

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
TEPATITLÁN DE MORELOS 2021-2024

# **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

**FRACCIONAMIENTO  
HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
DENSIDAD MEDIA**

## **TIERRA SANTA**



**Tepatitlán de Morelos, Jalisco.**

**DOCUMENTO TÉCNICO**

Agosto 15 de 2022

# **TIERRA SANTA**

**Tepatitlán de Morelos, JALISCO.**



*“Ser sacerdote no vale la pena, ser sacerdote, vale la vida”.*

*Sr. Cura Salvador Zúñiga Torres, Gran Benefactor de Tepatitlán.*

Nació en la ciudad de Aguascalientes el 14 de septiembre de 1928; Cuarto hijo entre los ocho hermanos, hijos del Sr. Fernando Zúñiga y Sra. Rafaela Torres. Condecorado con el título vitalicio de coronel en la Escuela Militar de San Pedro. Curso sus estudios en el Seminario Diocesano de Guadalajara, y a la edad de 26 años recibió la ordenación sacerdotal en la Catedral de Guadalajara el día 8 de diciembre de 1954.

Llegó a Tepatitlán el día 6 de Julio 1971 como párroco de San Francisco de Asís. Su obra ha sido muy trascendente en lo religioso, en la formación de valores y en obras que se proyectaron en la vida social y cultura esta ciudad. Mostrando su profundo amor a Tepatitlán, llevo a cabo actividades e iniciativas para promover la vida cristiana de sus feligreses.

Durante sus 50 años de sacerdocio, su sencillez, su bondad, su responsabilidad, jovialidad y misericordia fueron el secreto de su éxito pastoral. Fue humilde y entregado a los más necesitados, llevando a cabo obras como la construcción de casas de interés social, para apoyar a familias que carecen temporalmente de vivienda.

Impulso y fundo obras como la construcción de los templos de la hoy parroquia de la Santa Cruz, Nuestra Señora del Carmen, San Felipe de Jesús, San Miguel Arcángel, mártir San Tranquilino Ubiarco Robles, Los Sauces, El Sagrado Corazón en la comunidad del Cuatro; Las Capillas de Santa Teresita de Jesús, San Luis Gonzaga, San Isidro Labrador en la comunidad de San Diego.

También fue fundamental en la realización de obras como la remodelación de la Parroquia de San Francisco, la Casa Pastoral del Señor de la Misericordia, Casa Pastoral de la Parroquia de San Francisco y la perforación de pozos profundos durante una temporada de estiaje que hizo sufrir a esta ciudad.

Su perdurable huella se plasma en la fundación del periódico Vida Parroquial y el asilo para ancianos "Espacio Grato para la Tercera Edad", cuyo inicio de la construcción fue el 4 de junio de 1989.

Su labor pastoral la enfoco en los jóvenes, porque creía firmemente que en ellos se debía poner la semilla de la esperanza, inicio el curso de catecismo de verano para niños y fue un gran impulsor del deporte.

El día 24 de diciembre de 2021, durante la celebración de sus 6 años de fallecimiento, se develó su escultura en bronce, en el parque de la Alameda, junto al templo del mártir San Tranquilino Ubiarco Robles.

# Contenido.

<b>I. Antecedentes.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Bases Jurídicas.....</b>	<b>7</b>
1.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	7
1.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	7
1.1.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	10
1.1.4. Constitución Política del Estado de Jalisco.....	10
1.1.5. Código Urbano para el Estado de Jalisco <b>CUEJ</b> .....	11
1.1.6. Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	13
1.1.7. Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.....	14
1.1.8. Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.....	15
1.1.9. Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.....	15
<b>II. Marco de Planeación.....</b>	<b>27</b>
2.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.....	28
2.1.2. Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo Jalisco 2018-2024, Visión 2030.....	28
2.1.3. Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur.....	29
2.1.4. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1996.....	30
2.1.5. Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.....	30
2.1.6. Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024).....	33
2.1.7. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos.....	34
<b>2.2. Plan Parcial de Desarrollo Urbano para cambio de uso de suelo “TIERRA SANTA”.....</b>	<b>36</b>
2.2.1. Visión y Fundamento.....	36
2.2.1. Políticas de Desarrollo Urbano.....	37
2.2.1. Objetivos Generales.....	37
2.2.1. Objetivos Estratégicos.....	37
2.2.4. Memoria Descriptiva.....	38
2.2.6. Objetivos de la Acción Urbanística.....	38
2.2.7. Programa de la Acción Urbanística.....	38

<b>III. Diagnóstico.....</b>	<b>39</b>
<b>3.1. Antecedentes Históricos.....</b>	<b>39</b>
<b>3.2. Localización.....</b>	<b>40</b>
3.2.1. Ubicación del Centro de Población.....	40
3.2.2. Delimitación del Área de Estudio.....	41
3.2.3. Delimitación del Área de Aplicación.....	43
<b>3.3. Análisis Medio Físico Natural.....</b>	<b>44</b>
3.3.1. Clima.....	44
3.3.2. Vientos dominantes.....	46
3.3.3. Topografía.....	47
3.3.4. Hidrología.....	48
3.3.5. Edafología.....	51
3.3.6. Geología.....	52
3.3.7. Uso Potencial del Suelo.....	54
3.3.8. Riesgos y/o Peligros.....	58
3.3.9. Aspectos Ambientales.....	58
3.3.10. Síntesis del medio físico natural.....	58
<b>3.4. Medio Físico Transformado.....</b>	<b>60</b>
3.4.1. Estructura Urbana.....	60
3.4.2. Sistema Vial.....	61
3.4.3. Infraestructura.....	61
<b>3.5. Uso Actual del Suelo.....</b>	<b>63</b>
<b>3.6. Regímenes de tenencia de la tierra existente.....</b>	<b>63</b>
<b>3.7. Análisis del Medio Económico Social.....</b>	<b>64</b>
3.7.1. Características Demográficas.....	64
<b>IV. Bases y Criterios de Ordenamiento Territorial.....</b>	<b>66</b>
<b>4.1.3 Metas Específicas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para cambio de uso de suelo TIERRA SANTA.....</b>	<b>67</b>
<b>V. Estrategia.....</b>	<b>67</b>
<b>5.1. Estrategia de Desarrollo Urbano.....</b>	<b>67</b>
<b>5.2. Clasificación de Áreas.....</b>	<b>68</b>
5.2.1. Áreas Urbanizadas (Incorporadas).....	68
5.2.2. Áreas de Reserva Urbana.....	68
<b>5.3. Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.....</b>	<b>70</b>
5.3.1. Acciones de Crecimiento.....	70
5.3.2. Acciones de Mejoramiento.....	70

5.3.3. Acciones de Conservación.....	70
<b>5.4. Usos y destinos específicos.....</b>	<b>70</b>
5.4.1. Habitacional - Habitacional Unifamiliar Densidad Media H3-U.....	72
5.4.2. Zonas Mixtas.....	73
5.4.3. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV).....	74
<b>5.5. Equipamiento Urbano.....</b>	<b>77</b>
<b>5.6. Estructura Urbana.....</b>	<b>80</b>
5.6.1. Estructura Territorial .....	80
5.6.2. Estructura Vial.....	80
5.6.2.1 Sistema Vial Intraurbano.....	81
5.6.3 Movilidad Urbana Sustentable y Acceso Universal.....	81
<b>5.7. Medidas de Mitigación, Adaptación y Resiliencia.....</b>	<b>82</b>
<b>VI. INSTRUMENTOS.....</b>	<b>83</b>
6.1.1 Técnica.....	83
6.1.1 Jurídica.....	83
<b>VII. Propuestas de Acción Urbana.....</b>	<b>83</b>
<b>VIII. Control de Usos y Destinos en Predios y Fincas.....</b>	<b>85</b>
<b>8.1. Derechos y Obligaciones Derivados del Plan.....</b>	<b>85</b>
<b>IX. Acciones, inversiones y obras.....</b>	<b>85</b>
<b>X. Transitorios.....</b>	<b>86</b>

# I. Antecedentes.

## 1.1 Bases Jurídicas.

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

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

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

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

El **artículo 73** en su **fracción XXIX-C**, indica que el congreso tiene facultad para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del **artículo 27** de esta Constitución, así como en materia de movilidad y seguridad vial.

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

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

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

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para cambio de uso de suelo de la acción urbanística denominada "TIERRA SANTA" se funda en lo señalado por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la cual se precisan las atribuciones de los municipios para formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los demás que de éstos se deriven; regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, incluyendo las zonas de riesgo en los centros de población; además de formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en los términos previstos en los planes o programas municipales; así como promover y ejecutar acciones, inversiones y

servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres, y el pleno ejercicio de derechos humanos.

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

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

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

El **artículo 10** indica que corresponde a los municipios:

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

que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

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

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

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

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

Los instrumentos de planeación referidos deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos, además deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su

ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

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

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

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

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

### 1.1.4 Constitución Política del Estado de Jalisco.

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

En éstos, se indica la facultad de los municipios de expedir los reglamentos que resulten necesarios para proveer la observancia de las leyes y buen despacho de la administración

pública (**artículo 50**, fracción VIII), organizar y conducir la planeación del desarrollo del Estado velando por la sostenibilidad de las finanzas públicas y estableciendo los medios para la consulta ciudadana y la participación social (**artículo 50**, fracción X), además de ejercer en forma concurrente con la federación y el Estado, las atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección del ambiente, protección civil, el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano (**artículo 50** fracción XXI). Además, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas (**artículo 80**), están facultados para:

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

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

**(artículo 1).** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para cambio de uso de suelo de la acción urbanística Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U, denominado "TIERRA SANTA", conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. se funda a su vez, en las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el cual define las normas que permiten dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

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

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

Definiendo sus bases y lineamientos en el título quinto de la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, capítulo I, **artículo 120** y aquellos que competen a este estudio, Sección Sexta, (**artículos 121, 122, 123, 124, 125 y 126**). el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media denominada "TIERRA SANTA" en el Municipio de Tepatitlán de Morelos,

Jalisco, es congruente con la clasificación de áreas establecidas para este Plan ; así como con los usos actuales de suelo previendo una estructuración urbana en congruencia.

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

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

II. El programa municipal de desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano de los centros de población, los planes parciales de desarrollo urbano en las cuales participe el Municipio, se publicarán:

a) En la Gaceta Oficial del Municipio o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir éstos, en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco"; y

b) En los lugares visibles de la cabecera municipal, lo cual debe certificar el servidor público encargado de la Secretaría del Ayuntamiento, así como los delegados y agentes municipales en su caso.

**Artículo 98.** Se indica que, para elaborar y aprobar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

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

II. Para elaborar el proyecto de programa, la Dependencia Municipal realizará foros de opinión con los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente. Formulado el proyecto de programa por la Dependencia Municipal, será presentado en sesión del Ayuntamiento, donde se acordará someterlo a consulta pública;

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

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

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

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

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

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

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

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

**De conformidad con las atribuciones antes señaladas y con lo establecido por los artículos 10, 123 fracción I; artículo 98 y artículo 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y mediante acuerdo aprobatorio número 302-2021/2024, en su sesión ordinaria de fecha 6 de mayo del 2022, el H. Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, aprobó a Inmobiliaria FERACSA, S.A. de C.V., la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el predio urbano ubicado en la calle Industria, junto al fraccionamiento Habitacional Unifamiliar Jardines del Rosal, al Sur del centro de población, con el fin de autorizar la acción urbanística privada, para uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media denominada "TIERRA SANTA".**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el Título Segundo, Capítulo VIII referente a las obligaciones y facultades de los Ayuntamientos establece dentro de la fracción XIV la obligación formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Así también en su Título séptimo; la Organización y Participación Vecinal **artículos 120, 121, 122 y 123** y la Planeación para el Desarrollo Municipal a través de los Comités de Planeación para el Desarrollo Municipal, en el Título Octavo **artículos 124 al 126**.

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

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

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

Este reglamento tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la

estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales (**artículo 2**). Para tales efectos se establecen:

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

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

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

Que tienen por objetivo, tiene por objeto establecer las normas que permitan el ordenamiento del territorio en el municipio, la regulación, gestión, administración y control de toda intervención urbanística sin importar que se ejecute en propiedad pública o

dominio privado, buscando el ordenamiento integral urbano de Tepatitlán de Morelos, la conservación de su centro histórico, barrios e imagen urbana, así como cualquier acto de ocupación de la vía pública y otros.

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

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

**Artículo 16.-** Para cumplir los objetivos de los Planes Regionales, Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población y de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los de Urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

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

Las áreas urbanizadas se subdividen en:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- i) Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de agua potable: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la subclave (AB);
- j) Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la subclave (DR);
- k) Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la subclave (EL);
- l) Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general, sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la subclave (TL);
- m) Áreas de restricción para la vialidad: Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que

establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la subclave (VL);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Áreas de protección a cuerpos de agua: las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;
- b) Áreas de protección a cauces: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;
- c) Áreas de protección a escurrimientos: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales. Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo; y
- d) Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Zonificación secundaria: en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **II. Marco de Planeación.**

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

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

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

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

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

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

#### *Líneas de acción:*

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

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

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

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

Fundamentada en este artículo nació la Ley del Sistema de Participación Ciudadana y Popular para la Gobernanza del Estado de Jalisco. Publicándose el 9 de abril de 2019 y quedando asentadas las bases para la gobernanza como principio rector que

garantiza las relaciones entre la administración pública estatal, municipal y la ciudadanía, y para la toma de las decisiones de interés público de los gobiernos.

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

### ***El estado presenta un rezago habitacional.***

Con base en cifras del INEGI (2015b), existen 2'058,775 viviendas particulares habitadas, de las cuales solo el 57.13% de sus inquilinos son sus propietarios; el 26.79% de las viviendas son alquiladas, y el 14.33%, prestadas. Las viviendas habitadas propias ascienden a 1'176,156; el 38.98% de estas se obtuvo mediante compra y el 20.92%, mediante construcción particular.

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

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

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

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

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

Diseñar la estrategia estatal de planeación urbana y vivienda asequible y sustentable. Instrumentar una metodología para la integración y vinculación de los instrumentos de ordenamiento ecológico, territorial y de desarrollo urbano.

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

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

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

Como objetivos específicos se señalan para la Región:

- Fortalecer y articular las unidades productivas locales.

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

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

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

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

- Aumentar el Acceso de la población a una Vivienda Digna.
- Garantizar reservas territoriales suficientes para la construcción de viviendas.
- Mejorar las condiciones ambientales de los Centros de Población.

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

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

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

De acuerdo con el Programa de Ordenamiento, el área de aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano "TIERRA SANTA" comprende una extensión territorial que pertenece a la Región **3**; con clave de uso predominante **P**; clave de limite **4**; Numero de UGA **162**; clave político territorial **R**, en el municipio de Tepatitlán de Morelos, siendo identificado con la siguiente clave en su Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) **P4,4 162 R**.

Su uso de suelo predominante es *Pecuario*, cuenta con los Usos Condicionados *Flora y Fauna*, Asentamientos Humanos e Infraestructuras; tiene una política Ambiental de *Restauración* y Fragilidad Ambiental *Alta*.

##### **P4,4 162 R**

Uso de suelo predominante Pecuario.

Uso Compatible Agrícola.

Usos Condicionados Flora y Fauna, Asentamientos Humanos e Infraestructura.

Fragilidad Ambiental Alta.

Política de Aprovechamiento Restauración.

## Criterios Regulación Ecológica Unidad de Gestión Ambiental UGAP4<sub>1</sub>4 162R

### Agrícola:

**Criterio 6.** Promover y/o estimular que la rotación de cultivos incluya leguminosas y la trituration e incorporación al suelo de los esquilmos al término de la cosecha.

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

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

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

### Flora y Fauna:

**Criterio 10.** Impulsar un inventario y monitoreo de la flora, fauna y hongos y sus poblaciones que permitan mantener un estatus actualizado para aquellas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial.

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

### Infraestructura:

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

### Industria:

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

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

**Criterio 3.** Diseñar e instrumentar estrategias ambientales para que las empresas incorporen como parte de sus procedimientos normales la utilización de tecnologías y metodologías de gestión ambiental, en materia de residuos peligrosos, las alternativas tecnológicas y de gestión.

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

**Criterio 5.** Promover el uso de criterios de calidad en la producción de alimentos, bebidas, conservas, calzado, hilos y telas, ropa, muebles de madera que permitan una internacionalización de los productos.

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

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

**Criterio 10.** Las actividades industriales que se emplacen en el suelo rústico contarán con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto dentro del mismo predio, en el cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo o ecológicos. El ancho de esta franja de aislamiento se determinará según lo señalado en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

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

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

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

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

## **Pecuario:**

- Criterio 1.** Regular la población ganadera en áreas de pastoreo de acuerdo con la capacidad de carga del sitio.
- Criterio 2.** En áreas dedicadas al pastoreo subdividir el territorio con la finalidad de rotar el número de ganado dando oportunidad a la recuperación del vigor de los pastos.
- Criterio 3.** Realizar ganadería intensiva en zonas con pendiente menores al 15%.
- Criterio 4.** Realizar ganadería controlada en zonas con pendientes entre 15-30%.
- Criterio 5.** Realizar ganadería extensiva restringida a la época de lluvias en zonas con pendientes mayores al 15%.
- Criterio 7.** Realizar ganadería fuera de áreas naturales protegidas, exceptuando las contempladas en el Programa de Manejo.
- Criterio 9.** Impulsar un manejo ganadero caprino, ovino, bovino, caballar y mular en zonas silvestres en cargas que no agoten o deterioren el hábitat de la fauna silvestre.
- Criterio 10.** Establecer zonas de exclusión ganadera en áreas que han sido sobre pastoreadas en forma recurrente.
- Criterio 11.** Incorporar áreas de ganadería intensiva a programas educativos de granjas.
- Criterio 12.** En zonas de ganadería intensiva implementar sistemas de recolección y transformación de desechos en abonos orgánicos para reintegrarlos a suelos donde han sido alterados los contenidos de materia orgánica, evitando descargar en corrientes superficiales.
- Criterio 13.** Crear una campaña permanente de regularización de cédulas agropecuarias como instrumento normativo oficial para la vigilancia ambiental del establecimiento de empresas pecuarias.
- Criterio 14.** Realizar un aprovechamiento ganadero con bajos insumos de plaguicidas de alta persistencia y toxicidad en áreas destinadas a pastoreo.
- Criterio 15.** Monitorear la calidad del agua para consumo animal.
- Criterio 17.** El uso del fuego realizarse solo en sitios donde no represente un riesgo para el ecosistema circundante.
- Criterio 18.** Incorporar a la actividad ganadera la reintroducción de especies desaparecidas, como el guajolote.
- Criterio 19.** Debe promoverse, a nivel estatal, el concepto de calidad de los productos pecuarios a través de normas de calificación que motiven e incentiven la producción pecuaria, para que esta se oriente a la competitividad de un mercado globalizado.
- Criterio 21.** Impulsar propuestas que tiendan a desarrollar modelos de sistemas de producción animal no convencionales y acordes a diversos intereses; social, económico, político y cultural.
- Criterio 22.** En áreas donde existan especies de pasto de alta capacidad forrajera excluir un área de pastoreo para la producción de semillas.

## **Turismo:**

- Criterio 12.** En cada región del estado contar con una oferta hotelera que responda a las demandas de la promoción turística y de organización de eventos.

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

## **Asentamientos Humanos:**

- Criterio 8 de Restauración.** Promover estímulos fiscales para renovación del parque vehicular que exceda los 13 años de antigüedad.
- Criterio 10 de Restauración y Promoción.** Promover y estimular el saneamiento de las aguas freáticas para la reutilización de las mismas.

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

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

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

**Criterio 24 de Conservación y Promoción.** Promover e impulsar la plantación de especies nativas en áreas verdes con el objetivo de una educación ambiental no formal sobre la riqueza biótica del lugar.

**Criterio 26 de Aprovechamiento y Promoción.** Impulsar y apoyar la formación de recursos humanos según las áreas de demandas resultantes de las propuestas de ordenamiento, visualizándolas como áreas de oportunidad laboral para los habitantes del lugar.

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

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

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

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

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

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

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

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

El objetivo de las políticas públicas en lograr tener un crecimiento urbano ordenado y sustentable, que controle la dispersión de los asentamientos irregulares en las áreas rurales municipales, consolide de manera formal los asentamientos humanos que se enclavan en el medio rural, además de contar con los instrumentos de planeación necesarios para lograr el

ordenamiento del territorio, encaminando las acciones que se implementen en temas territoriales, urbanos y ambientales, sustentadas bajo rigor académico, técnico y científico; Impulsando el desarrollo municipal en el entorno rural y urbano desde un enfoque sustentable en términos de movilidad, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos.

Dentro del Eje Urbano Integral y Sustentable, el municipio cuenta con un programa sectorial denominado Infraestructura Para el Desarrollo, dicho programa plantea literalmente que la infraestructura es el motor del desarrollo económico y social, por ello, la construcción de infraestructura y obra pública en el municipio debe tener como requisito fundamental buscar el bienestar social que permita alcanzar mejores niveles de vida, además menciona que la obra pública debe contribuir con el desarrollo y el fortalecimiento de infraestructura económica, turística, cultural, educativa, de salud, de recreación y seguridad social.

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

Además, el programa de gestión de vivienda marca dentro de su apartado estratégico ve la urgente necesidad de diseñar un sistema que permita la construcción y operación de viviendas dignas y sustentables, vinculadas al contexto urbano, con acceso a servicios, infraestructura y equipamiento.

El Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024), reconoce importantes áreas de oportunidad para su desarrollo, entre los que destacan para efectos del presente plan en su programa de Infraestructura para el desarrollo:

#### I. Estrategia Impulso a la infraestructura y equipamiento urbano para el desarrollo.

Como proyecto específico orientado a atender los aspectos clave del desarrollo municipal se plantea el siguiente de mayor trascendencia para el estudio del Plan Parcial que se promueve:

- Programa de gestión de la vivienda..

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

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

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

El Plan Parcial de Urbanización para cambio de uso de suelo **“TIERRA SANTA”** Tiene su fundamento legal en el acuerdo de Ayuntamiento que autoriza para elaborar el plan parcial y en las atribuciones que tiene el H. Ayuntamiento en materia de ordenamiento territorial mencionadas en la fundamentación jurídica.

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

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

### **Objetivos Específicos**

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

Es a partir de la fracción II, que se da sentido a la el generar los instrumentos específicos para las acciones urbanísticas que se prenden realizar en un área, al es esta un corredor importante y estar dentro del perímetro del centro de población. Atendiendo lo anterior dentro del apartado "Acciones e Indicadores", la congruencia se establece con las acciones: Establecer, promover y consolidar los corredores urbanos y regionales, buscando la armonización entre la utilización del suelo y jerarquía vial, 2.2 Regular las acciones urbanísticas de carácter progresivo, todo esto atreves del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

### **Objetivos Generales**

- I. La investigación relativa al proceso de urbanización y desarrollo del centro de población;
- II. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo con las condiciones de su territorio;
- III. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- IV. El control del excesivo crecimiento horizontal del asentamiento humano, mediante políticas de densificación racional de la edificación y el control, en su caso, del proceso de metropolización;
- V. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población;
- VI. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- VII. Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;
- VIII. Salvaguardar el patrimonio cultural del estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;
- IX. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la

- calidad de la imagen visual característica del lugar;
- X. Distribuir adecuadamente las acciones urbanísticas para el óptimo funcionamiento del centro de población;
  - XI. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de movilidad vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte;
  - XII. El desarrollo de la infraestructura básica del centro de población;
  - XIII. Promover las instalaciones necesarias de equipamiento urbano para el centro de población;
  - XIV. El establecimiento de normas y reglamentos para el control de la utilización del suelo y de la acción urbanística;
  - XV. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

## **2.2. Plan Parcial de Desarrollo Urbano “TIERRA SANTA”.**

### **2.2.1. Visión y Fundamento.**

El actual Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán, aun cuando en su diagnóstico ubica en la zona referida áreas urbanizadas actuales con uso habitacional unifamiliar, sigue considerando en su estrategia el polígono que refiere al predio del que trata este plan, como un equipamiento distrital. Aunque en este terreno no se tenga un uso determinado en la actualidad, está establecido en un entorno con uso de suelo el de Habitacional Unifamiliar Densidad Media, el cual es compatible y permite el establecimiento del mismo uso.

Lo anterior plantea consistencia en la consideración de las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán para este predio.

Con fundamento en la expuesto, acorde a las BASES JURÍDICAS, el MARCO DE PLANEACIÓN en sus distintos niveles y en congruencia con los PLANES Y PROGRAMAS de los mismos, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para cambio de uso de suelo, denominado TIERRA SANTA, promoverá la zonificación, usos y destinos afines complementarios, acordes al vocacionamiento e importancia estratégica en materia de planeación urbana del sector presentado.

Lo anterior plantea la compatibilidad con el vocacionamiento Habitacional Unifamiliar Densidad Media en esta zona en particular, dada la cercanía con diversos fraccionamientos habitacionales existentes.

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

## 2.2.2. Políticas de Desarrollo Urbano.

Son Políticas generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para cambio de uso de suelo "TIERRA SANTA" del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, conforme a los lineamientos estratégicos del Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur y del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024), las siguientes:

- Promover la creación y consolidación de áreas de conjuntos urbanos y habitacionales para el ordenamiento y construcción de zonas Habitacionales Unifamiliares, donde se estimule el acceso a la vivienda.

## 2.2.3. Objetivos Generales.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para cambio de uso de suelo "TIERRA SANTA" del Municipio de Tepatitlán de Morelos tiene como objetivos generales los siguientes de conformidad con lo señalado por el artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Jalisco:

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

## Objetivos Estratégicos.

Son objetivos generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "TIERRA SANTA" del centro de población de Tepatitlán de Morelos, los siguientes:

- a) Modificar la clasificación y utilización de suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, vigente del Municipio de Tepatitlán de Morelos, el cual contempla en el área de aplicación una clasificación de Equipamiento Urbano Barrial (EI-B 173), Aunque cuenta con los usos Mixto Distrital (MD 64) como área de transición y Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3 38) en sus alrededores cercanos;
- b) La revisión, evaluación del proceso de urbanización y de desarrollo urbano, así como la propuesta de urbanización con relación a su integración al Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, en el Municipio de Tepatitlán de Morelos;
- c) Contribuir al ordenamiento territorial del centro de población mediante La organización del asentamiento humano con relación a áreas de espacios abiertos, equipamiento e infraestructura, comerciales y de servicios que complementen a las de vivienda, deporte y esparcimiento, servicios y transporte;
- d) Promover la diversificación y ubicación armónica de usos y destinos del centro de población, en las diferentes zonas en tanto sean compatibles, que estimulen la vida en comunidad, presten los servicios necesarios y optimicen los traslados de la población;
- e) Contribuir a la creación y consolidación de espacios abiertos en áreas verdes a partir de la cesión para destinos de nuevas acciones urbanísticas y en áreas de reserva urbana.
- f) La consolidación y establecimiento de zonas Habitacional y Mixto debidamente ubicadas;

g) Apoyar en la instauración de normas y reglamentos para el control del aprovechamiento del suelo, de la acción urbanística y del mejoramiento de los conjuntos urbanos.

## **2.2.4. Memoria Descriptiva.**

### **2.2.4.1 Información General.**

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano es promovido ante el H. Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, por el ARQUITECTO GERARDO GUTIÉRREZ IÑIGUEZ, representante y gestor oficioso del ciudadano mexicano mayor de edad, abogado, conocido como "LIC. ARMANDO CASILLAS MUÑOZ". Los cuales han manifestado ser ciudadanos de esta localidad con domicilio conocido, este último, cual se presenta así mismo como Administrador General Único de "INMOBILIARIA FERACSA, S.A. DE C.V.", propietaria del predio urbano ubicado en la calle Industria al Sur del Fraccionamiento Jardines del Rosal, al Sur del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, en el Municipio de mismo nombre.

Manifiesta el Administrador General, que ante la necesidad dar al predio un uso realmente compatible con las propiedades con las que colinda, en un terreno que no fue desarrollado para lo que fue en su momento fue adquirido; inicia las gestiones necesarias para dar legitimidad al proyecto en uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media H3-U que pretende desarrollar.

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

El proyecto pretende llevar a cabo el desarrollo urbanístico de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar Densidad Media, enfocado al ramo de la vivienda, desarrollando lotes Habitacional, con áreas de cesión para destinos, espacios verdes, áreas destinadas a vialidad pública y cajones de estacionamiento.

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

Las obras mínimas de urbanización serán:

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

## III. Diagnóstico.

### 3.1 Antecedentes Históricos.

#### TEPATITLÁN DE MORELOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Posteriormente varios destacamentos al mando de los comandantes franceses Munier y Ceynet lucharon encarnizadamente contra las guerrillas chinacas, queal mando de Rafael Núñez, alias “El Chivo”, Mauro Vázquez, Lucio Benavides, Félix Pérez, Francisco Cabrera y otros cabecillas, luchaban por su independencia.

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

## 3.2 Localización.

### 3.2.1 Ubicación del Centro de Población.

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

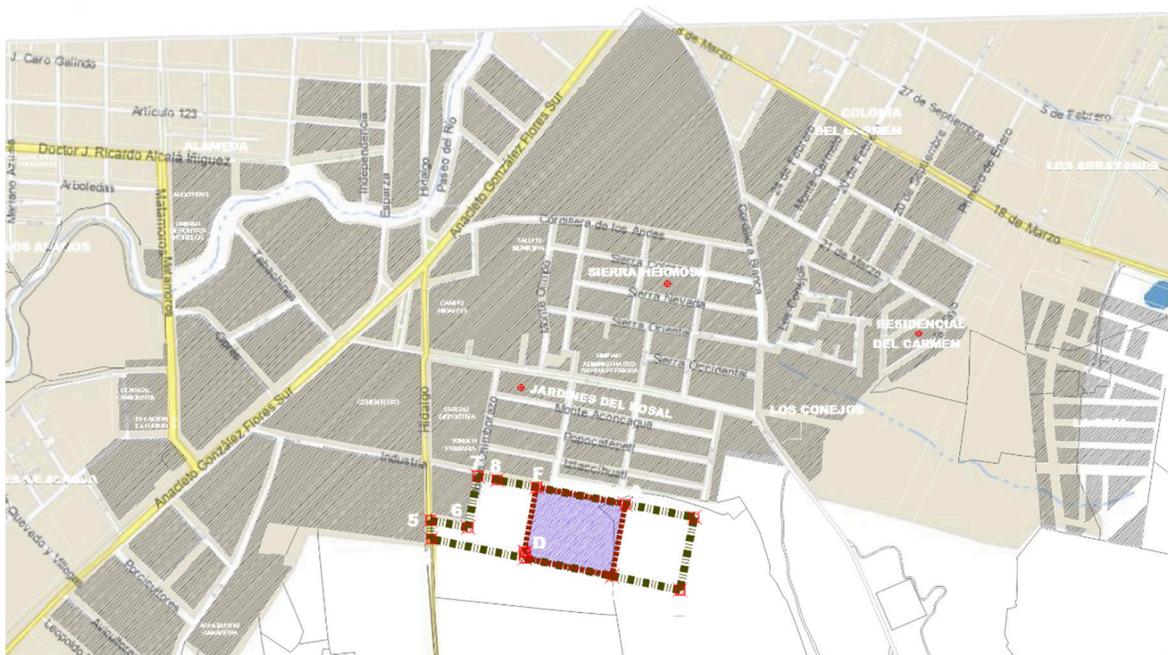


Plano 1. Ubicación de Tepatitlán de Morelos. Fuente: INEGI

La población en 2015 según la Encuesta Intercensal era de 141 mil 322 personas; 48.9 Por ciento hombres y 51.1 por ciento mujeres, entre 2010 y 2015 aumento 3.8 por ciento de población se estima que para el 2020 esta población aumentará a 153 mil 678 habitantes, donde 74 mil 833 serán hombres y 78 mil 845 mujeres.

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

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



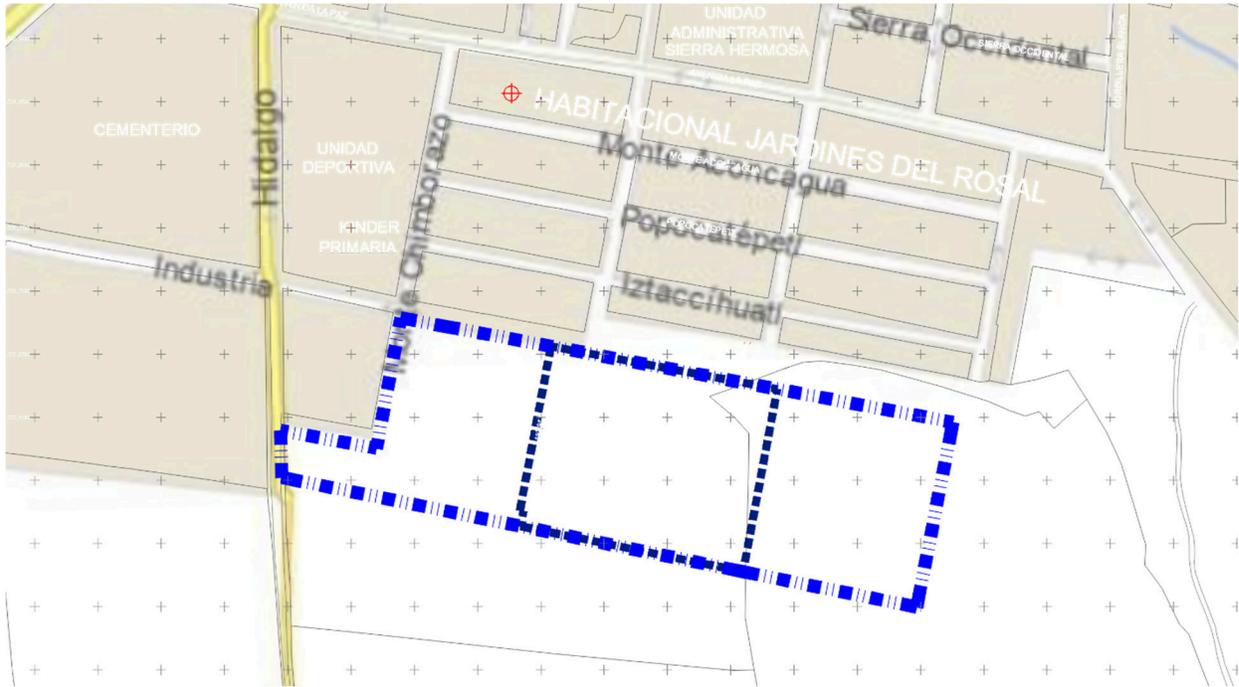
Plano 2. Ubicación del área de estudio del Plan.

Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía municipal de Tepatitlán.

### 3.2.2. Delimitación del Área de Estudio.

El **área de estudio** y el **área de aplicación** se localizan en el municipio de Tepatitlán de Morelos, al Sur del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, a una altura de 1,790 metros sobre nivel del mar. colindando al sur con el fraccionamiento habitacional Jardines del Rosal. El **área de estudio** cuenta con un perímetro de 1324 metros y una superficie de 6.73 hectáreas, la cual corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el polígono de aplicación, y se encuentra integrada por el siguiente polígono determinados en sus vértices mediante coordenadas UTM, esta área queda comprendida en los planos de diagnóstico que

se presenten como parte del anexo gráfico del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. La descripción del polígono del área de estudio se realiza a continuación con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que circunden el perímetro y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM.



Plano 3. Delimitación del área de estudio del Plan.

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

Cuadro de construcción del área de estudio.

## AREA DE ESTUDIO

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,301,596.0220	733,825.5916
1	2	S 11°02'21.31" W	149.130	2	2,301,449.6513	733,797.0359
2	3	N 78°25'47.00" W	140.056	3	2,301,477.7423	733,659.8259
3	4	N 78°25'48.29" W	372.055	4	2,301,552.3630	733,295.3307
4	5	N 01°34'31.83" W	37.134	5	2,301,589.4828	733,294.3097
5	6	S 79°28'09.06" E	77.085	6	2,301,575.3945	733,370.0959
6	7	N 10°31'13.30" E	104.984	7	2,301,678.6135	733,389.2643
7	8	S 79°18'33.47" E	40.035	8	2,301,671.1867	733,428.6046
8	1	S 79°16'43.14" E	404.040	1	2,301,596.0220	733,825.5916

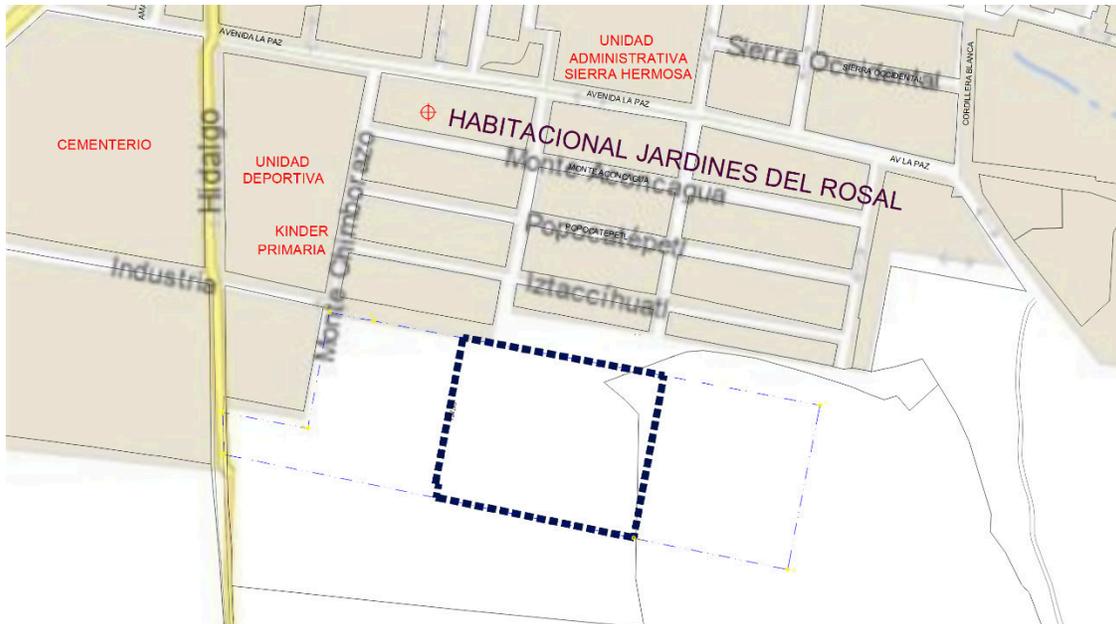
**SUPERFICIE = 67,372.039 m<sup>2</sup>**

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

### 3.2.3 Delimitación del Área de Aplicación.

El área de aplicación corresponde a un predio propiedad de “**INMOBILIARIA FERACSA, S.A. DE C.V.**”, ubicado en el predio urbano conocido como "Jardines del Rosal", en el municipio de Tepatlán de Morelos, Jalisco, con una superficie total de 26,506.32m<sup>2</sup>.

El área de aplicación se ubica en la Calle Industria, junto al Fraccionamiento de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media Jardines del Rosal. El polígono que se localiza a una distancia de 1.6km hacia el sur del Centro de Población de Tepatlán de Morelos (**ver plano D1**):



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

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

<b>ÁREA DE APLICACIÓN</b>						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				A	2,301,622.2926	733,686.8421
A	3	S 10°35'10.80" W	147.053	3	2,301,477.7423	733,659.8259
3	C	N 78°25'48.29" W	179.359	C	2,301,513.7152	733,484.1113
C	D	N 10°43'05.94" E	12.046	D	2,301,525.5509	733,486.3516
D	E	N 79°16'55.49" W	3.000	E	2,301,526.1089	733,483.4039
E	F	N 10°43'05.78" E	132.351	F	2,301,656.1507	733,508.0185
F	A	S 79°16'43.14" E	182.001	A	2,301,622.2926	733,686.8421
<b>SUPERFICIE = 26,506.323 m<sup>2</sup></b>						

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

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

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

#### **3.3.1 Clima.**

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

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

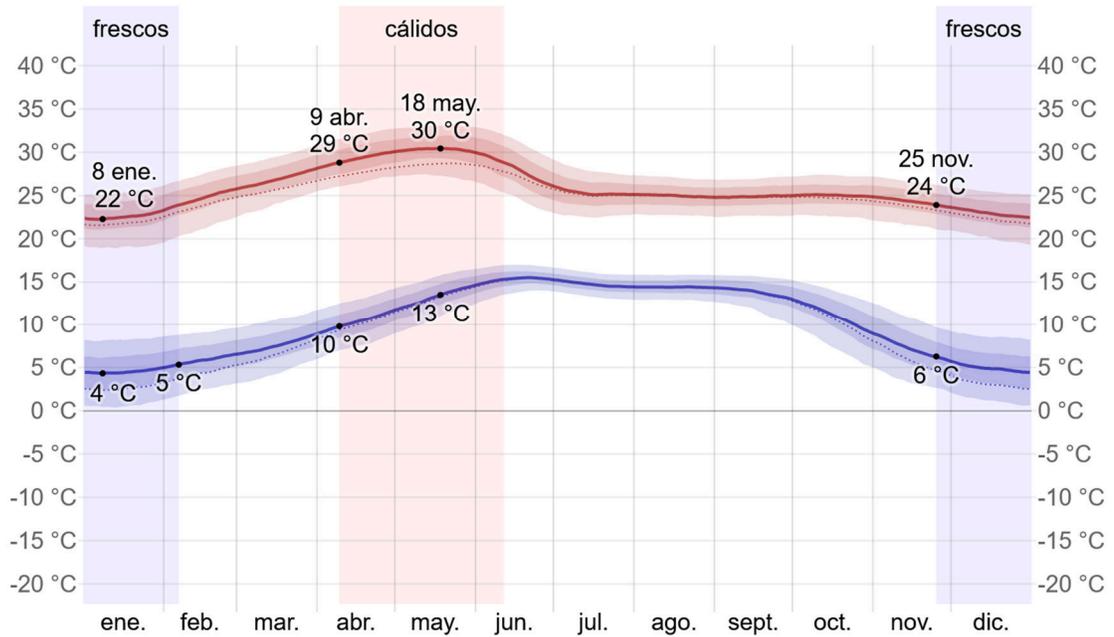
La temporada fresca dura 2,4 meses, del 25 de noviembre al 6 de febrero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 24 °C. El mes más frío del año en Tepatitlán de Morelos es enero, con una temperatura mínima promedio de 5 °C y máxima de 23 °C.

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

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

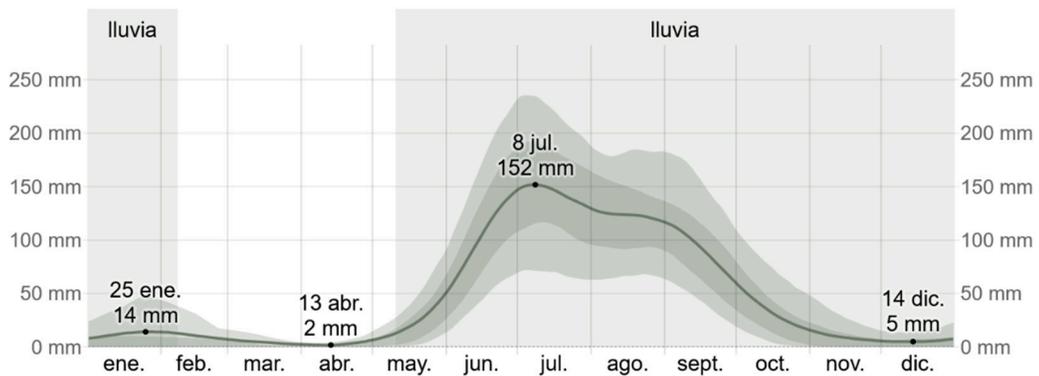
La temporada más mojada dura 3,7 meses, de 7 de junio a 28 de septiembre, con una probabilidad de más del 37 % de que cierto día será un día mojado. El mes con más días mojados en Tepatitlán de Morelos es julio, con un promedio de 22,2 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

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



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

Fuente: <https://es.weatherspark.com/y/4164/Clima-promedio-en-Tepetitlan-de-Morelos-Mexico-durante-todo-el-año#Figures-Temperature>



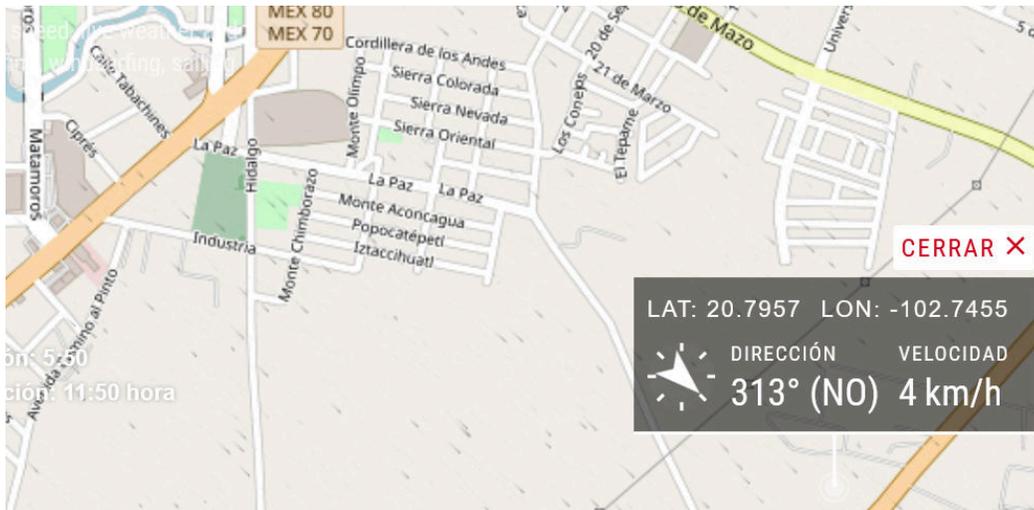
**Cuadro 4. Promedio mensual de lluvia en Tepetitlán de Morelos**

Fuente: <https://es.weatherspark.com/y/4164/Clima-promedio-en-Tepetitlan-de-Morelos-Mexico-durante-todo-el-año#Figures-Rainfall>

### 3.3.1.1 Vientos dominantes.

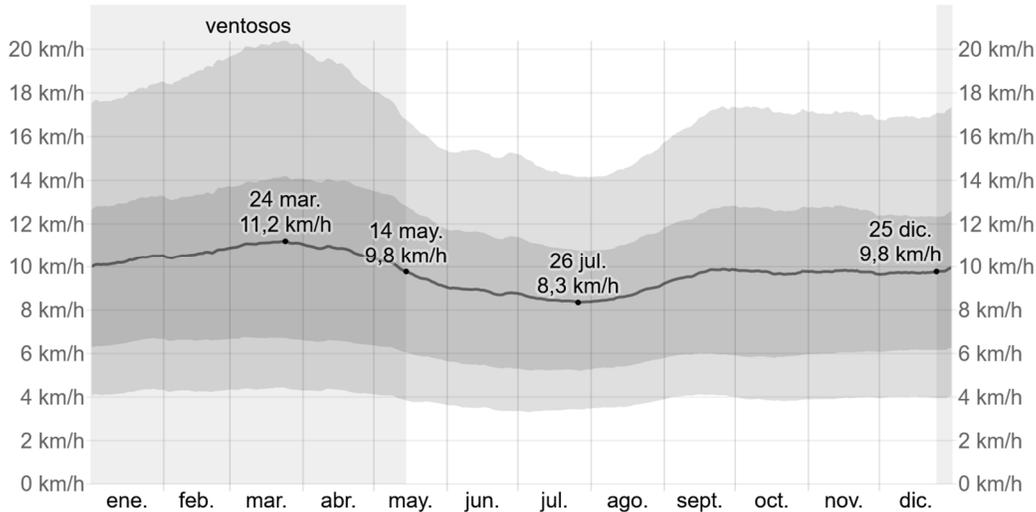
La parte más ventosa es de diciembre a mayo con velocidad promedio del viento de 9.8 kilómetros por hora, el día más ventoso es el 23 de marzo con una velocidad promedio de 11.2 kilómetros; la dirección del viento es más frecuente del Oeste de enero a junio y de junio a enero el viento Este.

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



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

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



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

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

### 3.3.2 Topografía.

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

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

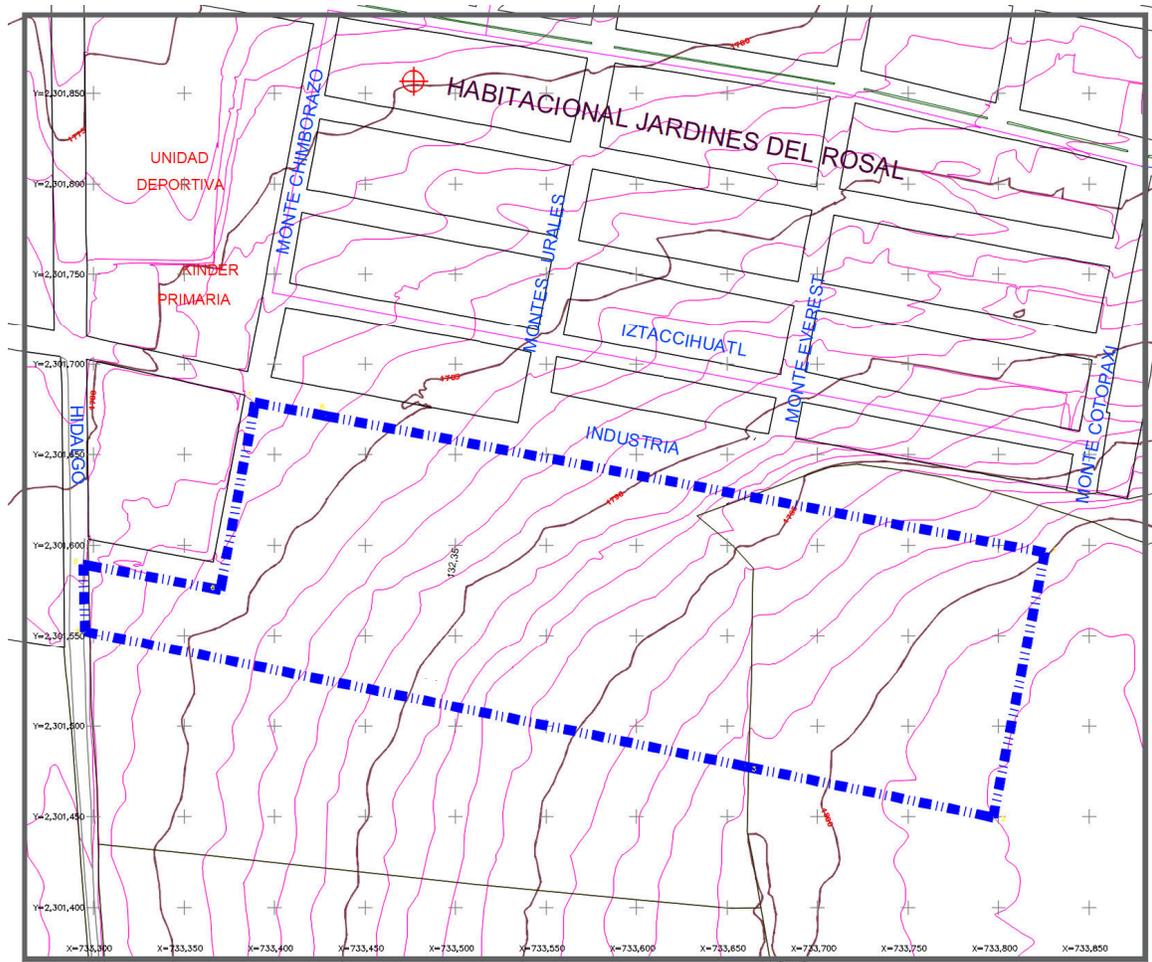
El contexto más próximo se encuentra determinado por una topografía plana que oscila entre:

- Suelos sensiblemente planos que predominan en la porción de la zona sur del Centro de población de Tepatitlán de Morelos y hacia el norte y poniente;
- La zona con pendientes modificadas de manera artificial que conforman la colindancia oriente en un terreno que fue utilizado hace algunos años como banco de material tepetate

Se estima que las pendientes prevalecientes no demuestran en lo absoluto restricciones a la urbanización, ya que en su mayor superficie presentan condiciones ampliamente favorables para facilitar el escurrimiento superficial de agua pluvial sin necesidad de realizar movimientos de tierra en la topografía del sitio.

El área de aplicación registra el punto más alto a lo largo del límite oriente, que corresponde a la cota 1,794 msnm y la parte más baja del polígono de análisis que se encuentra a 1,789 msnm se sitúa al poniente.

Las pendientes oscilan entre 1% al 2.5%, consideradas aptas para el desarrollo urbano en áreas de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media, facilitando la construcción de redes de infraestructura para agua potable y el escurrimiento superficial de las aguas pluviales evitando encharcamientos de manera natural.



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

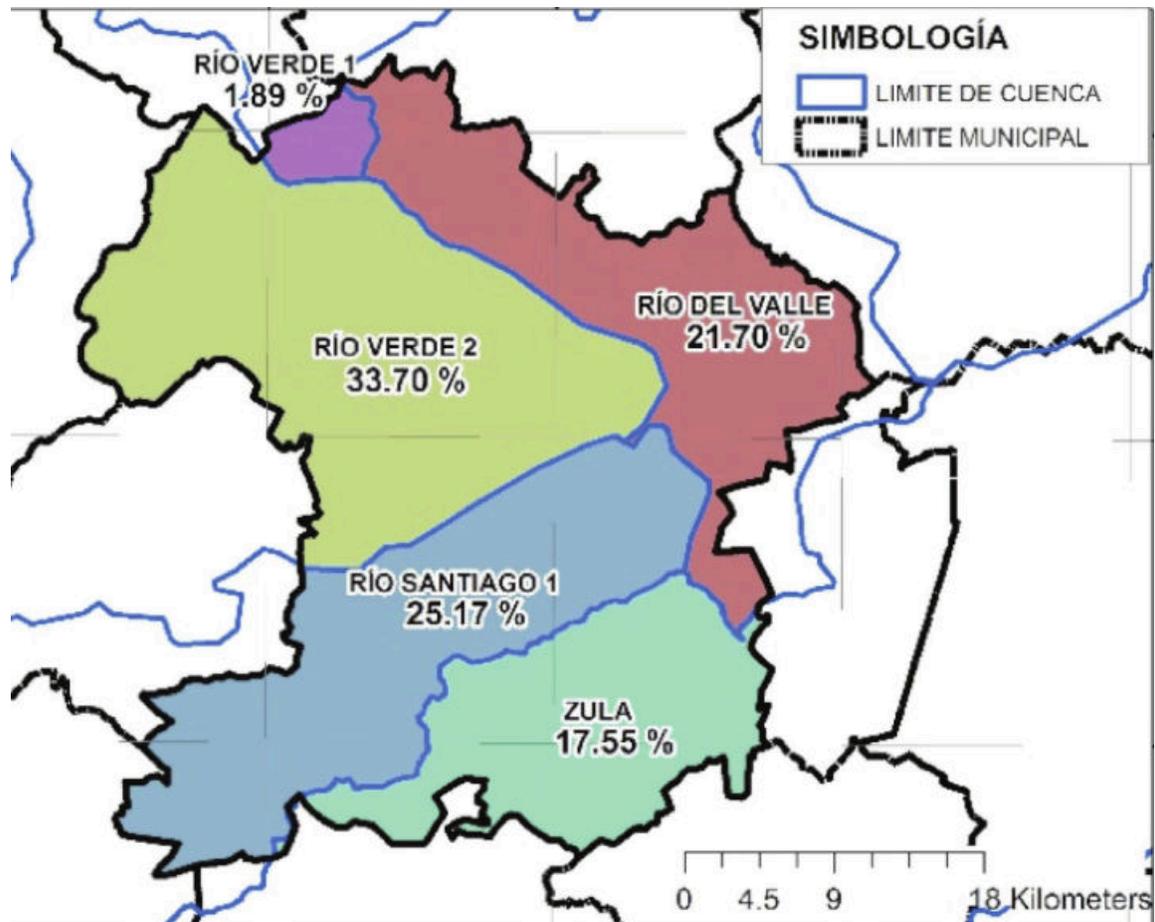
### 3.3.3 Hidrología.

#### Cuencas.

El municipio de Tepatitlán de Morelos de acuerdo con la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA, 2014) se encuentra en la Región Hidrológica Administrativa VIII Lerma-Santiago-Pacífico; Región Hidrológica 12 Lerma – Santiago, Zona Hidrológica Río Santiago en las Cuenca Hidrológicas Río Verde Grande; subcuenca Rio Tepatitlán.

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

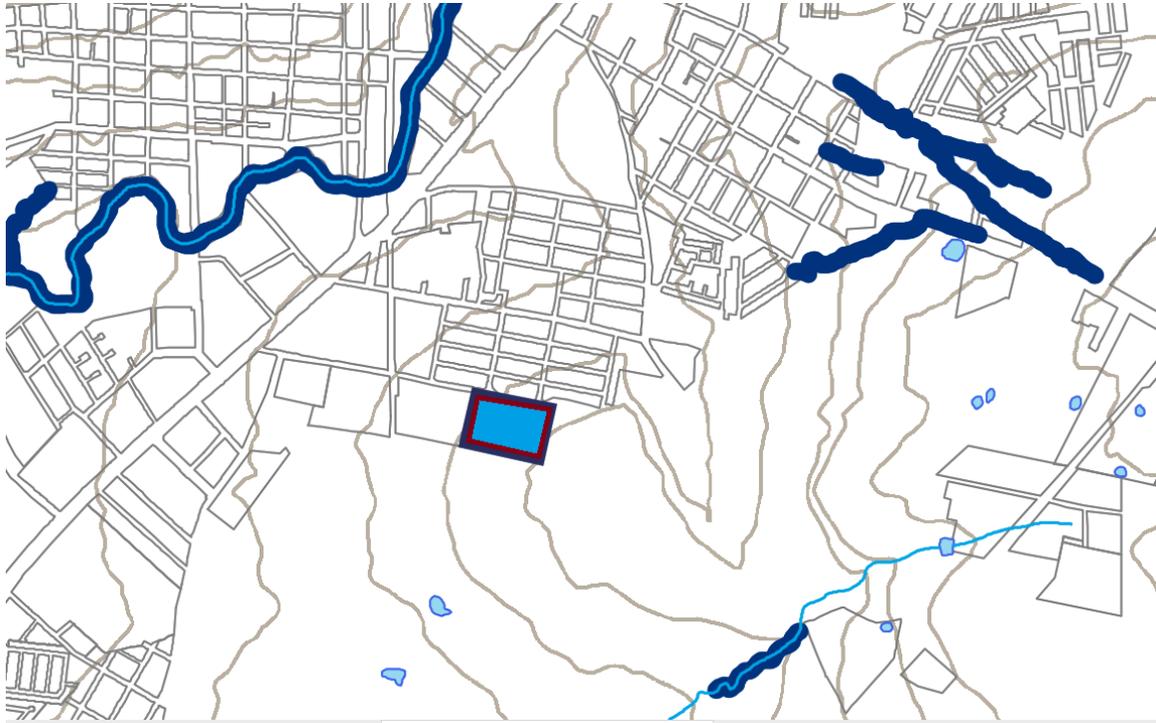
La principal escorrentía cercana al área de estudio es: Rio Tepatitlán, aunque NO existen aprovechamientos superficiales que intercepten las corrientes intermitentes cerca del área de estudio.



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

### Escurremientos.

En el área de estudio NO existen cuerpos de agua intermitentes.



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

### **Aguas subterráneas.**

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

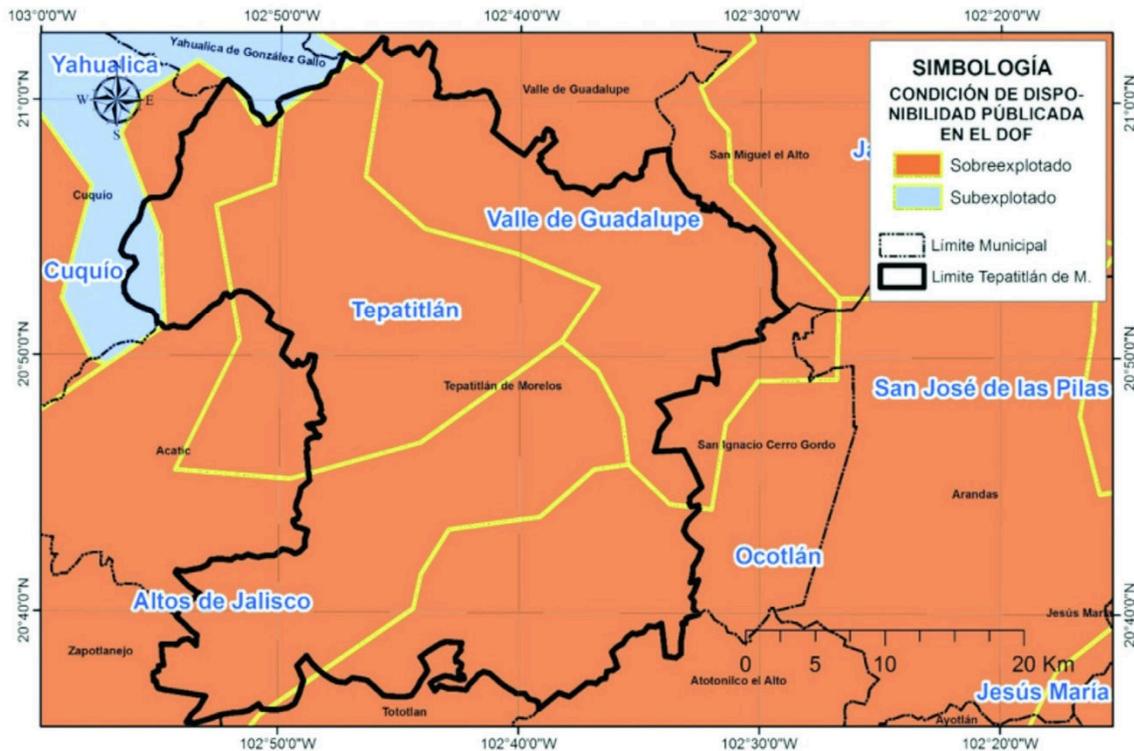
Con respecto al agua subterránea las condiciones geológicas, geofísicas e hidrogeológicas permiten precisar que el acuífero presenta un sistema de unidad de depósitos continentales del Terciario, en algunas partes presenta alta capacidad de infiltración y mucha permeabilidad, por lo que en el área de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

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

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

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

# DISPONIBILIDAD DE AGUAS SUBTERRÁNEA DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS.



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

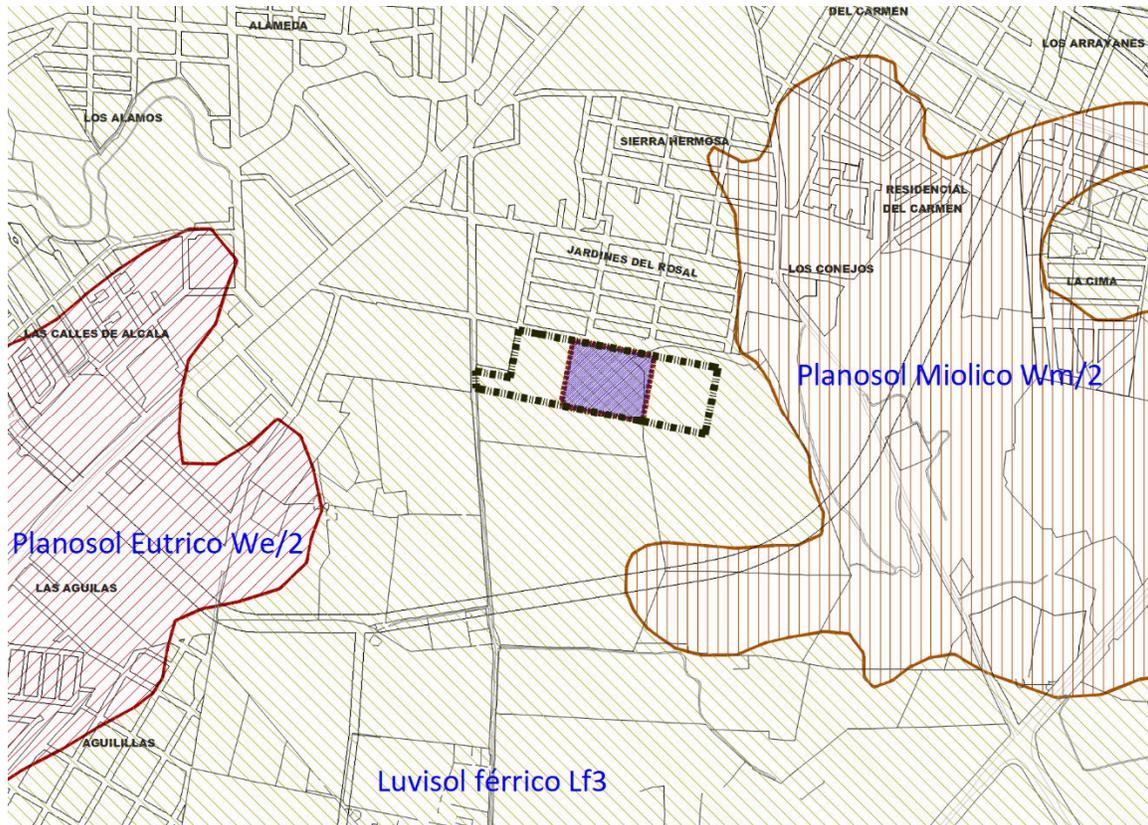
### 3.3.4 Edafología.

El área de estudio se encuentra en su totalidad en Área Urbana se conforma por suelo dominante que pertenece al tipo Luvisol. Su distribución geográfica y porcentajes de cobertura se muestran a continuación.

De acuerdo con el análisis para el **área de aplicación** se observan solo un tipo de suelo:

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

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



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

En el **área de aplicación** o predio, del proyecto Habitacional Unifamiliar Densidad Media TIERRA SANTA, que se encuentra en Área Urbana del centro de población de Tepatlán de Morelos, la unidad de suelo predominante es **Luvisol Férrico Lf3**, por lo que se considera totalmente apto para el desarrollo urbano de baja densidad.

### 3.3.5 Geología.

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

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

En el área de aplicación y de estudio lo abarca el basalto que es una roca ígnea extrusiva, sólida y oscura, y es el tipo de roca más común en la corteza terrestre; esta tipología de suelo

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

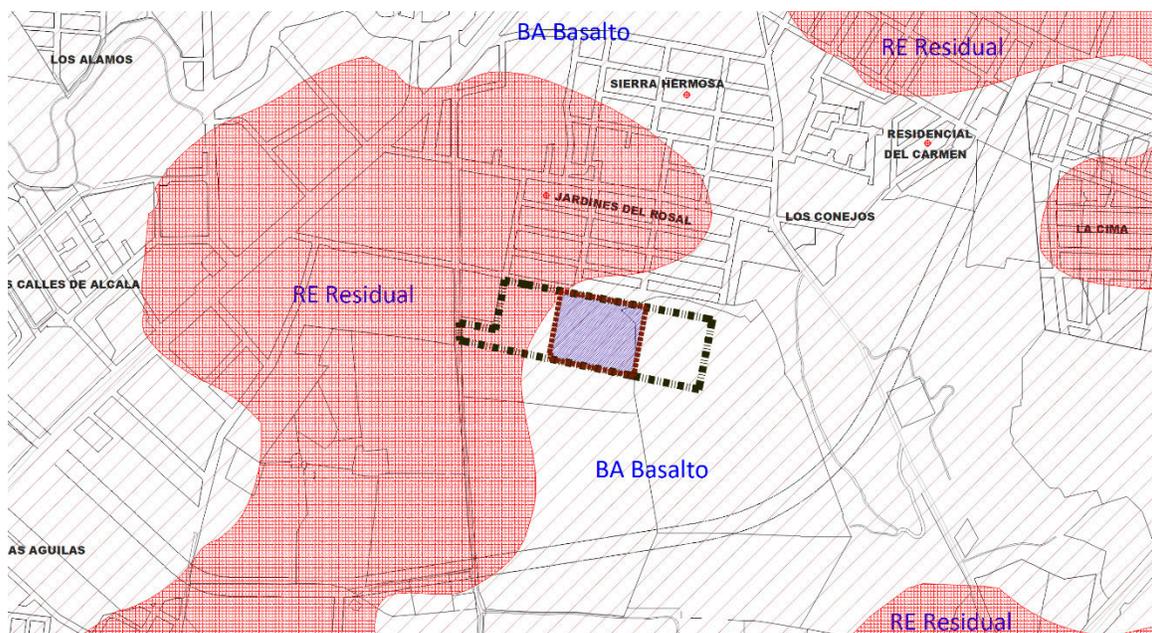
Como fallas geológicas se identifican fuera del área de aplicación a 300 metros hacia oriente, fallas que inician entre las faldas del Cerro Gordo.

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

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

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

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



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

En particular, se observa que el área de aplicación del proyecto el cual cuenta con una superficie de 67,372.039m<sup>2</sup>, presenta un 100% de suelo del tipo Basalto.

Como fallas geológicas se identifican solo una, fuera del área de aplicación a 1 kilómetro Suroriente, una falla que inicia en las inmediaciones de las vialidades regional Carretera a Tototlán y la vialidad principal Anillo Periférico Sr. Cura Salvador Zúñiga.

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

### **3.3.6 Uso Potencial del Suelo.**

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

**Asentamientos Humanos (AH).** Por asentamientos humanos es el termino que le damos a los núcleos de población establecidos en un lugar determinado, con independencia de que este en las ciudades o en las zonas rurales. Se refiere al área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria de la población, y está compuesta por los terrenos donde se ubica la zona urbana y la zona de reserva territorial para el crecimiento del poblado, y que incluyen a los predios privados así como los terrenos destinados a los servicios públicos.

Suelo Urbanizado. En el área de estudio como de aplicación se extiende hacia los límites oriente, poniente y norte, sobre todo de giros habitacionales, mixtos, equipamientos, industriales o comerciales.

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

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

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

### **Estratos.**

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

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

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



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

Suelo Urbanizado. Tanto en el área de estudio como de aplicación se concentra justo al límite norte del polígono, siendo este el Fraccionamiento Habitacional Jardines Del Rosal. Aunque con usos mixtos, en su mayor porcentaje son giros habitacionales.



Plano 11. Suelo Urbanizado, Localización de Fraccionamiento Habitacional Jardines Del Rosal.

### 3.3.7 Inventario florístico.

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

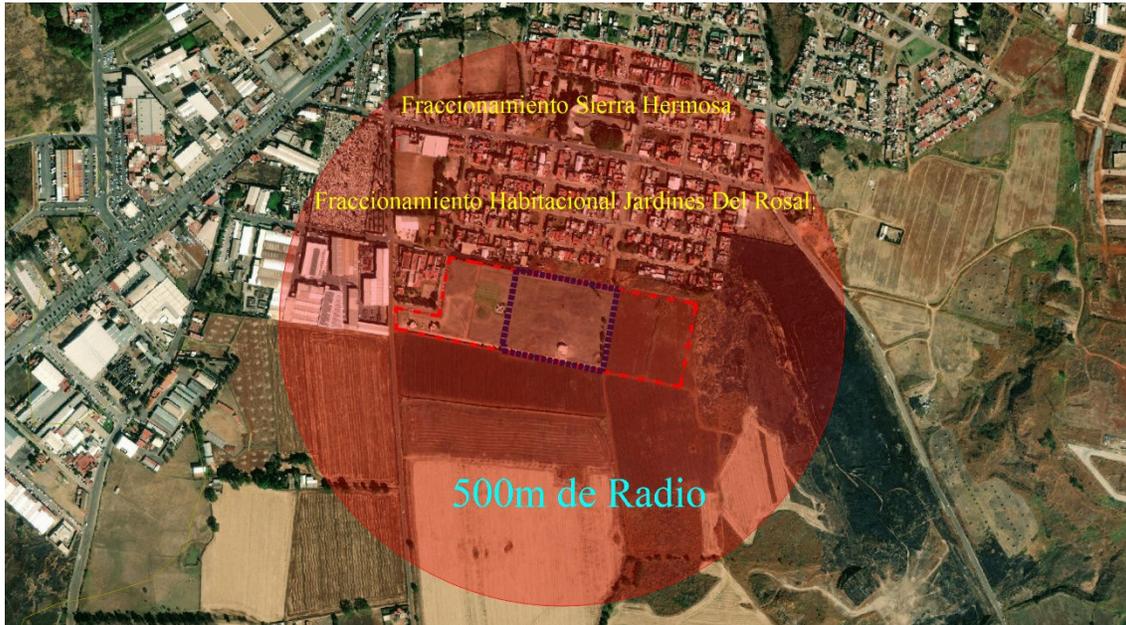
Se realizó un muestro florístico en el área, mediante el método cualitativo de presencia y ausencia. Se recorrió el área del proyecto y se identificaron las escasas especies presentes en el mismo, posteriormente se enlistaron y describieron a nivel especie. Se dividió a las especies por su estrato (arbóreo,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



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

### 3.3.8. Riesgos y/o Peligros.

En un radio de 500 metros a partir del punto central del área de aplicación, y con base al Atlas Nacional de Riesgos se identificaron una población urbana de 1530 habitantes de los cuales habitan en 510 viviendas, no se identificó ningún riesgo y/o peligro de carácter físico natural y cuentan con una vulnerabilidad social baja.



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

### 3.3.9. Aspectos Ambientales.

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

El cambio de uso de suelo que se propone implica la instrumentación de acciones de sustentabilidad. No será necesaria una planta de tratamiento para mitigar el impacto ambiental que se pudiera generar por el tipo de residuos domésticos temporales, esto debido a que será solucionado de manera directa hacia la red municipal de drenaje existente en la colindancia norte del área de aplicación.

### 3.4. Síntesis del medio físico natural.

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

### **Topografía.**

Como se manifestó, el **área de aplicación** presenta pendientes reducidas (entre el 1% y 2.5%) en la mayor extensión de su superficie, con ligeras porciones de suelos accidentados. Dentro del análisis respectivo se llegó a la conclusión de que las pendientes no demuestran restricciones significativas, ya que en la mayor extensión del predio se observan condiciones favorables a la urbanización.

Debido a la mediana intensidad habitacional de suelo que se persigue, en comparación con la extensión del predio (área de aplicación), no se prevé la necesidad de realizar alteraciones en la topografía del sitio.

### **Hidrología.**

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

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

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

### **Suelo.**

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

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

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

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

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

### **Aspectos ambientales.**

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

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

### **3.4. Medio Físico Transformado.**

Para el análisis del medio físico transformado del área de estudio es fundamental establecer inicialmente en el caso particular de la acción urbanística "TIERRA SANTA" ésta se encuentra en el supuesto que señalan los artículos 10; 121 fracción VI, 123 fracción I, 251 y 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, cabe señalar que el área de aplicación del presente plan se encuentra dentro de los límites de estudio del plan de desarrollo urbano del centro de población y llevara a cabo obras de urbanización ordenando y regulando el crecimiento urbano para la zona proponiendo una modificación en el uso de suelo establecido en el plan de desarrollo urbano de centro de población..

En la totalidad de su porcentaje el área de estudio del presente plan se ubica dentro de los límites del centro de población y se valoran los aspectos del medio físico transformado, en los cuales fue posible encontrar aspectos propios de sistemas urbanos totalmente consolidados que han sido generados a partir de la intervención humana.

#### **3.4.1 Estructura Urbana.**

La configuración de la estructura urbana en el área de estudio presenta una consistencia de asentamientos humanos, regulares, resaltando el límite urbano sur del Centro de población de Tepatitlán de Morelos al norte del área de aplicación. Estos se integran por una mayor extensión de suelo con predios de uso habitacional.

El sistema de unidades urbanas más cercanas corresponde al Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, localizándose al norte del polígono de análisis, al cual se tiene acceso mediante las vialidades locales denominadas Calle Industria y Calle Montes Urales.

### **3.4.2 Sistema Vial.**

El sistema vial dentro del **área de estudio** corresponde a la Calle Hidalgo, considerada con jerarquía vial de carácter colectora **VC** por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos.

Vialidad la cual recorre al poniente del polígono en dirección norte a sur. Esta vialidad cuenta con una sección de 14.00 m; compuesta por 2 carriles de circulación en doble sentido en 10.00 m de sección de rodamiento, con una longitud de 37 m dentro del polígono de análisis, mientras que el área de aplicación no presenta frente a esta vialidad.

La segunda corresponde a la Calle Industria, considerada con jerarquía vial de carácter local **VL** por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos.

Vialidad la cual recorre al norte del polígono en dirección poniente a oriente. Esta vialidad cuenta con una sección de 14.00 m; compuesta por 2 carriles de circulación en doble sentido en 10.00 m de sección de rodamiento, con una longitud de 444m dentro del polígono de análisis, mientras que el área de aplicación presenta 182m al frente a esta vialidad.

Se puede afirmar que la ubicación del área de aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano "TIERRA SANTA", cuenta con condiciones de conectividad colectora y local, que le brindan la posibilidad de desarrollar en el predio implicado el uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media.

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

### **3.4.3. Infraestructura.**

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

En materia de infraestructura de agua potable, en el área de estudio se indica que existe un sistema municipal de red de conducción o de distribución con el límite de la parte Norte del centro de población.

El proyecto que se propone solventará su demanda de agua potable de manera interna con base a la factibilidad de utilización del agua potable conectándose al sistema municipal mediante autorización por el organismo operador, Agua y Saneamiento del Municipio de Tepatitlán de Morelos (ASTEPA), mismo tramite y/o factibilidad que tendrá que ser vigente y destinado para el uso de suelo HABITACIONAL UNIFAMILIAR propuesto.

El proyecto contará además con cisternas cerradas para el almacenamiento del líquido, que se diseñarán de acuerdo a las necesidades de cada predio en lo individual. Por otra parte, una vez que se pretendan llevar a cabo acciones de urbanización, el proyecto definitivo deberá contemplar un proyecto ejecutivo de infraestructura de agua potable, acreditando el cálculo específico de los volúmenes necesarios, así como su dotación con base en la factibilidad por

parte de ASTEPA, donde se garanticen los requerimientos del proyecto. Dicho proyecto deberá ser sancionado y autorizado por la dependencia correspondiente, Agua y Saneamiento del Municipio de Tepatitlán de Morelos (ASTEPA).

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

El área de estudio cuenta con infraestructura suficiente para que otorgue el servicio de drenaje sanitario y por lo tanto será solventado, tanto dentro del área de aplicación como en el área de estudio a través del sistema colector de aguas residuales encontrado en las vialidades locales Calle Industria y Calle Montes Urales. Colector el cual encauza el drenaje pendiente abajo hacia la calle Hidalgo en el Fraccionamiento Jardines del Rosal con dirección hacia el norte en su cruce con el colector principal junto a la servidumbre del Río Tepatitlán.

Cabe señalar que la autoridad municipal ASTEPA (Agua y Saneamiento del Municipio de Tepatitlán), verificara los mecanismos de monitoreo para constatar que se cuente con los elementos adecuados para el manejo de aguas residuales que ocasionara cada vivienda, y verificar que las aguas que se infiltren no rebasen los niveles permisibles de contaminantes establecidos por las normas oficiales, evitando con ello la contaminación de los mantos acuíferos de la zona.

En dicho sentido, se presentará el proyecto donde se acredite el cálculo específico del volumen de agua residual a partir de lo cual se determine la característica del sistema de tratamiento de aguas residuales.

Partiendo de lo antes presentado no existen determinantes que imposibiliten la implementación del proyecto ya que el propio Fraccionamiento Jardines cuenta ya con infraestructura consolidada de captación, tratamiento e infiltración de aguas residuales, sancionada por la dependencia municipal ASTEPA.

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

Como se ha venido mencionando, la zona es un territorio consolidado. Por tal razón la gran mayoría de la precipitación se infiltra de manera natural al subsuelo. El resto del volumen de aguas pluviales es drenado de manera superficial a través de escurrimientos artificiales sobre el rodamiento de vialidades que afectan al **área de estudio**.

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

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

#### **3.4.3.4 Infraestructura eléctrica.**

El área de estudio cuenta con una cobertura en el rubro de infraestructura eléctrica, donde existe una línea de suministro situada sobre las vialidades locales Calle Industria y Calle Montes Urales. De esta línea de transmisión se abastecerá el proyecto TIERRA SANTA.

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

El área de estudio cuenta con una cobertura en el rubro de infraestructura de telecomunicaciones, donde existen tanto una línea de suministro telefónico (Telmex), así como el suministro de televisión por cable; situadas ambas sobre las vialidades locales Calle Industria y Calle Montes Urales. De estas líneas se abastecerá el proyecto TIERRA SANTA.

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

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

#### **3.4.3.5 Infraestructura de Transporte Publico.**

El transporte público del área de estudio está compuesto primordialmente por una ruta de camiones urbanos del servicio de transporte publico subrogado.

Así también se encuentra que la población cuenta en todo su centro poblacional con autos de alquiler tipo taxis, y con autos de alquiler particular de plataformas digitales.

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

El uso actual del suelo predominante dentro del área de estudio es el de tipo Asentamientos Humanos, entre los cuales se destacan hacia el norte los Fraccionamientos Jardines del Rosal y Sierra Hermosa

Debido a lo anterior se corrobora que la implementación de una zona de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media en el área de aplicación es factible debido a la vocación de la zona.

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

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

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

## 3.7. Análisis del Medio Económico Social.

### 3.7.1 Características Demográficas.

#### 3.7.1.1 Población Regional.

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

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

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

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

Cuadro 8. Población Regional. Fuente INEGI.

#### 3.7.1.2 Población municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con información del Censo de Población y Vivienda 2010 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el polígono del área de aplicación cuenta con una población de 189 habitantes dentro del AGEB 1409300011438 siendo esta la información oficial más actual disponible, sin embargo, para cuestiones de proyección poblacionales se estima que de acuerdo a la cobertura del área de aplicación y lo establecido por el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos se tiene que para la zona Habitacional Densidad Alta Unifamiliar la densidad máxima por hectárea es de 290 habitantes por tanto tenemos que para el área de estudio (4.07 ha) se proyecta un promedio de 1,180 habitantes.

## IV. Bases y Criterios de Ordenamiento Territorial.

### 4.1 Criterios Generales de Ordenamiento Territorial

#### 4.1.1 Demanda de Suelo Urbano.

Para establecer las bases y criterios de ordenamiento territorial se retoman las establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la ciudad de Tepatitlán de Morelos 2020, las cuales marcan las directrices de desarrollo territorial, las perspectivas de comportamiento demográfico demanda del suelo urbano y los requerimientos de equipamiento urbano, sin bien la propuesta se desarrolla a nivel de centro de población el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "TIERRA SANTA", pretende abonar en el cumplimiento de los plazos marcado para el centro de población.

#### 4.1.2 Requerimientos de Equipamiento e Infraestructura.

Como parte de los requerimientos de cesión para destinos, al momento de que se promueva la urbanización del desarrollo TIERRA SANTA, dentro del área de aplicación se deberá otorgar el porcentaje que corresponden al uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media, de acuerdo con la superficie del proyecto, de conformidad a lo que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco. Esta cesión consignada para destinos del **16% correspondiente al Uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media**, estará dedicada preferentemente para el desarrollo de **Espacio Verde Abierto y Recreativo vecinal**, buscando que las mismas formen parte de la estrategia de conservación de la vegetación existente.

Para las zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Media, tipo H3-U, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes **Artículo 265 del CUEJ**:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- V. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y sobre poste metálico en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VI. Red telefónica con instalación aérea;
- VII. Guarniciones prefabricadas;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico o similar;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

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

### 4.1.3 Metas Específicas del Plan.

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

- a. La modificación del uso de suelo en el área de aplicación para promover la acción urbanística Habitacional Densidad Media y de Uso Mixto Distrital denominada "TIERRA SANTA".
- b. Promover la autorización del proyecto Habitacional en Densidad Media y Uso Mixto Distrital "TIERRA SANTA" y mediante ello favorecer en el área de aplicación, la integración del uso HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y USO MIXTO, con su entorno de uso habitacional.
- c. Suministrar el fortalecimiento del área urbana actual del centro de población de Tepatitlán de Morelos.

## V. Estrategia.

### 5.1 Estrategia de Desarrollo Urbano.

En congruencia con la directriz estratégica del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, vigente desde 2018, el expuesto Plan Parcial de Desarrollo Urbano "TIERRA SANTA" auxilia a la estrategia de consolidación urbana e impulsa al desarrollo HABITACIONAL UNIFAMILIAR del área aledaña a la periferia de la población.

Para efecto de lo anterior, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, recomienda que se deben establecer reservas urbanas para los usos habitacionales; Dotarlas de la infraestructura necesaria para que cumpla su función, a la vez que se da orden a la localización de las actividades complementarias con el uso habitacional.

La estrategia de desarrollo urbano del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano para cambio de uso de suelo "TIERRA SANTA" asiste con los objetivos estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tepatitlán, Visión 2036 (2021-2024).

El programa sectorial de vivienda marca dentro de su apartado estratégico ve la urgente necesidad de diseñar un sistema que permita la construcción y operación de viviendas dignas y sustentables, vinculadas al contexto urbano, con acceso a servicios, infraestructura y equipamiento.

Acorde con la orientación estratégica antes descrita, en el área de aplicación del presente Plan Parcial, se propone una estrategia de ordenamiento territorial y zonificación urbana que permita la modificación del uso de suelo actual ya definido como Área Urbanizada; y Reserva Urbana a Mediano Plazo; (AU/52) (RU-MP/21), para el uso HABITACIONAL UNIFAMILIAR,

Por ello el presente apartado establece las determinaciones de uso de suelo y normas de control de edificación correspondientes, tomando como base las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco; el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos en lo relativo a los usos Habitacionales y usos Mixtos de nivel Regional.

## 5.2 Clasificación de Áreas.

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

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

### 5.2.1 Áreas Urbanizadas (Incorporadas) AU.

AU Son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir que el ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana según lo estipulan los artículos. 242, 243, 244 y 245 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo éstas las señaladas en el Anexo Gráfico con la clave: AU;

AU (52). Corresponde al área total dentro del área de aplicación y hacia el norte y poniente del mismo, que corresponde a las áreas incorporadas al municipio.

### 5.2.2. Áreas de Reserva Urbana (RU).

Áreas de Reserva Urbana: las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales o se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.

se identifican con la clave **RU**. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

- **Áreas de reserva urbana a mediano plazo (RU-MP)**. Son aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. No es posible realizarlas en tanto no se presenten estudios y dictámenes de factibilidades en infraestructura de agua potable, drenaje, energía eléctrica, expedidos por parte de la autoridad municipal competente, o bien por los organismos operadores con el visto bueno de la autoridad municipal, así como estudios de impacto urbano y ambiental validados por el Municipio.

De contar con estos estudios y dictámenes, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. En el presente plan, son las señaladas en el Anexo Gráfico con la clave: RU-MP.

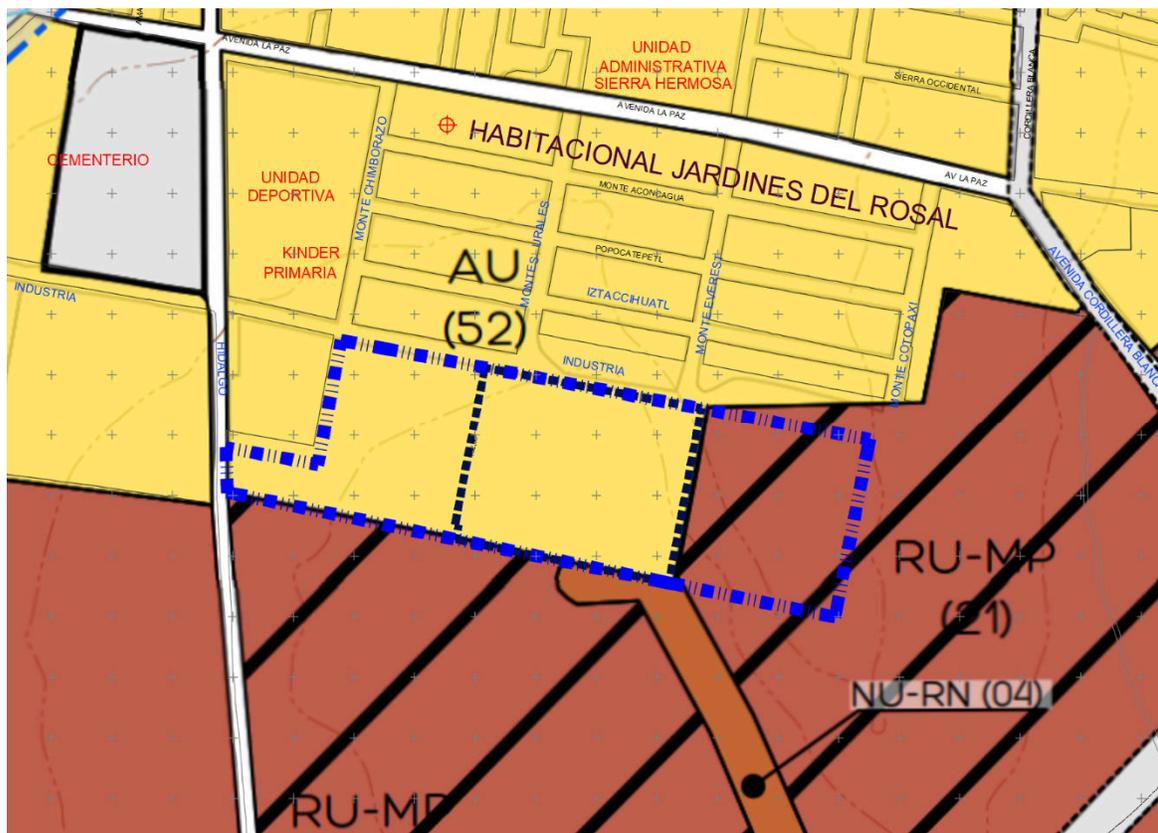
La clave: RU-MP.21 corresponden al área dentro del área de estudio, que ocupa a una de las concentraciones de áreas de posible crecimiento del centro de población.

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

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

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

Derivado de la factibilidad de que el proyecto “TIERRA SANTA” opere bajo un esquema de sustentabilidad en lo que corresponde a los servicios de agua potable y saneamiento de aguas residuales, y dado que se verificó la presencia de infraestructura eléctrica y de vialidades de manera directa al predio, entonces es que se determinó factible establecer áreas de urbanización incorporadas.



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

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

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

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

##### **RU. Áreas de Reserva Urbana.**

- 1) Tramitar ante la dependencia técnica el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, el cual deberá ser expedido con base en las determinaciones de usos y destinos, autorizadas mediante el presente Plan Parcial.
- 2) Elaborar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano respectivo, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- 3) Formular el Proyecto Definitivo de Urbanización tomando como base los lineamientos del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 257 fracciones II a la V; así como las disposiciones del título cuarto y título quinto del Reglamento Estatal de Zonificación.
- 4) Realizar el Proyecto Definitivo de Urbanización, acompañándolo por los estudios técnicos, avalados por las dependencias competentes:
  - Proyectos y memorias técnicas de infraestructura e instalaciones, sancionados por los organismos y dependencias competentes; en materia de agua potable, drenaje pluvial, electricidad y alumbrado.
  - Títulos de concesión de aprovechamiento de agua del subsuelo y autorización de descargas, expedido por la Comisión Nacional del Agua.
- 5) El proyecto definitivo de urbanización deberá contener a su vez:
  - La delimitación de las áreas de cesión para destinos garantizando las superficies necesarias conforme al artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
  - Los proyectos de arbolado y espacios verdes.
  - El proyecto de obras de edificación mínimas para el área de cesión para destinos, conforme 186 de Código Urbano para el Estado de Jalisco.
  - Ejecutar las obras de urbanización y edificación, conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados a través de las licencias de urbanización y edificación respectivas.
  - Gestionar ante la dependencia técnica el procedimiento para la entrega recepción de las obras de urbanización y las áreas de cesión para destinos, así como para la certificación de habitabilidad de la obra, una vez que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos legales y técnicos.

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

Acciones relativas a la colindancia norte del área de aplicación.

- Integrar en el proyecto definitivo de urbanización las acciones y el diseño de integración vial que determine la Comisarías de Policía y Tránsito Municipal.

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

### 5.3.3 Acciones de Conservación.

- a. Realizar el proyecto específico de arbolado en las áreas verdes, espacios verdes y recreativos, a efecto de que sea sancionado, dictaminado y autorizado por la dependencia técnica.
- b. Orientar la ubicación de las áreas de cesión para destinos buscando que sean aprovechados en la conformación de espacios verdes abiertos y recreativos.
- c. Orientar el proyecto definitivo de urbanización y los proyectos de edificación, con el objetivo de conservar la mayor extensión posible del escaso macizo arbolado dentro del área de aplicación.
- d. Al interior del Área de Aplicación se llevarán a cabo las siguientes acciones para la conservación:
  - Reforestar únicamente con especies nativas de la región.
  - Delimitar correctamente y con materiales visibles las zonas arboladas con elementos naturales y semipermanentes.
  - Elaborar el plan de prevención y combate de incendios.
  - Aplicar riegos periódicos a las áreas reforestadas y riegos esporádicos al área arbolada durante la temporada de estiaje.
  - Realizar inspecciones de las condiciones fitosanitarias del arbolado por lo menos dos veces al año y contar con un plan de manejo de las mismas.
  - Colocar letreros que inviten a los visitantes a respetar el área arbolada.
  - Colocar recipientes para la recolección de basura orgánica e inorgánica.
  - Prohibir la quema de basura.

## 5.4. Usos y destinos específicos.

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

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

#### **5.4.1 Habitacional:**

Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes usos::

##### **5.4.1.1 Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U).**

Las zonas HABITACIONAL UNIFAMILIAR están previstas en el Capítulo II Reglamentación de zonas habitacionales del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos.

De acuerdo con lo que señala el cuadro 34 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, el uso HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA se encuadra en la modalidad de **HABITACIONAL**.

Los usos y destinos compatibles con la zona de **HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (H3-U)** son:

Habitación unifamiliar; turismo hotelero densidad media; espacios verdes abiertos y recreativos vecinales; equipamiento vecinal; servicios vecinales; comercio vecinal.

Las actividades o giros de uso predominante que se realizan en la zona de **HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (H3-U)**, son **Habitación**.

Las normas aplicables a las zonas de uso HABITACIONAL UNIFAMILIAR, de acuerdo al artículo 33 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos son las siguientes:

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla y demás consideraciones:

Las normas aplicables a las zonas de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media, son las siguientes:

#### **HABITACIONAL, HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA**

Densidad máxima de habitantes/ ha.	195
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39
Superficie mínima del lote	140 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	8 metros lineales
Coefficiente de ocupación de suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de utilización de suelo (C.U.S.)	2
Altura máxima de la edificación	La resultante de aplicar COS y CUS
Cajones de estacionamiento	2 Cajones
Restricción frontal	3 metros lineales
Restricción lateral	***

Restricción posterior	3 metros lineales
% de frente ajardinado.	40%
Modo de edificación	Semicerrado

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

\* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

\*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

\*\*\* Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

**Cuadro 10 . Normas de control de urbanización y edificación para el uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media.**

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

**5.4.2. Zonas Mixtas.**

Las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios.

Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.

Las zonas Mixtas están previstas en los Capítulos III Reglamentación de zonas mixtas del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos.

Las zonas Mixto Vecinal Intensidad Media se definen como las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un centro de barrio. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de primera necesidad, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas son los que se describen a continuación en la siguiente tabla:

Los usos y destinos compatibles con la zona de Mixto Vecinal Intensidad Media son:

Habitacional Unifamiliar, Habitacional Horizontal, Habitacional Vertical, Servicios Vecinales, Comercio Vecinal, Equipamiento Vecinal, Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos, Vecinales.

Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos.

**Comercio y Servicios Vecinales**

	INTENSIDAD MÍNIMA (CSV1)	INTENSIDAD BAJA (CSV2)	INTENSIDAD MEDIA (CSV3)	INTENSIDAD ALTA (CSV4)
Superficie máxima de lote	(800) 50*	300 (50)*	140 (50)*	90 (50)*
Frete mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales	6 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.8	1.2	1.4	1.6
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	60%	50%	40%	30%
Restricción frontal	5 metros lineales**	5 metros lineales**	3 metros lineales**	2 metros lineales**
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.				
* Para el establecimiento del uso comercial vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio no deberá de ser mayor a 50 m2 Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m2 y cada local no deberá ser mayor a 50 m2 Localizado preferentemente en esquina.				
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.				

**Cuadro 11 . Normas de control de urbanización y edificación para el uso Mixto Vecinal Intensidad Media.**

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

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

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

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

Los usos y destinos permitidos en las zonas de ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS (EV) son: Andadores peatonales; Jardín vecinal; Juegos infantiles, en locales abiertos o cerrados; Plazoletas y rinconadas.

Espacio verdes y abiertos vecinales		
Genéricos	Usos	Actividades o Giros
7. Espacios verdes, abiertos y recreativos	7.1 Espacios Verdes y Abiertos Vecinales.	7.1.1 Andadores peatonales.
		7.1.2 Jardín vecinal.
		7.1.3 Juegos infantiles, en locales abiertos o cerrados para.
		7.1.4 Plazoletas y rinconadas.

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

Para el área de estudio se ubica el ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS (EV) con la clave EV-01, los usos y destinos permitidos en la zona serán los establecidos en los artículos 23 y 24 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos complementándose con los marcados en el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco.

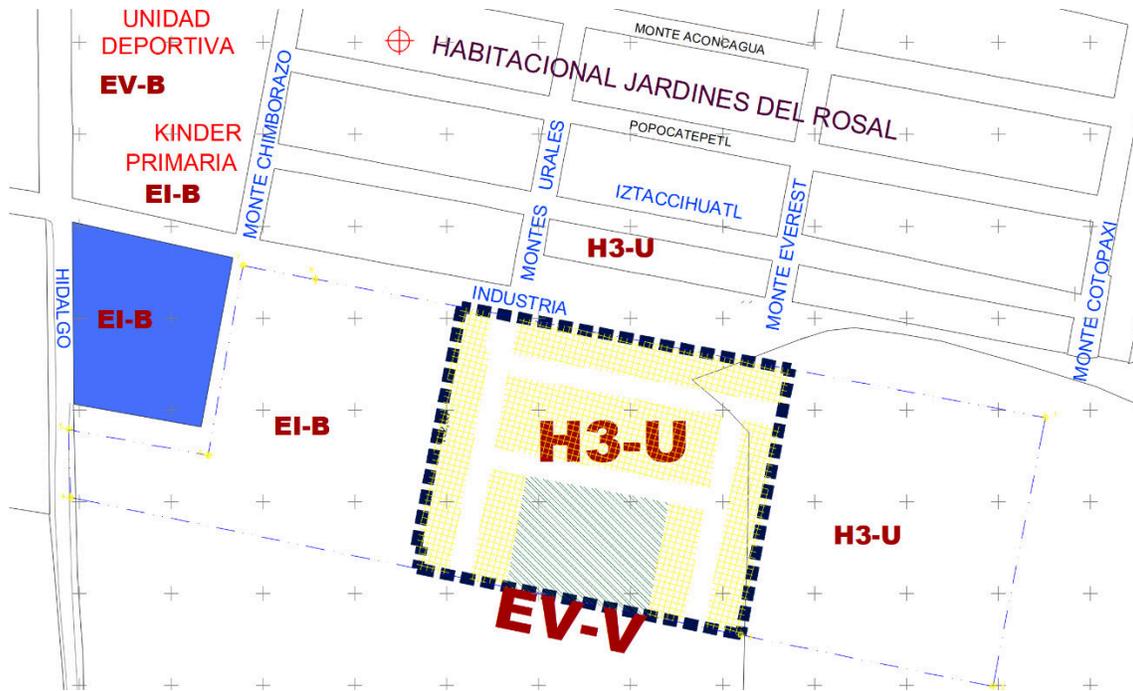
De acuerdo con lo que señala el artículo 43 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, las normas aplicables ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS son las siguientes:

**Espacios Verdes y Abiertos**

NORMAS DE CONTROL			Superficie mínima de lote en M2	Frente mínimo de lote en Metros lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Restricción frontal en Metros lineales	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales	Modo de edificación.
Nivel de servicio	Rubro	Giro									
VECINAL	Espacios Verdes y abiertos.	Jardín Vecinal	2500*	---	0.04	0.04	1 nivel	5.00	5.00	5.00	abierto
		Plazoletas y rinconadas.	300	----	0.04	0.04	1 nivel	5.00	5.00	5.00	abierto
	Espacios Recreativos	Juegos infantiles	1250	----	0.04	0.04	1 nivel	5.00	5.00	5.00	abierto

\* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican la dotación de estos espacios.

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



Plano 13. Usos y Destinos Área de Estudio. Fuente: Elaboración Propia.

#### 5.4.3 Componente Vegetación:

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

Posteriormente el predio paso por limpieza de cualquier presencia de vegetación tipo matorral o pastoral pues se concebía un proyecto de equipamiento, que al final no fue ejecutado, lo que ocasiono que dentro del predio solamente se hayan dejado solo las escasas zonas de especies arbóreas.

Por lo que se enfocarán las acciones a restaurar con vegetación conservada las superficies correspondientes a áreas de cesión de destinos en espacios verdes, abiertos y recreativos, las acciones sugeridas se enlistan a continuación:, las acciones sugeridas se enlistan a continuación:

1. Reforestar únicamente con especies nativas de la región. Se sugiere llevarlo a cabo mediante la colecta de germoplasma y/o acodos y estacas de las especies presentes en el predio o en el área circundante (Cerro Gordo), para lo que se sugiere el establecimiento de un vivero temporal para la germinación y cuidado de los individuos nuevos que se usarán para reforestar.

2. Reforestar zonas claves para la continuidad de la vegetación. Así como las áreas que sean óptimas para ser utilizadas como cesión en espacios verdes y abiertos, para el crecimiento de vegetación en esas zonas; Los proyectos de paisajismo que se incluyan en los espacios verdes deberán ser congruentes con estos criterios.
3. Contar con un plan de prevención y combate de incendios, capacitar al personal para la ejecución de los mismos, es crucial para la conservación de las áreas arboladas y para salvaguardar la seguridad de las personas presentes en el predio.
4. Aplicar riegos periódicos a las áreas reforestadas y riegos esporádicos al área arbolada durante la temporada de estiaje. Por lo menos los primeros años desde el arranque del proyecto que en su momento se establezcan en los alrededores, con lo que se propiciará la recuperación de la comunidad vegetal.
5. Realizar inspecciones de las condiciones fitosanitarias del arbolado por lo menos dos veces al año y contar con un plan de manejo de las mismas.
6. Colocar letreros que inviten a los visitantes a respetar el área arbolada. Que prohíban el uso de fuego en áreas no autorizadas para la actividad, fumar en áreas no autorizadas, el marcaje de árboles, tirar basura, y que indiquen en qué áreas no se permite transitar como medida preventiva.

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

En el caso del suelo, debido a que el predio no presenta pendientes fuertes (>3.5%) no es necesario emprender labores de retención del mismo, sin embargo, el suelo del predio del proyecto se ha visto impactado debido a la deforestación, por lo que se recomienda que se caracterice el perfil fértil del suelo presente en las áreas destinadas a fines recreativos y realizar acciones de reforestación.

1. Conservar el material de despalme resultante de las obras y actividades que se realicen en los alrededores, en las áreas con fines distintos a la conservación.  
Al momento de retirar el material de despalme por acción de la maquinaria se descompactará, por lo que recuperará algunas de sus cualidades originales (de antes de los efectos generados por deforestación) por lo que se puede utilizar para las actividades de reforestación y para el establecimiento de espacios verdes.
2. Colocar recipientes para la recolección de basura orgánica e inorgánica. La gestión de residuos previene la contaminación de los suelos, también brinda materia para compostaje que aumenta la calidad del suelo.
7. Prohibir la quema de basura. Esta contamina el aire, el suelo y el agua, por lo que se debe prohibir estrictamente este tipo de prácticas.

### **5.5. Equipamiento Urbano.**

El equipamiento urbano son los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social.

Las zonas de EQUIPAMIENTO están previstas en los Capítulos VI Reglamentación de zonas de equipamiento urbano del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos.

Para el área de estudio se ubica el EQUIPAMIENTO (EI) con las claves EI-B, los usos y destinos permitidos en la zona serán los establecidos en el artículo 23 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatlán de Morelos complementándose con los marcados en el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco. Las normas aplicables a las zonas de EQUIPAMIENTO (EI-B) son:

6. Equipamiento.	6.2 Equipamiento Barrial.	6.2.1 Academias, centros, institutos de belleza, (cosmetología). Cursos y clases.
		6.2.2 Biblioteca. Pública o privada.
		6.2.3 Clínica médica: de primer contacto, de diagnóstico, clínica oftalmológica, láser, de cirugía plástica y reconstructiva, dietética, de rehabilitación, de terapia del dolor, psicopedagógica y de medicina natural.
		6.2.4 Escuela de educación especial, para atípicos, con aptitudes sobresalientes, con problemas de aprendizaje, lenguaje o conducta, con síndrome de down, discapacitados, de rehabilitación física y psicológica, público y privado.
		6.2.5 Iglesias, templos, parroquia, oratorio, capilla, basílica, mezquita, sinagoga y/o actividades de culto religioso en general.
		6.2.6 Jardín botánico: exhibición de plantas, vegetales, flores, árboles, plántulas y raíces.
		6.2.7 Mercados municipales y/o mercados privados; Venta de artículos y productos para el consumo humano.
		6.2.8 Secundarias generales y técnicas. (Públicas y privadas).

**Cuadro 14 . Compatibilidad para el uso Equipamiento Barrial.**

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			M2.Superficie mínima de lote	esFrente mínimo de lote	del SueloCoeficiente de	J.S). Coeficiente de Utilización del Suelo	ciónAltura máxima de la	lesRestricción frontal en	% de frente jardinado	sRestricciones laterales	Restricción posterior en Metros lineales	Modo de edificación
Nivel de Servicio	Rubro	Giro										
Barrial	Educación	Escuelas de Capacitación social y técnica Educación especial	2500	15	0.15	0.3	R	5.00	50 %	5.00	5.00	Abierto
		Guardería Infantil	1000*	15	0.6	0.6	Un nivel	5.00	50 %	5.00	5.00	Abierto
		Secundarias generales y técnicas	5000*	15	0.15	0.3	R	5.00	50 %	5.00	5.00	Abierto
	Cultura	Biblioteca	1000*	15	0.4	0.8	R	5.00	50 %	5.00	5.00	Abierto
	Culto	Iglesia	5000*	15				5.00	50 %	5.00	5.00	Abierto
	Salud	Unidad médica de 1er contacto	400*	15	0.5	0.5	Un nivel	5.00	50 %	5.00	5.00	Abierto
Servicios Institucionales		Caseta de vigilancia	200*	15	0.6	0.12	R	5.00	50 %	5.00	5.00	Abierto
		Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social).	400*	15	0.6	0.12	R	5.00	50 %	5.00	5.00	Abierto
	Sanitarios		100*	15	0.6	0.12	R	5.00	50 %	5.00	5.00	Abierto

Página | 69

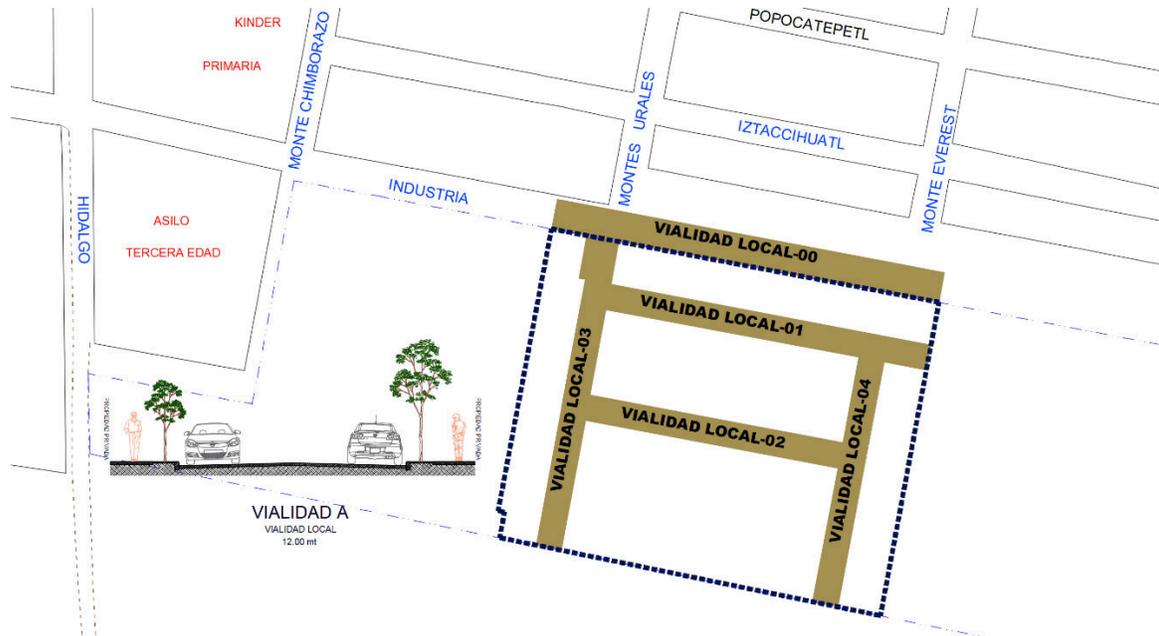
\*Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican las dotaciones de estos equipamientos.

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación del suelo.

**Cuadro 15 . Normas Municipales de control de urbanización y edificación para el uso Equipamiento Barrial.**

## 5.6. Estructura Urbana.

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



Plano 14. Estructura Urbana Área de Aplicación. Fuente: Elaboración Propia.

### 5.6.1. Estructura Territorial.

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

Las acciones urbanísticas que se promuevan dentro del desarrollo habitacional y Uso Mixto "TIERRA SANTA", constituyen una modificación al sistema de unidades urbanas del Centro de Población "Tepatitlán de Morelos". Ello se confirma puesto que, conforme a lo establecido en el artículo 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se trata en este caso de un uso HABITACIONAL COMERCIOS Y SERVICIOS que propone una modificación en el uso de suelo establecido en el plan de desarrollo urbano de centro de población..

### 5.6.2. Estructura Vial.

El sistema vial tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo el desplazamiento de las personas y bienes en el Centro de Población. Sus características se describen en el Título Séptimo, Sistema de Movilidad del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos. El sistema de vialidad que integra la estructura territorial y urbana del estado se clasifica en: Interurbano e Intraurbano.

### **5.6.2.1 Sistema Vial Intraurbano.**

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

I. Sistema vial primario: Estructura los espacios en la totalidad del área urbana y que forma parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo.

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

Dado que la acción urbanística que se promueve corresponde es la urbanización de desarrollo urbanístico HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y USO MIXTO, que conforme a lo que establece el artículo 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, propone una modificación en el uso de suelo establecido en el plan de desarrollo urbano de centro de población, no se prevé la creación de nuevas vialidades de carácter intraurbano como parte del mismo, que en consecuencia modifiquen el que corresponde al centro de población.

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

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

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

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

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

Para el caso específico del área de estudio se tiene una longitud vial colectora (Calle Hidalgo) de aproximadamente 37m, así como una vialidad local (Calle Industria) de aproximadamente 182m; por lo que se prevé una movilidad caminable local al tratarse de vialidades de centro de barrio, a las que se tendrá acceso directo al polígono de área de aplicación.

Dentro de la acción urbanística "TIERRA SANTA", se deberán establecer en los proyectos de urbanización de manera específica las características de las rampas para una accesibilidad universal los cuales deberán complementarse con proyectos estratégicos a nivel vecinal.



**Cuadro 16 . Fotografías. Vista estructura vial del estado actual del contexto inmediato**

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

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

## **VI. Instrumentos.**

### **Técnica.**

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

### **Jurídica.**

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

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

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

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

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

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

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

La defensa de los particulares se llevará a cabo según lo previsto en el Título Decimo Segundo “De las medidas de seguridad, infracciones y sanciones” del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Los particulares podrán ejercer su derecho a la preservación al entorno cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso de suelo u otros aprovechamientos de fincas contravengan lo establecido en las leyes, reglamentos, programas o planes de desarrollo urbano aplicables, los cuales den origen a un decremento en la calidad de vida de los asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de predios y fincas del área directamente afectada, según lo establecido en los artículos 357 y 357 Bis del Código. Asimismo, los particulares podrán solicitar a la autoridad competente, el establecimiento del procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad previsto en los artículos 365 a 371 del Código, dirigidas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas.

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

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

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

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

## X. Transitorios

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

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

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

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

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