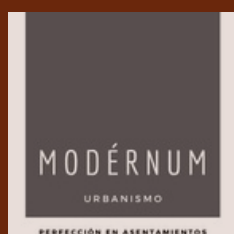
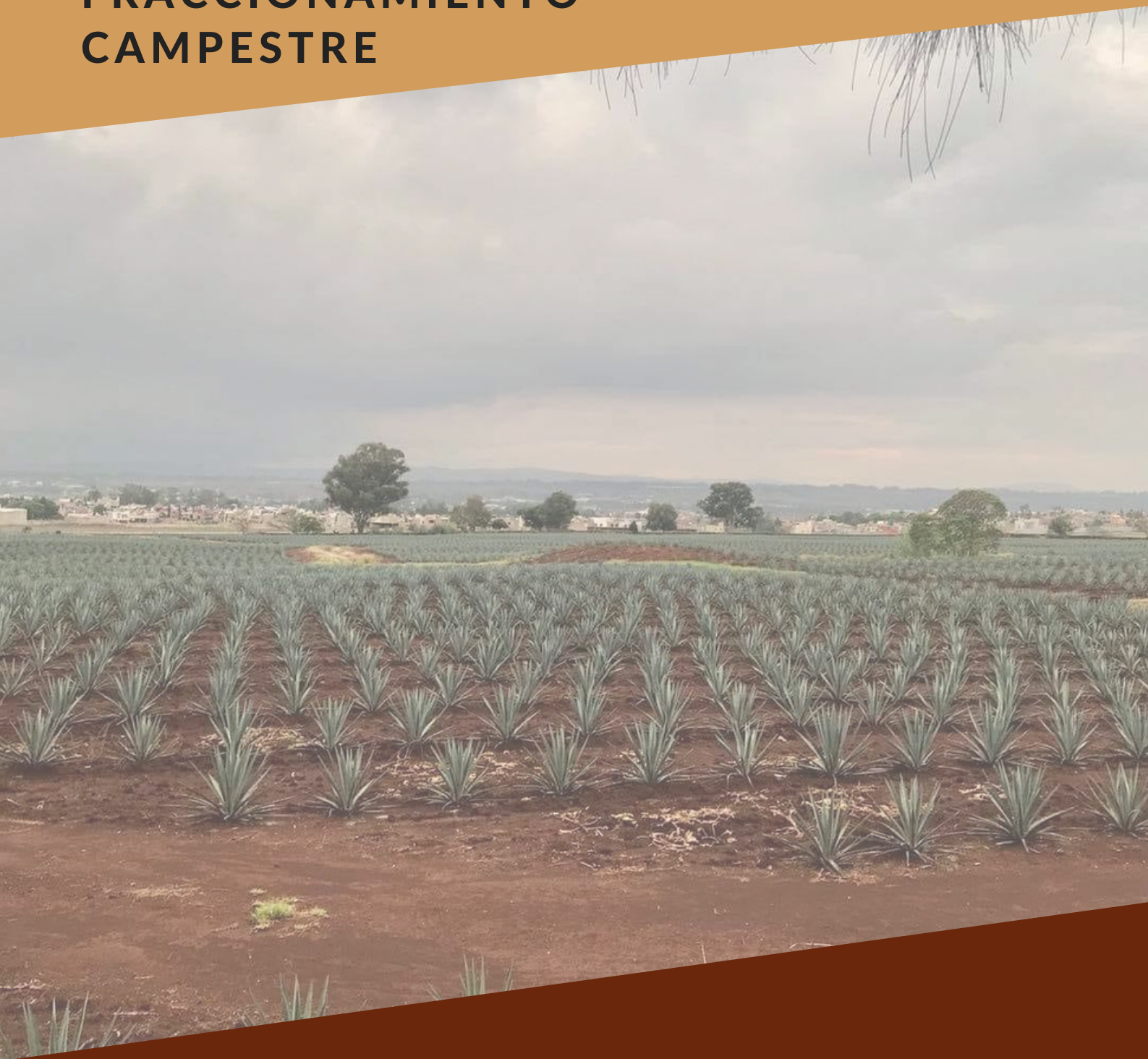


PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE



DOCUMENTO TECNICO
OCTUBRE 2021

CONTENIDO

I. EL ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

II. LA REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL SE DERIVA.

III. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

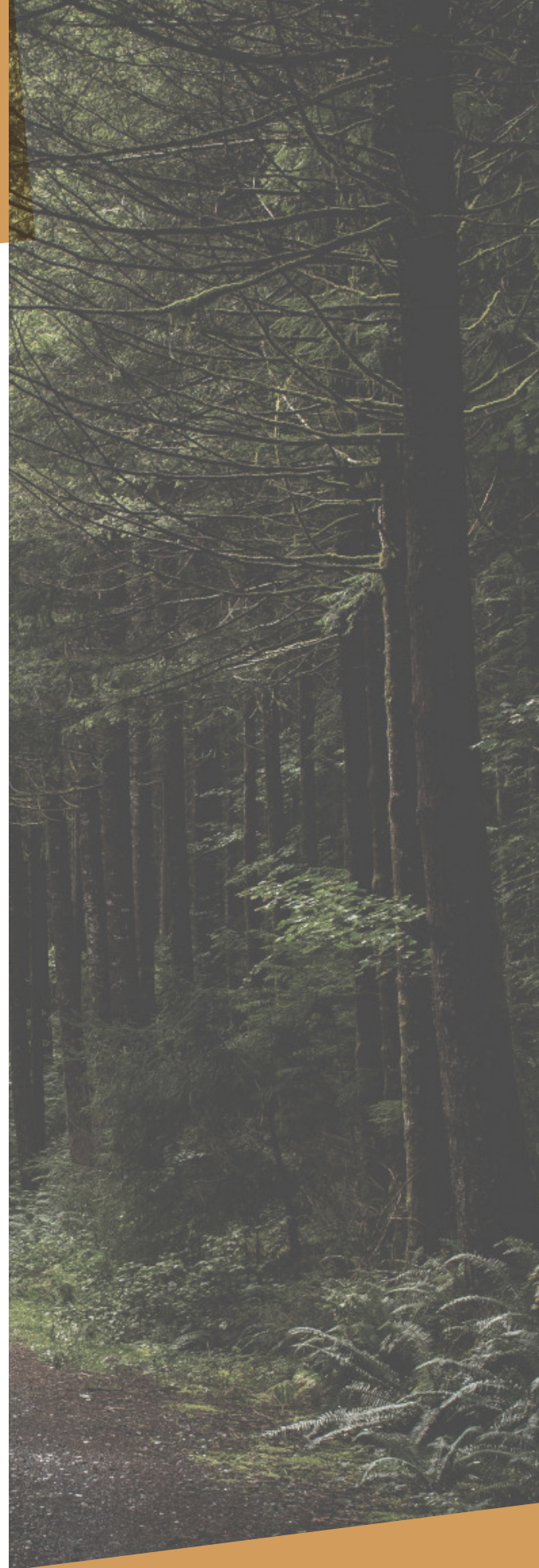
IV. LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

V. LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN.

VI. EL ANALISIS Y SINTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACIÓN.

VII. LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

VIII. LA REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.



ÍNDICE

I. EL ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

I.1. Enunciado del plan: nombre específico del Plan Parcial de Urbanización propuesto.....	9
I.2. Datos generales del proyecto:	
I.2.1. Tipo de acción urbanística a desarrollar.....	9
I.2.2. Uso propuesto.....	9
I.2.3. Giro específico.....	9
I.2.4. Localización. Ubicación exacta del predio a desarrollar.....	9
I.2.5. Superficies:	
I.2.5.1. Superficie total del predio a desarrollar (superficie de escrituras).....	9
I.2.5.2. Superficies de áreas de restricción.....	9
I.2.5.3. Superficie neta.....	9
I.2.6. Nombre del propietario.....	9
I.2.7. Nombre del perito responsable.....	9

II. LA REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL SE DERIVA.

II.1. Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.....	11
II.2. Marco de Planeación.....	13
II.2.1. Nivel Nacional.....	13
II.2.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019 - 2024.....	13
II.2.1.2. Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021 - 2024.....	13
II.2.1.3. Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial.....	14
II.2.2. Nivel Estatal.....	16
II.2.2.1. Plan Estatal de Desarrollo, Jalisco 2013-2033.....	16
II.2.2.2. Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco (OETJ)...	17

ÍNDICE

II.2.3. Nivel Regional.....	19
II.2.3.1. Programa de desarrollo regional Región 03 altos sur.....	19
II.2.4. Nivel Municipal.....	20
II.2.4.1. Plan Municipal de Desarrollo.....	20
III. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.	
III.1. Marco Jurídico.....	22
III.1.1. Nivel Nacional.....	22
III.1.1.1. Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.....	22
III.1.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	22
III.1.1.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente.....	24
III.1.2. Nivel Estatal.....	25
III.1.2.1. Constitución Política del Estado de Jalisco.....	25
III.1.2.2. Código Urbano para el Estado de Jalisco.....	27
III.1.2.3. Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	30
III.1.2.4. Reglamento Estatal de Zonificación.....	30
IV. LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.	
IV.1. Objetivos Generales.....	30
IV.2. Objetivos Específicos.....	31
V. LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN.	
V.1. Ubicación.....	33
V.1.1. Área de Estudio.....	34
V.1.2. Área de Aplicación.....	37



ÍNDICE

VI. EL ANALISIS Y SINTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACIÓN.

VI.1. Medio Físico Natural	41
VI.1.1. Topografía	42
VI.1.2. Geología	44
VI.1.3. Edafología	46
VI.1.4. Hidrología	47
VI.1.5. Vegetación	49
VI.1.6. Aspectos Ambientales	52
VI.2. Medio Físico Transformado	54
VI.2.1. Estructura Urbana	55
VI.2.2. Tenencia del Suelo	56
VI.2.3. Uso del Suelo	57
VI.2.4. Vialidad	58
VI.5.5. Infraestructura	59
VI.5.5.1. Agua Potable	59
VI.5.5.2. Electrificación y Alumbrado Público	70

VII. LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

VII.1. Clasificación de Áreas	62
VII.2. Zonificación Secundaria	63
VII.3. Estructura Urbana	67
VII.3.1. Estructura Territorial	67
VII.3.2. Estructura Vial	67

VIII. LA REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.



ÍNDICE

VIII.1. Criterio de Diseño de Vialidad.....	70
VIII.2. Criterios de Diseño de Obras de Urbanización.....	71
VIII.3. Obras Mínimas de Urbanización.....	73
VIII.4. Determinación de Áreas de Cesión para Destinos.....	74

ÍNDICE DE CUADROS.

Cuadro 1. Cuadro de Áreas.....	9
Cuadro 2. Cuadro de Construcción.....	39
Cuadro 3. Cuadro de Alojamiento Temporal.....	63
Cuadro 4. Cuadro de Turístico Campestre (TC).....	64
Cuadro 5. Zonas Mixtas.....	65
Cuadro 6. Cuadro de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos.....	65
Cuadro 7. Criterios para el diseño de vialidad.....	70

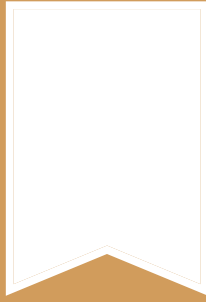
ÍNDICE DE PLANOS. (Se anexan al presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano)

Plano D-0. Referencia del predio a desarrollar dentro del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se deriva.....	11
Plano D-1. Plano base de los planos de Diagnóstico del área de estudio, plasmando los límites del Área de Estudio y de Aplicación.....	36
Plano D-2. Resultado del análisis de los aspectos del medio ambiente natural....	41
Plano D-3. Resultado del análisis de los aspectos del medio físico transformado	54
Plano E-1. Áreas en que se ordena el territorio dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto.....	62
Plano E-2. Propuesta de las diversas zonas en que se ordena el territorio contenido dentro del Área de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto.....	66
Plano E-3. Representación gráfica de los sistemas de estructura urbana (Territorial y Vial).....	68





I. EL ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.



**Plan Parcial de Urbanización
"Fraccionamiento Campestre
Villa Marrone" en el
Municipio de Tepatitlán de
Morelos, Jalisco.**

"Villa Marrone" es una comunidad que la diferencia por tener algunos privilegios; tranquilidad, vistas agradables, paisajes verdes con suelos de tierra colorada característico de los Altos de Jalisco. Nace como un lugar donde se busca gozar de comodidad, rodeado de paisajes verdes, donde convivir con la familia cualquier día que se desee con actividades al aire libre o simplemente relajarse.

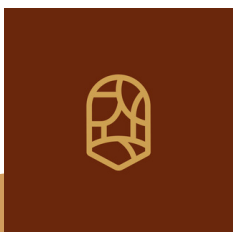
DATOS GENERALES DEL PROYECTO

El presente Plan Parcial de Urbanización se elaboró bajo la modalidad de la Acción Urbanística Privada.

La Acción Urbanística que se pretende realizar, promoviendo su autorización ante el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a través del presente Plan Parcial de Urbanización, corresponde a las instalaciones requeridas para el adecuado funcionamiento de un emplazamiento de tipo Turístico Campestre (TC) con giro específico para cabañas y casas de campo.

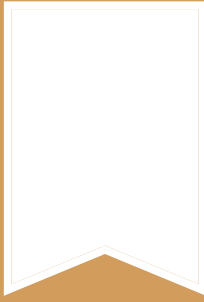
La Acción Urbanística se desarrollará en un predio localizado al noroeste de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, en el camino a "La Cebadilla", en el predio denominado "La Cebadilla Barba" con un área total de 305,124.25m². Propiedad del C. Héctor Nathan Pedroza Razo y como perito: Arq. Johan Nazaret Zárate González con número de Cedula: 11683201 Con el siguiente desglose de áreas:

RESUMEN DE AREAS	
TERRENO TOTAL	305,124.24 M2
AREA VENDIBLE	225,094.40 M2
VIALIDADES	60,629.62 M2
DONACION	18,180.40 M2
RESTRICCIONES	1,219.80 M2



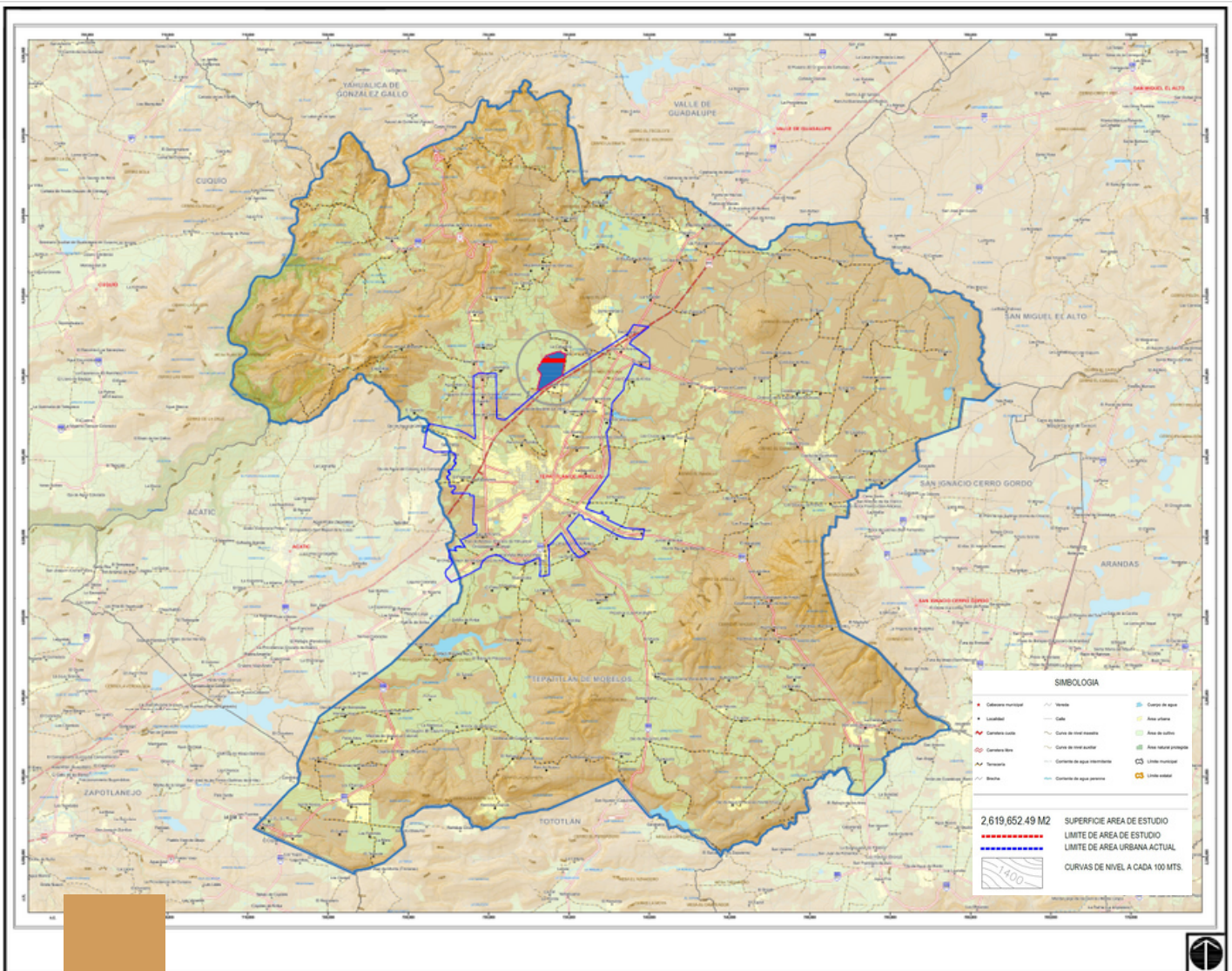


**II. LA REFERENCIA AL
PLAN DE DESARROLLO
URBANO DEL CENTRO
DE POBLACIÓN DEL CUAL
SE DERIVA.**



"Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la ciudad de Tepatitlán de Morelos"

"El presente Plan Parcial de Urbanización, se deriva y guarda congruencia con los objetivos y políticas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; aprobado en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento el día 23 de Enero del 2020, publicado en la Gaceta Municipal el día martes 31 de Enero del 2020 e inscrito en la Oficina Treceava del Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.



Plano D-0. Referencia del predio a desarrollar dentro del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se deriva.



MODERNUM
URBANISMO

PERFECCIÓN EN ASENTAMIENTOS

Que con fundamento en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos, expediente 2 OTU 259/2021, de fecha 11 de agosto de 2021, emitido por el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal, fue elaborado el Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE VILLA MARRONE" siguiendo los lineamientos que el mismo contiene.

Nota: Se anexa copia del Dictamen.



Tepatitlán
GOBIERNO MUNICIPAL

Exp.2 OTU 259/2021
Ordenamiento Territorial y Urbano
Asunto: Dictamen

C. HÉCTOR NATHAN PEDROZA RAZO.
PRESENTE

Por medio de la presente y en contestación a su solicitud de uso suelo, recibida en fecha 10 de agosto del presente año, en el que solicita dictamen de usos y destinos; y dictamen de trazos, usos y destinos, respecto a predio rústico denominado "La Cebadilla-Barba", localizado por el camino a la Cebadilla, al noreste de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Hago de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN:

En virtud de que el predio en cuestión no está contenido en el área de aplicación de ningún plan o programa de desarrollo urbano no es factible emitir el dictamen usos y destinos; y de trazos, usos y destinos solicitados, por lo que deberá elaborar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, apegándose a lo estipulado en los artículos 120, 121, 122, 127, 129, 130, 131, 134 y 234 del *Código Urbano para el Estado de Jalisco*.

Sin otro particular, le reitero mi respeto y consideración distinguida.

Atentamente

"Sufragio Efectivo. No Reelección"



Tepatitlán de Morelos, Jalisco a 11 de Agosto de 2021

Tepatitlán
GOBIERNO MUNICIPAL

2018-2021

OTU
JEFATURA DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y URBANO
C.p. Archivo:

Dr. Eduardo Alfredo Hernández Castellanos
Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano

Hidalgo 45 Col. Centro, C.P. 47600
Tepatitlán de Morelos, Jal.
Tel: (378) 788 8700

www.tepatitlan.gob.mx



MODERNUM

URBANISMO

PERFECCIÓN EN ASENTAMIENTOS

MARCO DE PLANEACIÓN

Nivel Nacional

Plan Nacional de Desarrollo 2019 - 2024

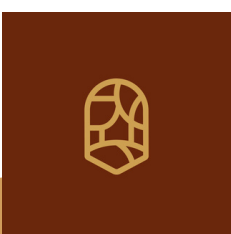
El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2019-2024 plantea como estrategia general del poder ejecutivo federal, una "Mayor productividad para llevar a México a su máximo potencial". Para tal efecto, el PND expone la ruta que el Gobierno de la República se ha trazado para contribuir, de manera más eficaz, 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.

Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021 - 2024

El Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PNOTDU) 2021- 2024, es el instrumento de planeación determinado en la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial, que guarda congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 y con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040, cuenta con una visión integral y es resultado de un esfuerzo colectivo de planeación sectorial participativa.

La formulación del PNOTDU tiene como base el territorio, que es el elemento transversal de la mayoría de las políticas de la Administración Pública Federal, en el que se encuentran desigualdades y brechas sociales que implican la intervención conjunta de los tres órdenes de gobierno, así como los sectores público, social y privado, con el objeto de contar con un instrumento de planeación que bajo el principio "No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera", establece la reorientación de los usos, ocupación y aprovechamiento sostenible del territorio; integra las dimensiones ambiental, social, cultural y económica;



trasciende los ámbitos rural y urbano al considerar las escalas municipal, metropolitana, estatal, regional y nacional; promueve el cuidado de la biodiversidad y reconcilia a las personas con su entorno natural.

Con el fin de construir un territorio justo y sostenible para todos, el presente Programa plantea los siguientes objetivos.

1. Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno.
2. Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas.
3. Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos.
4. Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afro-mexicanas en el territorio, con pertinencia cultural.
5. Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada.
6. Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes.

Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial

La Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT) se plantea como el instrumento rector que, bajo un enfoque sistémico, configura la dimensión espacial y territorial del desarrollo de México en un horizonte de largo plazo hacia el 2020-2040. Con la ENOT se sientan las bases de la rectoría del Estado en la política nacional del Ordenamiento Territorial (OT).

Sin duda, el OT es una tarea indelegable del gobierno mexicano; ya no se puede sostener la idea de que el mercado generará las condiciones para atender las necesidades. «No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera», es un compromiso que México ha asumido con miras a generar el bienestar de la población, no se puede seguir postergando la deuda con los grupos históricamente desfavorecidos.



Por todo lo anterior, la ENOT tiene propósitos de bienestar común con un horizonte de largo plazo hacia 2040, transversal a la actuación de las distintas esferas del poder público sobre el OT; con este fin, la ENOT contiene más de 400 Lineamientos Regionales y 76 Lineamientos Generales agrupados en diez Objetivos Prioritarios y 3 Ejes Nacionales. Para lograrlo se requiere la coordinación equitativa y transparente de todas las personas que inciden en el territorio, incluyendo los sectores sociales y privados. Así, la ENOT señala la dirección hacia la que México deberá seguir durante los próximos veinte años, para alcanzar un escenario más sostenible en el uso y aprovechamiento de los recursos del territorio.

Propósitos:

La ENOT es un instrumento del Sistema Nacional de Planeación Territorial –parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática–, cuyo horizonte es de mediano y largo plazo, por lo que busca mantener sus propósitos más allá de los periodos de los gobiernos. De tal forma, se enlistan los siguientes propósitos:

- **Tranversalidad:** Promover el OT como eje transversal a todas las acciones de la APF, de los tres órdenes de gobierno, y los sectores social y privado, buscando su implementación en el mediano y largo plazos.
- **Sostenibilidad:** Plantear lineamientos para fortalecer las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático y reducción de riesgos, el uso y ocupación racional del territorio, y la conservación de los servicios ecosistémicos; todo ello en un marco de desarrollo equilibrado y sostenible que incluya todas las regiones del país de los Sistemas Urbano Rurales y las zonas metropolitanas.
- **Equidad:** Promover el OT como herramienta para reducir la desigualdad social en las regiones, zonas metropolitanas, ciudades, núcleos agrarios, pueblos y comunidades indígenas y afroamericanos.
- **Estructuración Territorial:** Proponer lineamientos para el desarrollo de proyectos estratégicos y su relación con el territorio al mediano y largo plazos, vinculando sus resultados al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y bienestar de todas las personas.



- **Rectoría del Estado:** Retomar la rectoría del Estado en la conducción de las políticas de OT, desarrollo urbano, suelo, vivienda y desarrollo agrario, impulsando que toda acción sobre el territorio sea factor de desarrollo de la sociedad, sostenibilidad ambiental y generación de actividades productivas y de empleo para promover los derechos fundamentales e igualdad, así como el predominio del interés colectivo sobre el individual.
- **Gobernanza:** Desarrollar y promover mecanismos de coordinación, concertación y concurrencia entre los tres órdenes de gobierno y los sectores social y privado –con un enfoque incluyente de todas las personas, pueblos y comunidades indígenas y afroamericanos–, que contribuyan a la cohesión social, promoviendo el bienestar y disminuyendo las desigualdades.

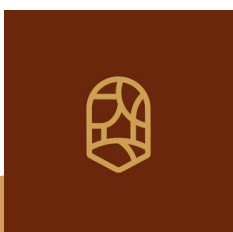
Nivel Estatal

Plan Estatal de Desarrollo, Jalisco 2013-2033

El Plan Estatal de Desarrollo, Jalisco 2013-2033, es el instrumento que precisa los objetivos generales, ejes del desarrollo, las estrategias y líneas de acción que coadyuven al desarrollo integral del estado a corto, mediano y largo plazo. Lo anterior en apego a las directrices y postulados de la Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios, contemplados específicamente en el artículo 16.

El Plan contempla diversos retos para el estado de Jalisco, en el que se han realizado diversos acuerdos firmados con países y organismos internacionales, además de que el país presenta una situación geográfica positiva para el acceso a los principales mercados económicos internacionales, lo que a su vez genera un buen aprovechamiento del potencial comercial de la región.

El plan establece diferentes objetivos y estrategias, las cuales buscan para el estado el desarrollo territorial, fomentando el ordenamiento ecológico en las regiones del estado; dar prioridad a la protección y gestión ambiental. Avanzar hacia la sustentabilidad urbana y territorial, así mismo regular el uso del suelo del territorio estatal, evaluaciones de impacto ambiental en el desarrollo territorial y urbano.



Asimismo, establece un objetivo estratégico sobre movilidad sustentable, el cual intenta desincentivar el uso del automóvil particular como principal medio de transporte, buscando alternativas de transporte masivo y colectivo que sean de calidad, seguras y eficientes.

El estado de Jalisco cuenta con regiones donde sus actividades principales son en el sector primario, uno de los objetivos en el plan es incrementar el nivel de productividad del sector primario y mejorar la rentabilidad del mismo sector para mayores resultados en la economía de las regiones.

Otro compromiso que marca el plan, siendo uno de los objetivos prioritarios y demandado es el tema de infraestructura el cual marca el plan, proveer de la infraestructura social básica al estado, promover la construcción de infraestructura que facilite la movilidad de las personas y los bienes; aumentar la inversión en infraestructura productiva social y pública. Asimismo, la creación de espacios públicos y recreativos para el tiempo libre de la ciudadanía.

Programa Estatal de Desarrollo Urbano (PEDU)

De acuerdo al Art. 53 de la Ley de desarrollo Urbano del Estado, los objetivos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano son:

I. Lograr el equilibrio poblacional de la entidad. Conforme a la capacidad de cada una de las regiones que la integran, considerando su extensión territorial, recursos naturales, industria y servicios, orientando las corrientes migratorias hacia los centros de población donde se defina una política de estímulo.

II. Alentar la permanencia de la población. En las ciudades de dimensiones medias y en el medio rural.

III. Mejorar las condiciones ambientales de los centros de población.

IV. Estructurar la interrelación entre los centros de población. Con sus regiones y servicios que requieran para obtener el grado óptimo de autosuficiencia regional.

V. Desconcentrar las áreas urbanas de la entidad. En donde se presente un crecimiento excesivo de la población fomentando las ciudades medias.

VI. Promover el asentamiento de la población dispersa. En el medio rural, en centros de población que garanticen un mínimo de condiciones de infraestructura y servicios.



VII. Distribuir equitativamente la entidad. Los beneficios y cargas que genera el proceso de urbanización, a fin de promover un desarrollo integral.

VIII. Salvaguardar los recursos naturales y mantener el equilibrio ecológico.

IX. Promover condiciones, apoyos y proyectos. Orientados a preservar, ampliar y eficientar la planta productiva.

X. Salvaguardar el patrimonio cultural del estado.

XI. Estimular la participación solidaria. De los diferentes grupos que integran la comunidad, en la realización de los planes y acciones que se deriven de este programa.

Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco (OETJ)

La elaboración del Ordenamiento Ecológico Territorial de Jalisco (OETJ), surge de la necesidad de resolver la problemática en el desarrollo del territorio sobre los recursos naturales en el Estado. El Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco, es un instrumento que consiste en un modelo de Ordenamiento Ecológico del territorio (MOET). Busca inducir y regular el uso del suelo en el territorio, siguiendo la línea para la protección del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales minimizando su deterioro, todo esto bajo las decisiones en los tres niveles de gobierno, los sectores social y privado.

La propuesta metodológica del OETJ que integra las premisas descritas se estructura por cinco fases: la organización o introducción, donde se determinan los objetivos del proyecto, los actores participantes; la fase descriptiva, donde se delimita el área de ordenamiento, se describen los antecedentes, el marco jurídico, los sistemas natural, social y productivo; asimismo describe los planes y programas que se realizarán; fase de diagnóstico, donde se mencionan las actividades productivas, hipótesis, manejo de indicadores e índices y los riesgos naturales. Fase de prospección, se estiman tendencias de comportamiento de los acontecimientos o fenómenos en el territorio del ordenamiento ecológico mediante diferentes escenarios. Finalmente, la fase de propuesta, donde se muestra la estrategia mediante la representación en mapa, el modelo de Ordenamiento Ecológico, las Unidades de Gestión Ambiental y los Criterios del Ordenamiento Ecológico.



El modelo de ordenamiento ecológico territorial propone, mediante la participación ciudadana como elemento primordial de este proceso, definir las unidades de gestión ambiental (UGA), las cuales son áreas con características ecológicas y administraciones comunes en los que se ponderan la tenencia de comportamiento ambiental y económico, grado de integración o autonomía política y administrativa; y nivel de desarrollo en infraestructura de comunicaciones, urbana e industrial.

Lo anterior con la finalidad de establecer y precisar los usos y programas de acciones considerando la integración de una matriz, donde se crucen los usos y programas de acciones sobre el uso del suelo, siendo las siguientes políticas:

1) Protección, 2) Conservación, 3) Aprovechamiento y 4) Restauración. Y los Criterios Ecológicos sobre el uso del suelo: 1) Agrícola, 2) Pecuario, 3) Forestal, 4) Acuícola, 5) Pesquero, 6) Urbano, 7) Industrial, 8) Áreas vulnerables y 7) Turismo.

El área de estudio de este Plan Parcial de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), se identifica con la clave P4 162 R, cuyo uso de suelo predominante Pecuario, uso compatible Agrícola así mismo como Usos Condicionados: Flora y Fauna, Asentamientos Humanos e Infraestructura; Con Fragilidad Ambiental Alta y con Política Territorial de Restauración.



Programa de desarrollo regional Región 03 altos sur

El Presente Plan Regional de Desarrollo se nutre y se vincula al PED Jalisco 2030, a través de los ejes estratégicos y propósitos generales del desarrollo, en el que quedan comprendidas las acciones y los proyectos de gobierno y de la sociedad que reflejan tanto las temáticas, valores y propósitos que se desprenden de las necesidades y de las propuestas ciudadanas buscando contribuir directamente a la visión regional que guía el rumbo del desarrollo del estado de Jalisco.

Los Planes Regionales contienen objetivos y estrategias con una visión a largo plazo, así como las líneas de trabajo y los proyectos estratégicos de corto y mediano plazo para el desarrollo integral y sustentable de cada una de las regiones.

El Plan regional considera las siguientes estrategias de desarrollo mediante 4 ejes:

1. Empleo y Crecimiento.

- Fortalecer las competencias laborales de los trabajadores.
- 2- Incrementar la productividad.
- Elevar la competitividad económica regional.
- Fortalecer la rentabilidad de la producción del sector primario.

2. Desarrollo Social.

- Revertir la degradación ambiental
- Mejorar las condiciones generales de Salud
- Disminuir los niveles de marginación y migración de la población.

3. Respeto y Justicia

- Fortalecer las acciones de prevención del delito y mejorar la producción de justicia.

4. Buen Gobierno

- Fortalecer la capacidad institucional y la gestión pública de los ayuntamientos de la región.



Plan Municipal de Desarrollo

El plan es el instrumento que tiene la función de guiar la planeación del desarrollo municipal para proyectar las obras a realizar en el municipio a corto, mediano y largo plazo, con la finalidad de que las acciones emitidas en dicho plan se concluyan durante la administración pública municipal y a su vez la actualización o sustitución correspondiente, como lo establece la Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus municipios, en sus artículos 38, 39, 40, 46, 48 y 50.

El plan tiene como línea de seguimiento 6 ejes centrales de los cuales vinculados al plan de desarrollo urbano de centro de población, menciona los siguientes objetivos estratégicos: fomentar la planeación conforme a las necesidades primarias del municipio, servicios de alta calidad, actualización de la situación actual del territorio de municipio; fortalecer el desarrollo del campo y su potencialidad hacia los recursos, impulsar el desarrollo turístico, comercial, industrial y servicios en el municipio; garantizar la disponibilidad de infraestructura para la ciudadanía, creación de nuevos espacios públicos, asegurar la sustentabilidad ecológica, así como vigilar el ordenamiento de los asentamientos humanos en el municipio, estableciendo adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras.

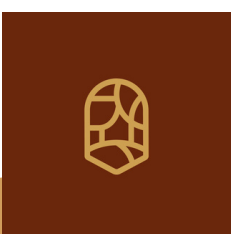
El plan marca políticas en los diferentes ejes mencionados en los cuales se ven vinculadas en el plan de centro de población: a) generar proyectos encaminados a lograr un alto desarrollo para Tepatitlán, la Región y los ciudadanos, consolidándonos como un municipio productivo, próspero y sustentable. B) fortalecer los procesos de organización territorial buscando mayor desarrollo, impulsando la planeación preservando el medio ambiente y los recursos naturales.

Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Objetivos Generales

En el Artículo 115 del Código, se establecen los siguientes objetivos del plan de desarrollo urbano de centro de población:

I. La investigación relativa al proceso de urbanización y desarrollo del centro de población;

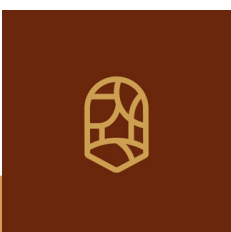


- II. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo con las condiciones de su territorio;
- III. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- IV. El control del excesivo crecimiento horizontal del asentamiento humano, 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.

Objetivos Específicos.

Para cumplir con los objetivos establecidos en el Código, se establecen los siguientes objetivos específicos para el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos:

- 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.





III. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

MARCO JURÍDICO

Nivel Nacional

Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.

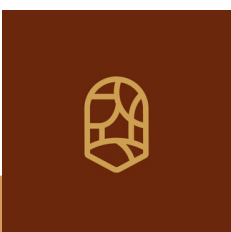
El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "VILLA MARRONE" de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, se fundamenta legal y jurídicamente en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 27, párrafo tercero, que establece el derecho de la Nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. Para lo cual se dictan las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

El artículo 73 dicta que el Congreso de la Unión expedirá las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, los Estados y Municipios, dentro de su competencia.

Así mismo, el artículo 115, fracción V. establece que los municipios, en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultadas para: a) formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; y celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. Los municipios podrán expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

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

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de Noviembre de 2016, tiene como objetivo fundamentar la concurrencia de la Federación con los diferentes niveles de gobierno, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos; la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en la materia.

En el capítulo Segundo, artículo 8, fracción III, se manifiesta que corresponde a la federación, participar, en coordinación con las entidades federativas y los municipios en la planeación y promoción de la infraestructura, equipamientos y servicios metropolitanos. La fracción VII del mismo artículo se menciona que se debe elaborar, apoyar y ejecutar programas que tengan por objeto satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los Centros de Población.

El capítulo Tercero, artículo 10, fracción VII señala que se debe analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de Desarrollo Urbano, incluyendo los de conurbaciones o zonas metropolitanas, a través de dictámenes de congruencia estatal.

El artículo 11 señala en su fracción I, sobre el formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centro de Población y los demás que de estos 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; fracción II, regular, controlar y vigilar las Reservas, usos del suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; fracción III, formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de estos deriven; fracción IV, 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.

En el Capítulo Segundo, artículo 19, señala que para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistemas de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformaran los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural, los cuales corresponderá a los poderes ejecutivos de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales la creación y apoyo en la operación de tales consejos, en sus respectivos ámbitos territoriales.

El artículo 22, señala que la planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales.

Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente

La Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente, es el marco jurídico que norma el ordenamiento del territorio y la protección del Medio Ambiente, la que les atribuye a los municipios la responsabilidad de hacer semejante el ordenamiento ecológico del territorio, la ordenación y regulación de los asentamientos humanos. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene como objeto propiciar el desarrollo sustentable.

El Artículo 4, establece las atribuciones que tiene la Federación, los Estados y Municipios, estos deberán ejercer sus facultades en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, conforme a las competencias que marca la ley y otros ordenamientos legales. Así mismo los artículos 7 y 8 señalan las facultades de los estados y municipios en conformidad de lo dispuesto en la ley y en las leyes locales correspondientes.



En su artículo 20, marca que las autoridades locales deben hacer compatibles el ordenamiento ecológico del territorio y la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, incorporando las previsiones que corresponden en los programas de ordenamiento ecológico local, así como en los planes o programas de desarrollo urbano donde resulte pertinente.

En el Artículo 23 dice que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano 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.

Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021 - 2024

Objetivos Prioritarios.

Con el fin de construir un territorio justo y sostenible para todos, el presente Programa plantea los siguientes objetivos.

- 1.- Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno
- 2.- Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas
- 3.- Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos
- 4.- Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas en el territorio, con pertinencia cultural
- 5.- Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada
- 6.- Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes



Constitución Política del Estado de Jalisco.

A nivel Estatal la Constitución Política del Estado de Jalisco, determina en su artículo 80, que los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados en la formulación, aprobación y administración de los planes de desarrollo urbano, la administración de las reservas territoriales, la utilización del suelo y el otorgamiento de licencias o permisos de urbanización y la edificación, entre otros.

Código Urbano para el Estado de Jalisco

El Código Urbano para el Estado de Jalisco, tiene como objeto definir normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

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.

El artículo 10 fracción I, faculta a los Ayuntamientos para “formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables”.

En su sección sexta sobre los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se definen su bases, lineamientos y obligaciones (artículos 120 a 126).



En el Artículo 122 en sus XV fracciones se marca como debe de integrarse el presente Plan Parcial.

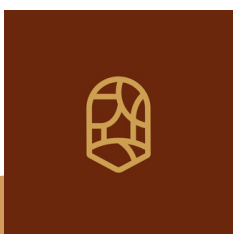
En el Artículo 117 se menciona que el plan de desarrollo urbano de centro de población se fundamentará en los estudios técnicos que permitan integrar en él, los siguientes aspectos:

- I. Establecer la congruencia con el programa estatal de desarrollo urbano, el programa municipal y los planes regionales que correspondan;
- II. Determinar el área de aplicación;
- III. Determinar sus objetivos y metas;
- IV. Tomar en cuenta las características ecológicas, socioeconómicas y del medio físico transformado;
- V. Considerar los criterios derivados de los estudios de impacto ambiental y riesgos;
- VI. Presentar propuestas para el ordenamiento y regulación del centro de población que comprenda el esquema de estructuración territorial que establezca los usos, destinos y reservas de áreas y predios; el sistema de vialidad y transportación urbana, el equipamiento urbano y la infraestructura básica; y
- VII. Diseñar y proponer los indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

De conformidad con las atribuciones antes señaladas y con lo establecido por los artículos 10; 123 fracción I; 234 y 252 del Código, y mediante sesión ordinaria Número 91 (noventa y uno), de fecha 2 (dos) de Septiembre de 2021 (dos mil veintiuno) y mediante Acuerdo número 1177-2018/2021, aprobado por Unanimidad de los 16 integrantes del H. Cuerpo Edilicio del Ayuntamiento

Constitucional de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, se aprueba la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el predio denominado "La Cebadilla-Barba" ubicado a 7.69 kilómetros al Noroeste del centro de Población de Tepatitlán de Morelos, con el fin de autorizar la acción urbanística privada para TURÍSTICO CAMPESTRE, denominada "VILLA MARRONE".

Nota: Se anexa copia del Acuerdo de Ayuntamiento.





Tepatitlán
de Morelos
GOBIERNO MUNICIPAL

Número: 16.1.13-356/2021
Dependencia: SECRETARIA GENERAL
Asunto: NOTIFICACIÓN
ACUERDO DE AYUNTAMIENTO

C. HÉCTOR NATHAN PEDROZA RAZO
PROPIETARIO DEL PREDIO RÚSTICO "LA CEBADILLA-BARBA"
P R E S E N T E .

AT'N: C. EDUARDO ALFREDO HERNÁNDEZ CASTELLANOS
JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

La suscrita Licenciada Lucía Lorena López Villalobos, Secretario General del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Por este conducto me dirijo a Usted para hacer de su conocimiento que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento Número **91 noventa y uno**, de fecha **2 dos de Septiembre de 2021 dos mil veintiuno** y mediante Acuerdo número **1177-2018/2021**, aprobado por **unanimidad** de los 16 Integrantes del H. Cuerpo Edificio, se autorizó lo siguiente:

PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 10, 123 fracción I, 234 y 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en el predio rústico denominado "**La Cebadilla-Barba**", ubicado por el camino a la Cebadilla, al noroeste de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, en el que se pretende desarrollar una acción urbanística de tipo Turístico Campestre.

SEGUNDO.- La elaboración de dicho instrumento de Planeación, correrá por cuenta y costo del solicitante.

Sin otro particular de momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
TEPATITLAN DE MORELOS, JALISCO, 3 DE SEPTIEMBRE DE 2021.



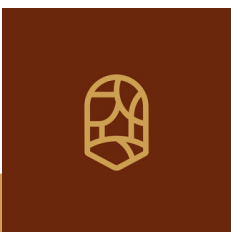
[Firma manuscrita]

LIC. LUCÍA LORENA LÓPEZ VILLALOBOS
SECRETARIO GENERAL

- C.c.p. C. Salvador Mora López, Síndico Municipal.- Para su conocimiento
- C.c.p. C. Arcelia Carranza de la Mora, Titular del Órgano Interno de Control.- idem.
- C.c.p. C. Salvador Hernández Cedillo, Encargado de la Hacienda y Tesorero Municipal.- idem.
- C.c.p. C. Francisco Vázquez Zárate, Director de Desarrollo Urbano y Obra Pública.- idem.
- C.c.p. C. Atanacio Ramírez Torres, Jefe de Egresos.- idem.
- C.c.p. C. Lourdes Concepción González González, Coordinadora de Contabilidad.- idem.
- C.c.p. Archivo.
- LLLV*tag.

Hidalgo 45 Col. Centro, C.P. 47600
Tepatitlán de Morelos, Jal.
Tel: 378 788 8700

www.tepatitlan.gob.mx



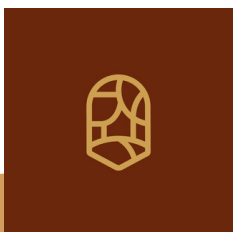
Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Tiene por objeto regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente y el patrimonio cultural en el estado de Jalisco, en el ámbito de competencia de los gobiernos estatal y municipales, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental y la calidad de vida de los habitantes del estado y establecer el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

En la Sección Quinta “De la regulación de los Asentamientos Humanos”, artículos 22 al 25, se determinan las normas, disposiciones, y medidas para la regulación ambiental de los asentamientos humanos.

Reglamento Estatal de Zonificación

“El presente Plan Parcial de Urbanización, se apega y guarda congruencia con los objetivos y políticas establecidas en el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco; publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" del 27 de octubre de 2001 (No. 42, Sección III).





IV. LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

Los Objetivos

Los **Objetivos Generales** del Plan Parcial Fraccionamiento Campestre "Villa Marrone" se enuncian en base a lo señalado en el artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Jalisco:

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



Son **Objetivos Específicos** del Plan Parcial Fraccionamiento Campestre "Villa Marrone":

1. Cumplir con las disposiciones señaladas en el Dictamen de Usos y Destinos emitido mediante el dictamen simultáneo de Usos y Destinos y de Trazos, Usos y Destinos Específicos; Exp.2 OTU 259/2021, de fecha 11 de agosto de 2021, expedido por el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatlán de Morelos, Jalisco;
2. Asegurar que los espacios que contempla el proyecto reúnan las condiciones para el uso que se propone y para las actividades que se pretende realizar;
3. Proteger las características del contexto natural de cualquier contaminación al medio ambiente, regulando la intensidad de uso y normando los requerimientos de espacio en los principales ingresos, áreas de maniobras y zonas de estacionamientos, evitando así el congestionamiento vehicular;
4. Señalar la densidad de edificación, intensidad de usos y los criterios de integración al contexto natural;
5. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras mínimas de urbanización además de otras, como son:
 - Establecer la utilización específica del predio en donde se realizará la Acción Urbanística que se propone;
 - La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, y demás que se requieran.
 - Los elementos de la vialidad como calles, andadores, banquetas, estacionamientos para vehículos, los dispositivos de control vial como la señalización.
 - Los componentes del paisaje; arbolado, jardinería y mobiliario.





V. LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN



Tepatitlán de Morelos.

Ubicación

El municipio de Tepatitlán de Morelos se encuentra ubicado en la parte nororiente del estado, denominada Región Altos Sur. La región está constituida por los municipios de Acatic, Arandas, Cañadas de Obregón, Jalostotitlán, Jesús María, Mexxicacán, San Julián, San Miguel el Alto, Valle de Guadalupe, Yahualica de González Gallo y San Ignacio Cerro Gordo.



MODÉRNUM
URBANISMO

PERFECCIÓN EN ASENTAMIENTOS

Área de Estudio

El área de estudio se localiza dentro del municipio de Tepatitlán de Morelos al Noreste de su centro de población, en un polígono al norte del límite del área de estudio del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos; el área de estudio se localiza a una distancia de 7.00Km desde el centro de población, encontrándose a una altura de 1,910 metros sobre nivel del mar.

Colindando al Sur con el límite del área de estudio del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, El área de estudio cuenta con una superficie de 30-49-13 hectáreas y un perímetro de 3,455 metros, la cual corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el polígono de área de aplicación;

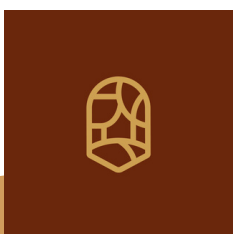
Se encuentra constituida por el siguiente polígono, determinados sus vértices mediante coordenadas UTM, Este polígono de aplicación se indica en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. La descripción del polígono del área de estudio se realiza a continuación, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y políticos que circunden el perímetro y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI -UTM.

I. El polígono inicia en el extremo Noreste del área de estudio donde se denominó el vértice 1 (Coordenadas X-734648.79; Y-2309998.14), situado junto al camino a la comunidad de "La Cebadilla".

II. Comienza el límite del polígono en dicho vértice 1 y transita con dirección al norte por el camino que va a "La Cebadilla", hasta completar una longitud de 1,353.11 metros para llegar al vértice 2.

III. A partir del vértice 2, el límite del área de estudio continúa hacia el poniente por el Arrollo la Cebadilla en líneas quebradas durante 1721.09 metros para llegar así al vértice 3.

IV. A partir del vértice 3, el límite del área de estudio continúa hacia el sur por el Arrollo Las Barrosas en líneas quebradas durante 695.30 metros para llegar así al vértice 4.



V. El denominado vértice 4 (Coordenadas X-733107.48 Y-2310489.69). cruce del Arrollo Las Barrosas y el Camino a "Acahuales".

VI. A partir del vértice 4, el límite del área de estudio continúa hacia el sur por el camino a "Acahuales" en líneas quebradas durante 468.91 metros para llegar así al vértice 5.

VII. A partir del vértice 5, el límite del área de estudio continúa hacia el sur por el camino a "Acahuales" en líneas quebradas durante 977.65 metros para llegar así al vértice 6.

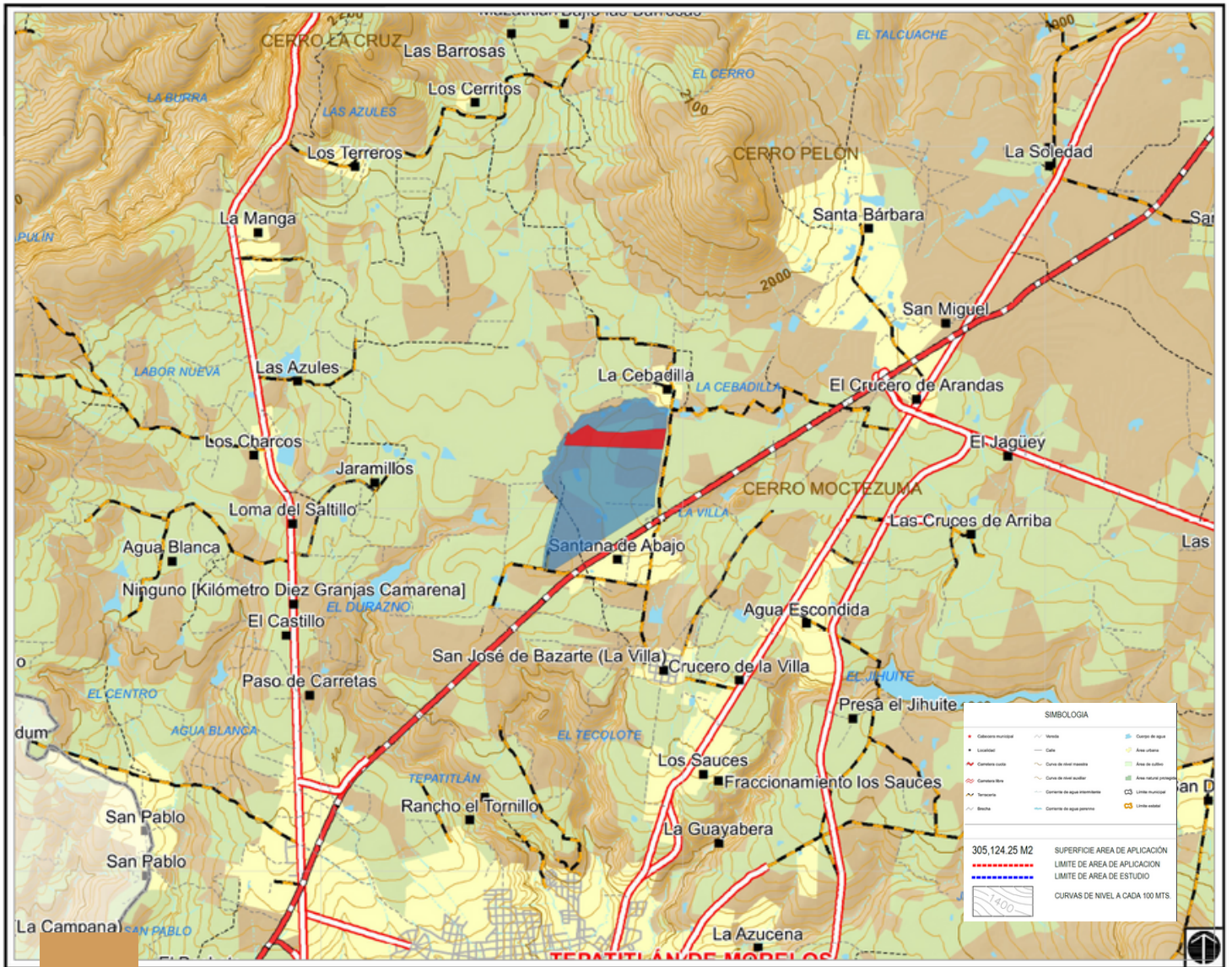
VIII. El denominado vértice 6 (Coordenadas X-733104.36 Y-2309150.68). cruce del Camino a "Acahuales" y el Camino a "Santanita".

IX. A partir del vértice 6, el límite del área de estudio continúa en línea recta hacia el este por el camino a "Santanita" hasta completar un longitud de 159.89 metros para llegar al vértice 7.

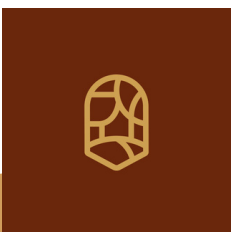
X. El denominado vértice 7 (Coordenadas X-733262.08 Y-2309124.46). Es el límite del área de estudio de Centro de Población del Municipio de Tepatitlán de Morelos y el límite del área de estudio del Fraccionamiento Campestre "Villa Marrone".

XI. A partir del vértice 7, el límite del área de estudio continúa en línea recta hacia el noreste colindando con el límite del área de estudio de Centro de Población del Municipio de Tepatitlán de Morelos hasta completar un longitud de 1638.99 metros para llegar al vértice 1.





Plano D-1. Plano base de los planos de Diagnóstico del área de estudio, plasmando los límites del Área de Estudio y de Aplicación.



Área de Aplicación.

El área de aplicación corresponde al predio propiedad del C. Héctor Nathan Pedroza Razo, ubicado en el predio denominado "La Cebadilla-Barba", en el municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, con una superficie total de 304,913.2129m². con la cuenta catastral numero R-00000. El área de aplicación se ubica en el camino de San José de Bazarte - La Cebadilla, El polígono se localiza a una distancia de 7.6 Km del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos y tiene las siguientes colindancias:

Al Sur: La colindancia se integra por segmentos de líneas quebradas que parten del extremo Suroriente en dirección al Norte. Están enlazados por diversos vértices iniciando desde el

vértice 1, (coordenadas X-734768.24, Y-2310799.07), continuando al Noreste a una distancia de 274.07m para llegar al

vértice 2, (coordenadas X-734812.21, Y-2311069.59), continuando al oeste a una distancia de 143.50m para llegar al

vértice 3, (coordenadas X-734668.71, Y-2311069.20), continuando al oeste a una distancia de 428.82m para llegar al

vértice 4, (coordenadas X-734208.29, Y-2311019.59), continuando al oeste a una distancia de 338.08m para llegar al

vértice 5, (coordenadas X-733870.77, Y-2311037.51), continuando al noroeste a una distancia de 159.45m para llegar al

vértice 6, (coordenadas X-733740.11, Y-2311127.36), continuando al suroeste a una distancia de 266.47m para llegar al

vértice 7, (coordenadas X-733510.21, Y-2310993.49), continuando al oriente a una distancia de 53.48m para llegar al

vértice 8, (coordenadas X-733477.38, Y-2311031.97), continuando al oriente a una distancia de 88.83m para llegar al

vértice 9, (coordenadas X-733428.39, Y-2310961.79), continuando al oriente a una distancia de 34.13m para llegar al

vértice 10, (coordenadas X-733437.20, Y-2310931.56), continuando al oriente a una distancia de 88.50m para llegar al

vértice 11, (coordenadas X-733403.13, Y-2310849.88), continuando al oriente a una distancia de 673.90m para llegar al



vértice 12, (coordenadas X-734076.50, Y-2310823.34), continuando al oriente a una distancia de 692.17m para llegar al **vértice 1**, Físicamente colinda propiedad privada según registros.



Área de Aplicación.



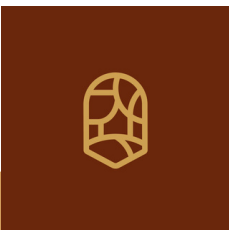
MODÉRNUM
URBANISMO

PERFECCIÓN EN ASENTAMIENTOS

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
					Y	X
				1	2,311,069.5918	734,812.2164
1	2	S 10°08'11.12" W	25.224	2	2,311,044.7613	734,807.7771
2	3	S 08°29'37.63" W	50.709	3	2,310,994.6086	734,800.2873
3	4	S 09°11'35.36" W	45.120	4	2,310,950.0678	734,793.0787
4	5	S 09°31'07.03" W	45.922	5	2,310,904.7781	734,785.4847
5	6	S 09°01'26.98" W	37.752	6	2,310,867.4935	734,779.5633
6	7	S 09°07'48.38" W	43.856	7	2,310,824.1935	734,772.6044
7	8	S 09°51'23.60" W	25.496	8	2,310,799.0740	734,768.2400
8	9	N 88°17'13.97" W	36.773	9	2,310,800.1731	734,731.4836
9	10	N 88°14'37.86" W	135.709	10	2,310,804.3320	734,595.8380
10	11	N 87°36'04.55" W	65.674	11	2,310,807.0807	734,530.2216
11	12	N 87°31'59.17" W	28.351	12	2,310,808.3010	734,501.8973
12	13	N 87°57'11.60" W	43.112	13	2,310,809.8407	734,458.8131
13	14	N 87°17'47.69" W	46.639	14	2,310,812.0405	734,412.2264
14	15	N 89°01'57.44" W	35.454	15	2,310,812.6391	734,376.7778
15	16	N 87°45'41.67" W	39.752	16	2,310,814.1917	734,337.0566
16	17	N 87°45'41.67" W	68.028	17	2,310,816.8487	734,269.0801
17	18	N 88°18'55.55" W	45.901	18	2,310,818.1981	734,223.1989
18	19	N 88°06'38.29" W	84.209	19	2,310,820.9744	734,139.0355
19	20	N 87°24'29.38" W	16.933	20	2,310,821.7402	734,122.1199
20	21	N 87°59'26.30" W	45.638	21	2,310,823.3404	734,076.5098
21	22	N 87°46'39.22" W	35.205	22	2,310,824.7056	734,041.3316
22	23	N 87°39'00.54" W	47.493	23	2,310,826.6528	733,993.8787
23	24	N 87°32'23.71" W	37.261	24	2,310,828.2522	733,956.6516
24	25	N 87°47'28.78" W	44.304	25	2,310,829.9596	733,912.3806
25	26	N 86°59'19.29" W	33.449	26	2,310,831.7168	733,878.9776
26	27	N 88°03'23.09" W	73.992	27	2,310,834.2263	733,805.0280
27	28	N 87°38'33.22" W	61.983	28	2,310,836.7759	733,743.0975
28	29	N 87°45'00.55" W	58.217	29	2,310,839.0613	733,684.9258
29	30	N 87°41'43.15" W	50.682	30	2,310,841.0994	733,634.2850
30	31	N 88°01'46.13" W	49.037	31	2,310,842.7855	733,585.2769
31	32	N 87°37'49.83" W	45.033	32	2,310,844.6474	733,540.2820
32	33	N 88°19'55.97" W	27.865	33	2,310,845.4584	733,512.4284
33	34	N 87°39'05.10" W	41.579	34	2,310,847.1623	733,470.8844
34	35	N 87°47'17.61" W	49.633	35	2,310,849.0777	733,421.2885
35	36	N 87°27'24.19" W	18.173	36	2,310,849.8842	733,403.1330
36	37	N 23°09'14.73" E	28.670	37	2,310,876.2447	733,414.4061
37	38	N 22°33'12.25" E	34.106	38	2,310,907.7422	733,427.4872
38	39	N 22°12'01.18" E	25.727	39	2,310,931.5616	733,437.2079
39	40	N 34°11'07.16" W	20.802	40	2,310,948.7692	733,425.5201
40	41	N 12°27'22.06" E	5.175	41	2,310,953.8225	733,426.6363
41	42	N 12°27'22.06" E	8.163	42	2,310,961.7932	733,428.3970

42	43	N 51°46'03.10" E	19.162	43	2,310,973.6516	733,443.4488
43	44	N 18°20'13.35" E	13.766	44	2,310,986.7190	733,447.7798
44	45	N 05°39'58.89" E	12.632	45	2,310,999.2896	733,449.0271
45	46	N 40°56'41.61" E	43.276	46	2,311,031.9775	733,477.3871
46	47	S 37°48'23.91" E	16.784	47	2,311,018.7165	733,487.6758
47	48	S 15°08'26.99" E	14.828	48	2,311,004.4034	733,491.5487
48	49	S 56°11'08.21" E	18.776	49	2,310,993.9544	733,507.1487
49	50	S 81°23'52.60" E	3.101	50	2,310,993.4907	733,510.2145
50	51	N 59°05'25.57" E	34.634	51	2,311,011.2816	733,539.9297
51	52	N 57°15'46.66" E	19.430	52	2,311,021.7892	733,556.2737
52	53	N 56°16'31.83" E	48.143	53	2,311,048.5182	733,596.3151
53	54	N 57°41'18.38" E	74.975	54	2,311,088.5938	733,659.6801
54	55	N 64°13'50.10" E	54.828	55	2,311,112.4305	733,709.0558
55	56	N 64°18'50.30" E	34.464	56	2,311,127.3686	733,740.1144
56	57	S 32°52'22.25" E	5.471	57	2,311,122.7739	733,743.0838
57	58	S 35°00'29.34" E	6.317	58	2,311,117.5999	733,746.7078
58	59	S 56°49'52.14" E	36.736	59	2,311,097.5012	733,777.4583
59	60	S 57°11'43.66" E	34.710	60	2,311,078.6964	733,806.6325
60	61	S 57°17'47.53" E	76.223	61	2,311,037.5136	733,870.7728
61	62	S 85°24'09.02" E	66.786	62	2,311,032.1603	733,937.3438
62	63	S 86°51'18.03" E	37.153	63	2,311,030.1220	733,974.4406
63	64	S 87°47'57.51" E	41.929	64	2,311,028.5120	734,016.3387
64	65	S 88°34'16.33" E	38.793	65	2,311,027.5447	734,055.1191
65	66	S 88°06'46.28" E	43.793	66	2,311,026.1025	734,098.8883
66	67	S 85°40'51.02" E	37.356	67	2,311,023.2891	734,136.1387
67	68	S 88°02'28.08" E	40.675	68	2,311,021.8988	734,176.7899
68	69	S 83°27'26.01" E	10.964	69	2,311,020.6495	734,187.6822
69	70	S 87°05'01.48" E	20.635	70	2,311,019.5997	734,208.2906
70	71	N 84°39'42.42" E	47.529	71	2,311,024.0215	734,255.6131
71	72	N 83°30'42.03" E	36.277	72	2,311,028.1208	734,291.6575
72	73	N 84°19'04.61" E	39.124	73	2,311,031.9944	734,330.5897
73	74	N 83°59'17.34" E	56.863	74	2,311,037.9500	734,387.1402
74	75	N 83°50'54.12" E	44.676	75	2,311,042.7374	734,431.5589
75	76	N 84°37'19.80" E	37.457	76	2,311,046.2480	734,468.8509
76	77	N 83°43'15.54" E	125.594	77	2,311,059.9843	734,593.6918
77	78	N 83°39'26.57" E	16.471	78	2,311,061.8039	734,610.0619
78	79	N 83°48'44.89" E	51.729	79	2,311,067.3794	734,661.4891
79	80	N 75°51'24.79" E	7.456	80	2,311,069.2012	734,668.7192
80	81	N 89°49'10.67" E	36.266	81	2,311,069.3154	734,704.9852
81	82	N 89°48'06.95" E	33.983	82	2,311,069.4329	734,738.9683
82	83	N 89°23'33.37" E	19.865	83	2,311,069.6434	734,758.8324
83	84	N 88°50'25.96" E	15.954	84	2,311,069.9663	734,774.7836
84	85	S 89°18'31.87" E	17.061	85	2,311,069.7605	734,791.8435
85	1	S 89°31'32.01" E	20.374	1	2,311,069.5918	734,812.2164

POLIGONO GENERAL SUPERFICIE = 305,124.249 m2





**VI. EL ANALISIS Y
SINTESIS DE LOS
ELEMENTOS
CONDICIONANTES A
LA URBANIZACIÓN.**

El Medio Físico Natural está determinado por las siguientes condiciones:

-Topografía

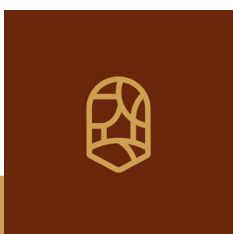
El perfil topográfico de la región es regular, el predio del proyecto se encuentra en una zona semi-plana, con una pendiente bien definida que corre de Este a Oeste, pero en sus cercanías se observan zonas accidentadas, ejemplo de esto es el Cerro Pelón, principal altura de la localidad, que se localiza al Norte de la cabecera municipal y tan solo a 2.9 Km al Noreste del predio del proyecto. esta elevación cuenta con una altura de 2219 msnm.

La geomorfología de la zona muestra unidades muy definidas y consistentes, sin embargo, la unidad geomorfológica sobre la que se asienta el proyecto corresponde a la unidad denominada llanura colinosa medianamente diseccionada con cambios de terreno de 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 localidad La Cebadilla hacia el poniente del mismo y b) Una tipología topográfica, concerniente a una zona donde se entremezclan porciones de pendientes extendidas (provenientes del Cerro Pelón) 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 oeste del área de estudio del Plan Parcial.

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

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



- **Elevaciones:**

Los registros de elevación para el área de estudio señalan que el punto más alto se encuentra ubicado a lo largo del límite norte, entre los vértices 2 y 3 que corresponde a la cota 1,963 msnm, partiendo del camino que va de la Villa a la Cebadilla y la parte más baja del polígono de análisis que se encuentra a 1,940 msnm se sitúa al Sur - Poniente en las inmediaciones del vértice 4 del polígono de estudio.

El área de aplicación cuenta con una elevación de 1,963 msnm al Nor - Oriente y 1,943 msnm al Sur - Poniente, en una distancia de 1411.11 m. lo que ocasiona una pendiente promedio de 1.41%.

- **Pendientes:**

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

-Existen algunas zonas delimitadas con pendientes del 1 al 2.2% principalmente en la parte noreste del área de estudio (fuera del área de aplicación). Estas pendientes tienden a condicionar la aptitud urbana del suelo, debido a que su condición (sensiblemente plana) plantea complicaciones para la implementación de infraestructura sanitaria y en particular para el escurrimiento de aguas pluviales, lo cual puede incidir en zonas con riesgo de encharcamientos e inundaciones.

- La recomendación para los suelos con pendientes cercanas al 0.5% al 1% es conservar el uso agrícola o forestal en su caso, o la implementación de zonas de conservación, para el emplazamiento de espacios verdes o de equipamientos que requieran densidades menores de edificación, con lo cual se permita la infiltración y/o la regulación de aguas pluviales.

- La mayor extensión del área de estudio presenta rangos de pendientes del 1% al 3% y del 3% al 5%. Estos rangos de pendientes son consideradas aptas para el desarrollo urbano, puesto que muestran características adecuadas de asoleamiento y ventilación, facilitan el despliegue de redes de infraestructura, y el



escurrimiento superficial de las aguas pluviales evitando inundaciones y azolves en los drenajes. Por otra parte, en predios con este tipo de pendientes no se requieren grandes movimientos de tierra para la urbanización y edificación.

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

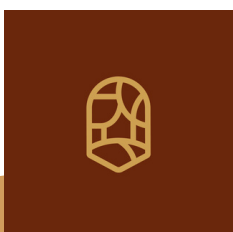
-Geología:

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

- Basalto (B): El basalto es una roca ígnea extrusiva, sólida y oscura, y es el tipo de roca más común en la corteza terrestre. Este tipo de suelos que se considera apto para el desarrollo urbano; se encuentra diseminado dentro del área de estudio principalmente al suroriente y en una franja central al polígono que corre hasta el norponiente, donde cubre también una parte importante del sitio del proyecto.

Ígnea Extrusiva Ácida: Las 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.

Las rocas ígneas volcánicas pueden ser holocristalinas (100% de cristales), holohialinas (100% de vidrio) o hipohialinas (mezcla de cristales y vidrio). Cuando presentan cristales, suelen ser rocas con texturas porfídicas, pudiendo observarse



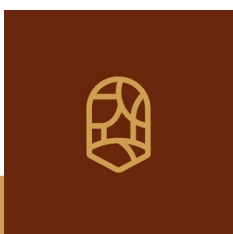
los fenocristales con tamaños y formas variadas inmersos en la matriz de grano fino a muy fino (o afanítica: microcristalina si se pueden distinguir cristales con el microscopio o criptocristalina si no es así).

La clasificación petrográfica de las rocas volcánicas se basa igualmente en las proporciones relativas de los minerales más abundantes. Sin embargo, el hecho de presentar matriz cripto- o microcristalina y/o vidrio dificulta su clasificación petrográfica, por lo que más frecuentemente que en las rocas plutónicas se utilizan clasificaciones de tipo químico. En cualquier caso, los criterios son los mismos, estableciéndose grandes grupos equivalentes composicionalmente a los definidos en las rocas plutónicas.

Acidas. 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.

Por otra parte, un grupo importante de rocas volcánicas ácidas son rocas fragmentales (llamadas piroclásticas), formadas a partir del material proyectado violentamente al exterior durante eventos explosivos. Este tipo de rocas se denominan en general tobas volcánicas. En general, las rocas volcánicas suelen ser muy porosas y a veces muy permeables (sobre todo las piroclásticas), por lo que se presentan más o menos transformadas debido a los procesos volcánicos tardíos que las afectan, tales como circulación de gases volcánicos, aguas termales etc, formándose minerales secundarios, como ceolitas (tectosilicatos hidratados), que frecuentemente se localizan en las vacuolas. El basalto es una roca ígnea extrusiva, sólida y oscura, y es el tipo de roca más común en la corteza terrestre. Este tipo de suelos que se considera apto para el desarrollo urbano; se encuentra totalmente dentro del área de aplicación.

En particular, se observa que el sitio del proyecto el cual cuenta con una superficie de 30.4 has. presenta un 100% de suelo de tipo Basalto. Esta tipología de suelo le brindan al sitio del proyecto la resistencia del suelo que permite utilizarlos para realizar acciones de urbanización y edificación.



Se destaca que los dos tipos de suelos detectados en el análisis permiten desarrollar diferentes actividades, desde la agricultura hasta la urbanización. En dicho sentido, no existe desde el punto de vista de la geología del área de estudio alguna restricción especial a la urbanización o edificación.

-Edafología:

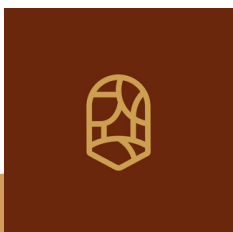
El municipio Tepatitlán de Morelos se conforma por suelos dominantes que pertenecen al tipo Luvisol, Phaeozem y Planosol. Su distribución geográfica y porcentajes de cobertura se muestran a continuación.

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

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

- Luvisol (LV): Del latín luvi, luo: lavar. Literalmente, suelo con acumulación de arcilla. Estos suelos tienen como característica su fina textura que en combinación con terrenos planos, puede ocasionar inundaciones debido a su mala drenabilidad.
o Crómico (cr): Del griego kromos: color. Suelos de color pardo o rojizo, en algunas ocasiones amarillento. Son de fertilidad moderada y con alta capacidad para proporcionar nutrientes a las plantas.

-Phaeozem (PH): Se trata de suelos de apariencia obscura en su horizonte superficial debido a un alto contenido en materia orgánica. Son suelos fértiles y soportan una buena variedad de cultivos, así como de pastizales. Este tipo de suelos son blandos de textura media y pedregosos en su superficie, presentan buena drenabilidad, por lo que se consideran aptos para el desarrollo urbano.
o Crómico (cr): Del griego kromos: color. Suelos de color pardo o rojizo, en algunas ocasiones amarillento. Son de fertilidad moderada y con alta capacidad para proporcionar nutrientes a las plantas.



-En lo que toca al área de aplicación o predio del proyecto Fraccionamiento Campestre Villa Marrone, la unidad de suelo predominante es a) Phaeozem, donde sobre todo considerando la disposición de usos que propone el presente plan parcial dentro del predio, según lo cual se puede verificar que el uso industrial y el comercial, se estarán ubicando sobre suelo con estas características.

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

-Hidrología:

Cuencas:

El área de estudio se inserta en la Región Hidrológica Lerma-Santiago, específicamente en la subregión hidrológica Altos-Santiago. A su vez, participa parcialmente una cuenca hidrológica con el 100% de la superficie pertenece a la cuenca Santiago-Guadalajara, subcuenca Río Calderón. con el 100% de la superficie total del área de estudio. Por su parte, el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Villa Marrone", se encuentra localizada completamente dentro de la Subcuenca hidrológica RH12Eg Río Calderón tipo exorreica.

Escurrimientos:

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

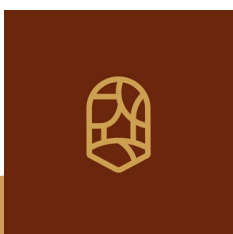


Las unidades de captación de aguas superficiales conformadas por la subcuenca Río Calderón capturan las escorrentías generadas por la precipitación pluvial y las corrientes de agua de temporada, que se aloja 1 escurrimientos natural encontrado totalmente fuera del área de estudio.

En lo que corresponde al área de aplicación, el escurrimiento pluvial del polígono es canalizado de manera natural a hacia un ramal de arroyo, derivando al arroyo la Cebadilla, encontrado al sur- poniente fuera de las mismas áreas de estudio y aplicación, continuando este arroyo hacia afluentes y ramales que se encaminaran kilómetros más adelante al Río Verde.

Acorde a información del modelo SIALT (Simulador de Flujos de Agua de Cuencas Hidrográficas) el ramal de arroyo de agua intermitente que se sitúa al nor- poniente del área de aplicación, cuenta con una longitud hasta alcanzar el vertedero del Arroyo La Cebadilla aproximada de 803.11 m, con un coeficiente de escurrimiento de entre el 10 y 20%, conectando a una Subcuenca de 194,450 m y con una superficie a drenar de 731.5 km², con pendiente media del 7.58% y baja de 1.348

Se determina que para el área de aplicación no se hace necesaria la implementación de medidas de conservación y mitigación de posibles impactos del proyecto sobre el mismo.



-Vegetación:

Fase de vegetación secundaria.

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

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

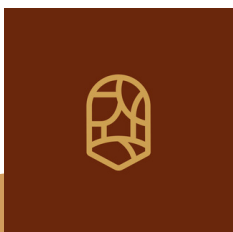
A causa de la complejidad de definir los tipos de fases sucesionales, dada su heterogeneidad florística y ecológica y su difícil interpretación, aún en campo; se consideran con base en las formas de vida presentes y su altura tres fases:

1. Vegetación Secundaria arbórea,
2. Vegetación Secundaria arbustiva,
3. Vegetación Secundaria herbácea.

Selva baja caducifolia (SBC).

Se desarrolla en condiciones climáticas en donde predominan los tipos cálidos subhúmedos, semisecos o subsecos. La temperatura media anual oscila entre los 18 a 28°C. Las precipitaciones anuales se encuentran entre 300 a 1 500 mm. Con una estación seca bien marcada que va de 6 a 8 meses la cual es muy severa. Se le encuentra desde el nivel del mar hasta unos 1 900 m, rara vez hasta 2 000 m de altitud, principalmente sobre laderas de cerros con suelos de buen drenaje.

Los componentes arbóreos de esta selva presentan baja altura, normalmente de 4 a 10 m (eventualmente hasta 15 m). El estrato herbáceo es bastante reducido y sólo se puede apreciar después de que ha empezado claramente la época de lluvias y retoñan o germinan las especies herbáceas. Las formas de vidas crasas y



suculentas son frecuentes, especialmente en los géneros Agave, Opuntia, Stenocereus y Cephalocereus.

Bosque de encino (BQ).

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

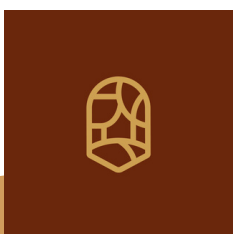
En climas cálidos, templados húmedos, subhúmedos a secos, con temperaturas anuales que van de los 10 a 26° c. y una precipitación media anual que varía de 350 a 2 000 mm. Se desarrollan en muy diversas condiciones ecológicas desde el nivel del mar hasta los 3000 m de altitud. Preferentemente se encuentra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

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

Pastizal inducido (PI).

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

Los pastizales inducidos algunas veces corresponden a una fase de la sucesión normal de comunidades vegetales, cuyo clímax es por lo común un bosque o un



matorral, a consecuencia del pastoreo intenso o de los fuegos periódicos, o bien de ambos factores juntos, se detiene a menudo el proceso de la sucesión y el pastizal inducido permanece como tal mientras perdura la actividad humana que lo mantiene. De esta manera se tiene la categoría de pastizales inducidos que prosperan una vez destruidos los bosques de pino y de encino, característicos de las zonas montañosas de México.

Inventario florístico.

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

Estrato arbóreo.

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

Estrato arbustivo.

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

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



-Aspectos Ambientales:

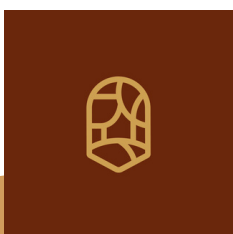
Existe un significativo deterioro del medio ambiente dentro del centro de población de Tepatitlán de Morelos y su entorno inmediato. Ello obedece principalmente a que las aguas residuales domésticas son vertidas sin ningún tipo de tratamiento a cauces de arroyos. También, la mayor fuente de contaminación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

En lo que corresponde al área de aplicación, la presencia de una granja que colinda por el suroeste implicó la revisión de la zonificación del proyecto buscando que por la incidencia de los vientos dominantes y proximidad, las actividades futuras dentro del predio no presenten afectaciones en los niveles de sanidad, confort o de habitabilidad por causa de dicha granja.

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

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

El cambio de uso de suelo que se propone implica la instrumentación de acciones de preservación ambiental y sustentabilidad. Se contempla la implementación de biodigestores para mitigar el impacto ambiental que se pudiera generar, donde las



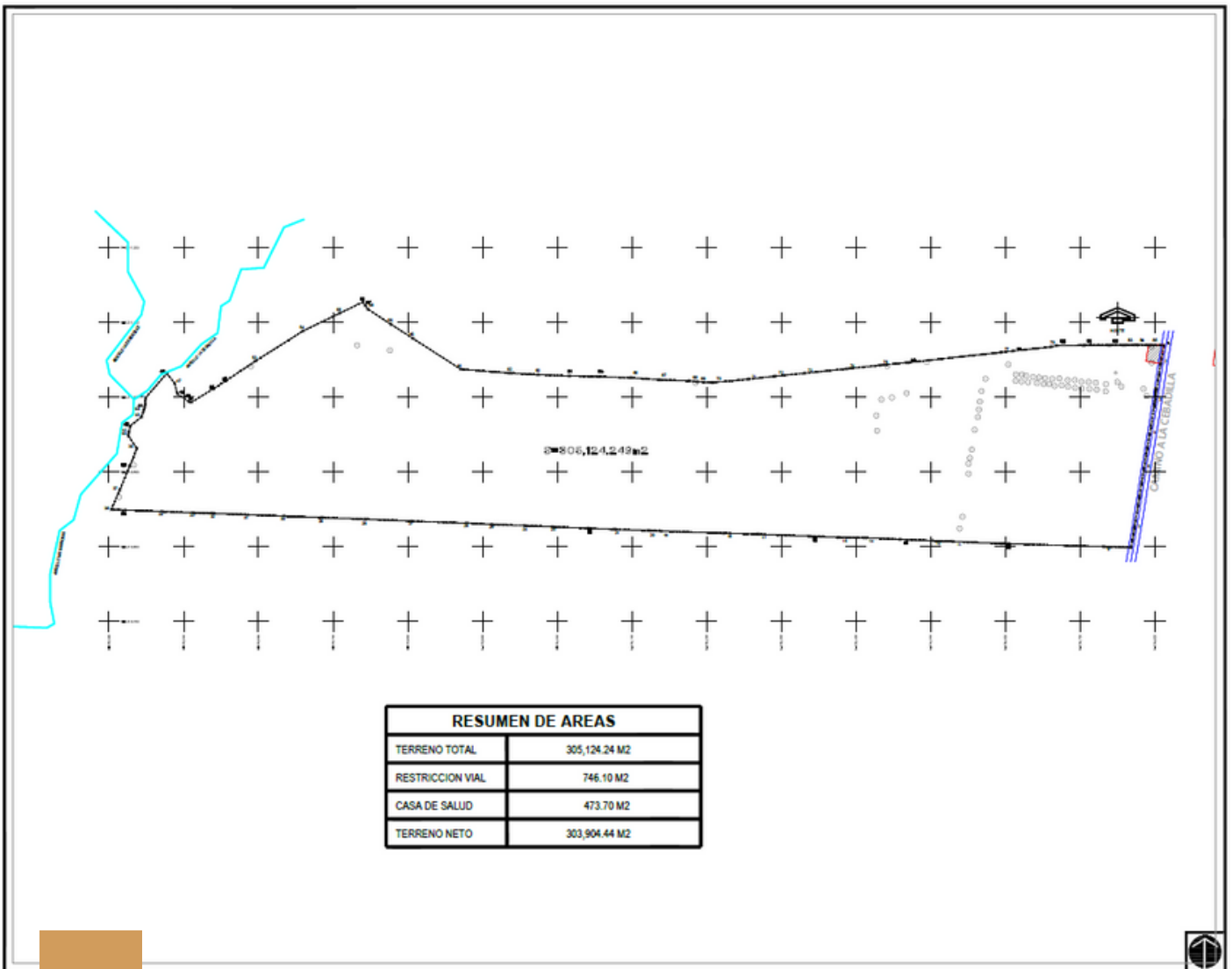
instalaciones se adecuarán al tipo de residuos (domésticos) para dar el debido trato a las aguas residuales conforme lo que establecen las normas oficiales mexicanas aplicables.

El diseño del proyecto ejecutivo deberá ser congruente con la situación paisajística y climática, y favorecerá esquemas de sustentabilidad.



Medio Físico Transformado

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



Plano D-3. Resultado del análisis de los aspectos del medio físico transformado.



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

Estructura Urbana

La configuración de la estructura urbana en el área de estudio ostenta una consistencia dispersa de sus asentamientos humanos, resaltando que no existen registros oficiales de alguna localidad formal al interior del polígono. La presencia de algunas localidades rurales cercanas se tiene alrededor del perímetro donde se emplazan las localidades rurales: a) La Cebadilla, b) Santana de Abajo y c) San José de Bazarte, entre otras menos próximas; las cuales se encuentran conectadas mediante brechas que entroncan con la vialidad principal Camino a La Cebadilla - San José de Bazarte.

En el resto del territorio del área de estudio, ésta se integra por una mayor extensión de suelo con predios rústicos donde prevalecen usos agropecuarios y campestres, y donde se observa también una multitud de construcciones diseminadas de usos semiurbanos, sin que formalmente lleguen a conformar una localidad.

Por otra parte, el sistema de unidades urbanas más cercano corresponde todavía al centro de población de Tepatitlán de Morelos, se localiza al sur-oriente del polígono de análisis, dentro del cual se identificaron algunas unidades como el fraccionamiento Villas del Roble y el fraccionamiento Residencial del Bosque el cual tiene acceso mediante la vialidad principal Camino al Cerrito de Moctezuma.

Debido que el área de estudio se ubica fuera del centro de población de Tepatitlán de Morelos, se explica una evidente segregación de usos y rudimentaria consolidación de localidades rurales, donde naturalmente no existe la posibilidad de consolidar una estructuración urbana del territorio.



Tenencia del Suelo

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

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

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



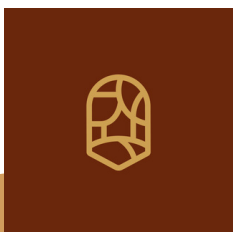
Uso del Suelo.

El uso actual del suelo predominante dentro del área de estudio es el de tipo agropecuario, el cual se encuentra intercalado con diversos asentamientos humanos entre los cuales se destacan tres localidades rurales, así como otras construcciones dispersas entre granjas, vivienda campestre, terrazas familiares y de eventos, y otras construcciones similares.

De acuerdo con información del INEGI relativa al potencial de uso de suelo para esta zona, la superficie del polígono de estudio cuenta con un uso de suelo apto principalmente para la agricultura.

De forma específica el área de aplicación cuenta (según la asignación del INEGI) con uso de suelo agrícola de intensidad moderada e intensa, siendo esta última la predominante con una superficie de 30.4 has. lo cual representa el 100% del polígono de aplicación.

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



Vialidad

El sistema vial dentro del área de estudio corresponde únicamente al Camino a la Cebadilla - San José de Bazarte, considerada con jerarquía vial de carácter principal por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos. Existen además de la anterior, algunas vialidades locales cercanas como caminos diversos de empedrado y terracería que se intersecan y comunican a multitud de construcciones dispersas, granjas, terrazas y casas de descanso a lo largo del polígono de análisis y su entorno; así como vías de acceso a predios que cuentan con frente al camino.

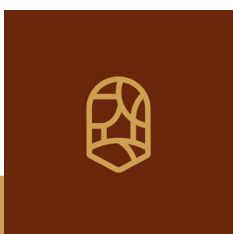
La vía principal del sistema corresponde a la carretera Federal 80 Tepatitlán de Morelos - Lagos de Moreno. Esta vialidad cuenta con una sección de 8.50 m. en doble sentido, compuesta por 2 carriles de circulación.

Se destaca que la carretera Tepatitlán de Morelos - Lagos de Moreno, es una vía que enlaza el sistema vial del área de estudio con el centro de población Tepatitlán de Morelos (que se ubica al nororiente, a una distancia de 7 km. o 15 minutos).

De manera particular, desde el acceso al centro de población de Tepatitlán de Morelos, la carretera federal 80 se vincula a los viales principales que se localizan dentro del centro de población. Esto es, en el acceso nororiente al Blvr. Anacleto Gonzalez Flores.

Se puede afirmar que la ubicación del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, cuenta con condiciones de conectividad local y regional, que le brindan la posibilidad de desarrollar en el predio implicado; los usos destinados a 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 las dependencias estatales y federales competentes.



Infraestructura

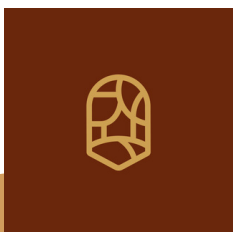
-Agua Potable

En materia de infraestructura de agua potable, en el área de estudio se resalta que no existe un sistema de redes de conducción o de distribución debido principalmente a que tampoco existe un proceso de consolidación urbana en la zona. Uno de los casos que escapa a la consideración anterior es la Comunidad de La Cebadilla, donde el servicio de agua potable se ha venido generando de manera independiente a la infraestructura de Tepatitlán de Morelos, con base en la operación de su fuente de extracción en sitio.

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

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

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



-Electrificación y Alumbrado Publico.

El área de estudio cuenta con una cobertura incipiente en el rubro de infraestructura eléctrica, donde existe una línea principal de suministro situada sobre los predios hasta la comunidad de La Cebadilla. De esta línea de transmisión se abastecen las localidades rurales.



MODÉRNUM
URBANISMO

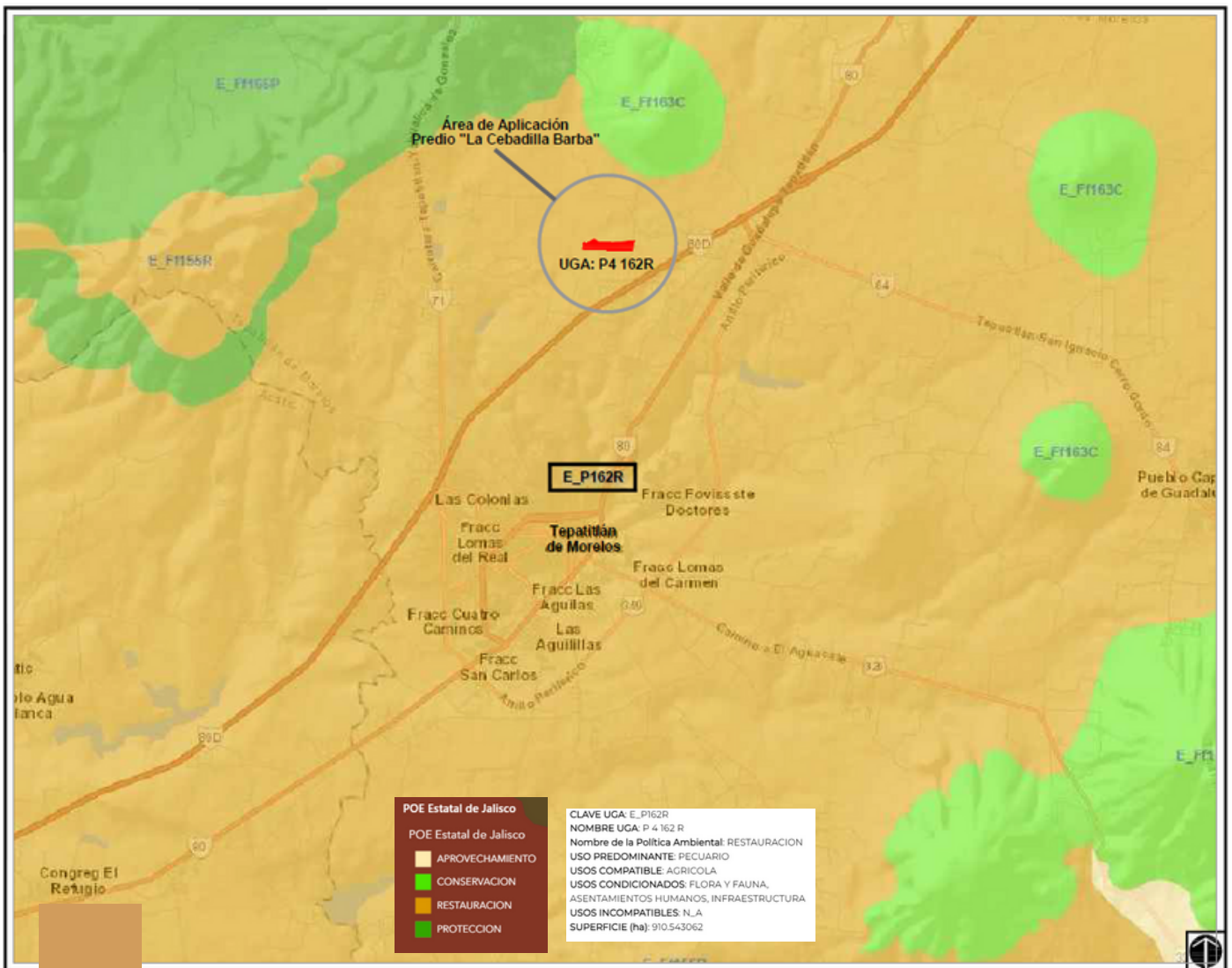
PERFECCIÓN EN ASENTAMIENTOS



**VII. LA
DETERMINACIÓN DE
LOS USOS Y DESTINOS
ESPECÍFICOS DEL
ÁREA DE APLICACIÓN.**

Clasificación de Áreas

La clasificación de áreas es el instrumento de ordenamiento territorial que consiste en la delimitación de áreas y predios en función de las condicionantes que resulten de las características del medio natural y transformado, las que según su índole requieran de diverso grado de control y de participación de autoridades competentes en la materia a que se refiera cada tipo de área, ya sea para obtener o para conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar, cuando sea permisible, la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar.



Plano E-1. Áreas en que se ordena el territorio dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto.



Zonificación Secundaria

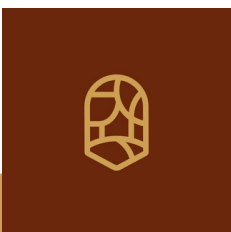
-Turístico Campestre

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.

ALOJAMIENTO TEMPORAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS.
TC	TURÍSTICO CAMPESTRE	<ul style="list-style-type: none">❖ Cabañas.❖ Casas de campo.	<ul style="list-style-type: none">•○○	TURÍSTICO CAMPESTRE. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES



TURÍSTICO CAMPESTRE TC	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	4
Superficie mínima de lote.	1,600 m ²
Frente mínimo del lote.	40 metros lineales*
Índice de edificación.	1600 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.25
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
<p>R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. *Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal, el cual en ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales, y sus restricciones laterales no podrán ser menor a 3 metros lineales.</p>	

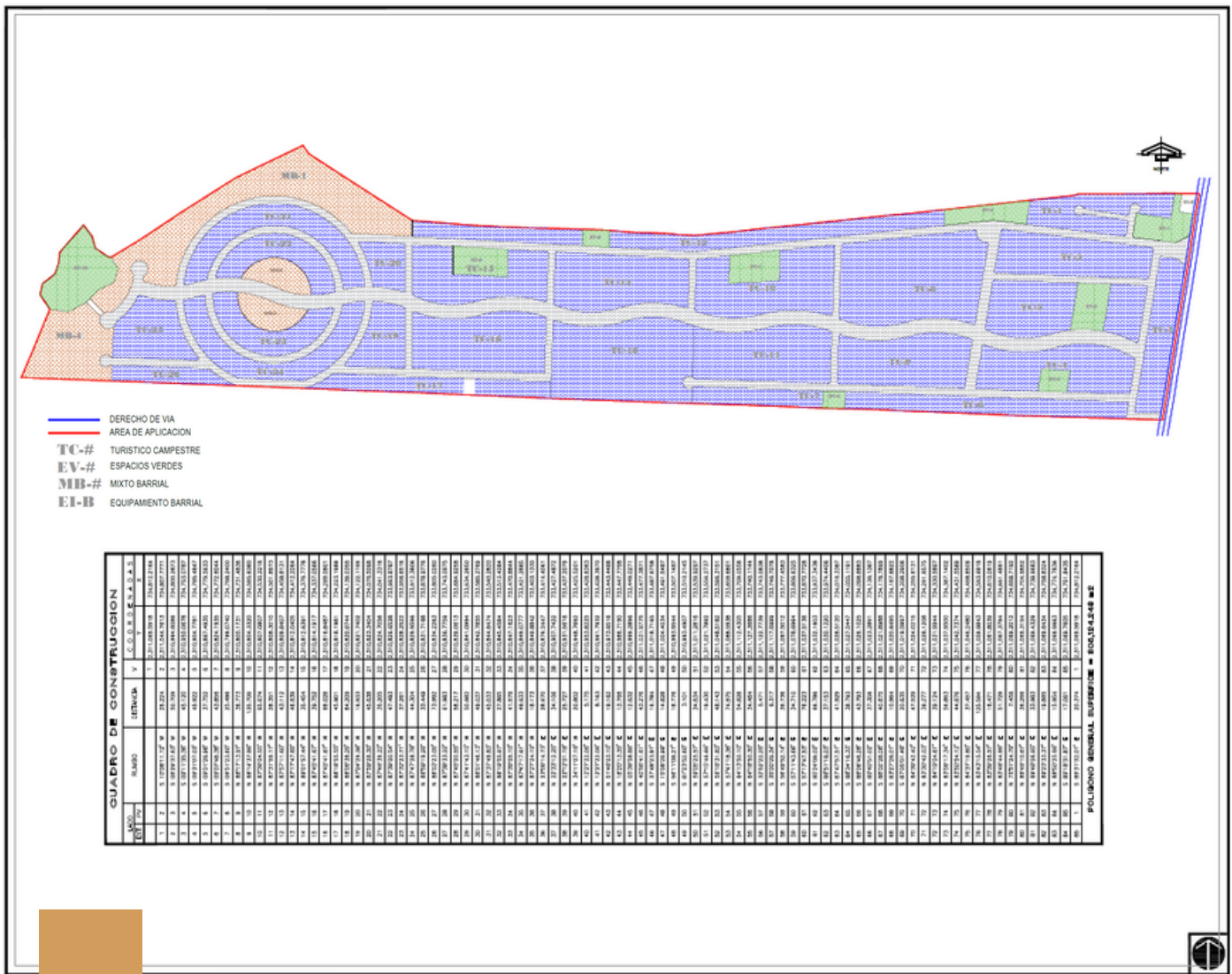


-Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos

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.

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	<u>Espacios verdes y abiertos:</u> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Jardín vecinal. ❖ Plazoletas y rinconadas <u>Espacios recreativos:</u> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Juegos infantiles. 	<ul style="list-style-type: none"> ● ○ 	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL.





Plano E-2. Propuesta de las diversas zonas en que se ordena el territorio contenido dentro del Área de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto.

Las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable;
- II. Red de alcantarillado sanitario;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y casetas de servicio público;
- VII. Banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Pavimento de empedrado tradicional;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

Estructura Urbana

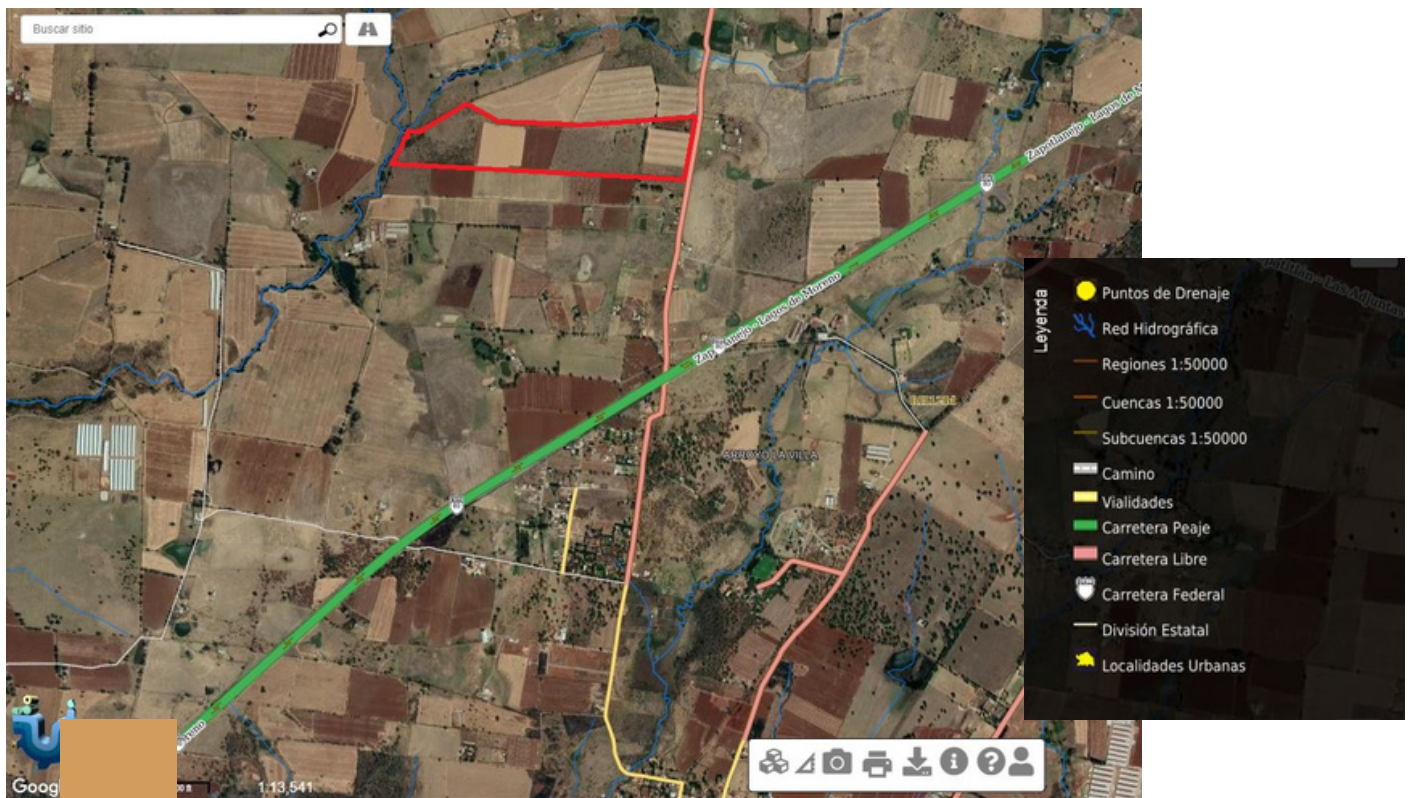
Tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen.

1) Estructura Territorial:

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

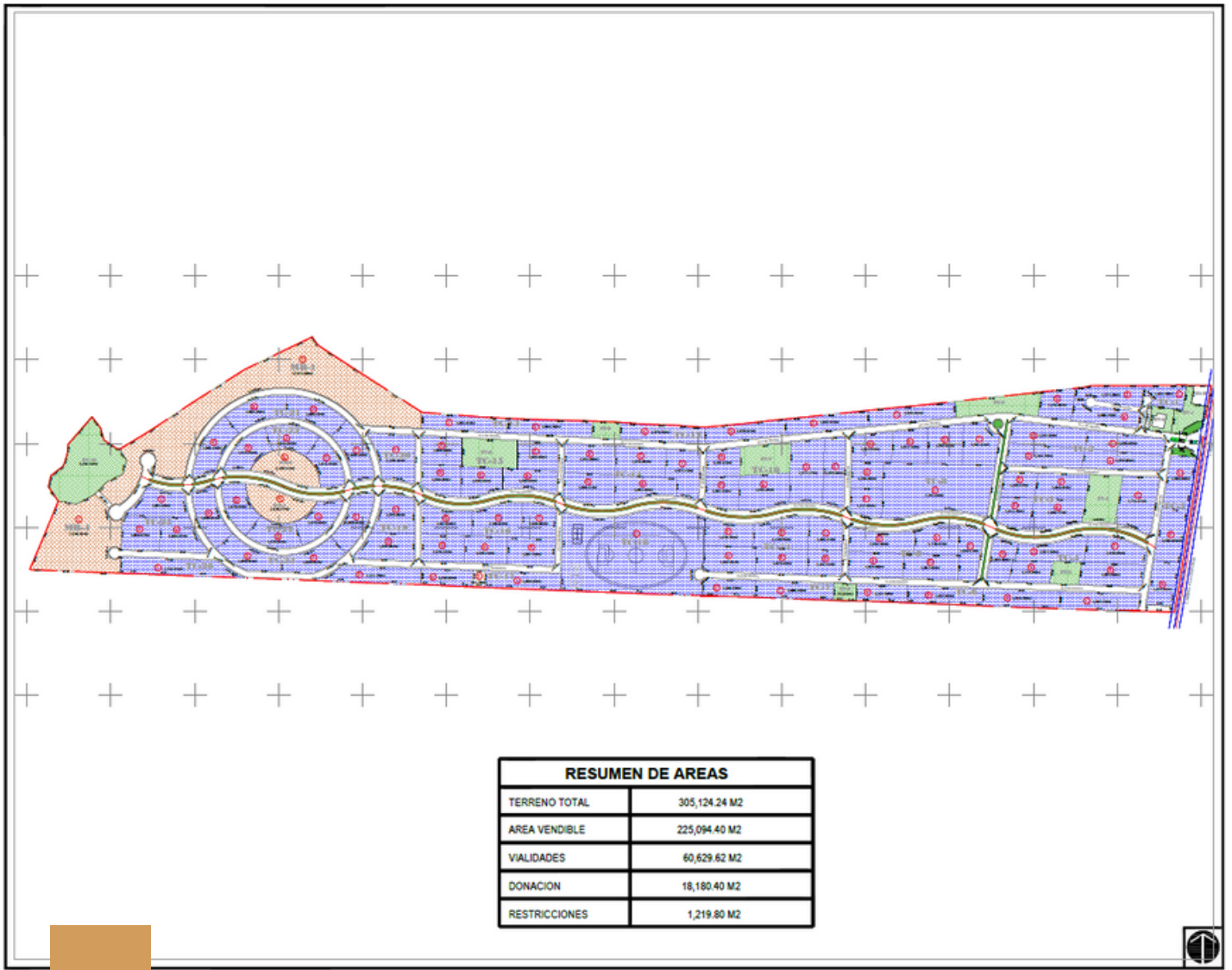
2) Estructura Vial:

Tiene por objeto jerarquizar el conjunto de vías que interconectan a los centros de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes, dentro del territorio del Estado.



Estructura Vial





Plano E-3. Representación gráfica de los sistemas de estructura urbana (Territorial y Vial).





VIII. LA REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

Criterios de Diseño de Vialidad

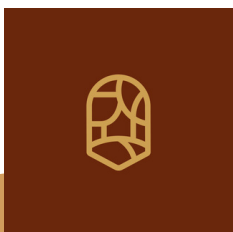
La estructura urbana define la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

Los elementos que integran la estructura urbana propuesta para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen en el Plano E-3 del Anexo Gráfico, a efecto de regular su operación como también, respecto del carácter compatible o condicionado que implique su relación con los usos y destinos en los predios aledaños.

Las vialidades contenidas en el área de aplicación del plan parcial de urbanización se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

NORMATIVIDAD	DERECHOS DE VÍA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	LONGITUD RECOMENDABLE	NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACION	ANCHO DE CARRIL DE CIRCULACION	BANQUETA O ACERA	ESTACIONAMIENTO	NÚMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	VELOCIDAD DE PROYECTO	CAMELLÓN O FRANJA SEPARADOR CENTRAL	CAMELLÓN O FRANJA SEPARADORA LATERAL
COLECTORA	25.00	Doble	2 kms más	4	3.50	3.00	2	2.50	50 km/h	3 metros	1.50	
(VC)	20.00	Doble	2 kms más	4	3.50	1.50			50 km/h	3 metros		
COLECTORA MENOR (VCm)	17.00	doble	1 km más	2	3.30	2.80	2	2.40	50 km/h	OPCIONAL		
SUBCOLECTORA (VSc)	a	15.00	doble	5 kms	2	3.00	2.10	2	2.40	50 km/h		
	b	13.00	un	.5 kms	2	3.00	3.50			50 km/h		
	c	13.00	un	.5 kms.	2	3.00	2.30	1	2.40	50 km/h		
LOCALES	a	15.00	un	.3 kms	2	3.50	3.00	1	3.00	40 km/h		
	b	12.00	un	.2 kms	2	3.00	3.00			40 km/h		
	c	12.00	un	.2 kms	2	3.00	1.80	1	2.40	40 km/h		
	d	10.00	un	.15 kms	2	2.75	1.20	1	2.10	20 km/h		
TRANQUILIZADA	7.00	doble	*	2	3.50				10 km/h			
PEATONAL	8.00											
	a	6.00										
CICLOPISTA	b											

* Máximo De 30 viviendas servida por calle.
 * Secciones para los desarrollos ecológico tipo GH, TC, HJ, Ecológico



Criterios de Diseño de Obras de Urbanización

Las obras de urbanización y edificación que se realicen dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial, deberán de respetar lo estipulado en los Artículos 249 y 253 del Reglamento Estatal de Zonificación, relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad.

Artículo 249. Se deberá contar en los puntos de cruce de la vía pública con los arroyos vehiculares con rampas especiales para sillas de ruedas.

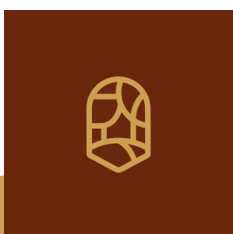
Estas rampas deberán observar las siguientes dimensiones mínimas:

- I. Antes de iniciar la rampa, la banqueta deberá tener una dimensión mínima de 1.60 metros de ancho, para garantizar el desarrollo de la rampa y el libre acceso y maniobrabilidad de personas con sillas de ruedas;
- II. El ancho mínimo de las rampas será de 1 metro;
- III. La pendiente de la rampa será del 10 por ciento como máximo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 0.15 metros;
- IV. El acabado del pavimento en la rampa deberá ser terso pero no resbaladizo, sin ningún elemento en bajo a alto relieve;
- V. Deberán alinearse las rampas de las aceras del arroyo vehicular para evitar desplazamientos en diagonal de personas con discapacidad visual; y
- VI. Deberán construirse de la mejor calidad posible y de materiales duraderos.

La construcción de rampas con distancias especificaciones a las antes mencionadas, será posible para adaptarse a las dimensiones y características de la vía pública, siempre y cuando se de la aprobación por el Ayuntamiento y el Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia del correcto funcionamiento y calidad de construcción de las mismas.

Artículo 253. Los andadores, banquetas o senderos peatonales deberán observar las siguientes características:

- I. En los espacios abiertos públicos se deberá prever que existan áreas de descanso para sillas de ruedas al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal;



- II.** La pendiente máxima en los andadores será del 5 por ciento;
- III.** Se deberá observar con especial atención que la vegetación y arbolado a los lados de los andadores peatonales tenga una altura mínima de 2.10 metros y que no obstruya el andador en los costados;
- IV.** Deberán ser de un terminado rugoso y antiderrapante;
- V.** Todas las banquetas deben tener superficies firmes, parejas y no resbaladizas. De ser posible, en las aceras se deben utilizar diferentes materiales, o colores para facilitar la identificación y orientación a personas con deficiencias visuales;
- VI.** En los cruces con el arroyo vehicular se deberán construir rampas con las especificaciones antes descritas; y
- VII.** Por ningún motivo se permitirá cambios bruscos de nivel en las banquetas por paso de ingresos vehiculares o peatonales que ingresen a propiedad privada o pública. Los desarrollos de estos cambios de nivel se realizarán por dentro de la propiedad.



Obras Mínimas de Urbanización

Las obras mínimas de urbanización que se realizarán para las zonas Turístico Campestres (TC) serán:

- 1) Red de abastecimiento de agua potable, con toma domiciliaria;
- 2) Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- 3) Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación Híbrida con acometida domiciliaria;
- 4) Red de alumbrado público mixto; sobre poste de C.F.E, instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales; y sobre poste metálico e instalación aérea en áreas verdes y áreas de cesión; y en zonas donde el tipo de suelo lo permita seran subterráneas;
- 5) Señalamientos, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales;
- 6) Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y esparcimiento y en áreas de cesión;
- 7) Guarniciones de concreto hidráulico;
- 8) Banquetas de material pétreo; y
- 9) Pavimento de empedrado o similar.



Determinación de la Áreas de Cesión para Destinos

La presente declaratoria tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos.

Conforme a lo establecido en el artículo 128 del Reglamento Estatal de Zonificación las áreas públicas se clasifican en:

I. Cesiones para destinos: Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano. Por lo que el propietario o promotor cederán a título gratuito al Ayuntamiento una vez concluida la acción urbanística.

II. Cesiones para la vialidad y servicios públicos: Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las áreas necesarias para sus instalaciones. Por lo que el propietario o promotor cederán a título gratuito al Ayuntamiento una vez concluida la acción urbanística.

La presente determinación de Usos y Destinos tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos y cesión para vialidades, quedando afectados los predios a los fines públicos.

Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán de dominio público, por lo que al término de la acción urbanística deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, éstas quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el municipio, previsto en los artículos 141 y 211 de la Ley Estatal.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 136 fracción II del Reglamento, para las Zonas Turístico Campestres (TC), la cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el 5% de la superficie del predio a desarrollar, y conforme al artículo 201 de la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Jalisco, las áreas de restricción o protección no son generadoras de cesiones.

