vez, en las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el cual define las normas que permiten dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**(artículo 2).** Establece que toda acción en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural a urbano; las subdivisiones, el desarrollo de conjuntos urbanos y habitacionales, así como los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano; los cambios en la utilización de éstos; así como todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones del presente Código.

**(artículo 10, fracción I). Son atribuciones de los Municipios:** "Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar, vigilar y dar difusión a el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano" asegurando la congruencia de estos mismos y atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;

Definiendo sus bases y lineamientos en el título quinto de la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, capítulo I, **artículo 120** y aquellos que competen a este estudio, Sección Sexta, (**artículos 121, 122, 123, 124, 125 y 126**). el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para uso Turístico Campestre denominada "**LOMAS ALTAS CAMPESTRE**" en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, es congruente con la clasificación de áreas establecidas para este Plan; así como con los usos actuales de suelo previendo una estructuración urbana en congruencia.

Se prescribe también la integración de las políticas, disposiciones y acciones definidas para alcanzar los objetivos propuestos que quedan definidas en los **artículos 79 y 80**, de igual

forma se establece, que toda obra o actividad urbana deberán sujetarse a lo que el Plan de Desarrollo Urbano establezca (**artículos 128, 129, 228 y 312**) y su modalidad de acción urbanística privada quedará definida conforme al **artículo 311**.

Este plan parcial de desarrollo urbano se elaborarán conforme las disposiciones de este Código y *serán publicados íntegramente, en un plazo de veinte días a partir de la fecha en que se autoricen*, tal y como se indica en el **Artículo 82**.

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

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

II. Para elaborar el proyecto de programa, la Dependencia Municipal realizará foros de opinión con 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. Formulado el proyecto de programa por la Dependencia Municipal, será presentado en sesión del Ayuntamiento, donde se acordará someterlo a consulta pública;

III. El Ayuntamiento por medio de su comisión en materia de planeación socioeconómica, urbanización y edificación convocarán y coordinarán la consulta pública, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad;

IV. El proyecto se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo se enviará copia a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y se facilitarán a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha cuando se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos; de abstenerse se entenderá que no hay comentarios que presentar por parte de estas dependencias, institución o asociación, respecto del mismo;

V. Cumplidas las consultas a que se refiere la fracción anterior, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas;

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

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

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

Asimismo, se publicará en dos diarios de mayor circulación en las localidades comprendidas en el área de aplicación del plan o programa, una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación en el medio oficial de divulgación correspondiente de acuerdo a las fracciones anteriores. Posteriormente este plan parcial de desarrollo urbano será publicado por el ayuntamiento y se solicitará su registro conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código, (**artículo 99**).

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

El Plan Parcial a que se refiere, deberán contar con el dictamen de congruencia emitido por la dependencia estatal en materia de desarrollo urbano, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.

**(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 y tramitar la aprobación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones de crecimiento correspondientes que corresponda en los términos previstos en este Código.

**De conformidad con las atribuciones antes señaladas y con lo establecido por los artículos 10, 123 fracción I, 234 y 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y mediante acuerdo aprobatorio número 301-2021/2024, en su sesión ordinaria de fecha 6 de mayo del 2022, el H. Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, aprobó la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el predio rústico denominado "Calabazas" ubicado en la carretera Tepatitlán – San José de Gracia, aproximadamente a 16 Km al Sur-Este de la cabecera municipal, dentro del mismo municipio, con el fin de autorizar la acción urbanística privada, para uso Turístico Campestre denominada "LOMAS ALTAS CAMPESTRE".**

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

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

**Artículo 5.** Compete al gobierno del estado y a los gobiernos municipales, en la esfera de competencia local, conforme a la distribución de atribuciones que se establece en la presente ley, y lo que dispongan otros ordenamientos, así como los convenios de coordinación que al efecto se firmen:

- II. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, en bienes y zonas de jurisdicción del gobierno del estado y de los gobiernos (sic) municipios, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la federación;
- III. La prevención y el control de emergencias y contingencias ambientales, en forma aislada o participativa con la federación, cuando la magnitud o gravedad de los desequilibrios ecológicos, o daños al ambiente, no rebasen el territorio del estado o de sus municipios, o no sea necesaria la acción exclusiva de la federación;
- IV. La regulación, creación y administración de las áreas naturales protegidas estatales y municipales, que se prevén en el presente ordenamiento;
- V. La prevención y el control de la contaminación de la atmósfera, generada en zonas o por fuentes emisoras de jurisdicción local;
- VIII. La prevención y control de la contaminación de aguas federales que el estado y los municipios tengan asignadas o concesionadas para la prestación de servicios públicos, y de las que se descarguen en las redes de alcantarillado de los centros de población, sin perjuicio de las facultades de la federación, en materia de tratamiento, descarga, infiltración y reúso de aguas residuales, conforme a esta Ley y demás normas aplicables;
- IX. El ordenamiento ecológico del estado y de los municipios, a través de los instrumentos regulados en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en la presente ley y en las demás disposiciones aplicables, así como, mediante la promoción de las actividades económicas, o en su caso, la reorientación de las inversiones;
- XI. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección ambiental en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios de alcantarillado, limpia, mercados y centrales de abasto, cementerios, rastros, tránsito y transporte local;
- XII. La regulación de los sistemas de recolección, almacenamiento, transporte, alojamiento, reúso, tratamiento y disposición final de los residuos de manejo especial y sólidos urbanos que no estén considerados como peligrosos, conforme a la Ley General de Prevención y

Gestión Integral de los Residuos, a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y sus disposiciones reglamentarias;

XIII. La expedición y aplicación, con criterios de mejora regulatoria, en el ámbito de sus respectivas competencias, de leyes y reglamentos que tiendan al cumplimiento de las disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus reglamentos y normas oficiales mexicanas, así como la expedición de la normatividad estatal para el cumplimiento de la presente ley y sus reglamentos, las cuales tiendan a incentivar el desarrollo económico del estado de manera sustentable;

XIV. Aplicar, en el ámbito de sus respectivas competencias, las normas oficiales mexicanas expedidas por la federación y, en su caso, la normatividad que al efecto expida el titular del ejecutivo del estado o los gobiernos municipales;

XV. Concertar con los sectores social y privado, la realización de acciones, en el ámbito de sus competencias, conforme a la presente ley;

XIX. Aplicar las disposiciones de tránsito y vialidad para reducir los niveles de emisión de contaminantes de la atmósfera, provenientes de los vehículos automotores, incluido el transporte público;

XXII. Participar, en el ámbito de sus competencias, en la formulación y ejecución de los programas especiales que se propongan para la restauración del equilibrio ecológico, en aquellas zonas y áreas del estado, que presentan graves desequilibrios;

XXIII. Vigilar la observancia de las declaratorias que se expidan para regular los usos del suelo, el aprovechamiento de los recursos y la realización de actividades que generen contaminación, en todas las zonas y áreas de interés del estado, de conformidad a los principios de la presente ley;

XXIV. Participar, en los términos que se convenga con la federación, en el aprovechamiento y administración de los parques nacionales y áreas naturales protegidas federales;

XXVIII. Convenir con quienes realicen actividades contaminantes y, de resultar necesario, requerirles la instalación de equipos de control de emisiones en actividades de jurisdicción del gobierno del estado y de los gobiernos municipales, promoviendo ante la federación dicha instalación, en los casos de jurisdicción federal, cuando se rebasen los límites establecidos en las normas oficiales mexicanas correspondientes;

XXX. Elaborar los informes sobre las condiciones del ambiente en la entidad, y los que se convengan con la federación;

XXXIII. Crear, diseñar, construir, operar, supervisar y promover el establecimiento o instalación de plantas dedicadas a la elaboración de composta con los residuos orgánicos recolectados por el servicio municipal de aseo;

XXXVI. Las demás que se deriven de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus disposiciones reglamentarias, la presente ley, y otras disposiciones aplicables.

**Artículo 8.** Corresponde a los gobiernos municipales directamente, o por delegación, a través de los organismos o dependencias que para tal efecto designen sus titulares, en el ámbito de su competencia, de manera general, las atribuciones que se establecen en el artículo 5 de la presente ley, coordinadamente con la Secretaría y, de manera exclusiva, las siguientes:

I. Evaluar el impacto ambiental respecto de obras o actividades que no sean competencia de la federación o del gobierno del estado, que se realicen íntegramente dentro del territorio municipal, y dependiendo del dictamen satisfactorio de dicha evaluación, otorgar las autorizaciones de usos del suelo y las licencias de construcción u operación respectivas;

II. Expedir el ordenamiento ecológico del territorio municipal, en congruencia con los ordenamientos general del territorio y regional del estado, que al efecto elaboren la federación y la Secretaría;

III. Dictaminar las solicitudes de autorización que se presenten para descargar aguas residuales en los sistemas de drenaje y alcantarillado que administren, estableciendo condiciones particulares de descarga en dicho sistema, de conformidad con la normatividad aplicable, salvo que se trate de aguas residuales generadas en bienes y zonas de jurisdicción federal; así como, de resultar necesario, requerir la instalación de sistemas de

tratamiento cuando no se satisfagan las normas oficiales mexicanas o, en su caso, la normatividad estatal que al efecto se expida;

IV. Aplicar en las obras e instalaciones municipales destinadas al tratamiento de aguas residuales, los criterios que emitan las autoridades federales o estatales, a efecto de que las descargas en cuerpos y corrientes de agua satisfagan las normas oficiales mexicanas;

V. Proponer las contribuciones correspondientes y, en su caso, el monto de las mismas, para que pueda llevar a cabo la gestión ambiental que le compete, así como proceder a la imposición de las sanciones a que haya lugar;

VI. Llevar y actualizar el registro municipal de las descargas a las redes de drenaje y alcantarillado que administren, el cual será integrado al registro estatal y nacional de descargas;

VII. Vigilar las descargas de origen municipal y evitar su mezcla con otras descargas, así como el vertimiento de residuos sólidos;

VIII. Formular y expedir las declaratorias correspondientes para la creación de áreas naturales protegidas en el municipio, en congruencia con la política ambiental de la federación y del gobierno del estado;

IX. Formular y promover programas para la disminución y reciclado de residuos sólidos municipales;

X. Vigilar el cumplimiento de la legislación estatal en materia de prevención y control de la contaminación de la atmósfera generada por fuentes fijas y móviles de jurisdicción local cuya competencia no esté reservada a la federación, así como el aprovechamiento de los recursos naturales, como lo prevén las leyes correspondientes de la materia; y XI. Las demás que le confieren las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia ambiental.

En el Capítulo VI de los instrumentos de la política ambiental, en su sección tercera, el

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

En cuanto a la regulación ambiental de asentamientos humanos, la citada Ley establece lo siguiente:

**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.

La regulación ambiental de los asentamientos humanos, deberá de estar acorde con la política ambiental, para lo cual, se instrumentará a través de los ordenamientos ecológicos locales, disposiciones de desarrollo urbano y los planes parciales de desarrollo de los municipios, así como los demás instrumentos que procedan.

**Artículo 23.** Para la regulación ambiental de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública, deberán, además de observar las disposiciones en materia de desarrollo urbano, los siguientes criterios generales:

I. 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 parciales y programas de desarrollo urbano deberán elaborarse atendiendo los lineamientos, disposiciones y estrategias que se encuentren contenidos en los ordenamientos ecológicos locales y demás instrumento que al efecto se expidan;

- II. Se debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever y dirigir las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de los recursos naturales existentes y la población, cuidando de los factores ambientales que son parte integrante de la calidad de vida. Para lo cual, la determinación de los usos del suelo, deberá de efectuarse en función de los ordenamientos ecológicos locales que al efecto se expidan;
- III. En el entorno construido por el hombre, es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ambiental, para proteger y mejorar la calidad de vida de la población y la capacidad de amortiguamiento de los ecosistemas;
- IV. En la elaboración y aplicación de los programas de desarrollo urbano y planes parciales municipales, se deberán establecer mecanismos de rescate, rehabilitación y mejoramiento de la calidad de vida de la población, principalmente en las zonas de mayor impacto ambiental;
- V. Se debe evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Señala que la política para la regulación ambiental de 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 (**artículo 23, fracción I**).

### **1.1.7 Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.**

Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco dentro de su **artículo 1** establece que las disposiciones contenidas en dicha ley son de “orden e interés público y regulan la constitución, fusión y extinción de los municipios; establecen las bases generales de la administración pública municipal y se aplican en todos los municipios del Estado y en aquellos que lleguen a constituirse.”

Ratificando así la personalidad jurídica y patrimonio propio del municipio establecido en el **artículo 115** Constitucional y en los términos del Título séptimo de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

En el Título Segundo, Capítulo VIII referente a las obligaciones y facultades de los Ayuntamientos establece dentro de la fracción XIV la obligación formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Así también en su Título séptimo; la Organización y Participación Vecinal **artículos 120 al 123** y la Planeación para el Desarrollo Municipal a través de los Comités de Planeación para el Desarrollo Municipal, en el Título Octavo **artículos 124 al 126**.

### **1.1.8 Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.**

De acuerdo con el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en su segundo artículo transitorio, se decreta la abrogación de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en la cual se encontraban consignados los **artículos 10** fracción XVII y **artículo 132** antepenúltimo párrafo, que en vinculación con el **artículo 50**, fracción XXIV de la Constitución Política del Estado, facultaban al Gobernador para que expidiera el Reglamento Estatal de Zonificación. Además, en los artículos transitorios del decreto 25655/LX/15, se señala, que se emitirán las disposiciones reglamentarias pertinentes, así como las reformas necesarias al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, las cuales aún no son realizadas.

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

Este reglamento tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales (**artículo 2**). Para tales efectos se establecen:

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

En razón del atractivo natural que será aprovechado, sin deterioro del medio ambiente; el uso especificado de carácter Turístico en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano cumple la categoría de los usos y destinos permitidos, conforme a los **artículos 39, 40** en su fracción VII y **artículo 48** de este Reglamento, puesto que se encuentra dentro de zonas de aprovechamiento de recursos naturales con usos especiales, que por ser de utilidad pública e interés social pueden emplazarse en el medio rural.

### **1.1.9 Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.**

El Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, en Sesión Ordinaria celebrada el día de febrero del 2018, ha tenido a bien aprobar y expedir el Acuerdo Número 1033-2015/2018, y en concordancia con las leyes federales y estatales en materia de ordenamiento territorial y urbano, se propone el presente Reglamento con la finalidad de crear la normativa y los lineamientos a seguir para las acciones urbanísticas dentro del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Que tienen por objetivo, 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 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.

**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:

I. **ÁREAS URBANIZADAS:** Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuenta con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave (AU), el número que las especifican y con el nombre como se les conoce.

Las áreas urbanizadas se subdividen en:

- a) **Áreas Incorporadas:** son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana; siendo identificadas únicamente con la clave (AU) de las áreas urbanizadas;
- b) **Áreas de urbanización progresiva:** Son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objeto social; o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regular de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se podrán sujetar a lo estipulado para

las acciones urbanísticas por objeto social o en colaboración. En ambos casos se identifica con la clave (AU), a la cual se añade la subclave (UP);

- c) Áreas de renovación urbana: Son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación del suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo. Dichas áreas se identifican con la clave (AU), a la que se añade la subclave (RN);
- d) Áreas Ocupadas de Forma Irregular y/o Regular sobre Suelo No Urbanizable: Son las áreas ocupadas por asentamientos humanos en forma irregular o regular sobre áreas no aptas para la urbanización. Dichas áreas y predios previstos como zonas de riesgo, prevención o conservación ecológica; aquellos que ocupan áreas de restricciones por infraestructuras o paso de las mismas, en las cuales, la autoridad ejecutará las acciones necesarias para su desocupación, y en su caso buscar la reubicación a medida de prevenir, controlar y atender riesgos y contingencias ambientales y/o urbanas.

Se señalarán en el plano con la clave: (OI) y deberán identificar alguna de las siguientes características:

1. Asentamientos ubicados en zonas de riesgo medio o alto de inundación, zonas determinadas como de deslaves u otro riesgo natural determinado en el Atlas de Riesgo Municipal;
2. Construcciones donde no se cuente con la autorización ni licencia de la dependencia municipal; y
3. Áreas que no cuenten con servicios ni equipamientos en el radio mínimo marcado por las leyes competentes en la materia.

II. ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL: Son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia. Se identificarán con la clave (PP), el número que las especifican y con el nombre como se les conoce. Las áreas de protección histórico patrimonial se subdividen en:

- a) Áreas de protección al patrimonio histórico: Aquellas donde se localizan monumentos arqueológicos inmuebles o se presume su existencia; monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos, cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante, o monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o las que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de ley, y por lo tanto, están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Estas áreas se identifican con la clave (PP) más la subclave (PH);
- b) Áreas de protección al patrimonio cultural: Aquellas no clasificadas como áreas de protección al patrimonio histórico, contiene traza y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico que puedan formar un conjunto de relevancia, por lo que son de interés para el acervo cultural del Estado; es decir, contiene elementos urbanísticos de alto valor histórico o artístico, por lo que están bajo el control del Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, con la protección de las leyes estatales, planes, programas y reglamentos municipales en la materia. Se identifican con la clave (PP) más la subclave (PC);

- c) Áreas de protección a la fisonomía urbana: Aquellas que no tienen la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, contiene una traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal, es decir, contiene valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos, por lo que están bajo control de este Reglamento, los programas y el Reglamento Estatal de Zonificación. Se identifican con la clave (PP) más la subclave (PF).

III. **ÁREAS DE RESERVA URBANA:** Las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.

Se identificarán con la clave (RU) y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

- a) Área de reserva urbana a corto plazo: las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata. Se identifican con la clave (RU) más la subclave (CP);
- b) Áreas de reserva urbana a mediano plazo: Aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica, y de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las (RU) más la subclave (MP);
- c) Área de reserva urbana a largo plazo: Las pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica no es posible realizarlas inmediatamente, sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica, y de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave (RU) más la sub-clave (LP); y
- d) Áreas de reserva urbana de control especial: las pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación.

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 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:

- a) Áreas de restricción de aeropuertos: las determinaciones específicas sobre las restricciones a la utilización del suelo alrededor de los aeródromos las señalará la Secretaría de Comunicaciones y Transportes sobre la base de la Ley de Vías Generales de Comunicación, y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia, y tratándose de instalaciones aéreas militares corresponderá a la Secretaría de la Defensa Nacional.
- b) Las instalaciones de los aeropuertos generando tipos de áreas de restricción; una referente a la limitación de alturas y otra de protección contra ruidos. En ambas áreas está estrictamente prohibida la construcción de escuelas, hospitales, teatros, o auditorios.
- c) La restricción de altura de edificios se aplica en primer término a la zona de virajes, siendo ésta la superficie horizontal interna de un círculo cuyo diámetro varía según el tipo de pista y su centro corresponde al centro geométrico de la pista aérea. En esta área se prohíbe la edificación a determinada altura, según el tipo de pista.
- d) En segundo término, la zona de aproximación genera también una restricción de alturas a través de un trapecio inclinado cuyo dimensionamiento varía según el tipo de pista. La restricción por protección contra ruidos, corresponde a limitaciones en los usos del suelo por impacto auditivo en dos niveles de restricción:
  - 1. El primer nivel, denominado zona III de ruidos, que es el área sometida a ruidos muy intensos, cuya CNR (curva de ruido)=115 (PNdB, decibeles). En algunas partes sobrepasa los límites del aeropuerto, por lo que para estas áreas es necesario restringir el uso habitacional, permitiéndose exclusivamente comercios, industrias e instalaciones para almacenamiento, siempre y cuando las edificaciones sean protegidas debidamente contra el ruido, pudiendo ser alternativa el utilizarlas para parques o jardines; y
  - 2. El segundo nivel, corresponde a la zona II de ruidos. Se encuentra fuera del lindero del aeropuerto y puede utilizarse para construir vivienda unifamiliar o plurifamiliar, siempre y cuando se cuenten con instalaciones especiales para reducir el ruido. Estas áreas se identificarán con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la subclave (AV).
- e) Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias: Las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, basándose en la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia. Tratándose de vías de ferrocarril, se establece una franja mínima de 15 metros a cada lado del eje de la vía como servidumbre de la misma debiendo estar libre de edificaciones o instalaciones permanentes, salvo las que permitan las leyes federales. Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la subclave (FR);
- f) Áreas de restricción de instalaciones militares: las referidas a cuarteles y edificios del Ejército Mexicano, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de la Defensa Nacional, basándose en las leyes y reglamentos en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la subclave (ML);
- g) Áreas de restricción de instalaciones de readaptación social: las referidas a centros de readaptación social (CERESO, CEFERESO), tutelares, edificios penitenciarios y similares, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que

señale al respecto la Secretaría de Gobernación de la Federación y la Secretaría General de Gobierno del Estado de Jalisco, basándose en las leyes en la materia, el Reglamento de los Centros Federales de Readaptación Social y los propios del Estado, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la subclave (RS);

- 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 subclave (RG).

- i) Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de agua potable: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la subclave (AB);
- j) Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la subclave (DR);
- 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 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 subclave (EL);
- l) Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general, sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la subclave (TL);
- 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 subclave (VL);

- n) Áreas de restricción por nodo vial: Es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la subclave (NV).

V. **ÁREAS DE TRANSICIÓN:** Las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identificarán con la clave (AT) y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización y sus respectivos estudios de impacto ambiental, en el cual se demuestre que la ejecución de las obras materiales, no cambiarán la índole de dichas áreas.

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:

- 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;
- b) Áreas piscícolas: Los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican dentro del gráfico y la clave de las áreas rústicas más la subclave (PSC) y el número que las especifica;
- c) Áreas silvestres: Aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican dentro del gráfico y la clave de las áreas rústicas más la subclave (SIL) y el número que las especifica;
- d) Áreas forestales: Los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la subclave (FOR) y el número que las especifica;
- e) Áreas de actividades extractivas: Los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican dentro del gráfico y la clave de las áreas rústicas más la subclave (AE) y el número que las especifica; y
- f) Áreas turísticas: Son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que, en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Se identifican dentro del gráfico y la clave de las áreas rústicas más la subclave (TUR) y el número que las especifica.

**VII. ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:** Las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticos deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto, podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las leyes general y estatal del equilibrio ecológico y la protección al ambiente se identifican con la clave (AN) y el número que las especifica. Se consideran áreas naturales protegidas:

- a) Reservas de la biosfera;
- b) Parques nacionales;
- c) Monumentos naturales;
- d) Áreas de protección de recursos naturales;
- e) Áreas de protección de flora y fauna;
- f) Santuarios;
- g) Parques y reservas estatales; y
- h) Zonas de preservación ecológica de los centros de población.

Las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos a), b), c), d), e), y f) son de interés de la Federación y están bajo su jurisdicción las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos g), y h), son de interés local, y están bajo la jurisdicción estatal y municipal. Las áreas naturales protegidas, se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y, mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo de la Entidad, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local. Asimismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Las áreas naturales protegidas pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas, a la que se añade la subclave (GTD).

**VIII. ÁREAS DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA:** las áreas del territorio estatal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben preservarse, no permitiendo grado alguno de intervención humana, por lo que se evitará cualquier tipo de urbanización, y el ayuntamiento promoverá para que sean decretadas como áreas naturales protegidas. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes. Se señalarán en los planos delimitándose el perímetro con una línea gruesa a base de rayas perpendiculares, siendo identificadas con la clave (AP) y el número que las especifica.

Las áreas de prevención ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, en los términos de este Reglamento, siendo identificadas con la clave de las áreas de prevención ecológica, a la que se añade la subclave (GTD).

**IX. ÁREAS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA:** Las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así

mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave (AC), y el número que las especifica.

Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la subclave (GTD).

**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:

- a) Áreas de protección a cuerpos de agua: las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;
- b) Áreas de protección a cauces: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;
- 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; y
- d) Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

**XI. ÁREAS DE PROTECCIÓN A ACUÍFEROS:** las requeridas para la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración para la recarga acuífera. Estas áreas se señalarán en los planos, siendo identificadas con la clave (PA) y la subclave que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

- a) Áreas directas de protección al acuífero: las directamente relacionadas con el manantial o fuente de extracción de agua, cuyo acceso debe de estar controlado evitándose la presencia humana, permitiéndose solamente aquellos usos relativos a la obtención del agua. Se identifican dentro del gráfico y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la subclave (I);
- b) Áreas inmediatas de protección al acuífero: las contiguas a las áreas directas de protección al manantial o fuente de extracción, por lo que se deberá evitar la continua presencia humana; así mismo, se prohíben aquellos usos que tiendan a la destrucción de la capa superficial vegetal y de las subsiguientes capas purificadoras y filtrantes de la zona y la presencia de cualquier elemento que contamine el subsuelo. Se identifican dentro del gráfico y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la subclave (II);



c) Área general de protección al acuífero: las áreas que comprenden la extensión general del acuífero para los efectos de captación del agua pluvial para la recarga del mismo, por lo que se prohíbe cualquier tipo de urbanización o edificación que no cuenten con sus desagües o drenajes con la debida canalización; así mismo, se prohíben los usos del suelo que generen una alta densidad o concentración de población, y las instalaciones que por su alto riesgo, la cantidad de combustible y los peligrosos de los productos que manejan. Estas áreas se identifican con el dibujo y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la subclave (III);

La determinación de las áreas de protección en los acuíferos dependerá de las características geo-hidrológicas del lugar, en especial la constitución del subsuelo y se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales. Para ello la autoridad municipal, además de las medidas de protección que disponga para el buen funcionamiento del acuífero y su recarga, solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

La conservación de estas áreas es de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

**XII. ÁREAS GENERADORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO:** Las áreas de protección histórico-patrimonial, áreas naturales protegidas, áreas de prevención ecológica, áreas de conservación ecológica y áreas de protección a acuíferos a las que se les estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo; siendo identificadas con la clave y subclave que les corresponde a la que se añade la subclave (GTD).

**XIII. ÁREAS RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO:** Las áreas urbanizadas y de reserva urbana a las que se les estableció la posibilidad de recibir la transferencia de derechos de desarrollo que tienen las áreas generadoras de dichos derechos; siendo identificadas con la clave correspondiente, a la que se añade la subclave (RTD).

**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:

I. 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; y

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 acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

**Artículo 21.-** Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son:

- I. Piscícola, clave P;
- II. Actividades silvestres, clave AS;
- III. Forestal, clave F;
- IV. Actividades extractivas metálicas, clave AE-M;
- V. Actividades extractivas no metálicas, clave AE-N;
- VI. Agropecuario, clave AG;
- VII. Granjas y huertos, clave GH;
- VIII. Turístico ecológico, clave TE;
- IX. Turístico campestre, clave TC;
- X. Turístico hotelero, densidad mínima, clave TH-1;
- XI. Turístico hotelero, densidad baja, clave TH-2;
- XII. Turístico hotelero, densidad media, clave TH-3;
- XIII. Turístico hotelero, densidad alta, clave TH-4;
- XIV. Habitacional jardín, clave HJ;
- XV. Habitacional unifamiliar, densidad mínima, clave H1-U;
- XVI. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima, clave H1-H;
- XVII. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad mínima, clave H1-V;
- XVIII. Habitacional unifamiliar, densidad baja, clave H2-U;
- XIX. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad baja, clave H2-H;
- XX. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja, clave H2-V;
- XXI. Habitacional unifamiliar, densidad media, clave H3-U;
- XXII. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad media, clave H3-H;
- XXIII. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad media, clave H3-V;
- XXIV. Habitacional unifamiliar, densidad alta, clave H4-U;
- XXV. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta, clave H4-H;
- XXVI. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad alta, clave H4-V;
- XXVII. Comercio vecinal intensidad mínima, clave CV1;
- XXVIII. Comercio vecinal intensidad baja, clave CV2;
- XXIX. Comercio vecinal intensidad media, clave CV3;
- XXX. Comercio vecinal intensidad alta, clave CV4;
- XXXI. Comercio barrial intensidad mínima, clave CB1;
- XXXII. Comercio barrial intensidad baja, clave CB2;
- XXXIII. Comercio barrial intensidad media, clave CB3;
- XXXIV. Comercio barrial intensidad alta, clave CB4;
- XXXV. Comercio distrital intensidad mínima, clave CD1;
- XXXVI. Comercio distrital intensidad baja, clave CD2;
- XXXVII. Comercio distrital intensidad media, clave CD3;
- XXXVIII. Comercio distrital intensidad alta, clave CD4;
- XXXIX. Comercio distrital intensidad máxima, clave CD5;
- XL. Comercio central intensidad mínima, clave CC1;
- XLI. Comercio central intensidad baja, clave CC2;
- XLII. Comercio central intensidad media, clave CC3;
- XLIII. Comercio central intensidad alta, clave CC4;
- XLIV. Comercio central intensidad máxima, clave CC5;
- XLV. Comercio regional, clave CR;
- XLVI. Servicios vecinales intensidad mínima, clave SV1;
- XLVII. Servicios vecinales intensidad baja, clave SV2;
- XLVIII. Servicios vecinales intensidad media, clave SV3;

XLIX. Servicios vecinales intensidad alta, clave SV4;  
L. Servicios barriales intensidad mínima, clave SB1;  
LI. Servicios barriales intensidad baja, clave SB2;  
LII. Servicios barriales intensidad media, clave SB3;  
LIII. Servicios barriales intensidad alta, clave SB4;  
LIV. Servicios distritales intensidad mínima, clave SD1;  
LV. Servicios distritales intensidad baja, clave SD2;  
LVI. Servicios distritales intensidad media, clave SD3;  
LVII. Servicios distritales intensidad alta, clave SD4;  
LVIII. Servicios distritales intensidad máxima, clave SD5;  
LIX. Servicios centrales intensidad mínima, clave SC1;  
LX. Servicios centrales intensidad baja, clave SC2;  
LXI. Servicios centrales intensidad media, clave SC3;  
LXII. Servicios centrales intensidad alta, clave SC4;  
LXIII. Servicios centrales intensidad máxima, clave SC5;  
LXIV. Servicios regionales, clave SR;  
LXV. Servicios a la industria y al comercio, clave SI;  
LXVI. Manufacturas domiciliarias, clave MFD;  
LXVII. Manufacturas menores, clave MFM;  
LXVIII. Industria ligera y de riesgo bajo, clave I1;  
LXIX. Industria mediana y de riesgo medio, clave I2;  
LXX. Industria pesada y de riesgo alto, clave I3;  
LXXI. Parque industrial jardín, clave IJ;  
LXXII. Equipamiento vecinal, clave EI-V;  
LXXIII. Equipamiento barrial, clave EI-B;  
LXXIV. Equipamiento distrital, clave EI-D;  
LXXV. Equipamiento central, clave EI-C;  
LXXVI. Equipamiento regional, clave EI-R;  
LXXVII. Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave EV-V;  
LXXVIII. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave EV-B;  
LXXIX. Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, clave EV-D;  
LXXX. Espacios verdes abiertos y recreativos centrales, clave EV-C;  
LXXXI. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave EV-R;  
LXXXII. Infraestructura urbana, clave IN-U;  
LXXXIII. Infraestructura regional, clave IN-R;  
LXXXIV. Instalaciones especiales urbanas, clave IE-U;  
LXXXV. Instalaciones especiales regionales, clave IE-R.

El género se clasifica según el artículo 24 que menciona que el género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan actividades similares o afines y se clasifican.

Para la clasificación del género, uso y actividades o giros se apegarán a los cuadros del **artículo 24**.

**Artículo 26.-** En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías:

- I. Uso o destino predominante: El o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. Uso o destino compatible: El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; Los usos compatibles no deberán ser mayores al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en los planes parciales de urbanización y/o proyecto definitivo; Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona; y
- III. Uso o destino condicionado: El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien, a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

En los planes de desarrollo urbano de centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano, se deberá consignar aquellas zonas en las cuales se excluyen los usos compatibles y condicionados que se establecen para las diferentes zonas. Dicha exclusión obedecerá a los resultados del proceso de la consulta pública o de las políticas de consolidación para la zona en cuestión.

Según el **artículo 27.-** Los de usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

No obstante, y de acuerdo al 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.

## **II. Marco de Planeación.**

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOMAS ALTAS CAMPESTRE" en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, es consistente y guarda congruencia con los objetivos estratégicos en materia de desarrollo ecológico, promovido por los instrumentos de planeación a nivel federal, estatal, regional, pero sobre todo los de nivel municipal, particularmente en lo que corresponde al aprovechamiento de las ventajas del entorno local y regional, destacando lo relativo a la promoción ecológico ambiental.

De acuerdo a los diversos instrumentos del marco de planeación analizados, se destaca la oportunidad para llevar a cabo en el área de aplicación del presente Plan Parcial, la actividad de Turístico Campestre. Y es posible afirmar que, en el área de aplicación, la actividad que se promueve cumple con el objetivo estratégico de desarrollo de aprovechamiento de una de las vocaciones del municipio. Se destaca, además, que el área de aplicación cuenta con la ubicación y características adecuadas para el nivel de turismo que se pretende al encontrarse en una zona rustica.

### 2.1.1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024

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

- Construir un país con bienestar.
- Desarrollo sostenible.
- Programas de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.
- Detonar el crecimiento.

La directriz que guarda al Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 está comprometida a impulsar el desarrollo sostenible además de llevar a cabo el Programa de Mejoramiento Urbano y Vivienda, dando una prioridad a la vivienda social realizando miles de acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda.

#### *Líneas de acción:*

- Fomentar ciudades más compactas, con mayor densidad de población y actividad económica, orientando el desarrollo mediante la política pública, el financiamiento y los apoyos a la vivienda.
- Inhibir el crecimiento de las manchas urbanas hacia zonas inadecuadas.
- Promover reformas a la legislación en materia de planeación urbana, uso eficiente del suelo y zonificación.
- Revertir el abandono e incidir positivamente en la plusvalía habitacional, por medio de intervenciones para rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida en desarrollos y unidades habitacionales que así lo necesiten.
- Mejorar las condiciones habitacionales y su entorno, en coordinación con los gobiernos locales.
- Adecuar normas e impulsar acciones de renovación urbana, ampliación y mejoramiento de la vivienda del parque habitacional existente.
- Fomentar una movilidad urbana sustentable con apoyo de proyectos de transporte público y masivo, y que promueva el uso de transporte no motorizado.
- Propiciar la modernización de catastros y de registros públicos de la propiedad, así como la incorporación y regularización de propiedades no registradas.

### 2.1.2 Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo Jalisco 2018-2024, Visión 2030.

**Marco Jurídico.** El 20 de diciembre del 2018 se publicó la Ley de Planeación Participativa del Estado de Jalisco y sus Municipios, que contempla que la planeación debe llevarse a cabo desde su planteamiento inicial mediante una interacción permanente entre sociedad civil y el servicio público.

Así mismo derivado del artículo 39 de la Carta Magna señala que "La soberanía reside esencial y originariamente en el pueblo. Todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste. El pueblo tiene en todo momento el inalienable derecho de alterar o modificar su forma de gobierno".

Fundamentada en este artículo nació la Ley del Sistema de Participación Ciudadana y Popular para la Gobernanza del Estado de Jalisco. Publicándose el 9 de abril de 2019 y quedando asentadas las bases para la gobernanza como principio rector que garantiza las relaciones entre la administración pública estatal, municipal y la ciudadanía, y para la toma de las decisiones de interés público de los gobiernos.

El Objetivo de gobernanza es garantizar el derecho humano a un medio ambiente sano, conservando la biodiversidad y los servicios eco-sistémicos sin comprometer el bienestar de las futuras generaciones y bajo los principios de equidad, derechos, justicia, cultura de la paz, e igualdad de oportunidades.

Con base a cifras de la Jefatura de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tepatitlán de Morelos, existen decenas de desarrollos turísticos campestres que además de no tener las correspondientes licencias de urbanización, administrativamente no cumplen con las normas requeridas para su regularización, y tanto en infraestructura y urbanística no cumplen con la normativa y requisitos indispensables de un desarrollo turístico campestre.

En este contexto, es necesario que se generen las condiciones propicias para que el sector eco-turístico consolide su reactivación y responda de manera ordenada y sustentable a las necesidades de alojamiento temporal de la población.

Por esta razón y aplicables a este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se guardan los siguientes objetivos:

- I. Desarrollo sostenible del territorio.
- II. Objetivo de gobernanza, indicadores y proyectos estratégicos.
- III. Infraestructura para el desarrollo.
- IV. Desarrollo integral de movilidad.
- V. Protección y gestión ambiental.
- VI. Gobernanza territorial y desarrollo regional.

Ordenamiento territorial para el desarrollo sustentable. Creación de instrumentos normativos de ordenamiento territorial y planeación urbana, mediante esquemas efectivos de gobernanza ambiental que consideren las potencialidades de las regiones, áreas metropolitanas y localidades sin menoscabo de los recursos naturales.

Regular y evaluar los procesos que generan cambio de uso de suelo hacia usos agropecuario, alojamiento temporal y urbano.

Diseñar la estrategia estatal de planeación urbana y vivienda asequible y sustentable.

Instrumentar una metodología para la integración y vinculación de los instrumentos de ordenamiento ecológico, territorial y de desarrollo urbano.

Se consideran temáticas que a partir de las principales problemáticas y oportunidades identificadas y en armonización con el Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo Jalisco 2018-2024, Visión 2030.

### **2.1.3 Plan Regional de Desarrollo de la Región Altos Sur 2015-2025.**

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

Como objetivos específicos se señalan para la Región:

- Fortalecer y articular las unidades productivas locales.
- Impulsar el desarrollo del turismo.
- Generar fuentes de empleo a través del aprovechamiento de las potencialidades y vocacionamiento de la región.

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

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano para el Estado de Jalisco, vigente desde el año 1996; fue formulado con los principios conceptuales desprendidos de los planes nacional y estatal de desarrollo, y los planteamientos formulados en las cumbres mundiales en materia de Medio Ambiente, Asentamientos Humanos y Desarrollo Social realizados en aquel entonces de lo cual resultó la necesidad de promover la competitividad productiva con equidad para atender la estrecha relación que existe entre el desarrollo económico y el urbano propiciando una ocupación más equilibrada del territorio; desarrollo sustentable siendo el que responde a las necesidades del presente sin comprometer las capacidad de generación futura y; orientación estratégica de la gestión territorial para darle un enfoque estratégico de la planeación urbano- regional con el fin de establecer un mejor proceso de control y trabajo en conjunto entre las autoridades y organismos sociales.

Como objetivos del Plan Estatal que inciden de manera más directa en lo relativo al Plan Parcial de Desarrollo "LOMAS ALTAS CAMPESTRE", se señalan:

- Lograr el equilibrio poblacional de la entidad conforme a la capacidad de cada región considerando su extensión territorial, recursos naturales, industria y servicios.
- Alentar la permanencia de la población en las ciudades de dimensiones medias y en el medio rural.
- Mejorar las condiciones ambientales de los Centros de Población.
- Salvaguardar los recursos naturales y mantener el equilibrio ecológico.

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

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

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

De acuerdo con el Programa de Ordenamiento, el área de aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOMAS ALTAS CAMPESTRE" comprende una extensión territorial que pertenece a la Región **3**; con clave de uso predominante **Ff**; clave de limite **4**; Numero de UGA **163**; clave político territorial **C**, en el municipio de Tepatitlán de Morelos, siendo identificado con la siguiente clave en su Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) **Ff4 163c**.

Su uso de suelo predominante es *Flora y Fauna*, cuenta con los Usos Condicionados *Forestal y Pecuario*, tiene una política Ambiental de *Conservación* y Fragilidad Ambiental *Alta*. Aunque la fragilidad es inestable pues 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 semi conservada.

Lo cual indica que por las características de su uso compatible o actividad actual, puede esta desarrollarse simultáneamente espacial y temporalmente con el uso predominante que no requiere regulaciones estrictas especiales por las condiciones y diagnostico ambiental.

Del mismo modo, el área de estudio de este plan comparte una extensión territorial que pertenece a la Región **3**; con clave de uso predominante **P**; clave de limite **4**; Numero de UGA **162**; clave político territorial **R**, siendo identificado con la siguiente clave en su Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) **P4 162R**.

Su uso de suelo predominante es Pecuario, cuenta con el Uso Compatible Agrícola y con los Usos Condicionados Flora y Fauna, Asentamientos Humanos e Infraestructura, tiene una política Ambiental de Restauración y Fragilidad Ambiental Alta.

La fragilidad es inestable pues 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 semi conservada.

Por las características del uso del suelo o actividad actual condicionada que se encuentra desarrollando en apoyo a los usos predominantes y compatibles, requiere de regulaciones estrictas especiales que eviten un deterioro al ecosistema.

Se hace la aclaración, que el polígono correspondiente al área de estudio comparte dos Unidades de Gestión Ambiental, **UGA P4 162R** y **UGA Ff4 163c**.

Aunque el área de aplicación de este plan se encuentra totalmente dentro del **UGA Ff4 163c**, incluyendo el área urbana de la población de Tepatitlán de Morelos, colindan e incluso están dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) que se identifica con la clave Ff4 163c.

**UGA Ff4 163c**

Uso de suelo predominante Flora y Fauna.  
Usos Condicionados Forestal y Pecuario,  
Fragilidad Ambiental Alta.  
Política de Aprovechamiento Conservación.

**UGA P4 162R**

Uso de suelo predominante Pecuario.  
Uso Compatible Agrícola.  
Usos Condicionados Flora y Fauna, Asentamientos Humanos e Infraestructura.  
Fragilidad Ambiental Alta.  
Política de Aprovechamiento Restauración.



## Criterios Regulación Ecológica Unidad de Gestión Ambiental UGA P4 162R

### Asentamientos Humanos:

**Criterio 8 de Restauración.** Promover estímulos fiscales para renovación del parque vehicular que exceda los 13 años de antigüedad.

**Criterio 10 de Restauración y Promoción.** Promover y estimular el saneamiento de las aguas freáticas para la reutilización de las mismas.

**Criterio 11 de Restauración y Promoción.** Tratar las aguas residuales de las poblaciones mayores de 2,500 habitantes.

**Criterio 14 de Protección y Regulación.** Las ampliaciones a nuevos asentamientos urbanos y/o turísticos deberán contar con sistemas de drenaje pluvial y/o domésticos independientes.

**Criterio 19 de Conservación y Restricción.** Se prohíbe el establecimiento de asentamientos humanos en suelos con alta fertilidad.

**Criterio 24 de Conservación y Promoción.** 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.

**Criterio 26 de Aprovechamiento y Promoción.** 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.

### Agrícola:

**Criterio 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.

**Criterio 11.** Incorporar abonos orgánicos en áreas sometidas en forma recurrente a monocultivo.

**Criterio 19.** Promover y estimular el uso de controladores biológicos de plagas y enfermedades.

**Criterio 25.** Poner en marcha un programa de vigilancia epidemiológica para trabajadores agrícolas permanentes.

### Flora y Fauna:

**Criterio 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.

**Criterio 21.** Limitar el uso de fuego exclusivamente en sitios designados como zonas de campamento.

### Infraestructura:

**Criterio 14.** Establecer plantas de tratamiento de aguas residuales en cabeceras municipales y poblaciones mayores a 2,500 habitantes.

### Industria:

**Criterio 1.** Establecer corredores industriales en zonas que se hayan identificado como de muy baja vulnerabilidad.

**Criterio 2.** Se realizarán auditorías ambientales y promoverá la autorregulación mediante la certificación de seguridad ambiental.

**Criterio 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.

**Criterio 4.** Establecer monitoreo ambiental en zonas industriales.

**Criterio 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.

**Criterio 6.** Inducir el cambio de base económica buscando la diversificación congruente entre potencial y posibilidades.

**Criterio 7.** Establecer plantas para el tratamiento de las aguas de residuales de los giros industriales.

**Criterio 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.

**Criterio 11.** Apoyar el desarrollo de iniciativas empresariales locales que busquen la utilización innovadora de recursos naturales.

**Criterio 13.** Facilitar el establecimiento de empresas que coadyuven al logro de la seguridad alimentaria del Estado.

**Criterio 19.** Inducir la construcción de distritos industriales asegurando el encadenamiento productivo, la innovación de conocimiento endógeno y el predominio de pequeñas empresas.

**Criterio 20.** Promover e impulsar la innovación tecnológica para el mejoramiento ambiental.

#### **Pecuario:**

**Criterio 1.** Regular la población ganadera en áreas de pastoreo de acuerdo con la capacidad de carga del sitio.

**Criterio 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.

**Criterio 3.** Realizar ganadería intensiva en zonas con pendiente menores al 15%.

**Criterio 4.** Realizar ganadería controlada en zonas con pendientes entre 15-30%.

**Criterio 5.** Realizar ganadería extensiva restringida a la época de lluvias en zonas con pendientes mayores al 15%.

**Criterio 7.** Realizar ganadería fuera de áreas naturales protegidas, exceptuando las contempladas en el Programa de Manejo.

**Criterio 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.

**Criterio 10.** Establecer zonas de exclusión ganadera en áreas que han sido sobre pastoreadas en forma recurrente.

**Criterio 11.** Incorporar áreas de ganadería intensiva a programas educativos de granjas.

**Criterio 12.** En zonas de ganadería intensiva implementar sistemas de recolección y transformación de desechos en abonos orgánicos para reintegrarlos a suelos donde han sido alterados los contenidos de materia orgánica, evitando descargar en corrientes superficiales.

**Criterio 13.** Crear una campaña permanente de regularización de cédulas agropecuarias como instrumento normativo oficial para la vigilancia ambiental del establecimiento de empresas pecuarias.

**Criterio 14.** Realizar un aprovechamiento ganadero con bajos insumos de plaguicidas de alta persistencia y toxicidad en áreas destinadas a pastoreo.

**Criterio 15.** Monitorear la calidad del agua para consumo animal.

**Criterio 17.** El uso del fuego realizarse solo en sitios donde no represente un riesgo para el ecosistema circundante.

**Criterio 18.** Incorporar a la actividad ganadera la reintroducción de especies desaparecidas, como el guajolote.

**Criterio 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.

**Criterio 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.

**Criterio 22.** En áreas donde existan especies de pasto de alta capacidad forrajera excluir un área de pastoreo para la producción de semillas.

#### **Turismo:**

**Criterio 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.

### **Criterios Regulación Ecológica Unidad de Gestión Ambiental Ff4 163c**

#### **Flora y Fauna:**

**Criterio 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.

**Criterio 17.** Impulsar en áreas silvestres programas de restauración de los ciclos naturales alterados por las actividades humanas.

**Criterio 21.** Limitar el uso de fuego exclusivamente en sitios designados como zonas de campamento.

#### **Forestal:**

**Criterio 3.** Impulsar un manejo de cuencas considerando una cobertura forestal permanente en los parteaguas.

#### **Pecuario:**

**Criterio 6.** Incorporar a la actividad ganadera la reintroducción de especies desaparecidas, como el guajolote.

**Criterio 16.** En aquellos sitios donde exista una combinación de áreas de pastoreo y vegetación natural incorporar ganadería diversificada.

Acorde con la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en su artículo 3 fracción VII; La **UGA Ff4 163c** establece diversos criterios ecológicos, y dado que el modelo ecológico tiene el fin de preservar, restaurar y conservar el equilibrio de los ecosistemas y proteger al ambiente, en el marco del desarrollo sustentable, con respecto al uso "asentamiento humano", siendo un uso condicionado se establecieron los siguientes criterios:

Por lo que el Ordenamiento Ecológico Territorial de Estado de Jalisco refiere, se permite los asentamientos humanos ya que el suelo no es de alta fertilidad, sino de rendimiento moderado, tal como se señala en el apartado de edafología del presente documento.

Se buscará que las áreas destinadas a espacios verdes en el desarrollo, así como los espacios determinados como servidumbres locales de cada uno de los predios, se realicen con especies nativas.

El desarrollo promoverá empleos en la cercanía del predio, presentándose como una oportunidad para la creación de empleos.

El desarrollo contará con servicios de recolección de basura con políticas estrictas de separación y la empresa desarrolladora contemplará dentro de su reglamento interno, sugerencias constructivas con respeto al medio ambiente.

Durante la operación del proyecto se podrán diseñar e implementar metodologías de gestión ambiental que garanticen el correcto manejo de los residuos generados durante la urbanización.

El predio cuenta con un arroyo intermitente de longitud reducida, el cual ingresa en una parte al sur del área de aplicación, este escurrimiento temporal contará con una franja de protección o servidumbre de espacios verdes con los predios colindantes, por medio de la correcta aplicación de los coeficientes de ocupación, utilización y restricciones a la construcción de las viviendas de alojamiento temporal turístico campestre.

De acuerdo al Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, la UGA a la cual se encuentra sujeto la ubicación del proyecto, este deberá considerar para su construcción y operación de la acción urbanística, la fragilidad ambiental el sitio, las políticas establecidas para la zona, así como los criterios de regulación ecológica para las actividades turísticas de alojamiento temporal, con la finalidad de poder dar cumplimiento a las disposiciones definidas en el Modelo de Ordenamiento, y la compatibilidad del proyecto con las condiciones y entorno del sitio donde se localiza. Por lo que en la Manifestación de Impacto Ambiental deberán definirse estos criterios y la forma en que el proyecto se llevará a cabo en el sitio a fin de ser compatible y acorde a las regulaciones ambientales del sitio.

Todo esto determina que no se encuentra restricción alguna debido al Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco para efectuar esta acción urbanística.

### **2.1.6 Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024).**

Es importante destacar que el 37% de nuestros visitantes nacionales es por negocios, el 22% por descanso y placer y un 41% por motivos religiosos. En cuestión de procedencia, aproximadamente el 64% de los visitantes son nacionales, 22% de estados unidos, 3% de los visitantes son europeos, 2% asiáticos y un 9% no especificados (datos proporcionados por hoteles del municipio).

Tepatitlán de Morelos es uno de los municipios jaliscienses que cuenta con gran variedad de atractivos turísticos naturales, con el potencial más creciente de atraer los deportes al aire libre más populares del país, tal como el ciclismo de montaña. Se destaca que el municipio tiene una cobertura de 7.8% de bosques, 14.2% de selvas; recuperando en los últimos 25 años 22.73 km<sup>2</sup> de superficie con vegetación natural.

En el ordenamiento ecológico territorial, el 10.7% del territorio municipal está bajo políticas ambientales de conservación, siendo estos sitios los más propensos a la inversión del turismo ecológico.

La Administración Municipal 2021-2024 plantea en el *Eje Estratégico Urbano Integral y Sustentable*, en su programa sectorial de Medio Ambiente, la Reforestación; esto debido a la desaparición de especies endémicas en el municipio y debido que la cercanía con el Cerro Gordo, el cual se encuentra entre las Áreas Naturales Protegidas, así como parques ecológicos y de recarga hidrológicos.

El objetivo de las políticas públicas en lograr tener un crecimiento urbano ordenado y sustentable, que controle la dispersión de los asentamientos irregulares en las áreas rurales municipales, consolide de manera formal los asentamientos humanos que se enclavan en el medio rural, además de contar con los instrumentos de planeación necesarios para lograr el ordenamiento del territorio, encaminando las acciones que se implementen en temas territoriales, urbanos y ambientales, sustentadas bajo rigor académico, técnico y científico; impulsando el desarrollo municipal en el entorno rural y urbano desde un enfoque sustentable en términos de movilidad, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos.

Impulsando entornos verdes que generen lugares de encuentro y esparcimiento, libres de contaminación.

Así mismo, Tepatitlán es uno de los escasos municipios aptos para producir el Tequila, y acorde al *Eje Estratégico Competitividad Económica*, en su *programa sectorial de Turismo*, es una de las grandes oportunidades que tiene en lo referente al turismo es la creación del festival del tequila y su ruta turística. Para lo que este Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024), sugiere fomentar el desarrollo de un turismo tequilero integral, que abarque a un mayor número de regiones productoras de tequila, eleve su afluencia y generación de recursos, con ello les permita obtener un desarrollo óptimo de competitividad en destinos turísticos.

En el apartado estratégico social incluyente menciona que Tepatitlán se debe de presentar como un destino educativo, deportivo, cultural y de cohesión social renovado.

En el apartado estratégico menciona las intenciones de proporcionar al municipio mejores vías de comunicación, infraestructura básica y de servicios que aseguren una mejor calidad de vida a los ciudadanos del municipio.

El Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024), reconoce la poca detonación del turismo. Así como importantes áreas de oportunidad para su desarrollo, entre los que destacan para efectos del presente Plan en su Programa de Reservas territoriales:

I. Desarrollo del sector de comunicaciones y transportes. Con el sistema vial carretero Estatal Tepatitlán – San Francisco de Asís, por el cual se puede trasladar, e ir a las poblaciones en constante crecimiento como lo son Arandas, Atotonilco, Jesús María, Degollado, Ayotlán Además de San José de Gracia, una comunidad histórica en continuo desarrollo.

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

- Promover e Impulsar el turismo mediante la vivienda de alojamiento temporal.
- **Eco Turismo.** aprovechar el potencial turístico de Tepatitlán de Morelos, para generar una mayor derrama económica en el Municipio.

Porque indudablemente Tepatitlán de Morelos, Jalisco cuenta con recursos naturales para explotar el eco-turismo, y la cercanía con el majestuoso Cerro Gordo es una zona fuerte para ser explorada para esta misma atracción turística.

En el apartado de objetivos, programas y proyectos estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024) se pueden destacar, en lo que respecta al planteamiento del Plan Parcial propuesto:

- Crear experiencias locales que atraigan el turismo por medio del turismo inteligente de talentos y se generen empleos.
- Promover el Turismo Ecológico en la región.

### 2.1.7 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos.

La referencia es al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que se encuentra vigente en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Este Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán fue publicado en la gaceta municipal Época 6, Año 2, No 18, con fecha de 31 de enero de 2020. Fue inscrito al Registro Público de la Propiedad el día 03 de abril del 2020 y está vigente hasta la fecha de la elaboración de este Plan en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

El Plan Parcial de Urbanización "**LOMAS ALTAS CAMPESTRE**" Tiene su fundamento legal en el acuerdo de Ayuntamiento que autoriza para elaborar el plan parcial y en las atribuciones que tiene el H. Ayuntamiento en materia de ordenamiento territorial mencionadas en la fundamentación jurídica.

Respetando en todo momento la distancia marcada como área de restricción por paso de instalaciones especiales y de riesgo, infraestructura urbana y regional, y lo que refiere a las *áreas de conservación ecológica*.

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, en su apartado 2.4, menciona objetivos acerca de lo estipulado en el artículo 115 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así mismo indica en su subapartado 2.4.1. los **objetivos generales**, y en el subapartado 2.4.2. sus **objetivos específicos**, el instrumento establece el fin de este dentro de los cuales están:

#### Objetivos Específicos

- I. Ordenar el territorio de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, bajo la premisa del desarrollo urbano sustentable teniendo como meta, contribuir en el ámbito de la planeación urbana para que Tepatitlán de Morelos se convierta en una ciudad socialmente inclusiva y económicamente productiva.
- II. Normar y gestionar el uso de suelo principalmente en las periferias, principales corredores económicos y en las zonas de riesgo urbano.
- III. Promover e impulsar alternativas de movilidad no motorizada, el mejoramiento del transporte masivo y asegurar la accesibilidad universal.
- IV. Sentar las bases para la planeación de la infraestructura urbana, equipamiento y los servicios públicos para que su dotación se mejore y consolide, principalmente en las zonas periurbanas de la ciudad.
- V. Proteger, conservar y renovar el área de protección al patrimonio edificado.
- VI. Recuperar y mejorar los espacios públicos mediante la recomposición del tejido social, principalmente en las zonas deprimidas de la ciudad.

#### Objetivos Generales

- I. La investigación relativa al proceso de urbanización y desarrollo del centro de población;
- II. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo con las condiciones de su territorio;
- III. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- IV. El control del excesivo crecimiento horizontal del asentamiento humano, mediante políticas de densificación racional de la edificación y el control, en su caso, del proceso de metropolización;

- V. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población;
- VI. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- VII. Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;
- VIII. Salvaguardar el patrimonio cultural del estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;
- IX. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;
- X. Distribuir adecuadamente las acciones urbanísticas para el óptimo funcionamiento del centro de población;
- XI. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de movilidad vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte;
- XII. El desarrollo de la infraestructura básica del centro de población;
- XIII. Promover las instalaciones necesarias de equipamiento urbano para el centro de población;
- XIV. El establecimiento de normas y reglamentos para el control de la utilización del suelo y de la acción urbanística;
- XV. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

Las Estrategias del Plan de Desarrollo Urbano del proyecto de este Plan Parcial, obedecen a los requerimientos de suelo conforme a las hipótesis de crecimiento analizadas así como al método de capacidad de soporte el cual considera las posibles áreas de crecimiento en relación con las limitaciones del entorno inmediato de los centros de población; en función a las condicionantes naturales del territorio, así como las condicionantes del medio físico transformado que inciden en la zona; reflejando así el suelo requerido en los diferentes horizontes de planeación correspondientes al corto, mediano y largo plazo.

Los objetivos generales del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos son los siguientes:

#### ÁREA DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURA BÁSICA Y ECOLOGÍA\*

- Infraestructura vial insuficiente en las comunicaciones con algunas comunidades rurales de la población.
- Falta de alumbrado público, alcantarillado y agua potable en algunas comunidades rurales y asentamientos humanos irregulares del municipio y en las partes de la periferia de la cabecera municipal.
- Falta de balizamiento de caminos y carreteras.
- Falta de infraestructura para el adecuado acceso a los atractivos turísticos del municipio.

#### ÁREA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y RURAL\*

- Implementar un programa de mantenimiento y mejora de la red de caminos rurales.

#### ÁREA DE DESARROLLO SOCIAL Y HUMANO\*

- Fácil acceso a las escuelas rurales del municipio, rehabilitando los caminos.

Acorde a las características especiales en la aplicación del presente Plan, las acciones a llevarse a cabo no permiten una calendarización fija para su iniciación ni una definición de etapas, por lo que éstas se llevarán de acuerdo a los requerimientos sociales de urbanización

y la capacidad de ejecución de las autoridades públicas competentes y de la colaboración con el sector privado y/o los propietarios de los predios y fincas.

En lo referente a la Acción Urbanística- Uso Turístico Campestre:

Para poder desarrollar las áreas cuya clasificación corresponda al uso Turístico Campestre y se localicen aledañas a áreas de transición y/o conservación, sumado a ello cuenten con una distancia considerable del próximo centro urbano, deberán de ajustarse a los siguientes lineamientos:

- I. Para poder considerarse su autorización el área a desarrollar no deberá estar cercano a una distancia mayor de 3 kilómetros de distancia del centro urbano más cercano.
- II. La dotación de infraestructura, así como servicios públicos o equipamientos serán la condicionante para las áreas que se pretendan desarrollar, quedarán sujetas a la aprobación en dictamen que realice la dependencia técnica y a lo contenido en las presentes reglas.
- III. Las obras de infraestructura vial necesarias para poder acceder al nuevo desarrollo, deberá de continuar la traza y especificaciones del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos.
- IV. La continuidad y expansión de las líneas de agua, drenaje y energía eléctrica también serán responsabilidad de los particulares que lleven a cabo estos desarrollos. Todo esto bajo la normativa municipal, estatal y federal correspondiente.

## **2.2. Plan Parcial de Desarrollo Urbano “LOMAS ALTAS CAMPESTRE”.**

### **2.2.1. Visión y Fundamento.**

El actual Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán, en su diagnóstico ubica y deja fuera de su área de aplicación, a las áreas rústicas con uso agropecuario, granjas y huertos, los cual son ampliamente compatibles y permite el establecimiento de todos los niveles de Turismo de Alojamiento Temporal, incluyendo el uso para Turístico Campestre, alejados del centro de población.

Lo anterior plantea la compatibilidad con el vocacionamiento Turístico Campestre cerca de este camino estatal, y esta zona en particular, dada la cercanía con el Cerro gordo, donde cabe señalar, ya se realizan estas actividades de forma irregular y no controlada por las autoridades competentes.

Con fundamento en la expuesto, acorde a las BASES JURÍDICAS, el MARCO DE PLANEACIÓN en sus distintos niveles y en congruencia con los PLANES Y PROGRAMAS de los mismos, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “LOMAS ALTAS CAMPESTRE”, promoverá la zonificación, usos y destinos afines complementarios, acordes al vocacionamiento e importancia estratégica en materia de Planeación urbana del sector presentado.

### **2.2.2. Políticas de Desarrollo Urbano.**



Son Políticas generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “LOMAS ALTAS CAMPESTRE” del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, conforme a los lineamientos estratégicos del Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur y del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024), las siguientes:

- Fortalecer y articular las unidades productivas locales, impulsar el desarrollo del turismo, generar fuentes de empleo a través del aprovechamiento de las potencialidades y vocacionamiento turístico campestre de la región.
- Promover la creación y consolidación de reservas turístico campestre para el ordenamiento y construcción de viviendas para alojamiento temporal, donde se estimule la apertura del turismo ecológico, relacionados con la vocación en esta zona particular del municipio, de carácter rustico.

### 2.2.3. Objetivos Generales.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “LOMAS ALTAS CAMPESTRE” del Municipio de Tepatitlán de Morelos tiene como objetivos generales los siguientes de conformidad con lo señalado por el artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Jalisco:

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

### Objetivos Estratégicos.

Son objetivos generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “LOMAS ALTAS CAMPESTRE” del Municipio de Tepatitlán de Morelos, los siguientes:

- Modificar la clasificación y utilización de suelo el cual contempla en el área de aplicación una clasificación de Rustico (RU) y Granjas y Huertos (GH) en sus alrededores cercanos; los dos últimos corresponden al área de estudio del cual serán la modificación de Granjas y Huertos al de Turístico Campestre.
- La revisión, evaluación del proceso de urbanización y de desarrollo urbano, en su **área de estudio**, así como la propuesta de urbanización en su **área de aplicación**, con relación a su integración al Centro de Población de Tepatitlán de Morelos;
- Contribuir al ordenamiento territorial del centro de población mediante la organización del turismo con relación a áreas rusticas que complementen a las de vivienda de alojamiento temporal, deporte y esparcimiento;
- Promover la diversificación, fortalecimiento y ubicación equilibrada de usos y destinos del centro de población, en las diferentes zonas en tanto sean compatibles, que estimulen la vida en comunidad, presten los servicios necesarios y optimicen los desplazamientos de la población;
- Contribuir a la creación, establecimiento y consolidación de áreas verdes a partir de la cesión para destinos de nuevas acciones urbanísticas en las áreas rusticas. A su vez,

preservar y mejorar zonas naturales, áreas forestadas y escurrimientos en el área de aplicación del Plan, manteniendo el equilibrio ecológico de la zona, destinando algunas de ellas como áreas de esparcimiento, mejorando así el medio ambiente urbano;

- La consolidación, mejoramiento y establecimiento de zonas Turístico Campestres, debidamente ubicadas en relación con las Rusticas, Granjas y Huertos, Agropecuarias y de Áreas Verdes Protegidas;
- Apoyar en el establecimiento de normas y reglamentos para el control del aprovechamiento del suelo, de la acción urbanística y del mejoramiento del medio ambiente.
- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano; y
- Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo urbano a condiciones óptimas.

### **Objetivos Particulares.**

- La promoción económica del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, mediante el fomento proactivo del turismo eco-turístico y los deportes de naturaleza al aire libre, como son el senderismo, montañismo, ciclismo de montaña, ya arraigado y cada vez más creciente en la región.
- Explotar el potencial de las áreas de oportunidad en el turismo de alojamiento temporal mediante la creación de destinos Turístico Campestres respetando su normativa y que sean totalmente regulados.
- Impulsar y conservar de la vocación natural, y de cultura deportiva en el Cerro Gordo.

## **2.2.4. Memoria Descriptiva.**

### **2.2.4.1 Información General.**

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano es promovido ante el H. Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, por el Arquitecto Gerardo Gutiérrez Iñiguez, representante y gestor oficioso del ciudadano mexicano mayor de edad, dedicado al comercio, conocido como "PEDRO JIMENEZ MUÑOZ". Los cuales han manifestado ser ciudadanos de esta localidad con domicilio conocido, este último, cual se presenta así mismo como propietario del predio denominado "Calabazas", Ubicado en la carretera estatal Tepatitlán – San José de Gracia, zona Localizada 15.8km al Sur Oriente del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, en el Municipio de mismo nombre.

Manifiesta el propietario que ante el crecimiento de la demanda e interés de sus con-ciudadanos, por ser propietarios de terrenos de alojamiento temporal / turístico campestre en desarrollos regulados y con licencias en regla, que resulte en adquirir la propiedad de forma totalmente legal y jurídicamente con base a derecho; inicia las gestiones necesarias para dar legitimidad al proyecto que pretende desarrollar.

### **Objetivos de la Acción Urbanística.**

El proyecto pretende llevar a cabo el desarrollo urbanístico de un Fraccionamiento Turístico Campestre, enfocado al ramo de la vivienda en alojamiento temporal, fomentando una acción urbanística sustentable, así como promover el turismo ecológico, con áreas de cesión para destinos, espacios verdes, áreas destinadas a vialidad pública y cajones de estacionamiento

### **Programa de la Acción Urbanística.**

Las obras mínimas de urbanización serán:

- o Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria.
- o Sistema de drenaje pluvial.
- o Red de electrificación con servicio de media y baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria.
- o Red de alumbrado público sobre postes de la comisión federal de electricidad (CFE), instalación oculta, en vialidades vehiculares, peatonales, áreas verdes, áreas de cesión y de equipamiento urbano.
- o Red telefónica con instalación oculta.
- o Guarniciones prefabricadas de concreto hidráulico o similar.
- o Banqueta de empedrado ornamental.
- o Vialidades de empedrado ornamental.
- o Señalética Tradicional de Forjado en Herrería.
- o Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en andadores peatonales y áreas de cesión en espacios verdes.

### **III. Diagnóstico.**

## 3.1 Antecedentes Históricos.

### TEPATITLÁN DE MORELOS

El nombre de Tepatitlán (Tecpatitlán) proviene de la lengua náhuatl, y se le atribuyen dos acepciones:

- TECPATL: piedra dura o cuchillo sagrado
- TI: partícula eufónica (para un mejor sonido).
- TLAN: lugar.

Por ello vendría a ser "Lugar de Piedra dura", o bien "Lugar del Cuchillo Sagrado". Es conveniente aclarar que la palabra "Técpatl" tiene solamente dos acepciones: sílex o pedernal, y cuchillo sagrado.

Tepatitlán existe como centro de población desde antes de La Conquista, habitado por los indios Tecuexes cuyo nombre significa "cruel y sanguinarios.

Primitivamente lo habitaron los otomíes que se alimentaban de la caza, vivían en cavernas y carecían de civilización. Posteriormente los tecue, del tarasco tecuani: cruel; fundan un acacicazgo independiente. Luego aparecieron los tecuexes, bélicos e indómitos que establecieron señoríos en Mitic, Tecpatitlán, Xalostotitlán, Yahualica, Mezticacán, Tlacotán, Ixtlahuacán, Acatic y Tzapotlán. Tepatitlán ha tenido a través del tiempo diversas localizaciones geográficas; la primera fue en el lugar denominado Cerrito de Raumalelí, sus moradores se trasladaron al Cerrito de la Cruz ahí permanecieron hasta después de La Conquista, trasladándose, por último, acaudillados por su cacique Mapelo o Mapilli, al lugar que actualmente ocupa.

El primer español que pisó estas tierras fue el capitán Pedro Almídez Chirinos que fue enviado en 1531 por Nuño de Guzmán desde Cuitzeo para que explorara esta región hasta Zacatecas. Chirinos siguió a Tzapotlán del Rey, el valle de Acatic, Zapotlán de los Tecuexes, Tecpatitlán hasta el "Cerro Gordo". Los franciscanos construyeron la primera iglesia que tuvo y tiene desde entonces como patrono a San Francisco y aun la población tuvo en el siglo pasado el nombre de San Francisco de Tepatitlán. Desde 1824 perteneció al tercer cantón con cabecera en la Barca, salvo un pequeño intervalo en que perteneció a Atotonilco, hasta que fue constituido en municipio el 8 de abril de 1844, mediante el decreto No. 5 del Congreso del Estado de Jalisco.

En tiempos del efímero imperio de Maximiliano de acuerdo con el Estatuto Provincial del 3 de marzo de 1865, Tepatitlán, como la mayoría de los pueblos de Los Altos, perteneció al departamento de Aguascalientes. Durante la época independiente la población Tepatitlense, eminentemente criolla, se pronunció por el "orden establecido" o sea era realista pero después de la rebelión del Padre Hidalgo se adhirió a la causa insurgente; y el pueblo dio su apoyo final al cura Ramos quien sitió a Tepatitlán durante 15 días, y el 19 de abril de 1811, luchando encarnizadamente durante ocho horas consecutivas contra los llamados "fieles realistas" tomó dicha plaza.

El 1° de enero de 1864 Tepatitlán fue invadido por las tropas francesas (durante la Intervención Francesa) que venían al mando del general Bazaine, destruyendo parte del archivo municipal.

Posteriormente varios destacamentos al mando de los comandantes franceses Munier y Ceynet lucharon encarnizadamente contra las guerrillas chinacas, queal mando de Rafael

Núñez, alias “El Chivo”, Mauro Vázquez, Lucio Benavides, Félix Pérez, Francisco Cabrera y otros cabecillas, luchaban por su independencia.

El 20 de septiembre de 1883 por decreto número 41 fue declarada ciudad, con el nombre de Tepatitlán de Morelos. Posteriormente de 1926 a 1929 fue protagonista de las luchas libradas entre “cristeros” y “federales”, siendo teatro de los dos principales combates que hubo durante toda la guerra.

## 3.2 Localización.

### 3.2.1 Ubicación del Centro de Población.

Situado en la región 3; Altos Sur, el Municipio de Tepatitlán tiene una extensión de 1,447 Kms<sup>2</sup> (144,700 Has). Más de la mitad de su extensión es de zonas semiplanas, la tercera parte son zonas planas y el resto de zonas accidentadas. La principal altura del municipio es del Cerro Gordo de Tepatitlán, que se localiza al oriente de la cabecera, con una altura de 2,667 metros sobre el nivel del mar, este cerro es el de mayor altitud de Los Altos de Jalisco y está ubicado en el lugar número 13 de las mayores altitudes del estado; el Cerro del Carnicero y el Pandillo, que tienen 2,300 y 2,091 metros respectivamente. Al sureste se elevan los Cerros de Basurto y Picachos, con 2,000 y 2,100 metros sobre el nivel del mar. Al sur se encuentra la Loma de la Trinidad con 1,750 metros, ésta loma destaca por su extensión. Al norte se localizan los Cerros del Coro, Pelón y Azoteas con alturas de 1,950; 2,150 y 2,100 metros respectivamente.



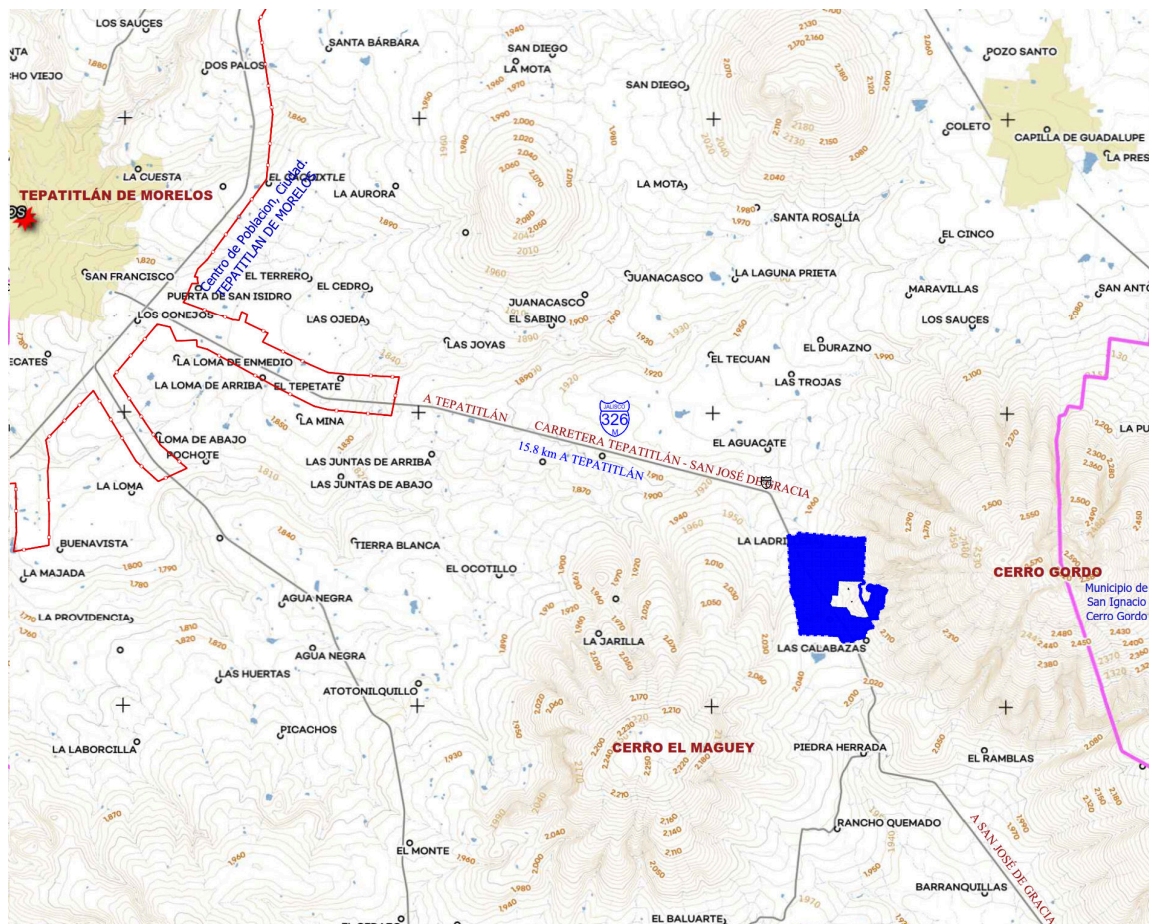
Plano 1. Ubicación de Tepatitlán de Morelos. Fuente: INEGI

La población en 2015 según la Encuesta Intercensal era de 141 mil 322 personas; 48.9 Por ciento hombres y 51.1 por ciento mujeres, entre 2010 y 2015 aumento 3.8 por ciento de

población se estima que para el 2020 esta población aumentará a 153 mil 678 habitantes, donde 74 mil 833 serán hombres y 78 mil 845 mujeres.

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

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



Plano 2. Ubicación del área de estudio del Plan.

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)

### 3.2.2. Delimitación del Área de Estudio.

El **área de estudio** se localiza en el municipio de Tepatitlán de Morelos, al Sur Oriente del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos a una distancia de 15.0km. y el **área de aplicación** a 15.8km, a una altura de 1,990 metros sobre nivel del mar. colindando al poniente con el Cerro Gordo. El **área de estudio** cuenta con un perímetro de 7648 metros y una superficie de 224.89 hectáreas, la cual corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el polígono de aplicación, y se encuentra integrada por el siguiente polígono determinados en sus vértices mediante coordenadas UTM, esta área queda comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. La descripción del polígono del área de estudio se realiza a continuación con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que circunden el perímetro y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM.



Plano 3. Delimitación del área de estudio del Plan.

La delimitación geométrica del polígono que constituye el área de estudio se resume en el siguiente cuadro.

**Cuadro de construcción del área de estudio.**

<b>ÁREA DE ESTUDIO PT. 1/3</b>						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,297,878.3787	747,604.6127
1	2	S 02°24'07.43" W	212.369	2	2,297,666.1958	747,595.7120
2	3	S 02°36'45.05" W	387.978	3	2,297,278.6211	747,578.0275
3	4	S 06°53'59.16" W	136.653	4	2,297,142.9574	747,561.6109
4	5	S 64°03'52.80" E	22.674	5	2,297,133.0410	747,582.0010
5	6	N 71°13'47.36" E	2.486	6	2,297,133.8410	747,584.3550
6	7	S 16°56'33.40" E	1.579	7	2,297,132.3310	747,584.8150
7	8	S 64°16'34.75" E	16.994	8	2,297,124.9550	747,600.1250
8	9	S 13°54'45.21" W	7.865	9	2,297,117.3210	747,598.2340
9	10	S 57°33'33.94" W	7.606	10	2,297,113.2410	747,591.8150
10	11	S 36°36'01.66" W	12.717	11	2,297,103.0320	747,584.2330
11	12	S 54°08'49.49" W	9.296	12	2,297,097.5870	747,576.6980
12	13	S 80°49'45.94" W	6.877	13	2,297,096.4910	747,569.9090
13	14	S 21°32'12.74" W	4.102	14	2,297,092.6750	747,568.4030
14	15	N 84°00'16.61" W	6.166	15	2,297,093.3190	747,562.2710
15	16	N 72°00'01.21" W	14.236	16	2,297,097.7180	747,548.7320
16	17	N 48°46'23.94" W	3.438	17	2,297,099.9840	747,546.1460
17	18	S 12°05'22.03" W	2.263	18	2,297,097.7710	747,545.6720
18	19	S 47°53'05.66" W	3.597	19	2,297,095.3590	747,543.0040
19	20	S 20°12'53.79" W	12.838	20	2,297,083.3120	747,538.5680
20	21	N 85°00'01.66" W	23.236	21	2,297,085.3370	747,515.4200
21	22	S 09°55'01.04" W	26.582	22	2,297,059.1520	747,510.8420
22	23	S 08°16'04.56" W	8.936	23	2,297,050.3090	747,509.5570
23	24	S 08°18'48.02" W	22.464	24	2,297,028.0810	747,506.3090
24	25	S 79°50'36.81" E	3.868	25	2,297,027.3990	747,510.1160
25	26	S 85°35'24.03" E	18.688	26	2,297,025.9620	747,528.7490
26	27	S 85°58'01.55" E	5.033	27	2,297,025.6080	747,533.7700
27	28	S 02°23'09.40" W	15.854	28	2,297,009.7680	747,533.1100
28	29	S 03°33'03.08" W	22.023	29	2,296,987.7870	747,531.7460
29	30	S 01°18'57.42" W	13.673	30	2,296,974.1180	747,531.4320
30	31	S 09°13'49.40" W	7.026	31	2,296,967.1830	747,530.3050
31	32	S 02°00'25.22" W	14.591	32	2,296,952.6010	747,529.7940
32	33	S 05°38'09.02" W	10.906	33	2,296,941.7480	747,528.7230
33	34	S 04°25'46.90" W	5.956	34	2,296,935.8100	747,528.2630
34	35	S 07°36'36.71" W	35.052	35	2,296,901.0670	747,523.6210
35	36	S 01°16'33.87" E	5.433	36	2,296,895.6350	747,523.7420
36	37	S 00°50'38.80" W	11.675	37	2,296,883.9610	747,523.5700
37	38	S 23°05'22.57" E	40.796	38	2,296,846.4330	747,539.5690
38	39	S 24°49'56.91" E	71.472	39	2,296,781.5690	747,569.5850
39	40	S 25°56'46.63" E	31.763	40	2,296,753.0080	747,583.4820
40	41	N 76°39'19.70" E	17.097	41	2,296,756.9540	747,600.1170
41	42	N 57°48'31.63" E	5.164	42	2,296,759.7050	747,604.4870
42	43	N 45°48'03.44" E	12.798	43	2,296,768.6270	747,613.6620
43	44	N 52°25'20.19" E	9.180	44	2,296,774.2250	747,620.9370
44	45	N 75°37'13.58" E	9.310	45	2,296,776.5370	747,629.9550
45	46	S 69°14'14.47" E	12.691	46	2,296,772.0380	747,641.8220
46	47	S 75°04'13.47" E	8.089	47	2,296,769.9540	747,649.6380
47	48	S 58°32'28.32" E	9.012	48	2,296,765.2510	747,657.3250
48	49	S 44°29'24.71" E	16.292	49	2,296,753.6290	747,668.7420
49	50	S 63°38'48.61" E	8.344	50	2,296,749.9250	747,676.2190
50	51	N 10°14'07.62" E	6.055	51	2,296,755.8840	747,677.2950
51	52	N 05°27'45.53" W	7.059	52	2,296,762.9110	747,676.6230
52	53	N 06°41'11.38" E	9.464	53	2,296,772.3110	747,677.7250
53	54	N 01°10'05.26" E	23.104	54	2,296,795.4100	747,678.1960
54	55	N 12°42'43.51" E	6.171	55	2,296,801.4300	747,679.5540
55	56	N 38°34'53.48" E	8.115	56	2,296,807.7740	747,684.6150
56	57	N 33°18'19.59" E	20.823	57	2,296,825.1770	747,696.0490
57	58	N 25°43'36.50" E	23.599	58	2,296,846.4370	747,706.2930
58	59	N 48°58'44.13" E	8.468	59	2,296,851.9950	747,712.6820
59	60	N 18°46'47.50" E	5.936	60	2,296,857.6150	747,714.5930
60	61	N 08°34'42.52" W	10.807	61	2,296,868.3010	747,712.9810
61	62	N 25°01'14.23" W	5.575	62	2,296,873.3530	747,710.6230
62	63	N 33°15'51.17" W	16.830	63	2,296,887.4250	747,701.3920
63	64	N 43°45'44.40" E	27.335	64	2,296,907.1670	747,720.2990
64	65	N 31°28'10.29" E	24.402	65	2,296,927.9800	747,733.0380
65	66	N 02°34'14.37" E	9.052	66	2,296,937.0230	747,733.4440
66	67	N 15°26'10.45" W	6.631	67	2,296,943.4150	747,731.6790
67	68	N 26°35'20.12" W	11.808	68	2,296,953.9740	747,726.3940

**continua...**

**Cuadro 1. Cuadro de coordenadas del área de estudio. Fuente: Elaboración Propia**



<b>ÁREA DE ESTUDIO PT. 2/3</b>						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
68	69	N 42°02'05.41" W	13.861	69	2,296,964.2690	747,717.1130
69	70	N 57°42'35.48" W	15.121	70	2,296,972.3470	747,704.3300
70	71	N 63°32'05.75" W	16.915	71	2,296,979.8850	747,689.1880
71	72	N 80°36'37.27" W	8.036	72	2,296,981.1960	747,681.2600
72	73	N 89°52'14.31" W	11.073	73	2,296,981.2210	747,670.1870
73	74	S 87°05'55.11" W	14.837	74	2,296,980.4700	747,655.3690
74	75	N 40°27'25.96" W	10.222	75	2,296,988.2480	747,648.7360
75	76	N 62°32'21.44" W	7.410	76	2,296,991.6650	747,642.1610
76	77	N 05°25'05.76" W	28.435	77	2,297,019.9730	747,639.4760
77	78	N 08°45'44.77" E	4.818	78	2,297,024.7350	747,640.2100
78	79	N 07°58'49.68" E	30.108	79	2,297,054.5510	747,644.3900
79	80	N 54°41'44.73" E	6.705	80	2,297,058.4260	747,649.8620
80	81	N 64°23'22.40" E	16.294	81	2,297,065.4690	747,664.5550
81	82	N 54°02'16.16" E	14.796	82	2,297,074.1580	747,676.5310
82	83	N 58°50'10.80" E	15.680	83	2,297,082.2720	747,689.9480
83	84	S 75°04'36.70" E	4.904	84	2,297,081.0090	747,694.6870
84	85	S 64°44'47.03" E	28.997	85	2,297,068.6380	747,720.9130
85	86	S 66°31'59.79" E	33.866	86	2,297,055.1520	747,751.9780
86	87	S 68°08'27.36" E	13.840	87	2,297,049.9990	747,764.8230
87	88	N 87°09'36.86" E	6.318	88	2,297,050.3120	747,771.1330
88	89	S 67°42'49.54" E	7.547	89	2,297,047.4499	747,778.1163
89	90	N 43°36'21.97" E	6.871	90	2,297,052.4250	747,782.8550
90	91	N 47°19'17.51" E	7.017	91	2,297,057.1820	747,788.0140
91	92	N 69°35'42.73" E	6.385	92	2,297,059.4080	747,793.9980
92	93	N 76°47'59.21" E	9.525	93	2,297,061.5830	747,803.2710
93	94	N 68°17'40.87" E	8.415	94	2,297,064.6950	747,811.0890
94	95	N 41°42'44.20" E	4.895	95	2,297,068.3490	747,814.3460
95	96	N 16°49'50.80" E	2.587	96	2,297,070.8250	747,815.0950
96	97	S 65°28'28.60" E	11.870	97	2,297,065.8980	747,825.8936
97	98	S 32°29'20.87" E	6.139	98	2,297,060.7200	747,829.1910
98	99	S 53°35'14.46" E	6.691	99	2,297,056.7480	747,834.5760
99	100	S 65°52'34.99" E	12.168	100	2,297,051.7750	747,845.6810
100	101	S 71°53'34.04" E	21.561	101	2,297,045.0740	747,866.1740
101	102	S 45°52'18.32" E	6.460	102	2,297,040.5760	747,870.8110
102	103	S 52°19'23.32" E	17.069	103	2,297,030.1430	747,884.3210
103	104	S 69°21'53.29" E	15.419	104	2,297,024.7090	747,898.7510
104	105	S 78°14'41.97" E	12.144	105	2,297,022.2350	747,910.6400
105	106	S 74°05'00.97" E	13.299	106	2,297,018.5880	747,923.4290
106	107	S 68°38'20.44" E	15.413	107	2,297,012.9740	747,937.7830
107	108	S 77°54'53.78" E	28.066	108	2,297,007.0980	747,965.2270
108	109	S 85°04'04.91" E	6.973	109	2,297,006.4985	747,972.1743
109	110	S 02°55'49.96" W	15.731	110	2,296,990.7880	747,971.3700
110	111	S 05°12'55.73" W	14.785	111	2,296,976.0640	747,970.0260
111	112	S 27°26'57.86" W	20.312	112	2,296,958.0390	747,960.6630
112	113	S 26°07'35.34" W	13.964	113	2,296,945.5020	747,954.5140
113	114	S 34°27'56.14" W	21.516	114	2,296,927.7630	747,942.3380
114	115	S 34°27'53.55" W	35.155	115	2,296,898.7790	747,922.4440
115	116	S 20°16'53.70" W	4.789	116	2,296,894.2870	747,920.7840
116	117	S 07°45'04.64" W	9.112	117	2,296,885.2580	747,919.5550
117	118	S 09°48'50.64" E	22.200	118	2,296,863.3830	747,923.3390
118	119	S 05°14'18.18" E	33.045	119	2,296,830.4760	747,926.3560
119	120	S 08°52'26.37" W	28.387	120	2,296,802.4290	747,921.9770
120	121	S 04°13'08.34" W	25.283	121	2,296,777.2150	747,920.1170
121	122	S 18°48'39.68" W	7.564	122	2,296,770.0550	747,917.6780
122	123	S 40°56'45.25" W	21.064	123	2,296,754.1450	747,903.8740
123	124	S 39°04'19.32" W	13.371	124	2,296,743.7640	747,895.4460
124	125	S 54°04'49.05" E	15.063	125	2,296,734.9270	747,907.6450
125	126	S 15°52'42.60" E	19.412	126	2,296,716.2560	747,912.9560
126	127	S 02°47'09.23" E	13.949	127	2,296,702.3230	747,913.6340
127	128	S 59°32'30.84" W	5.072	128	2,296,699.7520	747,909.2620
128	129	S 43°00'27.94" W	16.943	129	2,296,687.3620	747,897.7050
129	130	S 58°10'59.56" W	7.246	130	2,296,683.5420	747,891.5480
130	131	S 84°18'32.93" W	6.353	131	2,296,682.9120	747,885.2260
131	132	S 60°58'33.12" W	16.437	132	2,296,674.9370	747,870.8530
132	133	S 68°00'18.73" W	13.094	133	2,296,670.0330	747,858.7120
133	134	S 87°03'47.47" W	23.148	134	2,296,668.8470	747,835.5940
134	135	S 41°04'38.96" W	11.432	135	2,296,660.2290	747,828.0820

**continua....**

**Cuadro 1. Cuadro de coordenadas del área de estudio. Fuente: Elaboración Propia**

<b>ÁREA DE ESTUDIO PT. 3/3</b>						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
135	136	S 61°25'47.37" W	7.605	136	2,296,656.5920	747,821.4030
136	137	S 12°56'42.07" E	31.431	137	2,296,625.9600	747,828.4440
137	138	S 06°03'24.58" E	17.685	138	2,296,608.3740	747,830.3100
138	139	S 12°12'46.09" E	6.136	139	2,296,602.3770	747,831.6080
139	140	S 35°20'24.07" W	19.342	140	2,296,586.5990	747,820.4200
140	141	S 63°34'22.88" W	5.011	141	2,296,584.3690	747,815.9330
141	142	S 19°52'06.34" W	18.355	142	2,296,567.1070	747,809.6950
142	143	S 06°24'17.49" W	16.046	143	2,296,551.1610	747,807.9050
143	144	S 12°37'16.60" E	7.258	144	2,296,544.0780	747,809.4910
144	145	S 14°56'46.94" E	21.224	145	2,296,523.5720	747,814.9650
145	146	S 03°04'55.78" E	23.267	146	2,296,500.3390	747,816.2160
146	147	S 00°09'00.69" W	13.352	147	2,296,486.9870	747,816.1810
147	148	N 79°00'49.07" W	4.549	148	2,296,487.8540	747,811.7150
148	149	S 77°45'29.21" W	9.465	149	2,296,485.8470	747,802.4650
149	150	N 77°00'57.32" W	8.149	150	2,296,487.6780	747,794.5240
150	151	S 89°01'45.60" W	13.636	151	2,296,487.4470	747,780.8900
151	152	S 86°37'59.78" W	37.904	152	2,296,485.2210	747,743.0510
152	153	N 63°46'39.55" W	2.019	153	2,296,486.1130	747,741.2400
153	154	N 15°06'02.28" W	3.773	154	2,296,489.7560	747,740.2570
154	155	N 38°37'46.41" W	7.099	155	2,296,495.3020	747,735.8250
155	156	N 20°44'22.06" W	7.605	156	2,296,502.4140	747,733.1320
156	157	N 41°10'46.55" W	3.407	157	2,296,504.9780	747,730.8890
157	158	N 55°18'10.50" W	2.690	158	2,296,506.5093	747,728.6773
158	159	S 73°22'35.62" W	38.759	159	2,296,495.4210	747,691.5380
159	160	S 52°00'54.98" W	2.015	160	2,296,494.1810	747,689.9500
160	161	S 20°11'40.15" E	165.001	161	2,296,339.3233	747,746.9096
161	162	S 50°30'52.35" W	15.359	162	2,296,329.5566	747,735.0555
162	163	N 49°14'44.05" W	5.302	163	2,296,333.0181	747,731.0389
163	164	S 82°52'38.25" W	13.400	164	2,296,331.3566	747,717.7425
164	165	N 40°36'37.11" W	2.553	165	2,296,333.2950	747,716.0805
165	166	S 73°30'46.82" W	60.219	166	2,296,316.2052	747,658.3379
166	167	S 02°03'47.38" E	11.163	167	2,296,305.0494	747,658.7398
167	168	S 87°56'12.62" W	30.768	168	2,296,303.9417	747,627.9919
168	169	S 14°20'23.57" W	38.586	169	2,296,266.5577	747,618.4351
169	170	S 01°13'34.83" E	32.438	170	2,296,234.1271	747,619.1294
170	171	N 82°59'08.52" W	9.071	171	2,296,235.2348	747,610.1267
171	172	S 86°50'46.18" W	17.616	172	2,296,234.2656	747,592.5370
172	173	S 01°18'27.98" W	66.754	173	2,296,167.5290	747,591.0134
173	174	N 90°00'00" W	10.526	174	2,296,167.5290	747,580.4873
174	175	S 54°26'54.41" W	11.014	175	2,296,161.1252	747,571.5266
175	176	N 85°35'50.67" W	17.550	176	2,296,162.4724	747,554.0284
176	177	S 74°43'47.34" W	65.883	177	2,296,145.1208	747,490.4717
177	178	N 64°59'48.22" W	29.250	178	2,296,157.4839	747,463.9629
178	179	S 54°18'03.24" W	20.610	179	2,296,145.4574	747,447.2257
179	180	S 12°18'23.51" W	12.780	180	2,296,132.9711	747,444.5017
180	181	S 58°56'45.90" W	7.220	181	2,296,129.2467	747,438.3165
181	182	S 83°58'15.78" W	16.580	182	2,296,127.5053	747,421.8282
182	183	S 49°52'33.16" W	42.228	183	2,296,100.2915	747,389.5384
183	184	S 85°38'11.69" W	167.224	184	2,296,087.5687	747,222.7994
184	185	N 19°10'03.61" W	23.380	185	2,296,109.6526	747,215.1230
185	186	N 45°04'24.41" W	24.720	186	2,296,127.1098	747,197.6209
186	187	N 31°14'33.73" W	9.890	187	2,296,135.5656	747,192.4913
187	188	N 09°59'03.92" W	15.390	188	2,296,150.7225	747,189.8230
188	189	N 33°43'06.03" W	59.028	189	2,296,199.8210	747,157.0556
189	190	N 89°14'11.85" W	96.070	190	2,296,201.1009	747,060.9942
190	191	N 16°55'57.90" E	8.110	191	2,296,208.8593	747,063.3562
191	192	S 87°45'42.90" W	46.300	192	2,296,207.0512	747,017.0915
192	193	N 88°25'40.49" W	517.166	193	2,296,221.2395	746,500.1202
193	194	N 07°23'47.66" W	370.576	194	2,296,588.7314	746,452.4137
194	195	N 13°02'32.02" W	300.818	195	2,296,881.7891	746,384.5285
195	196	N 25°27'47.06" W	87.638	196	2,296,960.9143	746,346.8503
196	197	N 03°06'14.95" W	956.991	197	2,297,916.5012	746,295.0281
197	198	S 85°29'02.41" E	170.800	198	2,297,903.0528	746,465.2976
198	199	N 03°51'34.49" E	55.380	199	2,297,958.3072	746,469.0253
199	200	S 85°07'26.03" E	1,051.947	200	2,297,868.8903	747,517.1654
200	1	N 83°48'26.58" E	87.961	1	2,297,878.3787	747,604.6127

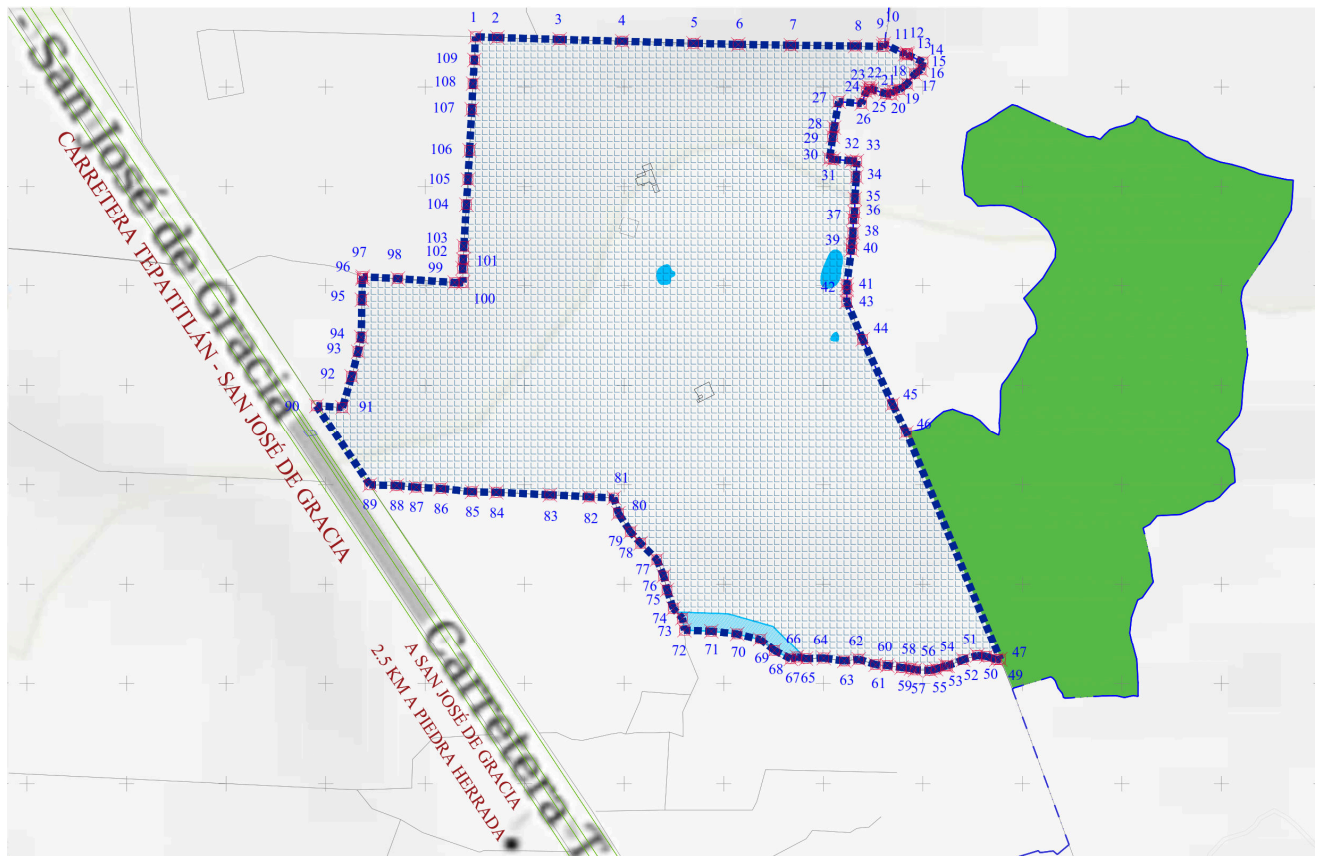
**SUPERFICIE = 224-89-00.174 Has**

Cuadro 1. Cuadro de coordenadas del área de estudio. Fuente: Elaboración Propia

### 3.2.3 Delimitación del Área de Aplicación.

El área de aplicación corresponde a un predio propiedad de " PEDRO JIMENEZ MUÑOZ", ubicado en el predio conocido como "Calabazas", en el municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, con una superficie total de 258,733.616 m2.

El área de aplicación se ubica al pie del Cerro Gordo con frente a la vialidad regional constituida por la carretera estatal 326, Tepatitlán de Morelos – San José de Gracia. El polígono que se localiza a una distancia de 15.8km del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos (**ver plano D1**):



Plano 4. Área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Fuente: Elaboración propia.

La delimitación geométrica del polígono que constituye el área de aplicación se resume en el siguiente cuadro:

<b>ÁREA DE APLICACION PT. 1/2</b>						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,297,150.3140	747,150.5360
1	2	S 88°08'13.11" E	21.932	2	2,297,149.6010	747,172.4560
2	3	S 88°15'32.53" E	62.704	3	2,297,147.6960	747,235.1310
3	4	S 88°19'52.33" E	62.874	4	2,297,145.8650	747,297.9780
4	5	S 88°24'35.49" E	71.641	5	2,297,143.8770	747,369.5910
5	6	S 88°31'07.47" E	44.913	6	2,297,142.7160	747,414.4890
6	7	S 89°05'32.85" E	52.908	7	2,297,141.8780	747,467.3900
7	8	S 89°19'32.87" E	64.588	8	2,297,141.1180	747,531.9740
8	9	S 89°13'10.65" E	28.048	9	2,297,140.7360	747,560.0190
9	10	N 16°05'42.27" E	2.734	10	2,297,143.3630	747,560.7770
10	11	S 64°03'52.80" E	23.601	11	2,297,133.0410	747,582.0010
11	12	N 71°13'47.36" E	2.486	12	2,297,133.8410	747,584.3550
12	13	S 16°56'33.40" E	1.579	13	2,297,132.3310	747,584.8150
13	14	S 64°16'34.75" E	16.994	14	2,297,124.9550	747,600.1250
14	15	S 13°54'45.21" W	7.865	15	2,297,117.3210	747,598.2340
15	16	S 57°33'33.94" W	7.606	16	2,297,113.2410	747,591.8150
16	17	S 36°36'01.66" W	12.717	17	2,297,103.0320	747,584.2330
17	18	S 54°08'49.49" W	9.296	18	2,297,097.5870	747,576.6980
18	19	S 80°49'45.94" W	6.877	19	2,297,096.4910	747,569.9090
19	20	S 21°32'12.74" W	4.102	20	2,297,092.6750	747,568.4030
20	21	N 84°00'16.61" W	6.166	21	2,297,093.3190	747,562.2710
21	22	N 72°00'01.21" W	14.236	22	2,297,097.7180	747,548.7320
22	23	N 48°46'23.94" W	3.438	23	2,297,099.9840	747,546.1460
23	24	S 12°05'22.03" W	2.263	24	2,297,097.7710	747,545.6720
24	25	S 47°53'05.66" W	3.597	25	2,297,095.3590	747,543.0040
25	26	S 20°12'53.79" W	12.838	26	2,297,083.3120	747,538.5680
26	27	N 85°00'01.66" W	23.236	27	2,297,085.3370	747,515.4200
27	28	S 09°55'01.04" W	26.582	28	2,297,059.1520	747,510.8420
28	29	S 08°16'04.56" W	8.936	29	2,297,050.3090	747,509.5570
29	30	S 08°18'48.02" W	22.464	30	2,297,028.0810	747,506.3090
30	31	S 79°50'36.81" E	3.868	31	2,297,027.3990	747,510.1160
31	32	S 85°35'24.03" E	18.688	32	2,297,025.9620	747,528.7490
32	33	S 85°58'01.55" E	5.033	33	2,297,025.6080	747,533.7700
33	34	S 02°23'09.40" W	15.854	34	2,297,009.7680	747,533.1100
34	35	S 03°33'03.08" W	22.023	35	2,296,987.7870	747,531.7460
35	36	S 01°18'57.42" W	13.673	36	2,296,974.1180	747,531.4320
36	37	S 09°13'49.40" W	7.026	37	2,296,967.1830	747,530.3050
37	38	S 02°00'25.22" W	14.591	38	2,296,952.6010	747,529.7940
38	39	S 05°38'09.02" W	10.906	39	2,296,941.7480	747,528.7230
39	40	S 04°25'46.90" W	5.956	40	2,296,935.8100	747,528.2630
40	41	S 07°36'36.71" W	35.052	41	2,296,901.0670	747,523.6210
41	42	S 01°16'33.87" E	5.433	42	2,296,895.6350	747,523.7420
42	43	S 00°50'38.80" W	11.675	43	2,296,883.9610	747,523.5700
43	44	S 23°05'22.57" E	40.796	44	2,296,846.4330	747,539.5690
44	45	S 24°49'56.91" E	71.472	45	2,296,781.5690	747,569.5850
45	46	S 25°56'46.63" E	31.763	46	2,296,753.0080	747,583.4820
46	47	S 22°23'53.25" E	247.719	47	2,296,523.9770	747,677.8730
47	49	S 84°56'07.82" W	4.112	49	2,296,523.6140	747,673.7770
49	50	N 71°03'53.75" W	10.398	50	2,296,526.9880	747,663.9420
50	51	N 85°14'27.29" W	9.401	51	2,296,527.7680	747,654.5730
51	52	S 73°12'44.59" W	14.718	52	2,296,523.5170	747,640.4820
52	53	S 68°28'38.64" W	16.714	53	2,296,517.3850	747,624.9330
53	54	N 87°13'28.29" W	2.106	54	2,296,517.4870	747,622.8290
54	55	S 71°10'09.46" W	10.072	55	2,296,514.2360	747,613.2960
55	56	S 77°22'36.92" W	5.999	56	2,296,512.9250	747,607.4420
<b>continua...</b>						

Cuadro 2. Cuadro de coordenadas del área de aplicación. Fuente: Elaboración Propia

<b>ÁREA DE APLICACIÓN PT. 2/2</b>							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
56	57	N 88°20'02.73" W	15.341	57	2,296,513.3710	747,592.1070	
57	58	N 69°45'33.85" W	4.315	58	2,296,514.8640	747,588.0580	
58	59	N 84°22'51.03" W	9.478	59	2,296,515.7920	747,578.6260	
59	60	N 82°04'12.56" W	14.526	60	2,296,517.7960	747,564.2390	
60	61	N 85°53'23.69" W	11.678	61	2,296,518.6330	747,552.5910	
61	62	N 72°24'01.62" W	17.763	62	2,296,524.0040	747,535.6590	
62	63	S 83°18'47.32" W	14.711	63	2,296,522.2910	747,521.0480	
63	64	N 81°55'06.88" W	20.807	64	2,296,525.2160	747,500.4480	
64	65	S 88°20'55.15" W	17.836	65	2,296,524.7020	747,482.6190	
65	66	N 79°47'18.82" W	9.217	66	2,296,526.3360	747,473.5480	
66	67	S 73°18'38.92" W	6.550	67	2,296,524.4550	747,467.2740	
67	68	N 62°49'13.91" W	18.475	68	2,296,532.8940	747,450.8390	
68	69	N 50°41'11.92" W	18.347	69	2,296,544.5180	747,436.6440	
69	70	N 76°15'47.57" W	23.852	70	2,296,550.1820	747,413.4740	
70	71	N 83°52'04.06" W	26.193	71	2,296,552.9800	747,387.4310	
71	72	N 87°45'03.52" W	27.037	72	2,296,554.0410	747,360.4150	
72	73	N 09°12'19.04" W	12.160	73	2,296,566.0441	747,358.4698	
73	74	N 43°26'40.30" W	13.315	74	2,296,575.7110	747,349.3140	
74	75	N 18°33'42.81" W	19.697	75	2,296,594.3830	747,343.0440	
75	76	N 13°39'00.91" W	14.437	76	2,296,608.4120	747,339.6370	
76	77	N 22°32'02.89" W	17.788	77	2,296,624.8420	747,332.8200	
77	78	N 45°00'44.06" W	23.171	78	2,296,641.2230	747,316.4320	
78	79	N 41°42'06.24" W	15.351	79	2,296,652.6840	747,306.2200	
79	80	N 32°56'43.93" W	22.262	80	2,296,671.3660	747,294.1130	
80	81	N 16°18'53.78" W	16.037	81	2,296,686.7570	747,289.6080	
81	82	N 87°27'51.69" W	24.570	82	2,296,687.8440	747,265.0620	
82	83	N 87°09'37.84" W	39.828	83	2,296,689.8170	747,225.2830	
83	84	N 87°15'48.35" W	53.934	84	2,296,692.3920	747,171.4110	
84	85	N 88°53'03.35" W	24.343	85	2,296,692.8660	747,147.0730	
85	86	N 83°56'37.35" W	31.648	86	2,296,696.2050	747,115.6020	
86	87	N 87°02'56.42" W	24.611	87	2,296,697.4720	747,091.0240	
87	88	N 85°15'26.57" W	19.690	88	2,296,699.1000	747,071.4010	
88	89	N 88°23'18.19" W	27.138	89	2,296,699.8632	747,044.2735	
89	90	N 33°46'02.43" W	96.362	90	2,296,779.9692	746,990.7133	
90	91	S 86°38'18.22" E	26.300	91	2,296,778.4270	747,016.9680	
91	92	N 16°29'41.64" E	32.254	92	2,296,809.3540	747,026.1260	
92	93	N 14°40'52.00" E	25.450	93	2,296,833.9730	747,032.5760	
93	94	N 12°13'08.41" E	14.945	94	2,296,848.5790	747,035.7390	
94	95	N 01°00'14.63" E	37.379	95	2,296,885.9520	747,036.3940	
95	96	N 01°22'25.82" E	21.188	96	2,296,907.1340	747,036.9020	
96	97	N 11°46'52.27" E	1.812	97	2,296,908.9080	747,037.2720	
97	98	S 86°55'55.56" E	35.408	98	2,296,907.0130	747,072.6290	
98	99	S 86°04'43.30" E	57.117	99	2,296,903.1070	747,129.6120	
99	100	S 89°52'41.86" E	8.474	100	2,296,903.0890	747,138.0860	
100	101	N 01°59'56.37" W	14.363	101	2,296,917.4430	747,137.5850	
101	102	N 04°39'45.01" E	8.562	102	2,296,925.9770	747,138.2810	
102	103	N 02°18'09.91" E	13.390	103	2,296,939.3560	747,138.8190	
103	104	N 03°32'04.79" E	42.626	104	2,296,981.9010	747,141.4470	
104	105	N 03°28'49.59" E	25.120	105	2,297,006.9750	747,142.9720	
105	106	N 03°10'18.33" E	29.532	106	2,297,036.4620	747,144.6060	
106	107	N 03°00'21.08" E	41.268	107	2,297,077.6730	747,146.7700	
107	108	N 02°50'46.76" E	25.797	108	2,297,103.4380	747,148.0510	
108	109	N 03°11'12.97" E	23.708	109	2,297,127.1090	747,149.3690	
109	1	N 02°52'44.51" E	23.234	1	2,297,150.3140	747,150.5360	

**SUPERFICIE = 258,733.616 m2**

Cuadro 2. Cuadro de coordenadas del área de aplicación. Fuente: Elaboración Propia

### **3.3. Análisis Medio Físico Natural.**

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

#### **3.3.1 Clima.**

De acuerdo con datos a escala municipal e información del INEGI, El tipo de clima predominante en el área de estudio es  $C_{w_1}$  (w), Templado Subhúmedo, con precipitación de junio a agosto con una acumulación promedio de 152 milímetros y humedad de mayo a octubre; con temperatura media anual es de 18.3° C, con una máxima promedio de 30° C y una mínima promedio de 4° C, con una temporada calurosa de abril a junio y una temporada fresca de noviembre a febrero.

La temporada calurosa dura 2,1 meses, del 9 de abril al 11 de junio, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 29 °C. El mes más cálido del año en Tepatitlán de Morelos es mayo, con una temperatura máxima promedio de 30 °C y mínima de 13 °C.

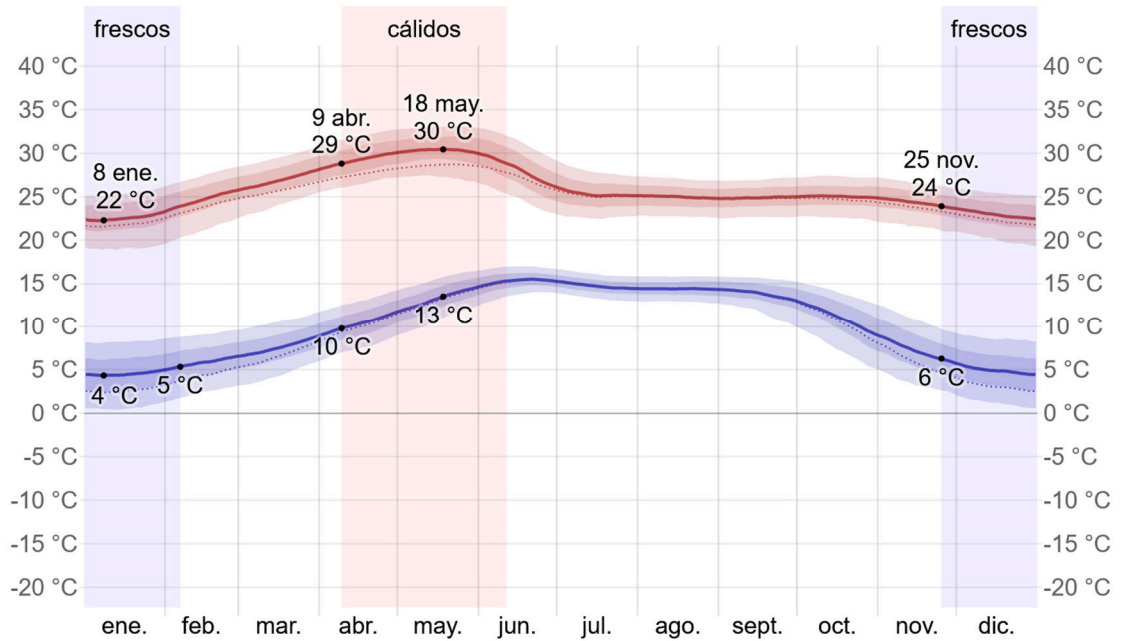
La temporada fresca dura 2,4 meses, del 25 de noviembre al 6 de febrero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 24 °C. El mes más frío del año en Tepatitlán de Morelos es enero, con una temperatura mínima promedio de 5 °C y máxima de 23 °C.

La temporada de lluvia dura 8,9 meses, del 10 de mayo al 8 de febrero, con un intervalo móvil de 31 días de lluvia de por lo menos 13 milímetros. El mes con más lluvia en Tepatitlán de Morelos es julio, con un promedio de 147 milímetros de lluvia.

El periodo del año sin lluvia dura 3,1 meses, del 8 de febrero al 10 de mayo. El mes con menos lluvia en Tepatitlán de Morelos es abril, con un promedio de 2 milímetros de lluvia.

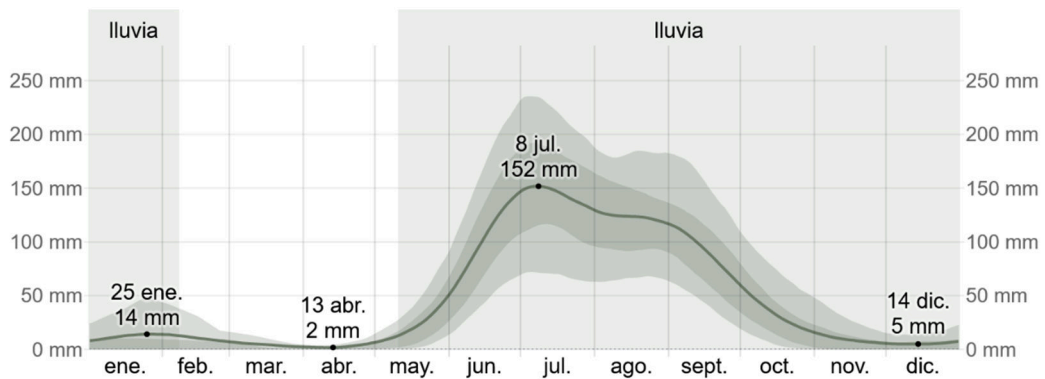
La temporada más mojada dura 3,7 meses, de 7 de junio a 28 de septiembre, con una probabilidad de más del 37 % de que cierto día será un día mojado. El mes con más días mojados en Tepatitlán de Morelos es julio, con un promedio de 22,2 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

La temporada más seca dura 8,3 meses, del 28 de septiembre al 7 de junio. El mes con menos días mojados en Tepatitlán de Morelos es abril, con un promedio de 0,6 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.



**Cuadro 3. Cuadro de Temperatura máxima y mínima promedio en Tepatitlán de Morelos.**

Fuente: <https://es.weatherspark.com/y/4164/Clima-promedio-en-Tepatitl%C3%A1n-de-Morelos-M%C3%A9xico-durante-todo-el-a%C3%B1o#Figures-Temperature>



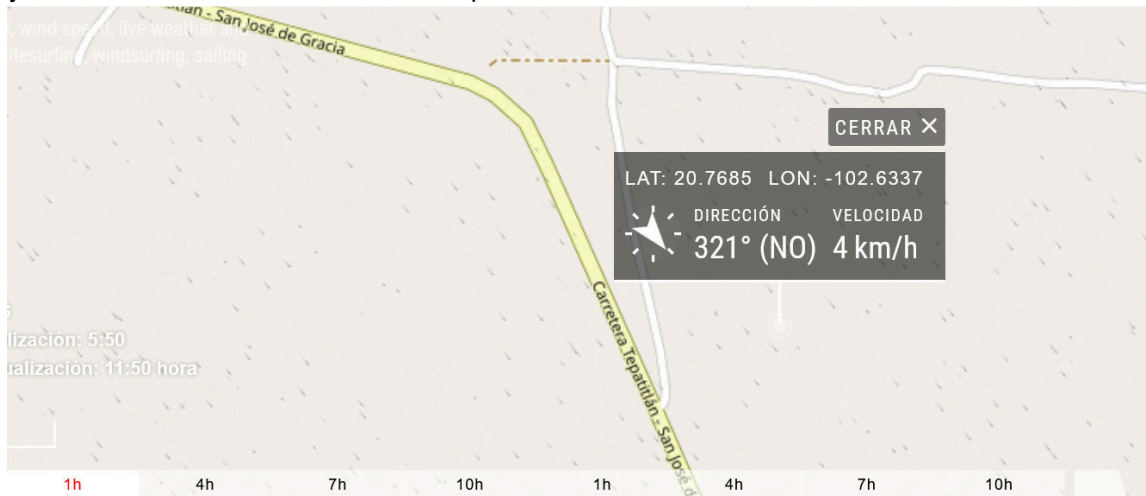
**Cuadro 4. Promedio mensual de lluvia en Tepatitlán de Morelos**

Fuente: <https://es.weatherspark.com/y/4164/Clima-promedio-en-Tepatitl%C3%A1n-de-Morelos-M%C3%A9xico-durante-todo-el-a%C3%B1o#Figures-Rainfall>

### 3.3.1.1 Vientos dominantes.

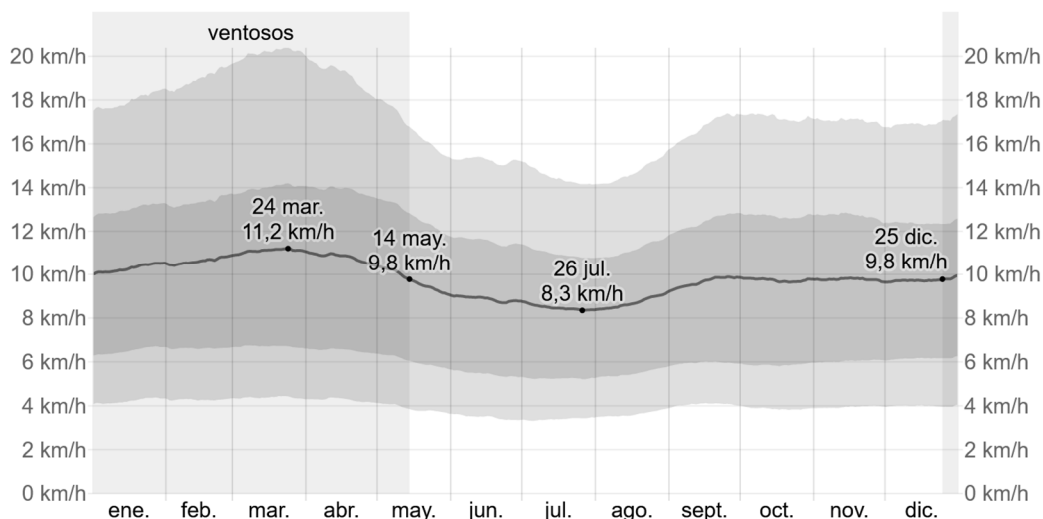
La parte más ventosa es de diciembre a mayo con velocidad promedio del viento de 9.8 kilómetros por hora, el día más ventoso es el 23 de marzo con una velocidad promedio de 11.2 kilómetros; la dirección del viento es más frecuente del Oeste de enero a junio y de junio a enero el viento Este.

Los vientos dominantes en el área de estudio son provenientes del Norponiente por lo que, en el caso particular del área de aplicación, la determinación de usos y destinos del presente plan parcial toma en cuenta este factor para la mejor ubicación de la zona que será destinada al uso Turístico Campestre que se propone, estableciendo franjas de amortiguamiento entre lo urbano y lo rustico, estableciendo límites del uso propuesto considerando además áreas de transición entre áreas de reserva urbana y las de conservación ecológica, áreas de protección a cauces y cuerpos de agua como medidas de mitigación y de prevención de riesgos, garantizando el confort y habitabilidad al interior del área de aplicación.



Cuadro 5. Cuadro de orientación promedio del viento en Tepatlán de Morelos.

Fuente: <https://www.windfinder.com/#16/20.7695/-102.6356/2022-08-11T06:00Z>



Cuadro 6. Cuadro de orientación promedio del viento en Tepatlán de Morelos.

Fuente: <https://es.weatherspark.com/y/4164/Clima-promedio-en-Tepatl%C3%A1n-de-Morelos-M%C3%A9xico-durante-todo-el-a%C3%B1o#Figures-WindSpeed>



### 3.3.2 Topografía.

La región de los Altos de Jalisco se caracteriza geomorfológicamente por la presencia de sierras de composición riolítica que alcanzan altitudes de 2500 msnm y cuyas laderas tienen una disección madura y bajan abruptamente, pero en forma cóncava; también se presenta un conjunto de mesetas lávicas de composición basáltica, que son el sistema de geoformas dominantes en esta zona y cuyas altitudes varían de 1900 a 2350 msnm.

El perfil topográfico de la región es muy variado, el predio del área de aplicación. se encuentra en una zona con pendiente homogénea, que aumenta conforme sale del polígono del predio, y se recorre de oriente hacia el poniente, además de que este predio está cerca de donde parte la falda de la elevación del Cerro Gordo, principal altura del municipio, que se localiza al sur oriente de la cabecera municipal y tan solo a 200m al oriente del predio del proyecto. esta elevación cuenta con una altura de 2667 metros sobre el nivel del mar, siendo el de mayor altitud en la región 3. Altos Sur, del estado de Jalisco.

Cercano también al predio del proyecto y al sur del mismo se encuentra el Cerro el Maguey, a 1.7 km de distancia desde el predio hasta las faldas de la elevación.

La geomorfología de la zona muestra unidades muy definidas y consistentes, sin embargo, la unidad geomorfológica sobre la que se asienta el proyecto corresponde al sistema Neovolcánico, a la unidad denominada llanura colinosa medianamente diseccionada con cambios de terreno de 20 a 30 metros por kilómetro cuadrado.

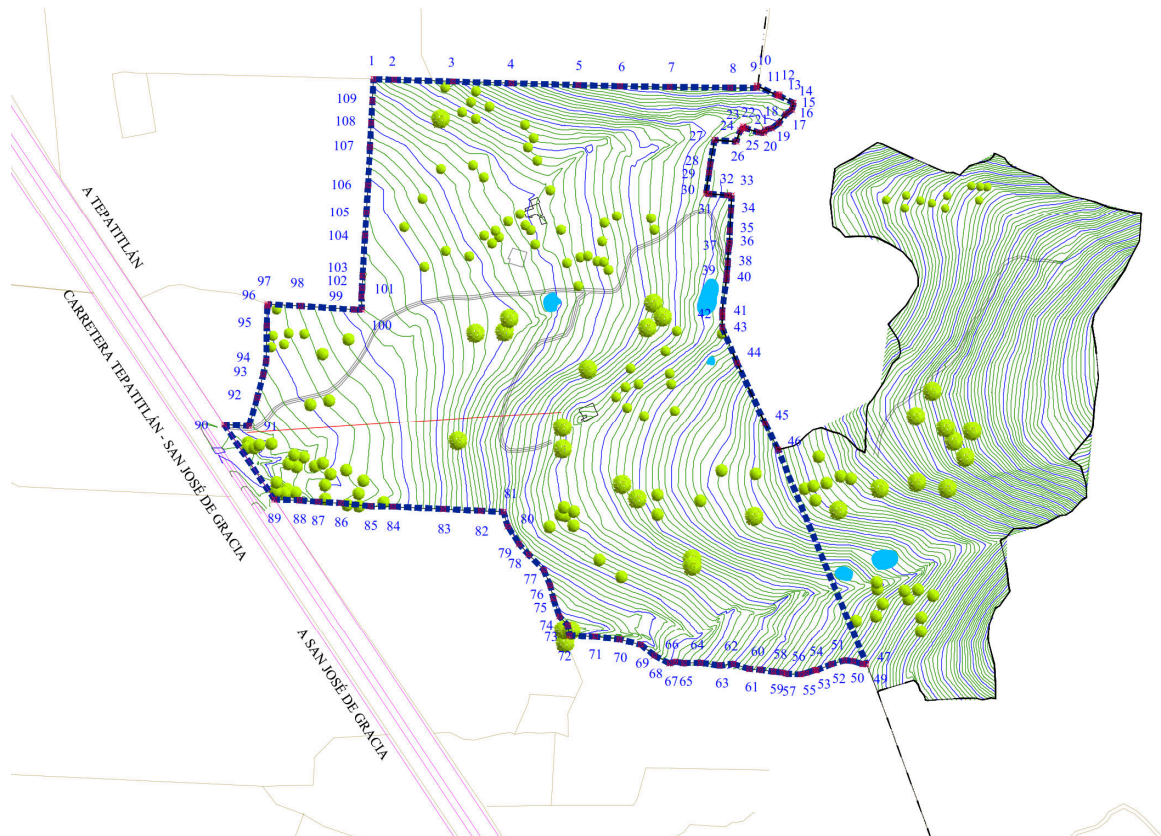
El entorno más próximo al **área de estudio** se encuentra caracterizado por una topografía diversa que oscila entre:

- a) Suelos sensiblemente planos que predominan en la porción de la zona del área de estudio y hacia el sur y norte del mismo;
- b) La zona con pendientes extendidas que conforman hacia el oriente la falda de la topoforma "Cerro Gordo" (al oriente del área de estudio); y hacia el poniente la carretera estatal Tepatitlán – San José de Gracia.
- c) Una tercera tipología topográfica, concerniente a una zona donde se entremezclan porciones de pendientes extendidas (provenientes del Cerro el Maguey) y secciones menores de llanura colinosa (relacionadas a la presencia de escurrimientos naturales que interrumpen intermitentemente la pendiente extendida), lo que se puede observar al oriente del área de estudio.

En términos generales el **área de aplicación** se caracteriza por una predominancia importante de pendiente moderada. Se considera que las pendientes prevalecientes no demuestran restricciones significativas a la urbanización en lo absoluto; ya que en su mayor superficie presentan condiciones favorables para facilitar el escurrimiento superficial de agua pluvial sin la necesidad de alterar su topografía con innecesarios movimientos de tierra.

El área de aplicación registra el punto más alto a lo largo del límite oriente, junto a los vértices que están a hacia la falda del Cerro Gordo, que corresponde a la cota 2,060 msnm y la parte más baja del polígono de análisis que se encuentra a 1,990 msnm se sitúa al poniente en los vértices de la carretera estatal Tepatitlán – San José de Gracia.

Las pendientes oscilan entre 3.5% al 12.5%, consideradas aptas para el desarrollo urbano en áreas de uso Turístico Campestre, facilitando la construcción de redes de infraestructura para agua potable y el escurrimiento superficial de las aguas pluviales evitando encharcamientos de manera natural.



Plano 5. Modelo digital de elevación, topografía y pendientes del área de aplicación. Fuente: Elaboración propia.

### 3.3.3 Hidrología.

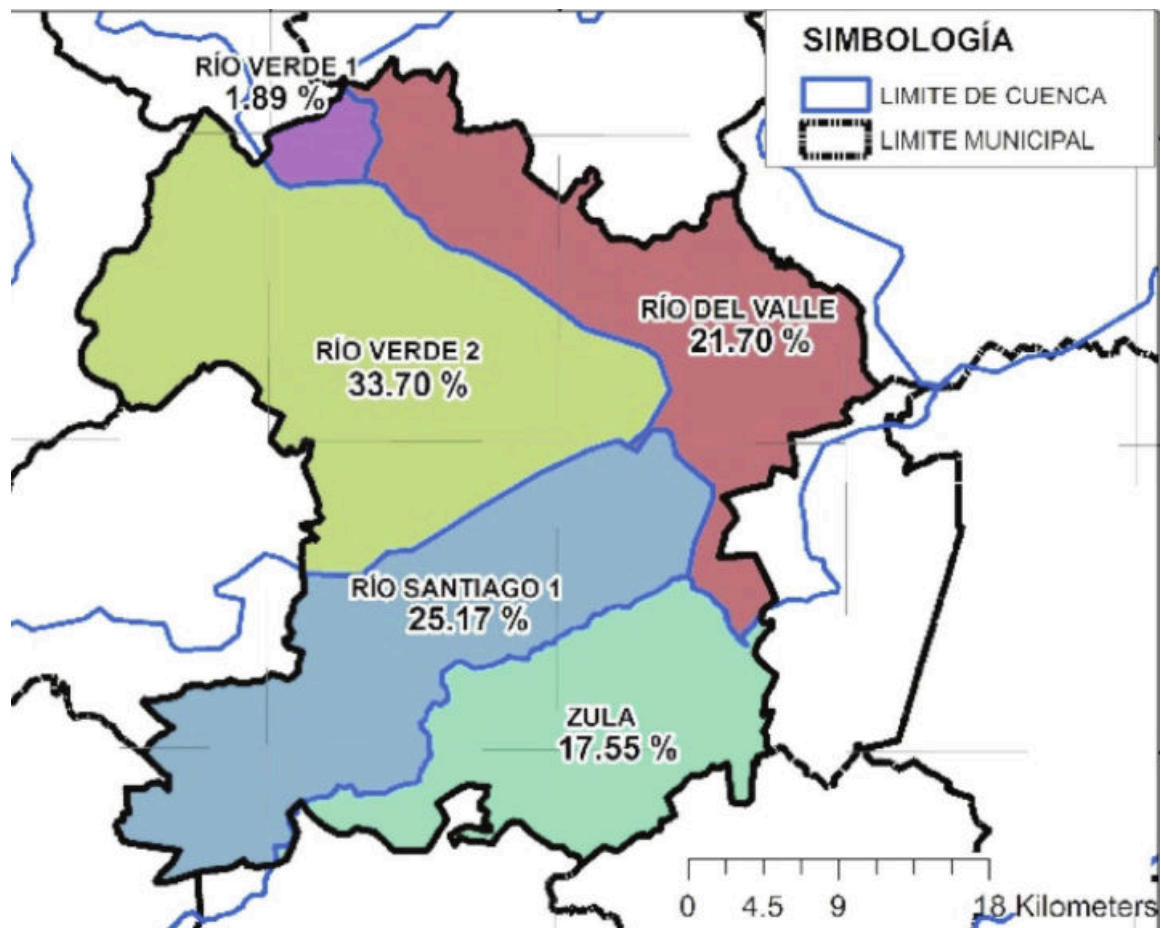
#### Cuencas.

El municipio de Tepatitlán de Morelos de acuerdo con la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA, 2014) se encuentra en la Región Hidrológica Administrativa VIII Lerma-Santiago-Pacífico; Región Hidrológica 12 Lerma – Santiago, Zona Hidrológica Río Santiago en las Cuencas Hidrológicas Río Verde 2, Río Santiago 1 y Río del Valle; Zona Hidrológica Lerma – Chapala en la Cuenca Hidrológica Río Zula.

El **área de estudio** se inserta en la Región Hidrológica 12, Lerma-Santiago, específicamente en la subregión hidrológica Altos-Santiago. A su vez participa la cuenca hidrológica Río Santiago - Guadalajara, Subcuenca Río Calderón.

La principal escorrentía cercana al área de estudio es: Arroyo el Aguacate, además existen diversos aprovechamientos superficiales que interceptan las corrientes intermitentes sobre todo al oriente existen dos bordos que son utilizados para el abastecimiento pecuario.

En el área de estudio existen dos cuerpos de agua intermitentes catalogados como embalses o bordos temporales en su mayoría son utilizados en la actividad pecuaria

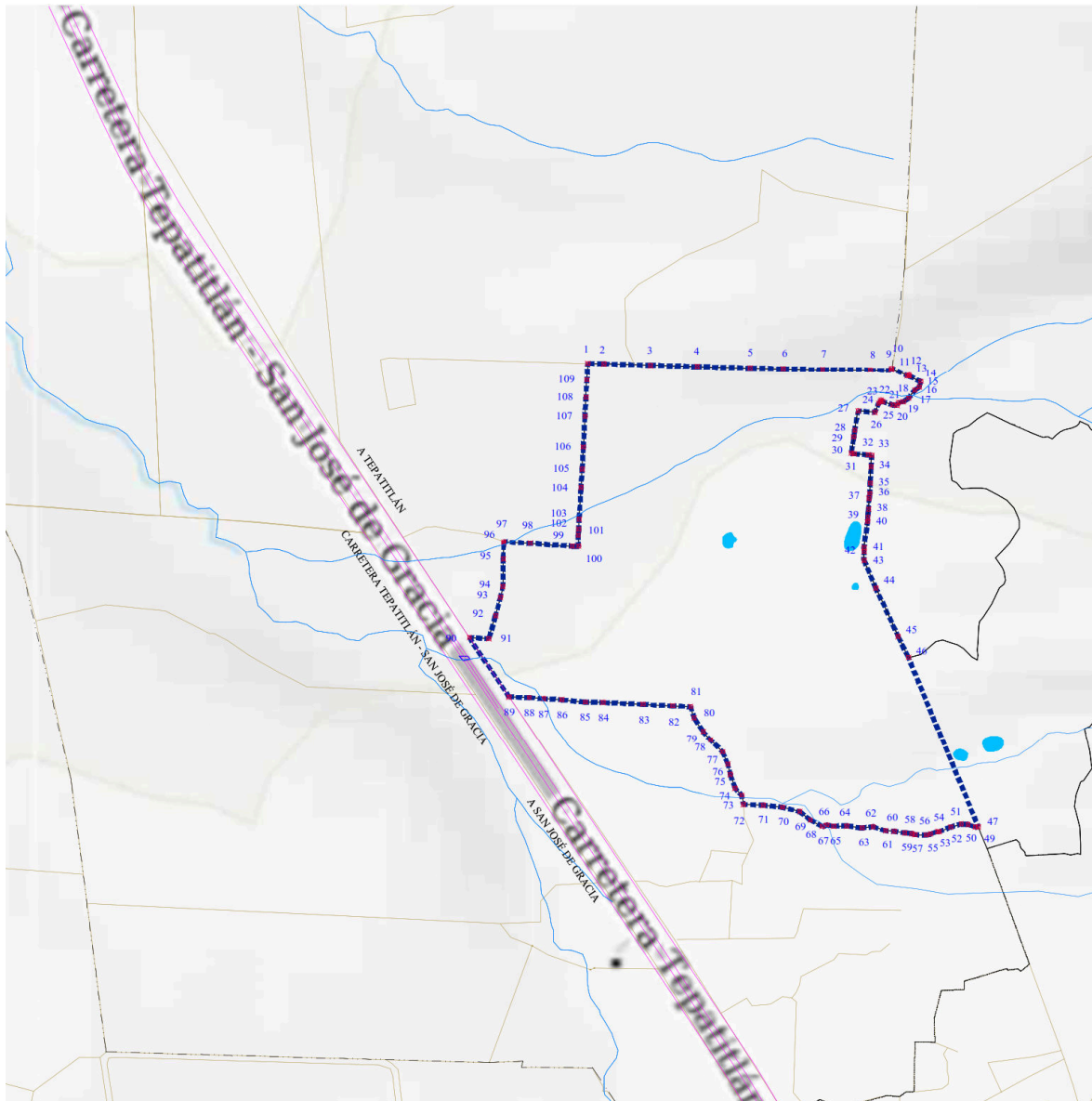


Plano 6. Cuencas del Municipio de Tepatitlán. Fuente: Elaboración propia con base en INEGI y SIALT.

### Escurremientos.

Es uno el escurrimiento natural intermitente que afecta al **área de estudio**, mismo que presenta un sentido de flujo que obedece en buena medida a las pendientes topográficas en torno al "Cerro Gordo".

Las unidades de captación de aguas superficiales conformadas por la sub cuencas captura las escorrentías generadas por la precipitación pluvial y las corrientes de agua de temporada, que posteriormente se alojan en escurrimientos naturales detectado encontrados fuera del área de aplicación.



Plano 7. Hidrología superficial del área de aplicación. Fuente: Elaboración propia con base en INEGI y SIALT.

### Aguas subterráneas.

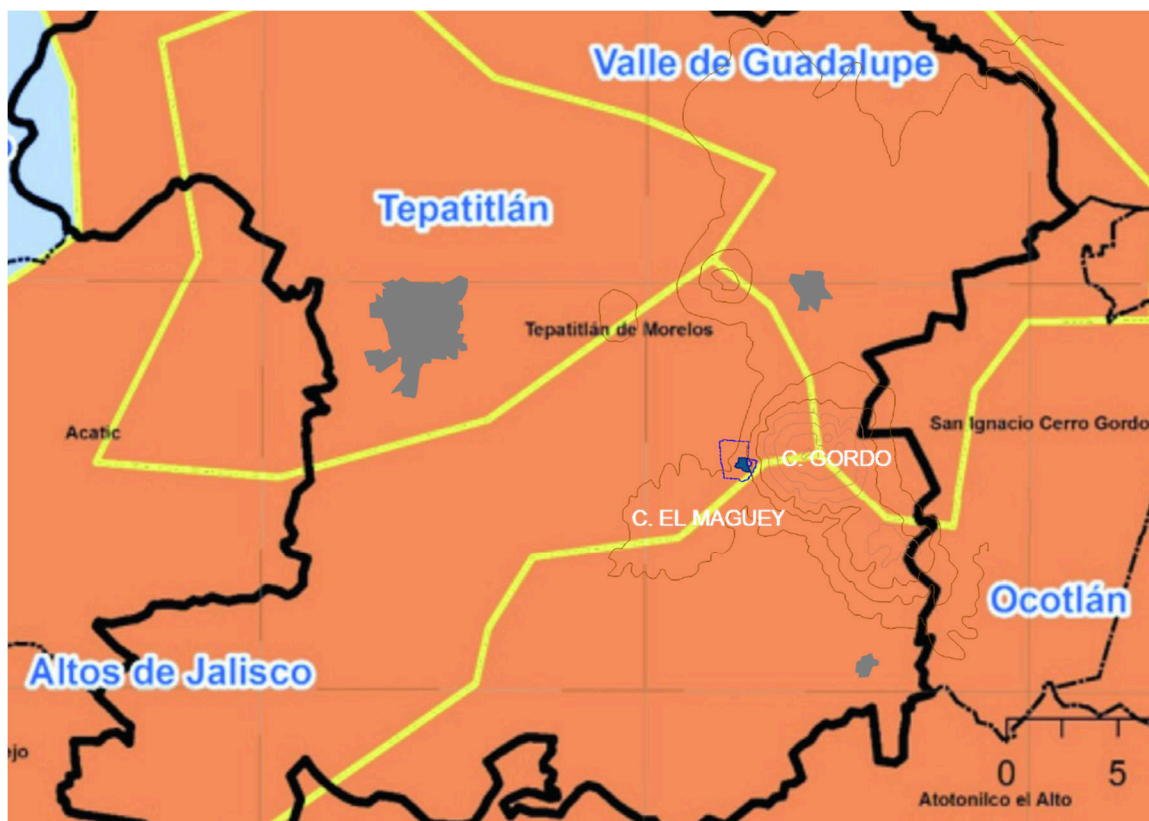
El municipio de Tepatlán de Morelos se encuentra en los acuíferos Altos de Jalisco, Tepatlán, Valle de Guadalupe y Ocotlán, los cuales se encuentran localizados al Este del Estado de Jalisco. El Acuífero Altos de Jalisco ocupa el 29.79% del total del territorio municipal; mientras que el acuífero Tepatlán ocupa el 26.15%, Valle de Guadalupe el 24.61%, Ocotlán el 18.04% y Yahualica el 1.41% restante.

Con respecto al agua subterránea las condiciones geológicas, geofísicas e hidrogeológicas permiten precisar que el acuífero presenta un sistema de unidad de depósitos continentales del Terciario, en algunas partes presenta alta capacidad de infiltración y mucha permeabilidad, por lo que en el área de estudio se encuentran formando acuíferos libres.

El acuífero Tepatitlán (clave 1414), por sus características geohidrológicas puede explotarse con buenas posibilidades; debido a la calidad óptima del agua, especialmente en los municipios de Tepatitlán y Arandas, la profundidad de los pozos en la zona oscila entre 200 y 300 metros en promedio.

Dadas las características de la región las aguas subterráneas resultan de buena calidad, sirviendo en su mayoría para la agricultura y uso ganadero, y para la industria con un mínimo de tratamiento, ya que presenta cierta tendencia al límite de bicarbonatos en potabilidad.

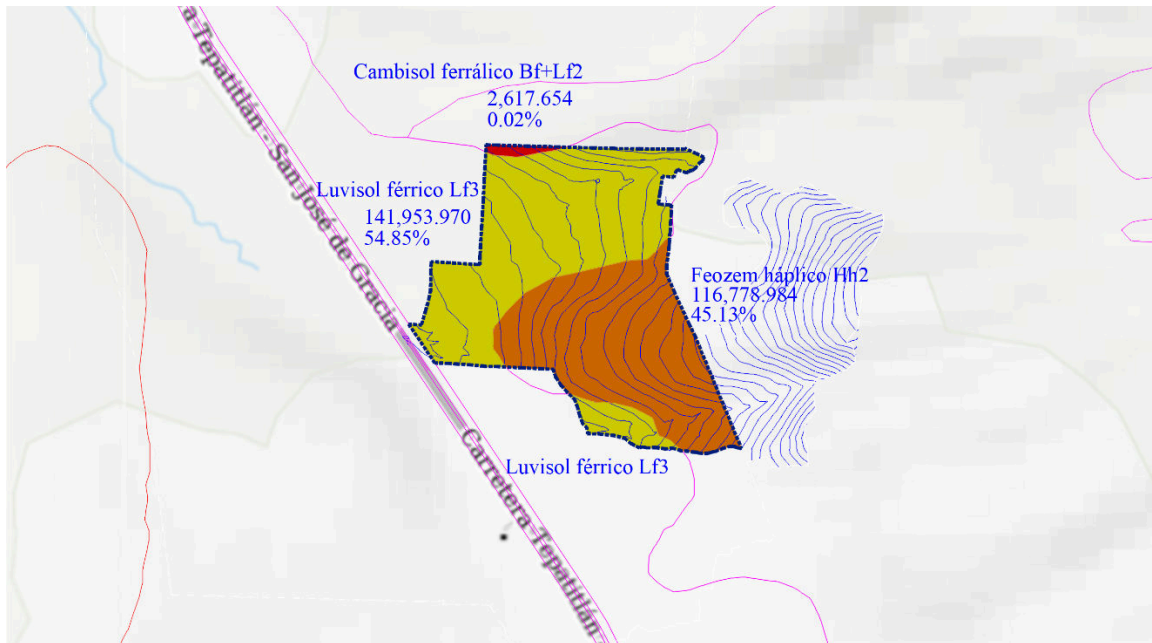
Como conclusión para el **área de aplicación** de este apartado de Hidrología, no se hacen necesarias la implementación de medidas de conservación y mitigación de posibles impactos del proyecto sobre el mismo.



Plano 7. Hidrología subterránea. Fuente: Elaborado con base en INEGI y CONAGUA 2010. Acuíferos.

### 3.3.4 Edafología.

El área de estudio se conforma por suelos dominantes que pertenecen al tipo Luvisol, Cambisol y Feozem. Su distribución geográfica y porcentajes de cobertura se muestran a continuación.



Plano 8. Edafología del área de aplicación. Fuente: Elaborado con base en INEGI e IIEJ Jalisco.

De acuerdo con el análisis para el **área de aplicación** se observan tres tipos de suelo:

- **Luvisol Férrico Lf3:** Suelo con acumulación de arcilla, y con la característica de su fina textura que, en combinación con terrenos planos, puede ocasionar inundaciones debido a su mala drenabilidad. Es un suelo de color pardo o rojizo, en algunas ocasiones amarillento, de fertilidad moderada y con alta capacidad para proporcionar nutrientes a las plantas; este suelo en particular, se encuentra en el 54.85% del área de aplicación, concentrado del centro hacia al norte de la propiedad.

Para el caso del Luvisol es un tipo de suelo con un subsuelo rojo por la acumulación de hierro, con manchas y/o nódulos de color rojizo y con baja capacidad para almacenar y proporcionar nutrientes o bases (Ca, Mg, K, Na), que suele desarrollarse predominantemente en zonas llanas, o con suaves pendientes, de climas en los que existen una estación seca y otra húmeda bien diferenciadas; cuando el drenaje interno es adecuado, presentan una gran potencialidad para un gran número de cultivos a causa de su moderado estado de alteración y su, generalmente, alto grado de saturación.

- **Feozem Háplico Hh2:** Son suelos con igual o mayor fertilidad que los vertisoles, ricos en materia orgánica, textura media, buen drenaje y ventilación, en general son poco profundos, casi siempre pedregosos y muy inestables, restringiendo por ello su uso en la agricultura permanente, pudiéndose utilizar en el cultivo de pastos, aunque se recomienda mantenerlos con vegetación permanente; este suelo en particular, se encuentra en el 45.13% del área de aplicación, concentrado en la parte oriente de esta misma.

Para el caso del Feozem el material original lo constituye un amplio rango de materiales no consolidados; destacan los depósitos glaciares y el loess con predominio de los de carácter básico. Se asocian a regiones con un clima suficientemente húmedo para que exista lavado, pero con una estación seca; el clima puede ir de cálido a frío y van de la zona templada a las tierras altas tropicales. El relieve es llano o suavemente ondulado y la vegetación de matorral tipo estepa o de bosque.

Los Feozem vírgenes son suelos fértiles y soportan una gran variedad de cultivos de secano y regadío, así como pastizales. Sus principales limitaciones son las inundaciones y la erosión; pero por lo general, son suelos bien drenados, fértiles y productivos que soportan una buena variedad de cultivos, así como de pastizales. Este tipo de suelos son blandos de textura media y pedregosos en su superficie, presentan buen drenabilidad, por lo que se consideran aptos para el desarrollo urbano; un Feozem Háptico se caracteriza por no presentar ningún horizonte diagnóstico que sea determinante

- **Cambisol Ferralico Bf (Bf+Lf2)**: Suelos de baja capacidad para almacenar y proporcionar nutrientes o bases (Ca, Mg, K, Na)

Los Cambisoles son relativamente maduros, de color pardo amarillento o rojo intenso, sin otros horizontes de diagnóstico, para paisajes jóvenes o en zonas templadas, en todas las morfologías, terrenos planos a montañosos, climas o vegetación. Además, su perfil es de tipo ABC, con un amplio rango de posibles usos agrícolas y en climas húmedos o frío tienen una capa orgánica encima.

La aplicación de los suelos cambisoles es ideal para la agricultura y sobre todo, si la saturación en bases es alta y precipitación suficiente.

En el **área de aplicación** o predio, del proyecto turístico campestre LOMAS ALTAS CAMPESTRE, las unidades de suelo predominantes son **Luvisol Férrico Lf y Feozem Háptico Hh**, por lo que se considera totalmente apto para el desarrollo urbano de baja densidad.

### 3.3.5 Geología.

De acuerdo con el INEGI, el grupo de roca predominante se distribuye más allá de los límites del área de estudio y es roca *Ígnea Extrusiva Ácida*, que son rocas volcánicas típicas son formadas por el rápido enfriamiento de la lava y de fragmentos piroclásticos. Este proceso ocurre cuando el magma es expulsado por los aparatos volcánicos; ya en la superficie y al contacto con la temperatura ambiental, se enfría rápidamente desarrollando pequeños cristales que forman rocas de grano fino (no apreciables a simple vista) y rocas piroclásticas. Los piroclásticos (del griego pyro, fuego, y klastos, quebrado), son producto de las erupciones volcánicas explosivas y contienen fragmentos de roca de diferentes orígenes, pueden ser de muchas formas y tamaños.

Son rocas constituidas por minerales claros, leucocratos (cuarzo, feldespatos), que en el caso de ser una roca no holohialina suelen presentarse como fenocristales. Los tipos más comunes son las riolitas y dacitas. El color de estas rocas puede o no ser claro, ya que la matriz puede imprimirles un color más o menos oscuro.

En el área de aplicación y de estudio lo abarca el basalto que es una roca ígnea extrusiva, sólida y oscura, y es el tipo de roca más común en la corteza terrestre; esta tipología de suelo le brinda al proyecto la resistencia del suelo que permite su utilización para realizar acciones de urbanización y edificación sin restricción alguna.

Como fallas geológicas se identifican fuera del área de aplicación a 300 metros hacia oriente, fallas que inician entre las faldas del Cerro Gordo.

De acuerdo con las cartas geológicas del INEGI, el grupo de rocas predominante en la zona de estudio son las siguientes:

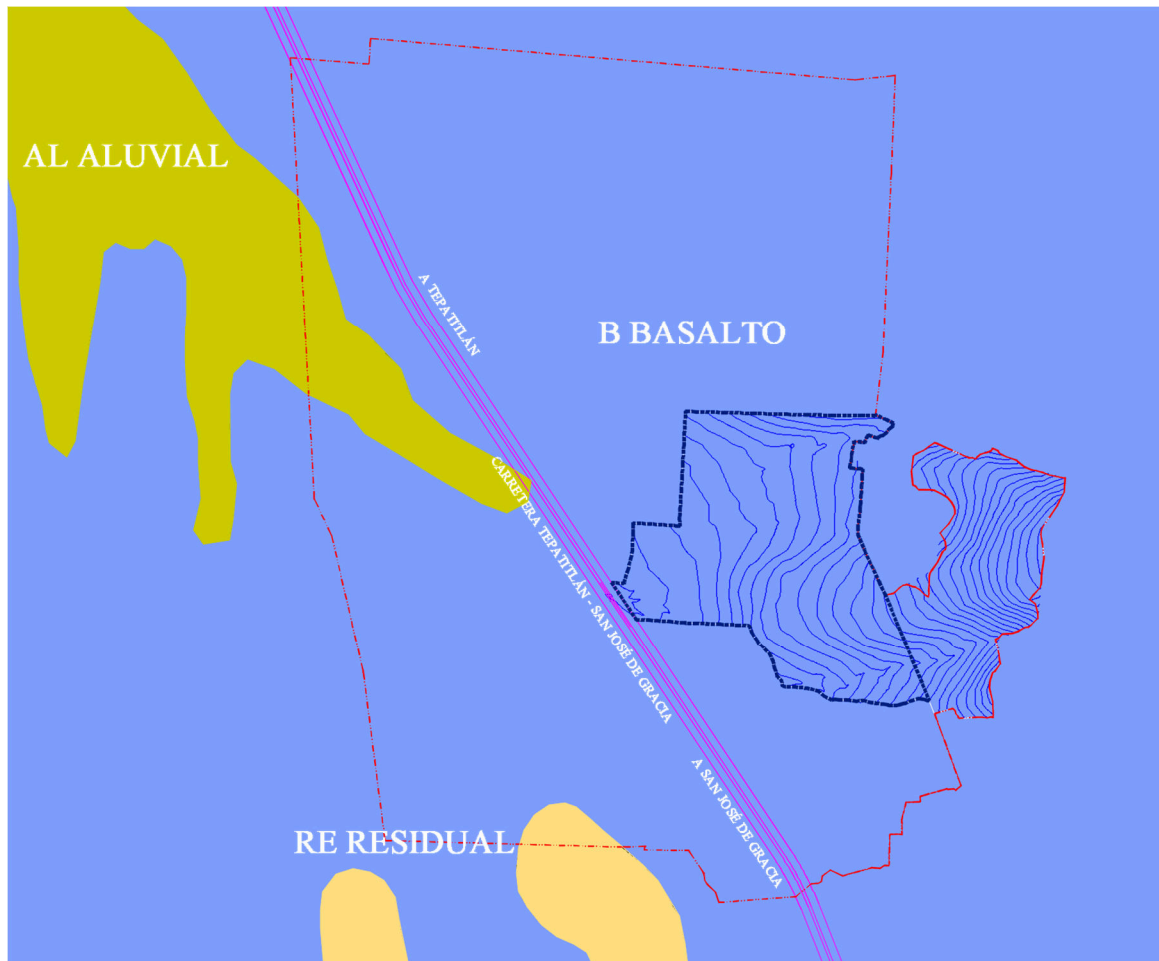
- **Residual** : Es un suelo compuesto por una capa de material intemperizado, de rocas preexistentes que no han sufrido transporte alguno. Este tipo de suelos que se considera apto para el desarrollo urbano; se localiza al oriente del área de estudio.
- **Basalto** : El basalto es una roca ígnea extrusiva de color oscuro, de composición máfica —rica en silicatos de magnesio y hierro y en sílice—, que constituye una de las rocas más abundantes en la corteza terrestre. Se identifica por su color oscuro, es una roca rica en hierro y magnesio. A su vez y comparándola con otras rocas ígneas posee un bajo contenido en sílice. Suele presentarse, también, en forma de vidrio, variando su cantidad de cristales. Es el tipo de roca más común en la corteza terrestre, y cubre la mayoría del fondo oceánico.

Está formado por abundantes minerales oscuros: como el piroxeno y la olivina, que hacen que el basalto sea de color gris o negro obscuro. Es un material compacto, duro, aunque frágil poco resistente al fuego. Es la roca que da las mayores resistencias. Algunos se disgregan por acción de los agentes meteorológicos.

Se trata de una roca poco utilizada como piedra de construcción. Se utiliza en cimientos, peldaños (bajo cubierta), pavimentación (adoquines) y obras de ingeniería.

- **Aluvial** : Suelos que se han desarrollado con el paso del tiempo como resultado de los sedimentos depositados por las inundaciones periódicas de arroyos o ríos.





Plano 9. Geología del área de estudio. (INEGI, IIEJ).

En particular, se observa que el sitio del proyecto el cual cuenta con una superficie de 258,733.616 m<sup>2</sup>. presenta un 100% de suelo del tipo Basalto.

Esta tipología de suelo le brinda al proyecto la resistencia del suelo que permite utilizarlos para realizar acciones de urbanización y edificación sin restricción alguna.

### 3.3.6 Uso Potencial del Suelo.

Se presentan 2 tipos de vegetación de acuerdo con la clasificación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y se encontró que en el área de estudio el tipo de uso de suelo predominante es el de la Agricultura de Temporal Anual, y el de Pastizal inducido (PI).

**Agricultura de temporal (TA).** Tipo de agricultura en donde el ciclo vegetativo de los cultivos que se siembran depende del agua de lluvia, por lo que su éxito depende de la precipitación y de la capacidad del suelo para retener el agua. Se practica principalmente en las zonas marginadas. Pues es limitada principalmente por la precipitación pluvial de temporada de lluvias, no es competente en el mercado debido a los bajos rendimientos. La precipitación pluvial al inicio de la temporada de lluvias es el elemento importante en la agricultura de temporal.

Estas zonas, para ser clasificadas como de temporal deberán permanecer sembradas al menos un 80% del ciclo agrícola. Pueden ser áreas de monocultivo o de policultivo y pueden combinarse con pastizales o bien estar mezcladas con zonas de riego, lo que conforma un mosaico complejo, difícil de separar, pero que generalmente presenta dominancia de los cultivos cuyo crecimiento depende del agua de lluvia.

Para el área de estudio se concentra al norte, poniente y hacia el sur; la totalidad del área de aplicación se registra aun con dicho uso de suelo.

**Pastizal inducido (PI).** Es aquel que surge cuando es eliminada la vegetación original. Este pastizal puede aparecer como consecuencia de desmonte de cualquier tipo de vegetación; también puede establecerse en áreas agrícolas abandonadas o bien como producto de áreas que se incendian con frecuencia. Son de muy diversos tipos y aunque cabe observar que no hay pastizales que pudieran considerarse como totalmente libres de alguna influencia humana, el grado de injerencia del hombre es muy variable y con frecuencia difícil de estimar.

Aun haciendo abstracción de los pastos cultivados, pueden reconocerse muchas áreas cubiertas por el pastizal inducido, que sin duda alguna sostenían otro tipo de vegetación antes de la intervención del hombre y de sus animales domésticos.

Las principales áreas de pastizal inducido se ubican hacia las partes norte, oriente, sur del área de estudio, No suelen presentar prominencias arbustivas ni arbóreas y cubre el sustrato casi en su totalidad, con una altura de 5 a 20 cm, y una disposición horizontal cerrada. Entre los géneros a que pertenecen las gramíneas dominantes pueden citarse: *Andropogon*, *Trisetum*, *Aristida*, *Bouteloua*, *Bromus*, *Stipa*, *Deschampsia* y *Muhlenbergia*.

### Estratos.

Con respecto a los estratos se identificó dos arbóreo, tres arbustivas, y una herbácea, resaltar que no se encontraron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

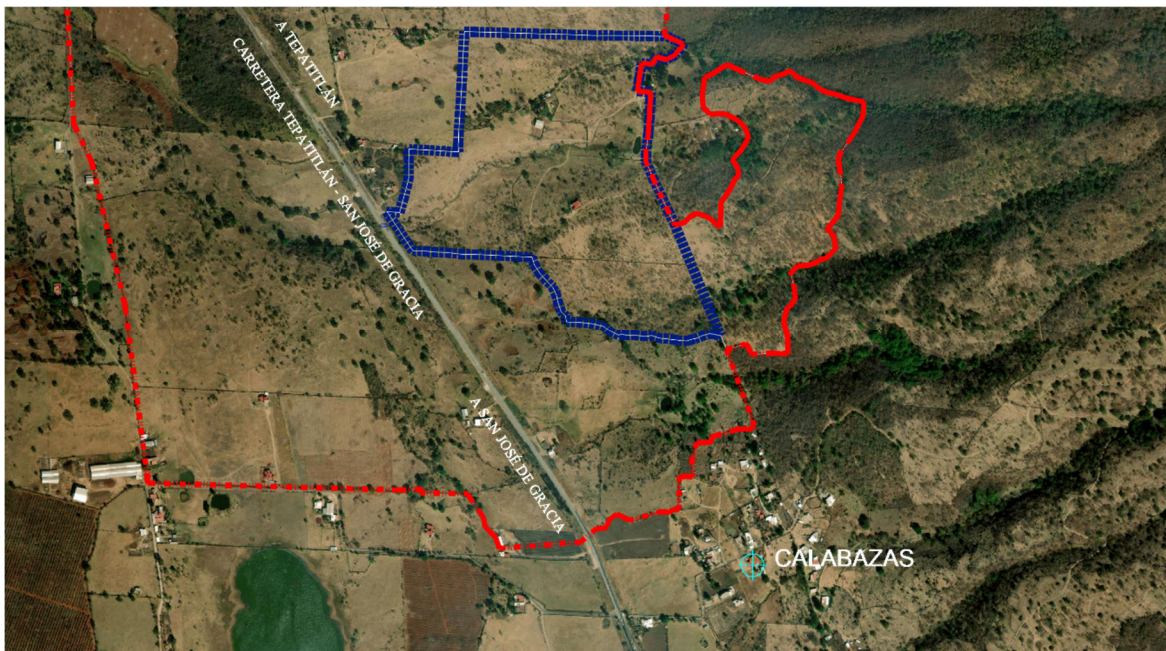
Estrato	Nombre común	Especie	Familia
Arbóreo	Encino blanco	<i>Quercus obtusata</i>	Fagáceas
Arbóreo	eucaliptas ( <i>Eucalyptus</i> ) L'Hér	Magnoliopsida	Myrtaceae
Arbustivo.	Nopal	<i>Opuntia</i> sp.	Cactácea
Arbustivo.	Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	Fabáceas
Arbustivo.	Granjeno	<i>Celtis pallida</i>	Cannabaceae
Herbáceo	Zacate de Rhodes pastizal inducido	<i>Chloris gayana</i>	<i>poaceae</i> , <i>asteraceae</i>

**Cuadro 7. Estratos. Fuente Jefatura de Ecología Municipal de Tepatitlán.**



**Plano 10. Uso potencial de Suelo del área de aplicación.**

Suelo Urbanizado. En el área de estudio como de aplicación se concentra 200 metros al oriente del pie de carretera Tepatitlán – San José de Gracia, en la comunidad rural denominada Calabzas sobre todo de giros habitacionales.



**Plano 11. Suelo Urbanizado, Localización de Comunidad Rural Calabzas.**

### 3.3.7 Inventario florístico.

Los recursos florísticos nativos del área de estudio se vieron afectados por el cambio de uso de suelo debido a la explotación agropecuaria a que ha sido sometido el suelo por décadas; solamente se pueden encontrar ambientes secos con un par de franjas de una vegetación nativa xerófila. Así mismo colinda al norte y al oriente de algunas áreas urbanas.

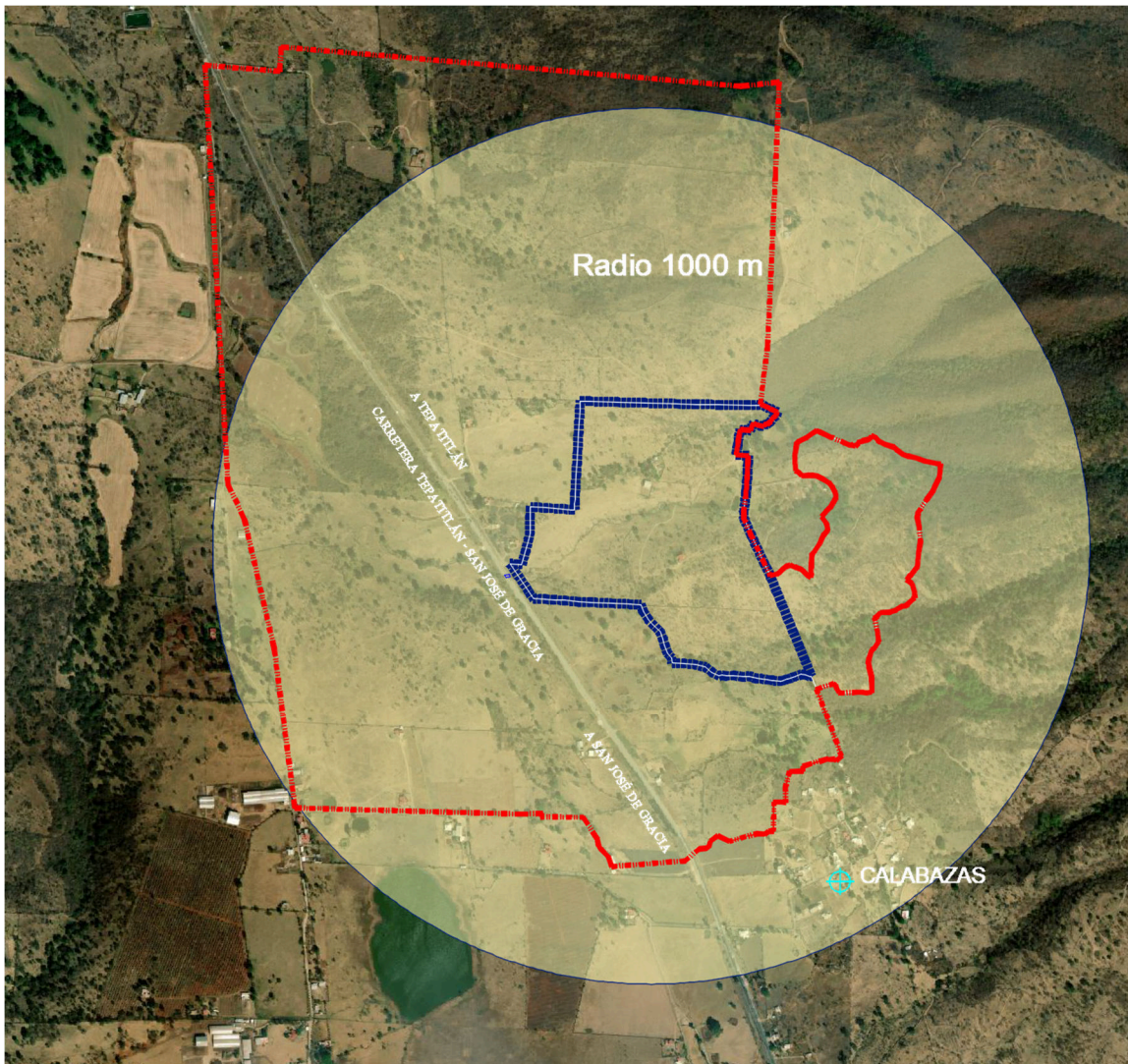
Se realizó un muestro florístico en el área, mediante el método cualitativo de presencia y ausencia. Se recorrió el área del proyecto y se identificaron las escasas especies presentes en el mismo, posteriormente se enlistaron y describieron a nivel especie. Se dividió a las especies por su estrato (arbóreo, arbustivo, herbáceo), anteriormente ya descritas en el cuadro número 7.



Imagen 1 . Fotografías de vegetación en el área de aplicación.

### 3.3.8. Riesgos y/o Peligros.

En un radio de 500 metros a partir del punto central del área de aplicación, y con base al Atlas Nacional de Riesgos se identificó una población o comunidad rural de 180 habitantes de los cuales habitan en 36 viviendas, no se identificó ningún riesgo y/o peligro de carácter físico natural y cuentan con una vulnerabilidad social baja.



Plano 12. Radio de Riesgos y Peligros. Fuente: Elaboración Propia.

### 3.3.9. Aspectos Ambientales.

En lo que corresponde al área de aplicación, la flora y su entorno en el área de estudio, como se mencionó anteriormente, se vio totalmente afectada por el cambio de uso de suelo y las explotaciones agropecuarias que históricamente se han realizado en la zona. Aunque cuenta todavía con presencia de especies arbóreas como el Encino y pastizales de forma intermitente.

El cambio de uso de suelo que se propone implica la instrumentación de acciones de sustentabilidad. No será necesaria una planta de tratamiento para mitigar el impacto ambiental que se pudiera generar por el tipo de residuos domésticos temporales, esto debido a que será solucionado de manera directa en las mismas propiedades mediante la implementación de tanques sépticos individuales.

### 3.4. Síntesis del medio físico natural.

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

#### Topografía.

Como se manifestó, el **área de aplicación** presenta pendientes moderadas (entre el 3.5% y 12%) en la mayor extensión de su superficie, con ligeras porciones de suelos accidentados. Dentro del análisis respectivo se llegó a la conclusión de que las pendientes no demuestran restricciones significativas, ya que en la mayor extensión del predio se observan condiciones favorables a la urbanización.

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

#### Hidrología.

Las pendientes predominantes en el área de aplicación y su convergencia hacia el escurrimiento natural fuera del área de aplicación, asociado a los tipos de suelo identificados, permiten un adecuado flujo de las aguas pluviales, minimizando la posibilidad de eventos de inundaciones y/o encharcamientos.

Respecto a la Hidrología subterránea, el predio se sitúa dentro del acuífero Tepatitlán, con una profundidad del nivel estático de entre 210 y 220 metros donde la configuración de la elevación del nivel estático no demuestra alteraciones del flujo natural del agua subterránea que indiquen la presencia de conos de abatimiento causados por la concentración de pozos, además de que al frente a la colindancia oriente del predio ya se encuentra la infraestructura de agua potable que dotara del servicio, lo cual significa en la posibilidad de otorgar de manera factible el abastecimiento de agua para el área de aplicación.

Por su parte, en lo que corresponde a la calidad del agua subterránea, se destaca de manera general que las concentraciones de los diferentes iones y elementos no sobrepasan los límites máximos permisibles que establece la Norma Oficial Mexicana, para los diferentes usos, siendo también factible el aprovechamiento para las actividades que se promueven como parte del proyecto LOMAS ALTAS CAMPESTRE.

### **Suelo.**

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

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

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

De manera general el predio se encuentra clasificado por el INEGI como área de tierras aptas para el temporal anual, así como el aprovechamiento de la vegetación inducida o pastoral, que cubre casi en su totalidad el área del proyecto. La investigación de campo permitió establecer que si bien el área de aplicación presenta una amplia superficie destinada a actividades agrícolas, también se presenta una presencia importante de matorrales no necesarios de conservar.

Derivado de tal condición la propuesta del presente plan parcial en su apartado de estrategia, consisten en el establecimiento de zonas para uso **Turístico Campestre**.

### **Aspectos ambientales.**

Debido a los activos paisajísticos, reducida actividad forestal y ambientales del predio, el cambio de uso de suelo que se propone puede aplicar la instrumentación de acciones para la preservación ecológica, de conjuntos arbóreos y la sustentabilidad.

El diseño del proyecto ejecutivo será congruente con la situación paisajística y climática, y habrá de favorecer esquemas de sustentabilidad, buscando la integración del proyecto con el medio físico natural, la conservación de la vegetación existente y el aprovechamiento de las condiciones naturales del terreno como aspecto relevante.

### 3.4. Medio Físico Transformado.

Para el análisis del medio físico transformado del área de estudio es fundamental establecer inicialmente en el caso particular de la acción urbanística “LOMAS ALTAS CAMPESTRE” ésta se encuentra en el supuesto que señalan los artículos 10; 121 fracción VI, 123 fracción I, 234 251 y 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, cabe señalar que el área de aplicación del presente plan se encuentra fuera de los límites del centro de población.

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

#### 3.4.1 Estructura Urbana.

La configuración de la estructura urbana en el **área de estudio** exhibe escasos asentamientos humanos o presencia de localidades rurales, resaltando solamente la comunidad Calabazas, en el límite urbano sur del polígono de estudio.

El resto del territorio del **área de estudio**, ésta se integra por una mayor extensión de suelo con predios rústicos donde prevalecen usos agropecuarios.

Por otra parte, el sistema de unidades urbanas más cercano corresponde al Centro de Población de San José de Gracia, se localiza al suroeste del polígono de análisis, al cual se tiene acceso mediante la vialidad denominada Carretera Tepatitlán – San José de Gracia.

#### 3.4.2 Sistema Vial.

El sistema vial dentro del **área de estudio** corresponde únicamente a la Carretera Tepatitlán – San José de Gracia, considerada con jerarquía vial de carácter regional **VR** por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos.

Vialidad la cual recorre al poniente del polígono en dirección norte a sur. Esta vialidad cuenta con una sección de 40.00 m; compuesta por 2 carriles de circulación en doble sentido en 7.00 m de sección de rodamiento, con una longitud de 2120 m dentro del polígono de análisis, mientras que el área de aplicación presenta 96.00 m. al frente a esta vialidad.

Se puede afirmar que la ubicación del área de aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas Altas Campestre”, cuenta con condiciones de conectividad regional, que le brinda la posibilidad de desarrollar en el predio implicado el uso Turístico Campestre.

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



### 3.4.3. Infraestructura.

#### 3.4.3.1 Agua Potable.

En materia de infraestructura de agua potable, en el **área de estudio** resalta que no existe sistema alguno de redes de conducción o de distribución del vital líquido.

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

El proyecto que se propone solventará su demanda de agua potable de manera interna con base en la extracción del subsuelo por medio de un pozo profundo de un predio colindante. Para tal efecto deberá presentar en su momento un acuerdo mutuo entre ambos propietarios colindantes, así como el título de concesión respectivo emitido por la **CONAGUA**, que tendrá que ser vigente y destinado para el uso de suelo Turístico Campestre propuesto.

El proyecto contará además con cisternas cerradas para el almacenamiento del líquido, que se diseñarán de acuerdo a las necesidades de cada predio en lo individual. Por otra parte, una vez que se pretendan llevar a cabo acciones de urbanización, el proyecto definitivo deberá contemplar un proyecto ejecutivo de infraestructura de agua potable, acreditando el cálculo específico de los volúmenes necesarios, así como su dotación con base en la concesión por parte de la **CONAGUA**, donde se garanticen los requerimientos del proyecto. Dicho proyecto deberá ser sancionado y autorizado por el organismo operador, Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tepatitlán de Morelos (**ASTEPA**).

#### 3.4.3.2 Drenaje sanitario.

El área de estudio no cuenta con infraestructura que otorgue el servicio de drenaje sanitario y por lo tanto se prevé que este tema está siendo solventado dentro de la misma área de aplicación, a través de sistemas individuales de cisternas y/o fosas sépticas y en algún futuro por sistemas de tratamiento de aguas residuales.

Cabe señalar que el riesgo de contaminación de las aguas del subsuelo no es de consideración, debido que no existirá un número considerable de fincas y construcciones.

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

En dicho sentido, se deberá presentar el proyecto donde se acredite el cálculo específico del volumen de agua residual a partir de lo cual se determine la característica de las fosas sépticas.

Partiendo de lo antes expuesto se prevé que no existen determinantes que imposibiliten la implementación del proyecto.

### **3.4.3.3 Drenaje Pluvial.**

Como se ha venido mencionando, la zona es un territorio poco consolidado. Por tal razón la gran mayoría de la precipitación (entre el 80 y 90% del volumen) se infiltra de manera natural al subsuelo. El resto del volumen de aguas pluviales es drenado de manera superficial a través de tres escurrimientos naturales principales que afectan al **área de estudio**.

En lo que corresponde al área de aplicación, la mayor escorrentía del polígono es canalizada de manera natural a hacia uno afluentes intermitente o de temporal. Se tiene previsto que, con la modificación del uso de suelo, y la implementación de rodamientos viales con empedrado ornamental, se deberá generar un proyecto mínimo de captación, retención e infiltración de aguas pluviales, lo cual permita garantizar que no existirán impactos hidrológicos por efecto de la urbanización y puedan ser canalizados al escurrimiento natural presente al norte del predio.

La autoridad municipal podrá determinar en su caso, el permitir que el total de las aguas pluviales captadas en el predio (una vez urbanizado), se canalicen al escurrimiento natural antes citado, y con ello contribuir al volumen de captación del arroyo "El Aguacate", ubicado aguas abajo, fuera del área de estudio.

### **3.4.3.4 Infraestructura eléctrica.**

El área de estudio cuenta con una cobertura en el rubro de infraestructura eléctrica, donde existe una línea de suministro situada sobre la Carretera Tepatitlán – San José de Gracia. De esta línea de transmisión se abastecerá el proyecto LOMAS ALTAS CAMPESTRE.

### **3.4.3.5 Infraestructura de Telecomunicaciones.**

El área de estudio cuenta con una cobertura en el rubro de infraestructura de telecomunicaciones, donde existen tanto una línea de suministro telefónico (Telmex), así como el suministro de televisión por cable; situadas ambas sobre la Carretera Tepatitlán – San José de Gracia. De estas líneas se abastecerá el proyecto LOMAS ALTAS CAMPESTRE.

### **3.4.3.6 Instalaciones Especiales y Riesgos Urbanos.**

Se señala que tras analizar los Atlas Nacional y Estatal de Riesgo del estado de Jalisco. No existen en lo absoluto dentro del área de estudio, factores naturales a considerar como factor de riesgo, así como no existe instalación de riesgo alguna de gasoductos o oleoductos dentro de la zona de estudio y/o aplicación, así como la ubicación de instalaciones de riesgo como depósitos de combustible o gaseras.

### **3.4.3.5 Infraestructura de Transporte Público.**

El transporte público del área de estudio está compuesto primordialmente por una ruta de camiones foráneos de pasajeros de servicio de transporte particular que comunican la cabecera municipal de Tepatitlán de Morelos con las poblaciones de San José de Gracia y San Francisco.

Además de las comunidades en desarrollo como Ojo de Agua de Becerra, Piedra Herrada, comunica indirectamente hacia otras localidades, otros municipios de la región e incluso lleva al vecino estado de Michoacán.

### **3.5 Uso Actual del Suelo.**

El uso actual del suelo predominante dentro del área de estudio es el de tipo agricultura de temporal, el cual se encuentra intercalado con una localidad rural, así como otras construcciones dispersas entre granjas y vivienda campestre.

Debido a lo anterior se corrobora que la implementación de una zona de uso turístico campestre en el área de aplicación es factible debido a la vocación de la zona.

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

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

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

Pequeña Propiedad Ganadera. Se constituye por los suelos utilizados para la reproducción y cría de animales, mediante el uso de su vegetación sea natural o inducida. Su extensión se sujetará a los coeficientes de agostadero ponderados en la región de que se trate, suficiente para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor.

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

En el caso específico del predio que constituye la totalidad del área de aplicación del Plan, se trata de un predio rústico de propiedad privada, siendo este el que corresponde al polígono del Predio Rústico denominado "LOMAS ALTAS CAMPESTRE".

## **3.7. Análisis del Medio Económico Social.**

### **3.7.1 Características Demográficas.**

#### **3.7.1.1 Población Regional.**

La Región Altos Sur a la que pertenece el municipio de Tepatitlán de Morelos, se encuentra dentro de las cuatro regiones más pobladas del estado de Jalisco, junto con las regiones Centro, Altos Norte y Ciénega. Fuera de la Región Centro que concierne al Área Metropolitana de Guadalajara, cada una de las tres restantes cuenta con una población aproximada de 400 mil habitantes. Se destaca que la región Altos Sur es la tercera en orden de importancia, con relación al volumen de población en el estado según la encuesta Intercensal realizada en 2010.

La Región Altos Sur a la que pertenece el municipio de Tepatitlán de Morelos, está conformada por 12 municipios de los cuales, según el conteo de población y vivienda de 2015 practicado por INEGI, En el 2010, el municipio de Tepatitlán de Morelos representaba el 37.1 % (136, 123 pobladores) del total de población de la región Altos sur.

Para el año 2015, 141,322 habitantes residían en el municipio. Esto equivale al 37.1% de la población total de la región según la Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Región/Estado	Población total					Tasas de crecimiento promedio anual					
	Censo 1990	Conteo 1995	Censo 2000	Conteo 2005	Censo 2010	Encuesta Intercensal 2015	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
Jalisco	5,302,689	5,991,176	6,322,002	6,752,113	7,350,682	7,844,830	2.2	1.3	1.2	1.8	1.5
Norte	77,948	74,031	76,002	69,932	78,835	78,445	-0.9	0.6	-1.5	2.6	-0.1
Altos Norte	288,528	322,046	332,502	348,515	383,317	407,417	2.0	0.7	0.8	2.1	1.3
Altos Sur	291,829	327,134	346,262	350,694	384,144	399,724	2.0	1.3	0.2	2.0	0.9
Ciénega	304,524	330,386	349,056	356,881	385,121	402,199	1.5	1.3	0.4	1.6	1.0
Sureste	131,712	139,706	145,630	143,035	158,095	163,747	1.0	1.0	-0.3	2.2	0.8
Sur	270,765	279,849	282,064	276,469	293,258	300,871	0.6	0.2	-0.4	1.3	0.6
Sierra de Amula	155,861	157,169	161,158	156,426	168,074	171,810	0.1	0.6	-0.5	1.6	0.5
Costa Sur	123,827	135,714	139,206	128,496	147,918	152,113	1.6	0.6	-1.4	3.1	0.6
Costa-Sierra Occidentz	166,605	207,104	241,133	273,300	312,132	332,798	3.9	3.6	2.2	2.9	1.5
Valles	225,557	249,331	257,595	263,321	292,958	316,993	1.8	0.8	0.4	2.3	1.8
Lagunas	180,083	193,408	197,392	195,764	208,340	213,424	1.3	0.5	-0.1	1.3	0.7
Centro	3,085,450	3,575,298	3,794,002	4,189,280	4,538,490	4,905,289	2.6	1.4	1.8	1.7	1.8

Cuadro 8. Población Regional. Fuente INEGI.

### 3.7.1.2 Población municipal.

El municipio de Tepatitlán de Morelos ha observado un crecimiento constante de su población, lo cual le ha permitido conservar su posición como centro urbano de preponderancia regional. La Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, tiene mayoritariamente una densidad de 5 habitantes por hectárea, mientras que en el municipio son 37 habitantes por hectárea.

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

El municipio de Tepatitlán de Morelos cuenta con una población de 141,322 habitantes según la encuesta intercensal 2015 del INEGI.

En el año 2010 en la Ciudad de Tepatitlán de Morelos vivían 91,959 habitantes, el equivalente al 67.56% de la población total del municipio. Siendo en 2010 el centro de población más poblado del municipio. Aunque para el 2015 no se cuenta con datos específicos sobre la población de la ciudad, esto debido a un rápido, pero no exhaustivo estudio realizado por INEGI.



Municipio/Región	Población total						Tasas de crecimiento promedio anual				
	Censo 1990	Censo 1995	Censo 2000	Censo 2005	Censo 2010	Encuesta Intercensal 2015	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
Jalisco	5,302,689	5,991,176	6,322,002	6,752,113	7,350,682	7,844,830	2.2	1.3	1.2	1.8	1.5
Región Altos Sur	291,829	327,134	346,262	350,694	384,144	399,724	2.0	1.3	0.2	2.0	0.9
Acatic	16,434	17,906	19,282	18,551	21,206	21,530	1.5	1.7	-0.7	2.9	0.3
Arandas	63,279	70,901	76,293	63,200	72,812	77,116	2.0	1.7	-3.3	3.1	1.3
Jalostotitlán	24,497	26,297	28,110	28,462	31,948	33,777	1.3	1.6	0.2	2.5	1.3
Jesús María	19,776	20,356	19,842	17,884	18,634	19,469	0.5	-0.6	-1.8	0.9	0.9
Mexticacán	6,712	7328	6,974	6,084	6,034	5,088	1.6	-1.2	-2.4	-0.2	-3.5
San Julián	13,089	13,700	14,760	12,974	15,454	15,890	0.8	1.8	-2.2	3.8	0.6
San Miguel el Alto	23,598	27,237	27,666	26,971	31,166	32,960	2.6	0.4	-0.4	3.2	1.2
Tepatitlán de Morelos	92,395	109,300	119,197	126,482	136,123	141,322	3.0	2.0	1.1	1.6	0.9
Valle de Guadalupe	5,480	5,663	5,958	6,052	6,705	6,924	0.6	1.2	0.3	2.2	0.7
Cañadas de Obregón*	5,177	4,907	4,407	3,978	4,152	4,110	-0.9	-2.5	-1.8	0.9	-0.2
Yahualica de Gonzále:	21,392	23,539	23,773	22,920	22,284	22,586	1.7	0.2	-0.6	-0.6	0.4
San Ignacio Cerro Gordo				17,136	17,626	18,952	-	-	-	0.6	1.5

Cuadro 9. Población Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos. Fuente INEGI.

### 3.7.1.3 Aspectos demográficos dentro del área de estudio.

El área de estudio no incide sobre asentamientos humanos consolidados, ya que como se ha mencionado, implica la promoción de una acción urbanística fuera de los límites del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos.

## IV. Bases y Criterios de Ordenamiento Territorial.

### 4.1 Criterios Generales de Ordenamiento Territorial

#### 4.1.1 Demanda de Suelo Urbano.

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

#### 4.1.2 Requerimientos de Equipamiento e Infraestructura.

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

Como parte de los requerimientos de cesión para destinos, al momento de que se promueva la urbanización del desarrollo Lomas Altas Campestre, dentro del área de aplicación se deberá otorgar el porcentaje que corresponden al uso turístico campestre, de acuerdo con la superficie del proyecto, de conformidad a lo que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco. Esta cesión consignada para destinos del **6% correspondiente al Uso Turístico Campestre**, estará dedicada preferentemente para el desarrollo de **Espacio Verde Abierto y Recreativo**, buscando que las mismas formen parte de la estrategia de conservación de la vegetación existente.

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

Conforme al Artículo 263 del Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco. Para las zonas turístico campestre, tipo TC, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con tomas, domiciliarias;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- III. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- IV. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión;
- V. Guarniciones prefabricadas;
- VI. Banquetas de material pétreo o similar;
- VII. Pavimentos de empedrado o similar;
- VIII. Señalamiento;

IX. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Asumiendo el propietario el costo total de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias que se requirieran para garantizar la conectividad entre la acción urbanística que se refiere en este Plan Parcial y el centro de población de la localidad Tepatitlán de Morelos.

En lo que corresponde a la demanda de agua potable, de acuerdo con información de la Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**), el **área de estudio** se encuentra situada en un territorio que cuenta con el recurso disponible en el subsuelo siendo factible su aprovechamiento mediante pozos de extracción.

En el **área de aplicación** las necesidades de agua del proyecto serán cubiertas internamente, por medio de un pozo profundo fuera del polígono de la propiedad, para lo cual se presentará en su momento la concesión que al efecto expida la **CONAGUA**. Por otra parte, una vez que se pretenda llevar a cabo acciones de urbanización, el proyecto definitivo deberá contemplar el proyecto ejecutivo de agua potable, acreditando el cálculo específico de los volúmenes necesarios, así como su dotación con base en la concesión por parte de la **CONAGUA**, donde se garantice los requerimientos del proyecto. Dicho proyecto deberá ser sancionado y autorizado por el organismo operador Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tepatitlán de Morelos (**ASTEPA**).

#### 4.1.3 Metas Específicas del Plan.

Las metas específicas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas Campestre, son el resultado del diagnóstico de la situación actual del área de estudio, de su área de aplicación y el contexto actual, que agrupados en programas son los siguientes:

- La modificación del uso de suelo dentro del área de aplicación para el emplazamiento de la acción urbanística Turístico Campestre denominada "LOMAS ALTAS CAMPESTRE".
- Promover la autorización del proyecto Turístico Campestre "LOMAS ALTAS CAMPESTRE" y mediante ello propiciar en el **área de aplicación**, la integración del uso Turístico Campestre con su entorno de uso rustico.

#### 4.1.4 Requerimientos De Equipamiento E Infraestructura.

Los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamientos hasta la fecha de elaboración de este Plan Parcial de Desarrollo consisten solamente en la existencia de infraestructura vial: condicionada por una carretera regional, y caminos rurales y saca-cosechas; y electrificación integrada a esta misma vialidad regional, puesto que el predio se encuentra dentro de una zona predominantemente agropecuaria.

En materia de equipamiento urbano, el vocacionamiento del uso que se promueve, implica un incremento bajo en la demanda de equipamiento urbano solamente en los rubros de vialidades y banquetas, agua potable, electrificación y alumbrado, espacios de recreación y deporte.

## V. Estrategia.

### 5.1 Estrategia de Desarrollo Urbano.

En congruencia con las orientaciones estratégicas del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos vigente, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOMAS ALTAS CAMPESTRE" contribuye a la estrategia de consolidación urbana e impulso al desarrollo turístico campestre de la microrregión, en lo que concierne a la promoción para la dotación de alojamiento temporal, aprovechando racionalmente los recursos naturales y poniendo especial cuidado en la conservación del medio ambiente.

Para efecto de lo anterior, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos prescribe que se deben establecer reservas para los usos turísticos campestres, y dotarlas del equipamiento necesario para que cumplan sus funciones, a la vez que se ordena selectivamente la localización de las actividades no compatibles con el uso habitacional.

A su vez, la estrategia de desarrollo urbano del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOMAS ALTAS CAMPESTRE" en la Población de Tepatitlán de Morelos, contribuye con los objetivos estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024)

- Falta de espacios recreativos y turísticos para desarrollo económico.

Acorde con la orientación estratégica antes descrita, en el área de aplicación del presente Plan Parcial, se propone una estrategia de ordenamiento territorial y zonificación urbana que permita la modificación del uso de suelo actual para redefinirlo como área de acción urbanística privada para el uso Turístico Campestre.

Por ello el presente apartado establece las determinaciones de uso de suelo y normas de control correspondientes, así como las acciones y orientaciones técnicas pertinentes, tomando como base las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco y en particular, del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, en lo relativo a los usos de Alojamiento Temporal; Turístico Campestre.

### 5.2 Clasificación de Áreas.

De acuerdo con lo señalado en el Capítulo II "De la Clasificación de Áreas" del Reglamento Estatal de Zonificación, para el **área de aplicación** se establece la siguiente clasificación de áreas, misma que se ilustra en los Planos de Estrategia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, con la clave **Plano E1**.

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



### 5.2.1 Áreas de Actuación.

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

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

#### **AT (01).**

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

### 5.2.2 AR Áreas rústicas:

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

- a) **Áreas Agropecuarias:** los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la subclave (**AGR**), y el número que las especifica.
- b) **Áreas de Reserva Urbana de Control Especial y Turístico Ecológico:** los terrenos propios para el desarrollo designados en el Plan de Desarrollo del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos para espacios de Alojamiento Temporal / Turístico Campestre. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la subclave (**RU-ESP/TE**), y el número que las especifica.

La señalada en el Plano de Estrategia E1, con las claves:

#### **RU-ESP/TE (01).**

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

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

La señalada en el Plano de Estrategia E1, con la clave:

**AR-FOR (01).**

Corresponde al área dentro del área de estudio, que atañen a la mayor concentración de arbolado existente, así como la que se incorpora para su rehabilitación en el aspecto forestal.

- d) **Áreas Turísticas:** son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que, en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la subclave **(TUR)** y el número que las especifica.

La señalada en el Plano de Estrategia E1, con la clave:

**AR-TUR (01).**

Corresponde al área de aplicación, dentro del área de estudio, que atañen al terreno que, debido al uso constante de pastoreo bovino y vacuno, así como por algunas temporadas su uso en la siembra de temporal, ha sido erosionado, y no presenta conjuntos arbolados que estén en peligro de deforestación.

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

La acción urbanística privada, se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en el Código Urbano del Estado de Jalisco.

Bajo este sistema, se registrarán las obras de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados.

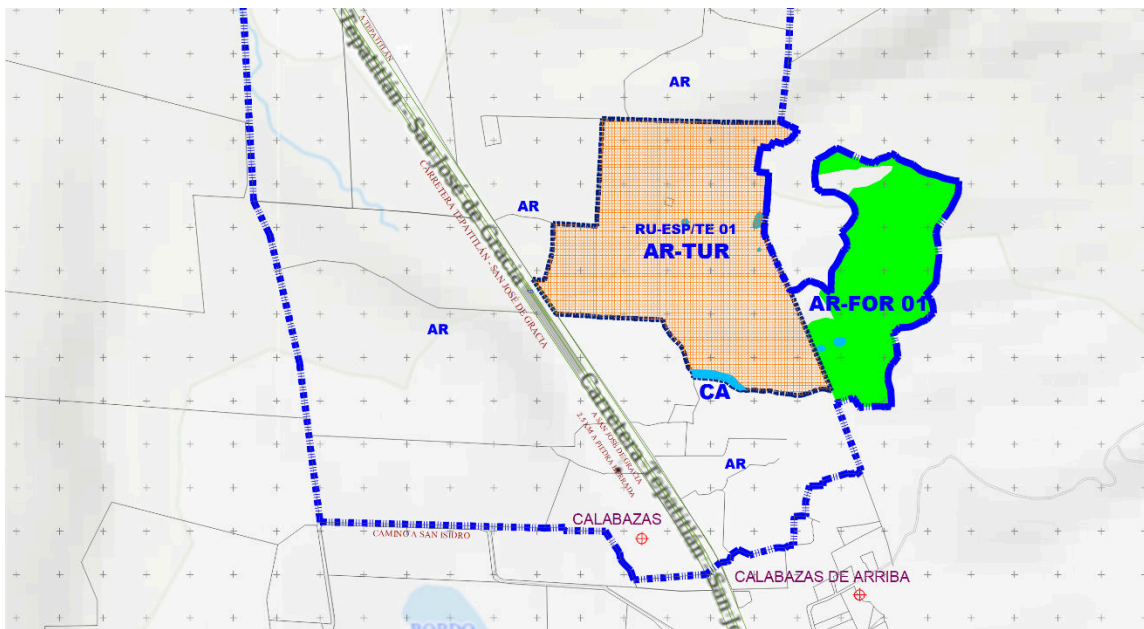
Derivado de la factibilidad de que el proyecto "LOMAS ALTAS CAMPESTRE" opere bajo un esquema de autosuficiencia en lo que corresponde a los servicios de agua potable y saneamiento de aguas residuales, y dado que se verificó la presencia de infraestructura eléctrica y de vialidad de manera contigua al predio, entonces es que se determinó factible establecer áreas Rústicas y Turismo Ecológico.

## 5.2.4 Áreas de Protección a Causas y Cuerpos de Agua.

**Áreas de protección a Causas y Cuerpos de Agua:** las requeridas para la regulación y 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 delimitando su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave **(CA)**.

La señalada en el Plano de Estrategia E1, con la clave:

**CA (01).** Corresponde al escurrimiento natural que cruza el **área de aplicación** desde el sureste hasta el oeste del polígono. Dicho escurrimiento corresponde a uno de los afluentes del arroyo "Las Peñitas y/o Presa de Nieves y cuenta con la delimitación de servidumbre de zona federal expedida por la Comisión nacional del Agua con 10.00m a partir de su N.A.M.O.



Plano 13. Clasificación de Áreas. Fuente: Elaboración Propia.

### **5.3. Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.**

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

#### **5.3.1 Acciones de Crecimiento.**

##### **AR-TUR (01). Áreas Rustica Turísticas.**

- Tramitar ante la dependencia técnica el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, el cual deberá ser expedido con base en las determinaciones de usos y destinos, autorizadas mediante el presente Plan Parcial.
- Elaborar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano respectivo, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- 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.
- El Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá ser acompañado por los estudios técnicos, avalados por las dependencias competentes:
  - ✓ Estudio en materia de impacto ambiental, conforme a lo que dictan: la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y sus respectivos reglamentos.
  - ✓ Proyectos y memorias técnicas de infraestructura e instalaciones, sancionados por los organismos y dependencias competentes; en materia de agua potable, drenaje pluvial, electricidad y alumbrado.
  - ✓ Títulos de concesión de aprovechamiento de agua del subsuelo y autorización de descargas, expedido por la Comisión Nacional del Agua.
- El proyecto definitivo de urbanización deberá contener a su vez:
  - ✓ La delimitación de las áreas de cesión para destinos garantizando las superficies necesarias conforme al artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
  - ✓ Los proyectos de arbolado y espacios verdes.
  - ✓ El proyecto de obras de edificación mínimas para el área de cesión para destinos, conforme 186 de Código Urbano para el Estado de Jalisco.
  - ✓ Ejecutar las obras de urbanización y edificación, conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados a través de las licencias de urbanización y edificación respectivas.

- ✓ Gestionar ante la dependencia técnica el procedimiento para la entrega recepción de las obras de urbanización y las áreas de cesión para destinos, así como para la certificación de habitabilidad de la obra, una vez que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos legales y técnicos.

### **5.3.2 Acciones de Mejoramiento.**

Acciones relativas a la colindancia poniente del área de aplicación.

- Integrar en el proyecto definitivo de urbanización las acciones y el diseño de integración vial que determine la Comisaria de Policía y Tránsito.
- Integrar en el proyecto definitivo de urbanización las acciones de mejoramiento en el frente a la vialidad regional, que determine el proyecto autorizado por la dependencia técnica, relativas a mobiliario urbano, alumbrado público, dispositivos de seguridad vial, entre otros.
- Ejecutar las acciones de mejoramiento en el frente del predio a la vialidad regional de acceso, conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados a través de la licencia de urbanización respectiva, las acciones se realizarán en los términos que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco en su artículo 131 fracción III, a través de la dependencia Estatal y/o Federal en la materia.

### **5.3.3 Acciones de Conservación.**

- 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.
- Orientar la ubicación de las áreas de cesión para destinos buscando que sean aprovechados en la conformación de espacios verdes abiertos y recreativos.
- Orientar el proyecto definitivo de urbanización y los proyectos de edificación, con el objetivo de conservar la mayor extensión posible de macizos arbolados dentro del área de aplicación.
- Al interior del Área de Aplicación se llevarán a cabo las siguientes acciones para la conservación:
  - Se llevará a efecto las acciones tendientes a restaurar las áreas con vegetación conservada y la conectividad entre las mismas.
  - Revegetar y/o reforestar únicamente con especies nativas de la región.
  - Revegetar y/o reforestar zonas claves para la continuidad de la vegetación.
  - Delimitar correctamente y con materiales visibles las zonas arboladas con elementos naturales y semipermanentes.
  - Elaborar el plan de prevención y combate de incendios.
  - Aplicar riegos periódicos a las áreas reforestadas y riegos esporádicos al área arbolada durante la temporada de estiaje.
  - Realizar inspecciones de las condiciones Fito-sanitarias del arbolado por lo menos dos veces al año y contar con un plan de manejo de las mismas.
  - El trazo de senderos en el interior de estas zonas cuidará que la construcción impacte lo menos posible la cobertura arbórea y herbácea.

- El uso de materiales naturales o semipermanentes en los senderos es deseable (madera, piedra) en lugar de elementos de construcción formal (concreto, varilla, hormigón).
- Colocar letreros que inviten a los visitantes a respetar el área arbolada.
- Mantener el ganado fuera de las áreas arboladas.
- Tener un área exclusiva y delimitada para fogatas, provista por algún elemento para la prevención y combate de incendios.
- Propiciar la aparición de vegetación arbustiva en las zonas arboladas.
- Conservar el material de despalme resultante de las obras y actividades que se realicen en los alrededores, en las áreas con fines distintos a la conservación.
- Colocar recipientes para la recolección de basura orgánica e inorgánica.
- Prohibir la quema de basura.
- Crear micro hábitats amontonando rocas y/o ramas en varias partes de las áreas arboladas.
- Prohibir la presencia animales domésticos en las áreas arboladas o naturales.
- Establecer sitios de observación de fauna y de especies vegetales en lugares estratégicos.
- Colocar letreros que inviten al cuidado de la fauna.
- Adecuar el proyecto de urbanización y edificación respetando la demarcación de zona federal en torno al escurrimiento natural identificado.
- Con base en los estudios en materia de impacto ambiental, determinar las acciones específicas de conservación necesarias, para acreditar la viabilidad ambiental.

## 5.4. Usos y destinos específicos.

De conformidad con el Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”, artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se determinan los usos y destinos que se generan por efecto de las acciones urbanísticas, se precisan las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación y se precisa la garantía de las áreas de cesión para destinos. Los tipos de zonas permitidas para el Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “LOMAS ALTAS CAMPESTRE”, se enlistan a continuación y son expresados en el **Plano E2; Usos y Destinos**.

La delimitación de los polígonos que integran los Usos y destinos, contenida en el **plano E2**, deberá tener en consideración las restricciones específicas que se determinen como parte del dictamen del Estudio General de Riesgo respectivo. Derivado de tales restricciones y para efectos del Proyecto definitivo de urbanización, los límites de los polígonos podrán ajustarse específicamente para cumplir dichas restricciones.

### 5.4.1 Alojamiento temporal:

Comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente, tales como cabañas y casas de campo, se integra entre otros por el siguiente uso o destino:

### 5.4.1.1 Turístico Campestre (TC).

Las zonas Turístico **Campestres** están previstas en el Capítulo VIII Reglamentación De zonas turísticas del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

De acuerdo con lo que señala el artículo 28 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, el uso Turístico Campestre se encuadra en la modalidad de Alojamiento Temporal.

Los usos y destinos compatibles con la zona de **Turístico Campestre (TC)** son: turístico campestre. espacios verdes abiertos y recreativos regionales.

Las actividades o giros de uso predominante que se realizan en la zona de Turístico Campestre (TC), son Cabañas y Casas de campo.

Así mismo en las zonas turístico-ecológico podrán determinarse como zonas secundarias las turístico-Campestre, turístico-hotelero densidad mínima y densidad baja.

Acorde al Artículo 48, Las zonas, turístico-campestre tipo TC, son aquellos predios, que presenten elementos naturales con valor Paisajístico, que permite el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo, estando sujetos a los siguientes lineamientos para su ubicación:

I. Previendo el fenómeno de la Conurbación y los efectos que este provoca y considerando la escala, dinámica de crecimiento y categoría de los centros de población, se establece que la relación de distancia para esta zona turístico-campestre denominada LOMAS ALTAS CAMPESTRE en relación al centro de población de Tepatitlán de Morelos es la siguiente:

Categoría del centro de población: Básico.

Distancia al centro de población próximo : 10.6 km.

Distancia entre desarrollos del mismo tipo : 6.0km.

Las normas aplicables a las zonas de uso Turístico Campestre, son las siguientes:

Artículo 49. Las zonas, turístico campestre estarán sujetas al cumplimiento de las siguientes normas y reglamentaciones para el control de la urbanización y edificación::

#### **ALOJAMIENTO TEMPORAL, TURÍSTICO CAMPESTRE**

Superficie mínima del lote	1,600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	4 0 metros lineales
Coefficiente de ocupación de suelo (C.O.S.)	0.25
Coefficiente de utilización de suelo (C.U.S.)	0.50 m <sup>3</sup>
Altura máxima de la edificación	La resultante de aplicar COS y CUS
Cajones de estacionamiento	4 Cajones
Restricción frontal	10 metros lineales
Restricción lateral	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
% de frente ajardinado.	8 0%
Modo de edificación	Abierto

**Cuadro 10 . Normas de control de urbanización y edificación para el uso Turístico Campestre.**

ALOJAMIENTO TEMPORAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS.
TE	TURÍSTICO ECOLÓGICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Albergues o posadas</li> <li>❖ Cabañas.</li> <li>❖ Campamentos</li> <li>❖ Casas de campo.</li> <li>❖ Villas hoteleras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TURÍSTICO ECOLÓGICO.</li> <li>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y</li> <li>RECREATIVOS REGIONALES.</li> </ul>
TC	TURÍSTICO CAMPESTRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Cabañas.</li> <li>❖ Casas de campo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TURÍSTICO CAMPESTRE.</li> <li>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y</li> <li>RECREATIVOS REGIONALES</li> </ul>

#### SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS

● PREDOMINANTE.      ○ COMPATIBLE      ▲ CONDICIONADO

Cuadro 11. Compatibilidad para el uso Turístico Campestre y Turístico Ecológico.

Cuando este tipo de zonas se constituya en régimen condominal, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero se deberá respetar la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, así mismo, las superficies libres, quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

#### 5.4.2 Espacios Verdes y Abiertos (EV).

Aun cuando forma parte del género de equipamiento, por su naturaleza e importancia para los asentamientos humanos se clasifica por separado en:

Las zonas ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS están previstas en los Capítulos XV Reglamentación de zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

Los usos y destinos permitidos en las zonas de ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS (EV) son: Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales; Jardín vecinal; Plazoletas y rinconadas; Juegos infantiles; Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales: Jardines y/o plazas; Parques de barrio; Plaza cívica; Alberca pública; Canchas de fútbol; Canchas de fútbol rápido; Canchas deportivas.



**ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS**

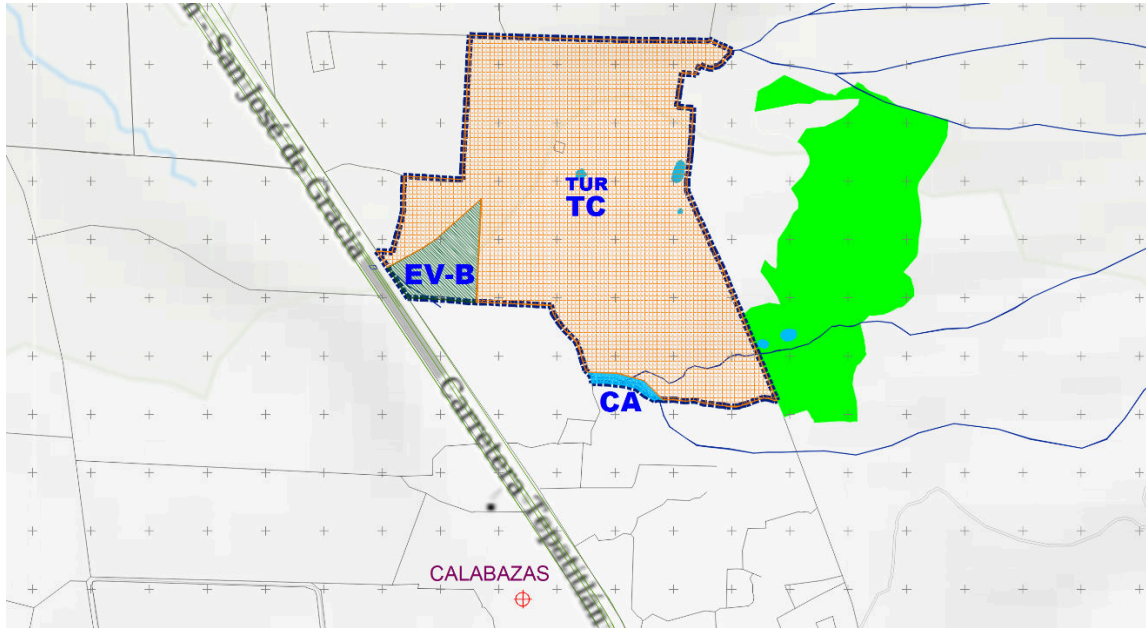
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
EV-V	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> ◊ Jardín vecinal. ◊ Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> ◊ Juegos infantiles.	• ◊	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL.
EV-B	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.	<b>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</b> <b>Espacios verdes y abiertos:</b> ◊ Jardines y/o plazas. ◊ Parque de barrio. ◊ Plaza cívica. <b>Espacios recreativos:</b> ◊ Alberca pública. ◊ Canchas de fútbol 7. ◊ Canchas de fútbol rápido. ◊ Canchas deportivas.	• ◊ ◊ ◊ ◊	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. EQUIPAMIENTO BARRIAL.
EV-D	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES	<b>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</b> <b>Espacios verdes y abiertos:</b> ◊ Parque urbano distrital. ◊ Unidad deportiva. <b>Espacios recreativos:</b> ◊ Arenas. ◊ Centro deportivo. ◊ Escuela de artes marciales. ◊ Escuela de natación. ◊ Gimnasio. ◊ Pista de hielo. ◊ Squash.	• ◊ ◊ ◊ ◊ ◊ ◊	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. EQUIPAMIENTO VECINAL.

**Cuadro 12. Compatibilidad para el uso Espacios Verdes.**

De acuerdo con lo que señala el artículo 28 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, el uso ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS se encuadra en la modalidad de RECREACIÓN Y DESCANSO y sus normas y reglamentaciones aplicables a las diversas zonas de uso ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS son las siguientes:

BARRIAL	Espacios verdes y abiertos.	Plaza cívica	1400	----	0.08	0.08	1 nivel	5.00	5.00	5.00	abierto
		Parques de barrio	10	----	0.02	0.02	1 nivel	5.00	5.00	5.00	abierto
		Jardines y/o plazas.	4600	----	0.02	0.02	1 nivel	5.00	5.00	5.00	abierto
	Espacios recreativos	Canchas deportivas	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	5.00	5.00	5.00	abierto
		Canchas de fútbol 7 Canchas de fútbol rápido.	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	5.00	5.00	5.00	abierto
* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican la dotación de estos espacios.											

**Cuadro 13 . Normas Municipales de control de urbanización y edificación para el uso Espacios Verdes.**



Plano 13. Usos y Destinos Específicos. Fuente: Elaboración Propia.

#### 5.4.3 Componente Vegetación:

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

1. Reforestar únicamente con especies nativas de la región. Se sugiere llevarlo a cabo mediante la colecta de germoplasma y/o acodos y estacas de las especies presentes en el predio o en el área circundante (Cerro Gordo), para lo que se sugiere el establecimiento de un vivero temporal para la germinación y cuidado de los individuos nuevos que se usarán para revegetar.
2. Reforestar zonas claves para la continuidad de la vegetación. Así como las áreas que sean óptimas para ser utilizadas como cesión en espacios verdes y abiertos, para el crecimiento de vegetación en esas zonas; Los proyectos de paisajismo que se incluyan en los espacios verdes deberán ser congruentes con estos criterios. Además, en el predio se encontrarán claros sin vegetación dentro de las servidumbres frontales, laterales y posteriores de los lotes individuales, se recomienda que los esfuerzos de reforestación se enfoquen en la línea de servidumbres frontales.

3. Delimitar correctamente y con materiales visibles las zonas arboladas de las zonas destinadas a usos distintos, con la finalidad de enfocar las acciones de conservación a dichas áreas arboladas y para reducir el impacto proveniente de los usos futuros de suelo hacia las mismas. Realizándolo con elementos naturales y semipermanentes sin el uso de materiales para la construcción
4. Contar con un plan de prevención y combate de incendios, capacitar al personal para la ejecución de los mismos, es crucial para la conservación de las áreas arboladas y para salvaguardar la seguridad de las personas presentes en el predio.
5. Aplicar riegos periódicos a las áreas reforestadas y riegos esporádicos al área arbolada durante la temporada de estiaje. Por lo menos los primeros años desde el arranque del proyecto que en su momento se establezcan en los alrededores, con lo que se propiciará la recuperación de la comunidad vegetal.
6. Realizar inspecciones de las condiciones fitosanitarias del arbolado por lo menos dos veces al año y contar con un plan de manejo de las mismas. Las plagas forestales pueden acabar con hectáreas de bosque en unos cuantos años, por lo que se debe realizar inspecciones por lo menos una vez en temporada de lluvias y otra en temporada de estiaje.
7. Si se planea trazar senderos para caminar en el interior de estas zonas, se deberán trazar cuidando que la construcción impacte lo menos posible la cobertura arbórea y herbácea, evitando que se provoque erosión. El uso de materiales naturales o semipermanentes es deseable (madera, piedra) en lugar de elementos de construcción formal (concreto, varilla, hormigón).
8. Colocar letreros que inviten a los visitantes a respetar el área arbolada. Que prohíban el uso de fuego en áreas no autorizadas para la actividad, fumar en áreas no autorizadas, el marcaje de árboles, tirar basura, y que indiquen en qué áreas no se permite transitar como medida preventiva.
9. Mantener el ganado fuera de las áreas arboladas, pues debilita los bosques ya que consumen los renuevos reducen la capacidad de infiltración de agua del suelo, y consumen los individuos juveniles de la vegetación.
10. Tener un área exclusiva para fogatas, misma que deberá estar delimitada para evitar escapes de fuego, también deberá estar provista por algún elemento para la prevención y combate de incendios.
11. Propiciar la aparición de vegetación arbustiva en las zonas arboladas para mantener la diversidad y las dinámicas ecosistémicas en equilibrio, la vegetación arbustiva representa sitios de refugio de fauna y es fuente de alimentación para varias especies animales mediante néctar, frutos y follaje, además de contribuir en la conservación de los suelos.

#### **5.4.4 Componente suelo:**

En el caso del suelo, debido a que el predio no presenta pendientes fuertes (>15%) no es necesario emprender labores de retención del mismo, sin embargo, el suelo del predio del proyecto se ha visto impactado debido a la deforestación y la presencia de ganado vacuno, por lo que se recomienda que se caracterice el perfil fértil del suelo presente en las áreas destinadas a fines distintos a la conservación y conservar el horizonte fértil, de ser posible enriquecerlo con composta y utilizarlo en las acciones de reforestación.

1. Conservar el material de despalme resultante de las obras y actividades que se realicen en los alrededores, en las áreas con fines distintos a la conservación. Al momento de retirar el material de despalme por acción de la maquinaria se descompactará, por lo que recuperará algunas de sus cualidades originales (de antes de los efectos generados por deforestación y pisoteo por ganado) por lo que se puede utilizar para las actividades de reforestación y para el establecimiento de un vivero temporal.
2. Establecer un área de composteo de residuos orgánicos a partir de residuos orgánicos vegetales (restos de comida, vegetación muerta, etc.) es una práctica que bien llevada puede restaurar los nutrientes perdidos en los suelos por erosión, lo que, en conjunto con el material de despalme resultante de las obras, puede ofrecer suelos de calidad para las áreas en rehabilitación.
3. Establecer y respetar un área de amortiguamiento en la corriente intermitente presente en el predio. reforestar una franja de por lo menos 5 metros a cada lado del cauce del arroyo de temporal presente en el predio con la finalidad de retener el suelo que pudiera erosionarse por acción hídrica, esta franja debe ser respetada en todo momento y no permitir el paso de maquinaria pesada cerca del mismo, a menos que se habilite un paso temporal.
4. Mantener el arbolado muerto dentro del predio pues son componentes fundamentales para la salud de los suelos, ya que éstos atraen, albergan y mantienen fauna edáfica (principalmente escarabajos y ácaros) y a los hongos que degradan el material vegetal para incorporarlo al suelo, al mismo tiempo sirven como refugio para otros tipos de fauna (aves, mamíferos, reptiles, anfibios) por lo que no es recomendable retirar los restos de vegetación muerta.
5. No realizar mantenimientos de maquinaria dentro del predio, puesto que los residuos generados durante estos mantenimientos son altamente contaminantes para el suelo y el agua y son tóxicos para la flora y la fauna, por lo que cualquier tipo de mantenimiento a vehículos y a cualquier maquinaria en general deberá ser llevada a cabo en un taller autorizado.
6. Colocar recipientes para la recolección de basura orgánica e inorgánica. La gestión de residuos previene la contaminación de los suelos, también brinda materia para compostaje que aumenta la calidad del suelo.
7. Prohibir la quema de basura. Esta contamina el aire, el suelo y el agua, por lo que se debe prohibir estrictamente este tipo de prácticas.

#### **5.5.5 Componente fauna:**

La fauna es un componente clave para la salud de los ecosistemas, ésta 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 escénico del paisaje, por lo que es de suma importancia conservarla y mantenerla para llegar a una rehabilitación completa y duradera, para lo cual se emiten las siguientes recomendaciones:

1. Crear micro hábitats amontonando rocas y/o ramas en varias partes de las áreas arboladas. Estos sirven de refugio a diversas especies y los utilizan sobre todo en momentos de estrés, por lo que serán cruciales al momento del inicio de obras.

2. Prohibir la presencia animales domésticos como perros y gatos en las áreas arboladas o naturales. Estos son depredadores de la fauna nativa y ahuyentan a la misma, por lo que se debe de restringir la presencia de los mismos a las áreas de conservación.
3. Establecer sitios de observación de fauna y de especies vegetales en lugares estratégicos. Esta es una actividad turística cada vez más popular, sin embargo conlleva impactos hacia algunos tipos de fauna que no toleran la presencia humana, por lo que se deberán de asignar sitios para su observación teniendo en cuenta sitios visitados por la fauna (abrevaderos, comederos, baños para aves) a una distancia prudente para no alterarla, esto permitirá que la fauna que tolera la presencia humana frecuente estos lugares y la fauna que no la tolera podrá hacer uso del resto de los espacios de conservación.
4. Colocar letreros que inviten a los visitantes al cuidado y respeto de la fauna, estos pueden incluir mensajes como la prohibición de la cacería, indicar en qué áreas no se permite transitar o hacer ruido para no molestar a las especies de fauna.

Reforestar con especies que brinden alimento a la fauna. La inclusión de especies frutales y nectaríferas propicia la presencia de la fauna al brindarles fuente de alimento a los consumidores primarios, que a su vez atraen a los depredadores aumentando la biodiversidad del sitio.

## **5.6. Estructura Urbana.**

La estructura urbana define las características, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial. Esta estructura está conformada por los siguientes sistemas:

### **5.6.1. Estructura Territorial.**

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

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

### **5.6.2. Estructura Vial.**

El sistema vial tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo el desplazamiento de las personas y bienes en el Centro de Población. Sus características se describen en el Título Séptimo, Sistema de Movilidad del Reglamento de Zonificación para el Municipio de

Tepatitlán de Morelos. El sistema de vialidad que integra la estructura territorial y urbana del estado se clasifica en: Interurbano e Intraurbano.

#### 5.6.2.1 Sistema Vial Interurbano.

El sistema interurbano es el referido a las vialidades 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.

**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..

Dado que la acción urbanística que se promueve corresponde a un desarrollo urbanístico Turístico Campestre, 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, por lo que no se prevé la creación de nuevas vialidades de carácter interurbano e incluso intraurbano, como parte del mismo, que en consecuencia modifiquen el que corresponde al centro de población.

#### 5.6.2.2 Movilidad Urbana Sustentable y Acceso Universal.

Para responder integralmente a los problemas de movilidad del municipio de Tepatitlán de Morelos, el Plan de Movilidad adoptara la accesibilidad e inclusión social orientándose hacia una Movilidad Integral Urbana Sustentable mediante el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Promover la transición hacia un modelo de desarrollo que busque fomentar el crecimiento ordenado de la ciudad para hacer de ella sitios en las que las distancias se acorten.
- Plantear objetivos y estrategias de transformación de rural a urbana hacia una mejor movilidad sustentable y sostenible.
- Generar un conjunto de estrategias integradas para desincentivar el uso del automóvil y el mejoramiento del transporte público.

Mediante un Plan de Movilidad de la zona de estudio, se busca:

- Reducir la movilidad motorizada individual.
- Aminorar los impactos ambientales y el consumo energético producidos por el desplazamiento al centro de trabajo, centro educativo, de recreación o comercio.
- Bajar el nivel de congestión circulatoria en horas de mayor tránsito.
- Colaborar a reducir el número de accidentes viales y peatonales.
- Promover el uso de bicicletas o traslado a pie, por medio de senderos o ciclovías, accesibles, seguras y concordantes con las necesidades del municipio.

Para el caso específico del área de estudio se tiene una longitud vial regional de aproximadamente 2.1 km, aunque no se prevé una movilidad local al tratarse de una zona rustica.

Dentro de la acción urbanística "LOMAS ALTAS CAMPESTRE", se deberán establecer en los proyectos de urbanización de manera específica las características de las rampas para una accesibilidad universal los cuales deberán complementarse con proyectos estratégicos a nivel regional ya que la principal vialidad se conecta con una vialidad de jerarquía regional de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Planeación de la ciudad de Tepatitlán.

### **5.6. Medidas de Mitigación, Adaptación y Resiliencia**

Derivado del análisis en materia de riesgo y/o peligro, contenido dentro del apartado del Medio Físico Natural, este instrumento se apega a lo mencionado en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán publicado en la gaceta municipal Época 6, Año 2, N° 18, de fecha 31 de enero de 2020 e inscrito al Registro Público de la Propiedad el día 03 de abril del 2020, dentro de su apartado 7.1. Medidas de Mitigación, Adaptación y Resiliencia.

## **VI. Instrumentos.**

### **Técnica.**

- Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Jalisco.
- Inventario Estatal del Patrimonio Cultural. Administrativa.
- Código Urbano para el estado de Jalisco.
- Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo Jalisco 2018-2024, Visión 2030.

### **Jurídica.**

- Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios.
- Ley para el Desarrollo Económico del Estado de Jalisco.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ley General del Cambio Climático

## **VII. Propuestas de Acción Urbana.**

Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la acción urbanística "LOMAS ALTAS CAMPESTRE", se identifican y proponen las siguientes como acciones urbanas públicas específicas o puntuales, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano LOMAS ALTAS CAMPESTRE del centro de Población de Tepatitlán de Morelos, del municipio de Tepatitlán de Morelos; mismas de las que se describe su programación en forma detallada, indicando la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla y la etapa de desarrollo a la que corresponden, organizadas por subprogramas; además se establecen los plazos da cada acciones estableciéndose los siguientes periodos para cada uno, para el corto plazo se establece 1 año , mediano plazo 5 años y largo plazo 10 años, cada uno posterior a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación:

<b>ACCIONES</b>	<b>RESPONSABLES</b>	<b>C.P.</b>	<b>M.P.</b>	<b>L.P.</b>
<b>Planeación del Desarrollo Urbano.</b>				
1.1.- Aprobar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano LOMAS ALTAS CAMPESTRE, del municipio de Tepatitlán de Morelos.	Ayuntamiento	X		
1.2.- Aplicar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano LOMAS ALTAS CAMPESTRE, del municipio de Tepatitlán de Morelos, así como las políticas de control que se determine en el mismo.	Ayuntamiento		X	
<b>Suelo Urbano y Reservas Territoriales.</b>				
2.1.- Creación y consolidación de áreas para el ordenamiento y construcción de zonas de alojamiento temporal. Específicamente Turístico Campestre. donde se estimule creación de nuevos desarrollos, relacionados con el turismo.	Ayuntamiento		X	
<b>Infraestructura.</b>				
3.1. Vigilar que la ejecución de obras de infraestructura de la acción urbanística LOMAS ALTAS CAMPESTRE, se lleve a cabo en estricto apego a los proyectos ejecutivos de infraestructura autorizados.	Ayuntamiento Urbanizador	X		
<b>Vialidad y Transporte</b>				
4.1. Sancionar y autorizar el proyecto de integración vial que forme parte del proyecto definitivo de urbanización "LOMAS ALTAS CAMPESTRE",	Ayuntamiento y/o Autoridad Estatal en Materia		X	
<b>Equipamiento y Espacios Verdes</b>				
5.1.- Disponer, diseñar, equipar y hacer entrega de las áreas de cesión para destinos, en su modalidad de cesiones para equipamiento, conforme al proyecto definitivo de urbanización autorizado por la dependencia técnica.	Urbanizador		X	
<b>Impacto y Riesgo Ambiental</b>				



6.1. Realizar los estudios en materia de impacto ambiental en que se establezca la evaluación de los activos ambientales del área de aplicación, las actividades en las etapas de preparación del sitio, construcción y operación, así como su debido manejo, además de las medidas de mitigación, compensación y de resiliencia adecuadas para garantizar la mejor integración del proyecto LOMAS ALTAS CAMPESTRE en su medio.	Urbanizador		X	
6.2. Sancionar, dictaminar y dar seguimiento a las acciones de mitigación, compensación y de resiliencia en las etapas de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto LOMAS ALTAS CAMPESTRE.	Ayuntamiento		X	
Sancionar, dictaminar y dar seguimiento al programa de manejo (tratamiento, reutilización, infiltración y disposición final) de aguas residuales de origen doméstico durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto.	Ayuntamiento		X	

## VIII. Control de Usos y Destinos en Predios y Fincas.

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

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

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

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

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

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

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece el Código Urbano. Conforme a lo dispuesto en los artículos 8º, 10, 11, 13, 48, y 56 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, en el cumplimiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano LOMAS ALTAS CAMPESTRE de la Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, (artículos 129 y 131 del Código Urbano).

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

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

## **8.1. Derechos y Obligaciones Derivados del Plan**

La defensa de los particulares se llevará a cabo según lo previsto en el Título Decimo Segundo "De las medidas de seguridad, infracciones y sanciones" del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Los particulares podrán ejercer su derecho a la preservación al entorno cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso de suelo u otros aprovechamientos de fincas contravengan lo establecido en las leyes, reglamentos, programas o planes de desarrollo urbano aplicables, los cuales den origen a un decremento en la calidad de vida de los

asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de predios y fincas del área directamente afectada, según lo establecido en los artículos 357 y 357 Bis del Código. Asimismo, los particulares podrán solicitar a la autoridad competente, el establecimiento del procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad previsto en los artículos 365 a 371 del Código, dirigidas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas.

Los actos u omisiones que transgredan lo dispuesto en el Código, los reglamentos municipales, así como este plan serán sancionados por la autoridad correspondiente según lo previsto en los artículos 375 a 391 del Código.

Cuando se detecte una omisión de las autoridades responsables, así como se dicte una resolución a partir de la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “LOMAS ALTAS CAMPESTRE”, los propietarios de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan que resulten afectados en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en los artículos 133 al 137 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios, así mismo dispuesto en el Título Décimo Tercero del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

## **IX. Acciones, inversiones y obras.**

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

## **X. Indicadores.**

Partiendo de la línea base que no existe ningún proceso constructivo actualmente y con una proyección a 15 años se realiza los siguientes indicadores:

Eje	Escenario	Medición	Frecuencia	Responsable de ejecutar	Responsable de verificar
Movilidad	Construcción de calles incluyentes con cruces seguros	m2 cuadrados de construcción de banquetas. Número de Cruces seguros.	Triannual	Desarrollador	Dirección de Ordenamiento y Obras publicas
Medio Ambiente	Construcción y acceso a parques con vegetación representativa del lugar	Metros cuadrados de área verde. Metros cuadrados de superficie cubierta de copa arbolado	Triannual	Desarrollador	Dirección de Medio Ambiente
	Adecuaciones para equipo de energías renovables	Número de viviendas adaptadas para instalar energías renovables	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas
	reducción de Isla de Calor	Número de azoteas aptas para la reducción de la radiación	Triannual	Desarrollador	Dirección de Medio Ambiente
Infraestructura	Abastecimiento de servicios básicos en agua potable y drenaje	Metros construidos de infraestructura en agua potable y drenaje	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas

## XI. Transitorios

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

**Segundo.** Una vez publicado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad.

Solo será vigente en el periodo en el que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOMAS ALTAS CAMPESTRE", del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, no sea actualizado y/o modificado, y este se realice en apego a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco o legislación vigente, y esté debidamente publicado.

**Tercero.** El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en las disposiciones del mismo, tendrán vigencia indefinida, y se modificarán, sustituirán o cancelarán, conforme a las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento.  
Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a      de noviembre del 2022.