**VERSION ABREVIADA**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL**

**FRACCIONAMIENTO “SANTA ROSA”**

**DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO**

**CONTENIDO Página**

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| Introducción\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2 | |
| I Enunciado del Plan y Datos Generales de Proyecto\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_4 | |
| II Fundamentación Jurídica\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_4  II.1 Bases Jurídicas\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_7  II.2 Marco de Planeación\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_13 | |
| III Referencia al Plan de Desarrollo Urbano de San Juan de los Lagos\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_19 | |
| IV Objetivos Generales y Específicos\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_19  IV.1 Son objetivos generales del Plan\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_19  IV.2 Son objetivos específicos del Plan\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 | |
| V Delimitación del Área de Estudio y Aplicación\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_21  V.1 Delimitación del Área de Estudio\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_21  V.2 Delimitación del Área de Aplicación\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_21 | |
| VI Analisis y Síntesis de los Elementos Condicionantes a la Urbanización\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_22 | |
| VI.1 Medio Físico Natural\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_22 | |
| VI.2 Medio Físico Transformado\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_25 | |
| VII Determinación de los Usos y Destinos Específicos\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_27 | |
| VII.1 Clasificación de Áreas\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_27 | |
| VII.2 Zonificación Secundaria\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_27 | |
| VII.3 Estructura Urbana\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_35 | |
| VIII Normas de Diseño Urbano\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 40  VIII.1 Criterios de Diseño de la Vialidad\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_40  VIII.2 Criterios de Diseño de Obras de Urbanización\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_42  VIII.3 Criterios de Localización de Infraestructura\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_43  VIII.4 Obras Mínimas de Urbanización\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_44  VIII.5 Determinación de las Áreas de Cesión para Destinos\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_44  VIII.6 Obras mínimas de edificación para las ACD\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_45  VIII.7 Normas de Configuración urbana e imagen visual\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_45 | |
|  | |
| IX Plazos para que los Afectados interpongan el Recurso Previsto en el  Código Urbano para el Estado de Jalisco\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_46  X De los derechos y obligaciones del plan\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 46  XI Transitorios\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_47 | |
| **Planos** | |
| Localización del Predio en San Juan de los Lagos, Jal.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_D-0 | |
| Delimitación del Área de Estudio y del Área de Aplicación\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_D-1 | |
| Clasificación de Áreas\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_E-1 | |
| Zonificación Secundaria\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ E-2 | |
| Criterios de Ingeniería\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_E-3 | |
|  |  |

**DOCUMENTO TECNICO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL**

**FRACCIONAMIENTO “SANTA ROSA”**

**DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO**

**INTRODUCCION**

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano, es el documento que establece las políticas y normas técnicas de desarrollo urbano para un territorio específico, que marcan los lineamientos a seguir en toda actuación pública, social y privada. La formulación de los planes parciales de desarrollo urbano, es una de las actuaciones trascendentes de los gobiernos municipales, ya que son el resultado de un proceso de elaboración con bases técnicas y sobre todo de consulta participativa. En estos instrumentos de administración y control del desarrollo territorial se deben plantear las funciones actuales y futuras, sobre todo, plantearse nuevas oportunidades y perspectivas para un entorno urbano.

Los planes parciales de desarrollo urbano son, por tanto, un modelo territorial en el que se establece una serie de objetivos que constituyen, en su conjunto, el fundamento principal de proyectos estratégicos. Estos Objetivos, que quedan implícitos en el modelo territorial siendo los siguientes:

* Diseñar una política de localización y gestión del suelo, evitando dejar este tipo de decisiones al mercado, llevando a cabo la reserva de suelos para regular el crecimiento urbano.
* Preservar la identidad del entorno urbano instrumentando las acciones precisas para evitar procesos de urbanización irregular.

Los planes de desarrollo urbano y las acciones urbanísticas deberán de proponer mejoras en la calidad de vivienda en sentido funcional y medio ambiental, intentando:

* Mejoramiento del medio ambiente urbano.
* Promover la adecuada integración paisajística de los usos con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la localidad.
* Potenciación de la diversidad interna del municipio (patrimonio e imagen urbana).
* El respeto de la identidad territorial y de productividad, así como de los recursos del entorno natural inmediato, como partes integrantes del proyecto de ciudad.
* La valoración y dimensionamiento del crecimiento urbano y de la implantación de infraestructuras, en coherencia con las necesidades reales, evitando el consumo indiscriminado del espacio y la aparición de tensiones innecesarias.
* Protección y valorización de zonas y espacios naturales y de los elementos de referencia del hecho urbano.

El predio se ha analizado con base en información existente, visitas de campo y entrevistas con entidades públicas y privadas. Todo ello centrado en los aspectos que inciden sobre el terreno, tanto desde el punto de vista urbano como en lo referente a la infraestructura técnica necesaria para desarrollarlo. Los alcances de estos estudios preliminares y conceptuales, sintetizados en esta memoria de trabajo, incluyen los siguientes aspectos:

* Revisión del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan de Los Lagos
* Revisión de estudios y documentación existente
* Conclusiones de las visitas de campo
* Revisión de las visitas de campo
* Determinación de estándares de diseño urbano
* Elaboración del programa de diseño
* Elaboración del concepto de proyecto

El concepto urbano planteado para la urbanización y edificación de bajo costo en este terreno responde a las experiencias probadas, lo que ha llevado a establecer para esta sección un producto de lote tipo sobre un terreno mínimo de 6 metros de frente y con un fondo de al menos 15 metros, lo que representa un lote tipo de dimensiones mínimas permitidas en el tipo de vivienda H4U.

El municipio de San Juan de los Lagos se localiza al noreste del estado, en las coordenadas 21º 04' 25'' a 21º 24' 50'' de latitud norte y 102º 06' 40'' a 102º 10' 30'' de longitud oeste, a una altura promedio de 1,750 metros sobre el nivel del mar.

Limita al Norte con Teocaltiche y Encarnación de Díaz, al Sur con Jalostotitlán, San Miguel el Alto, San Julián y Unión de San Antonio, al Oriente con Lagos de Moreno y Unión de San Antonio y al Poniente con Teocaltiche y Jalostotitlán.

El municipio de San Juan de los Lagos, pertenece a la Región 02 Altos Norte, su población en 2015 según el Censo de Población y Vivienda fue de 69 mil 725 personas; 49.5 por ciento hombres y 50.5 por ciento mujeres, los habitantes del municipio representaban el 17.1 por ciento del total regional. Comparando este monto poblacional con el del año 2010, se obtiene que la población municipal aumentó un 6.9 por ciento.

El terreno que Desarrollo Inmobiliario de Los Altos S.A. de C.V., pretende urbanizar. Se ubica al norponiente de la zona urbana de San Juan de Los Lagos, colinda al Norte con la construcción del nuevo CECYTEJ, al Sur con propiedad privada y más al sur con el rastro municipal y el libramiento carretero poniente, al Oriente con la calle Sierra Hermosa y con dos áreas ya urbanizadas y al Poniente con propiedad privada y en un radio de 600 metros aproximadamente con los fraccionamientos La Calera e IPROVIPE (ver plano D-0).

**I ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO**

**El plan aquí presentado se denomina**

**“Plan Parcial de Desarrollo Urbano Santa Rosa”**

**Del municipio de San Juan de Los Lagos, Jalisco.**

Datos generales del Proyecto:

* Tipo de acción urbanística a desarrollar: Privada.
* Uso propuesto: Habitacional
* Giro específico: 100% Vivienda, en su totalidad Unifamiliar Densidad Alta (H4U),
* Localización: Municipio de San Juan de Los Lagos, Ciudad del mismo nombre, predios denominados La Calera y Cañada de Martínez.
* Superficie del predio a desarrollar: 10-63-82.95 Has.
* Nombre del Propietario: Desarrollo Inmobiliario de Los Altos S.A. de C.V.

**II FUNDAMENTACION JURIDICA**

**Primero:** Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su párrafo tercero, otorga derecho a la nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, mediante el establecimiento de las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y de las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**Segundo:** Que el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los EstadosUnidos Mexicanos, faculta a los Municipios en los términos de las leyes federales y estatales relativas, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, disposición que recoge, en iguales términos, el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

**Tercero:** Que la misma Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 73, fracción XXIX-C,otorga al Congreso Federal facultades para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos.

**Cuarto:** Que al tenor del precepto constitucional a que se refiere el Considerandoanterior, el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, cuyo artículo 8 adjudica a las entidades federativas, entre otras atribuciones, la de legislar en materia del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, disposición de la que emanó el Código Urbano para Estado de Jalisco.

**Quinto:** Que los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; elarticulo 10, 11, 123 y 148 del Código Urbano para del Estado de Jalisco; los artículos 37, fracción II, 42 y 44 de la Ley de Gobierno y Administración Pública del Estado de Jalisco, determinan la competencia de los Municipios, en consonancia con las disposiciones invocadas en los considerandos anteriores.

**Sexto:** Que de conformidad con el artículo 121 del Código Urbano para el Estado deJalisco, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstos en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población, debiéndose formularse, aprobarse y administrarse conforme a las disposiciones señaladas en el mismo Código.

**Séptimo:** Que al no existir en la actualidad un Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el predio la Calera Y Cañada de Martínez, con base en lo dispuesto en el artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, que señala; “Cuando un centro de población no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que ordene y regule un área específica donde se pretendan realizar obras de urbanización **o cuando dichas áreas se encuentren fuera de los límites de un centro de población, los interesados en su urbanización deberán proponer y tramitar la aprobación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones de crecimiento correspondientes”**, el C. Efrain González González, en su carácter de representante de Desarrollo Inmobiliario de los Altos S.A. de C.V., solicitó al Honorable Ayuntamiento de San Juan de los Lagos, Jalisco autorizara la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Santa Rosa.

**Octavo:** Que el Honorable Ayuntamiento de San Juan de Los Lagos, en los términos del artículo123, fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento No.08 celebrada el día 02 de Mayo del 2019, **se aprueba se Elaboré el Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Santa Rosa.**

**Noveno:** Que en respuesta al interés social y a fin de obtener un instrumentoaplicable jurídicamente y congruente a las condiciones del territorio sujeto de ordenamiento urbano, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Santa Rosa, se formuló de conformidad con lo estipulado en los artículos 120, 121,122, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Décimo:** Que conforme a lo establecido en la Manifestación de Impacto Amabiental, modalidad Especifica (MIA-E), en proceso de revision por la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET), mediante acuse de recibido de fecha 06 de septiembre de 2019.

**Décimo Primero:** Que conforme a lo establecido en la Autorización en materia de impacto Ambiental de manerá condicionada oficio SEMADET \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se deberá cumplir con los terminos y condicionantes expuestos en dicho manifiesto, de igual manera, se deberá de cumplir con todas y cada una de las medidas de prevensión, protección, control, mitigación y restauración, señaladas en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Especifica (MIA-E).

**Décimo Segundo:** Que en cumplimiento a las disposiciones del artículo 123, fracción II, III y IV,del Código Urbano par el Estado, se verificó la consulta pública del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Santa Rosa en el período comprendido del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_del 2019, integrándose al mismo las recomendaciones que una vez analizadas por la Dirección de Planeación Urbana Municipal, se dictaminaron procedentes, ya ajustado se sometió a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento, mismas que dictaminaron procedente fuera presentado en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación.

**Décimo tercero:** Que conforme al Artículo 5 del Reglamento Estatal de Zonificación, el H. Ayuntamiento de San Juan de Los Lagos, Jalisco, está facultado para establecer normas especificas cuando así se requieran conforme a las condiciones de su territorio y al desarrollo del asentamiento humano.

**Décimo Cuarto:** Que para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero delartículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115, fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en particular en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los artículos 10, 11 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en sesion de fecha \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del 2019, el H Ayuntamiento de San Juan de Los Lagos, Jalisco, expide el:

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “SANTA ROSA”**

**DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO.**

**II.1 BASES JURÍDICAS**

Para justificación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Santa Rosa” es necesario hacer referencia a los planes y programas de nivel superior de planeación, ya que estos mismos servirán como guía para el diseño adecuado del plan parcial.

Los presentes ordenamientos legales y normativos, que inciden en el desarrollo urbano territorial de los diferentes niveles de gobierno, constituyen las bases jurídicas para el ordenamiento de los asentamientos humanos y las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Asimismo, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial.

**CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

El fundamento jurídico de la planeación y ordenamiento del territorio a nivel nacional, se encuentra en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 25 y 26, en donde se establecen las atribuciones del gobierno federal en materia de planeación del desarrollo, y se faculta la instauración del Sistema Nacional de Planeación Democrática del que se desprende la Ley General de Planeación, y lo relativo a la ordenación de los asentamientos humanos.

De manera particular y con relación a la planeación del desarrollo urbano, el artículo 27 en su párrafo tercero establece que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural; y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Con base en ello, la nación confiere a los Municipios, en el artículo 115 fracción V de la Carta Magna, las facultades para que, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, pueda: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia, de la misma forma en que cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales

**LEY GENERAL DE ASENTAMIENTO HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

Del anterior sustento constitucional se deriva la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), decretada el 13 de octubre de 2016. Ésta dispone tiene como objeto: “establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos; definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población. Finalmente, Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Asimismo, la LGAHOTDU en su artículo 2 asienta que todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros. En el 4 establece que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: I. Derecho a la ciudad; II. Equidad e inclusion III. Derecho a la propiedad urbana; IV. Coherencia y racionalidad; V. Participación democrática y transparencia; VI. Productividad y eficiencia; VII. Protección y progresividad del Espacio Público; VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos; IX. Sustentabilidad ambiental; X. Accesibilidad universal y movilidad;

La LGAHOTDU en su artículo 11 establece las atribuciones de los municipios, así como sus facultades. Entre las cuales se encuentra el de 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. Así también, Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio. También, el de formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

**LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE**

Por su parte, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) se encuentra estrechamente relacionada con la política sectorial de ordenamiento territorial con lo dispuesto en sus artículos 1, 2, 3, 4, 120 fracción II, 121, 122, 123 y 126, tiene la capacidad jurídica para intervenir en la regulación ambiental de los asentamientos humanos, por un lado, con medidas para controlar el deterioro ambiental provocado por éstos; por otro, con la intención de procurar un medio ambiente adecuado que propicie mejores condiciones sanitarias en el entorno de los asentamientos humanos y garantice lo establecido en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, garantizando el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar

En su sección cuarta, regula ambientalmente los asentamientos humanos, plantea medidas para prevenir y controlar los efectos negativos derivados del crecimiento de los centros de población y de aquéllos relacionados con el sistema de transporte colectivo; también promueve el establecimiento de áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos. En su artículo 23 establece que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, considerará que los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio.

**CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO**

Código Urbano para el Estado de Jalisco, el cual se expide con el objeto de definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos, y reservas de tierras para el ordenamiento territorial. De particular importancia para la realización de éste ejercicio de planeación son sus artículos 3, 4, 5, 10 fracciones I, II, III, IV, VII, XI, XVIII, XIX, XX, XXXII, XXXV, XXXVI Y XXXVIII; artículos 12, 13, 36, 46, 47, 48,. Así como el Título Quinto, de la Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, mismo que incorpora el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano en su artículo 78; de la Sección Segunda correspondiente al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de la Sección Quinta sobre el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población; de la Sección Sexta, sobre el Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Particularmente, sus artículos 92, 94, 95, 114, 115, 116 117, 120,121,122 y 123.

**LEY DE PLANEACION PARTICIPATIVA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS**

La presente Ley, tiene por objeto I. establecer las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación participativa de las actividades de la administración pública estatal, regional y municipal para coadyuvar en el Desarrollo integral y sustentable del estado y sus ciudadanos; II.- Las bases de integración y funcionamiento del sistema Estatal. III.- Las bases para que el Ejecutivo Estatal através de la la Secretaría de Planeación y Participación ciudadana coordine las actividades de planeación participativa con la Federación, las Regiones, los Municipios, los Poderes Legislativo y Judicial, así como los organismos autónomos estatales, conforme a la legislación aplicable; IV. Las bases para la integración, el funcionamiento y la coordinación de la Estrategia Estatal de Monitoreo y Evaluación de los municipios, las regiones, los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, así como de los órganos autónomos estatales; y V. Las bases para la promoción y el fomento de la participación ciudadana activa y responsable de la sociedad, en la formulación, ejecución, así como monitoreo y evaluación de los planes y programas de desarrollo a que hace referencia esta ley, mediante el acceso a información transparente, completa y oportuna.

En su Artículo 3 Para los efectos de esta Ley tendra las siguientes aplicaciones como propósito de la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia constitución y la ley establecen. También que, mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades, así como criterios basados en estudios de factibilidad cultural; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

En su Capítulo Segundo, señala el conjunto de condiciones, actividades y procedimientos, mediante los cuales se toman las decisiones en conjunto con la sociedad, en colaboración con las dependencias que integran los municipios, los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, así como los organismos autónomos estatales, además de las dependencias federales; los organismos de los sectores privado y social, vinculados funcionalmente para llevar a cabo en forma coordinada y concertada, el proceso de planeación del desarrollo estatal.

El Sistema Estatal de Planeación Participativa se vinculará con el Sistema Nacional de Planeación que establezca el Poder Ejecutivo Federal, a fin de contribuir al logro de los objetivos nacionales.

El Tercero precisará los objetivos, estrategias, metas e indicadores que coadyuven al desarrollo integral del Estado, sus regiones y sectores a corto, mediano y largo plazo; establecerá las prioridades que se hayan derivado de los insumos provenientes de la consulta ciudadan y de las mesas de trabajo establecidas por los consejos sectoriales y regionales, incorporando los objetivos de desarrollo de carácter global y considerando el contexto nacional de desarrollo y la cultura de la paz. Sin ser limitativo, incluirá apartados correspondientes al desarrollo económico, social, al medio ambiente y territorio, el estado de derecho, la igualdad de género, el desarrollo de los pueblos y comunidades indígenas, para cada apartado incluirá una cartera de proyectos de inversión. Así mismo deberá referir los programas sectoriales que se derivarán del mismo.

Capítulo Quinto Menciona que la Planeación Participativa Municipal del Desarrollo, deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad de los municipios, con la finalidad de coadyuvar al desarrollo de sus habitantes.

**LEY DE VIVIENDA**

El Artículo 1 establece que la presente Ley es reglamentaria del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa

Su Artículo 2o. menciona “se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”.

Los Títulos que destacan son:

El Título Segundo habla sobre la Política Nacional de Vivienda y sus lineamientos, ademas de promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilida.

Título Cuarto,Las disposiciones e instrumentos y apoyos en materia de financiamiento para la realización de acciones de vivienda, las disposiciones generales, del crédito, del ahorro y los subsidios.

El Título Quinto establece dos apartados: I. Apoyar a los gobiernos de las entidades federativas y municipios, en la generación de una oferta de suelo para el desarrollo de acciones de vivienda, y II. Fomentar esquemas y programas que contemplen recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio, para la adquisición de suelo. Finalmente, el Séptimo trata sobre la producción social de vivienda, dentro del cual se encuentra el capítulo I que habla sobre los Instrumentos juridicos, programaticos, financieros, administrativos y de fomento.

**LEY ESTATAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE**

Por su parte la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente confirma los preceptos de la Ley General. En su artículo 1 señala “que está, es de Orden público e interés social, y tiene por objeto regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente y el patrimonio cultural del estado de Jalisco, en el ámbito de competencia de los gobiernos estatal, y municipales, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental y la calidad de vida de los habitantes del estado y establecer el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales”. En el artículo 4º se determinan las atribuciones en la materia y la manera concurrente como serán ejercidas por el gobierno estatal y los gobiernos municipales; en su artículo 8, fracciones I al XI, se precisan las atribuciones que los gobiernos municipales tienen con relación a la prevención y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente. En la Sección Quinta “De la regulación de los Asentamientos Humanos”, artículos 22 al 25, se determinan las normas, disposiciones, y medidas para la regulación ambiental de los asentamientos humanos.

**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO**

El presente Plan parcial de Desarrollo urbano, se elabora también de conformidad con las facultades que confieren al Municipio los artículos 15 fracción VI; 77 fracción II, III y V; 80 fracción I al VII; y 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, para formular, aprobar y administrar la zonificación y respectivos planes de desarrollo urbano., así como lo establecido en los artículos 37 fracción II, XIV y XIX; 38 Bis, 40 fracción II; 42 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

**II.2 MARCO DE PLANEACIÓN**

**PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024**

Conforme a lo que establece el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos sobre la competencia del Estado para organizar un sistema de planeación democrática, es que, a través del Ejecutivo Federal, se elabora el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, mismo al que se sujetarán de manera obligatoria los programas de la Administración Pública Federal, ya sean éstos de carácter sectorial, especial, institucional o regional.

El Plan Nacional de Desarrollo establece el rumbo para velar por la estabilidad de las finanzas públicas, planificar, conducir, coordinar y orientar la economia, organizar un Sistema de planeación democratica del Desarrollo nacional, que imprima competitividad y equidad al crecimiento de la economia . Para este proposito la Carta Magna faculta al ejecutivo federal a establecer los procedimientos de participación y consulta publica en el Sistema nacional de planeación democratica. El Plan Nacional es el instrumento para enunciar los problemas nacionales y enúmerar las soluciones en una proyección sexenal.

Para lograrlo establece los principios rectores de su propuesta: honrradez y honestidad, no al gobierno ríco con pueblo pobre, al margen de la ley, nada; por encima de la ley, nadie, Economía para el bienestar, El Mercado no susutituye a los pobres, Por el bien de todos, primero los pobres, No puede haber paz sin justiciar, El respeto al derecho ajeno es la paz, No más migración por hambre o por violencia, Ética, libertad, confianza.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, debe plasma tales propositos de manera llana y clara y de ser accessible a la población en general, la de hoy y las décadas venideras.

Entre los propositos, destaca el punto II, sobre la Política Social, en cual señala a un México comprometido a impulsar el Desarrollo sostenible, que en la época presente se ha evidenciado como un factor indispensable del bienestar, definiendolo como las necesidades de la generación presente sin comprometer a las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades. Esta formula resume los mandatos éticos, sociales, ambiemtales y económicos que deben ser aplicados en el presente para garantizar un futuro habitable y armónico. Por ello, el Ejecutivo Federal considerará en toda circunstancia los impactos que tendrán sus políticas y programas en el tejido social, en la ecología y en los orizontes politicos y económocos del país. Además, se seguirá por una idea de Desarrollo que subsane sin provocar afectaciones en la Convivencia pacífica, a los lazos de solidaridad, a la diversidad cultural ni al entorno.

Dentro de sus Programas en punto 8 de Desarrollo Urbano y Vivienda, destaca que se ha comenzado el programa de mejoramiento urbano y Vivienda en 14 municipios del país, tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de Desarrollo turísticos, para armonizar el contraste entre zonas con hotels de gran lujo, desarrollos urbanos exclusivos y colonias marginadas. Realizando obras de rahabilitación y/o mejoramiento de espacios públicos.

El programa abarca ciudades fronterizas como Tijuana, Mexicali, San Luis Río Colorado, Nogales, Ciudad Juárez, Piedras Negras, Nuevo Laredo, Reynosa y Matamoros; así como colonias Marginadas de cuatro turísticos : Los Cabos, Bahía de Banderas, Acapulco y Solidaridad.

La Vivienda social será una prioridad y se realizarán miles de acciones de mejoramiento y sustitución de Vivienda. Solo este año se van a restructurer 194 mil créditos del infonavit, veneficiando a miles de familias y trabajadoras.

Finalmente parte de la vision del Plan Nacional de Desarrollo, es el que el Ejecutivo Federal tiene ante sí la responsabilidad de operar una transformación mayor en el aparato administrative y de orientar las poliíticas públicas, las prioridades gubernamentables y los presupuestos para ser eje rector de la cuarta tranformación. Así en el 2021 deberá de cumplirse la meta de haber garantizado la preservación integral de la flora y de la fauna, se habrá fortalecido Buena parte del territorio nacional y ríos y arrollos y lagunas estarán recuperados y saneados; el tratamiento de aguas Negras y el manejo adecuado de los desechos serán prácticas generalizadas en el territorio nacional y se habrá expandido en la Sociedad la conciencia Ambiental y la convicción del cuidado del entorno.

Así mismo, en la Gaceta Parlamentaría Año XXII, Palacio Legislativo de San Lazáro, del 30 de Abril de 2019, Número 5266-XVIII, ANEXO XVIII-BIS. Dentro de los ejes generales, el de “Bienestar”, habla en su objetivo 2.8 el de fortalecer la rectoría y vinculación del ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y de la tenecia de la tierra, mediante uso racional y equilibrado del territorio, promoviendo la accesibilidad y la movilidad eficiente. Y para lograr este objetivo, propone las siguientes estrategías:

* 2.8.1 Promover acciones de planeación de carácter regional, estatal, metropolitan, municipal y comunitarío en materia de Desarrollo urbano y ordenamiento territorial y ecologíco con criterios de sostenibilidad, accesibilidad, de mitigación y adaptación al cambio climático, asegurando la participación de los tres ordines de gobierno, los sectores social, privado y la academia, así como los pueblos y comunidades indigenas.
* 2.8.2 Realizar intervenciones integrals que mejoren las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y movilidad de los asentamientos humanos, el goce y la producción social de los espacios públicos y communes con diseño universal.
* 2.8.3 Fomentar junto con los gobiernos locales, esquemas de impulse a la movilidad accessible y sostenible priorizando los modos de transportenpúblico eficientes y bajos de emisiones, así como la movilidad no motorizada.
* 2.8.4 Promover que la infraestructura, equipamiento y servicios básicos se realice con enfoque de un hábitad inclusivo, integral y sostenible, priorizando las localidades con mayor rezago, así como mejorar y actualizer los modelos de gestion de los nucleos agrarios.
* 2.8.5 Promover el pleno ejercicio el derecho a la seguridad juridical y a la propiedad privada, pública y social, a través del fortalecimiento de los Registros Públicos de la Propiedad, los Catastros y el Registro Agrarío Nacional.

**PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO**

Este programa nacional sectorial plantea como objetivo general lograr un México incluyente a partir del aprovechamiento sustentable y equitativo del territorio nacional y de sus recursos y se plantea:

Uno: Promover el ordenamiento y la planeación territorial como articuladores del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo, con las siguientes estrategias:

* Impulsar la coordinación interinstitucional e intergubernamental con autoridades locales y la sociedad para mejorar la planeación y el ordenamiento territorial;
* Otorgar certeza jurídica en la tenencia de la tierra mediante la regularización y la certificación de la propiedad;
* Modernizar los Registros Públicos de la Propiedad y el Registro de Propiedad Rural, los Catastros de entidades y municipios, y el Rural Nacional;
* Regularizar los asentamientos humanos irregulares bajo

Criterios de ordenamiento territorial;

* Otorgar seguridad jurídica y documental en la tenencia de tierra ejidal y comunal, para garantizar el ejercicio de los derechos de los sujetos agrarios.

Dos: Incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas, a través de:

* Coordinar con los gobiernos locales acciones en materia de planeación y desarrollo sustentable de las zonas metropolitanas del país.
* Controlar la expansión urbana fuera de los polígonos de crecimiento definidos, por medio de Desarrollos Certificados.
* Prever las necesidades de reservas territoriales para el Desarrollo de asentamientos humanos, centros de población y zonas metropolitanas.

Tres: Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes, a través de:

* Controlar la expansión de las manchas urbanas en coordinación con los gobiernos estatales y municipales;
* Orientar el financiamiento para la vivienda digna y sustentable con criterios territoriales que promuevan la densificación;
* Promover la mejora de la infraestructura, equipamiento, servicios, espacios y movilidad urbana sustentable en coordinación con gobiernos estatales y municipals
* Procurar que la vivienda se inserte en un entorno digno y contribuya al desarrollo de las personas;
* Promover que las autoridades locales y municipales armonicen sus programas de Desarrollo de acuerdo a la Política Nacional de Desarrollo Regional.

Cuatro: Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional, a través de:

* Promover la oferta de soluciones habitacionales de calidad.
* Fomentar la producción social organizada en los programas de vivienda popular;
* Generar una oferta óptima de créditos y subsidios para acciones de Vivienda.
* Diversificar el mercado de soluciones de vivienda para atender eficazmente las necesidades de los diferentes segmentos de la población.

**PLAN ESTATAL DE DESARROLLO, JALISCO 2013-2033**

Este Plan busca el crecimiento económico ligado al bienestar de las personas. El mismo está alineado con los cinco grandes objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, con 18 que establece la Política de Bienestar del Estado de Jalisco y los 8 Objetivos de Desarrollo del Milenio que plantean las Naciones Unidas. El plan estatal de desarrollo también se fundamenta en ejercicios de planeación social, cuyos resultados son la base para la identificación de problemas, áreas de oportunidad, objetivos y estrategias que lo conforman, lo cual viene a ser un instrumento de largo plazo y el instrumento base para orientar la acción pública y de gobierno a fin de alcanzar el pleno desarrollo de Jalisco.

Este documento se estructura en dos apartados: un inicial temático-sectorial que comprende 36 diagnósticos y un segundo regional o territorial que trata sobre las doce regiones estatales y sobre las áreas metropolitanas.

Para lograr los objetivos del presente Plan, con relación al apartado temático-sectorial, la orientación de la acción pública se da a lo largo de seis dimensiones del bienestar, siendo estas:

1.Entorno y vida sustentable. Del cual sobresale el apartado 2. Protección y gestión ambiental que tienda a revertir el deterioro de los ecosistemas, provocado por la generación de residuos y la contaminación, para proteger la salud de las personas y el equilibrio ecológico. Asimismo, el apartado 4. Aguas y reservas ecológicas que busca racionalizar el aprovechamiento sostenible de reservas acuíferas, recuperar y conservar las reservas estratégicas, así como hacer más eficiente el suministro, consumo, tratamiento y saneamiento de los acuíferos. El apartado 5. Planeación Urbana y territorial que habla de la necesidad y utilidad de hacer compatibles los planes y programas de desarrollo urbano con aquellos de ordenamiento ecológico del territorio. Con ello, se busca garantizar un desarrollo urbano y territorial equilibrado y en armonía con el entorno natural por medio de la planeación y ordenamiento sustentable del territorio. Por su parte, el apartado 6. Movilidad sustentable que busca transitar hacia un modelo de movilidad sustentable que promueva el uso de los sistemas de transporte masivo y colectivo, que fomenten la integralidad entre otros tipos de transporte, incluyendo los no motorizados, que garanticen un desplazamiento seguro, eficiente y de calidad de las personas.

**PLAN DE ORDENAMIENTO ECOLOGÍCO TERRITORIAL DEL ESTADO DE JALISCO**

En dicienbre de 1995, se firma el acuerdo de coordinación entre SAMARNAP (Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pezca) y el Gobierno del Estado de Jalisco, donde convienen conjuntar esfuerzos y recursos con el objeto de llevar a cabo acciones en Materia de Ordenamiento Ecologíco del Territorio de Jalisco, el cual formo parte del programa de Desarrollo Institucional Ambiental, su útima reforma en el Periodico Oficial del Estado de Jalisco el 27 de Julio de 2006.

El Ordenamiento Ecologíco dentro del marco del Desarrollo sustentable deberá entender los instrumentos de la Política Ambiental cuyo objetivo es inducer el uso de suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales a partir de una analisis de las tendencias del deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismo, como base de la Politíca de Desaarrollo Regional, donde se integran accesos de planeación participativa, con el fin de lograr la conservación y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, minimizando su deterioro a través de la selección de sistemas productivos adecuados, en un marco de equidad y justiciar social.

En su proceso de gestion pública el Estado de Jalisco, utiliza un mosaico administrativo consistente en 12 regiones. Especificamente para el municipio de San Juan de Los Lagos, el modelo de ordenamiento, señala dos Unidades de Gestión Ambiental(UGA´S), en donde una de ellas es de Uso Agricola, y la segunda de Zona Urbana, por encontrarse justo en los limites del Centro de población.

Determina en su estrategía de zonificación al área que comprende el PlanParcial de Desarrollo Urbano. Como unidades de gestion Ambiental Ag3 170, con un uso predominante Agricola.

Y de acuerdo al documento técnico del Ordeamiento Ecologíco Territorial para el municipio de San Juan de Los Lagos, se señalan los Criterios de Regulación Ecológica para los Asentamientos Humanos, como son:

Criterio 21 Promover el aumento de densidad poblacional en las áreas ya urbanizadas, mediante la construcción de Vivienda en terrenos baldíos y el impulso de la construcción vertical.

Criterio 31 Establecer un Consejo Reginal para el seguimiento y evaluación del ordenamiento ecologíco.

Criterio 34 Toda urbanización responderá a los lineamientos de su respectivo Plan Placial de Desarrollo Urban,o para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique.

Criterio 35 En las áreas para la construcción de Vivienda debe perverse que no presenten riesgos por deslizamientos, derrumbes, para garantizar la seguridad de los habitantes.

**PLAN REGIONAL DE DESARROLLO 2015-2025 REGION 02 ALTOS NORTE**

La planeación para el Desarrollo regional tiene bases jurídicas desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Politica del Estado de Jalisco; así como en un conjunto de leyes federales y estatales como es la Ley de planeacion participativa para el estado de jalisco y sus municipios.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en los Artículos 2,25,26,27,73,115 y 116 destacan y concede al Estado la Planeación del desarrollo con la participación de la sociedad o de los órdenes de gobierno, federal, estatal y municipal, acto que se deberá llevar a cabo mediante procedimientos de participación y consulta ciudadana dentro del sistema nacional de planeación democrática.

A demás faculta al Estado para definir mediante la ley correspondiente los criterios para la formulación, control y evaluación de los planes y sus programas de desarrollo que de ellos se deriven. También se le responsabiliza de contemplar el desarrollo de las regiones con la participación del propio Ejecutivo del Estado y sus municipios mediante la actualización de los planes regionales de desarrollo, así como contemplar la participación municipal en la formulación o en su caso actualización de sus propios Planes de Desarrollo Municipal.

**III REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS**

En base a lo estipulado en el plan de desarrollo urbano de centro de población para el municipio de San Juan de los Lagos, publicado en la gaceta municipal, año 3 número 2 de fecha 10 de febrero de 2015, y Conforme al Dictamen de Usos y Destinos del suelo con oficio N°328/18-D/U.S. expedido por la Dirección de Planeación Urbana Municipal, de fecha 16 de noviembre de 2018, Señala que de acuerdo a lo que se establece en el plano de clasificación de Áreas (E-1) el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano propuesto, corresponde a un Área Agropecuaria (CLAVE AR-ARG 16), con una superficie aproximada del 90%. Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo (CLAVE RU-MP8), CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DEL 10%. Con una la Utilización General del Suelo (plano E-2) Zona Agropecuaria (CLAVE AG-1), CON SUPERFICIE DEL 90% y Zona de Uso Mixto Barrial de (CLAVE MB-16), con superficie del 10%.

**Pero que,** **sobre la base al acuerdo de ayuntamiento en sesión ordinaria número 08, celebrada el día 02 de mayo de 2019, bajo oficio Numero 421/9-C/SG19, el honorable Ayuntamiento aprobó se elabore el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el Fraccionamiento Santa Rosa. Como lo establece el Título Quinto, Sección Sexta, Artículo 123, fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.**

**IV OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS**

**IV.1 Son objetivos generales del Plan:**

Los contenidos en el artículo 120 del Código Urbano del Estado de Jalisco.

* Precisar la zonificación, mediante un planteamiento estratégico, de las áreas que integran y delimitan el área de aplicación para lograr su desarrollo integral.
* Identificar las características ambientales del lugar, con el propósito de adecuar el proyecto urbano, considerando en todo momento, los elementos naturales y artificiales que presenten restricciones a la urbanización, previniendo además, la conservación y preservación de aquellas áreas que así lo requieran.
* Garantizar mediante un esquema de zonificación el desarrollo integral del área de estudio y señalar las bases legales, mediante la implementación de una determinación de usos y destinos que observe las políticas y modalidades de utilización del suelo en el área de estudio.
* Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para la acción urbanística denominada “Santa Rosa”.
* Regular y controlar la urbanización, la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación y todos aquellos que permitan orientar el desarrollo de la población de San Juan de Los Lagos en condiciones óptimas, en relación con las modalidades de la acción urbanística.
* Establecer indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos específicos del plan.
* Delimitar el área de estudio, a partir de áreas homogéneas y/o elementos naturales y artificiales, que permitan identificar y precisar su ubicación en el contexto inmediato, planteando una estrategia de zonificación para su desarrollo integral.

**IV.2 Son objetivos específicos del Plan:**

* Plantear una estructura vial que permita la operatividad del proyecto urbano habitacional que se promueve, además de integrarse a la estructura vial primaria del área urbana de San Juan de los Lagos.
* Establecer mediante las matrices de utilización del suelo, las particularidades que deberán observarse para la ejecución del desarrollo urbano que se promueve.
* Sujetar a la normatividad que contiene tanto al Código Urbano para El Estado de Jalisco, como al Reglamento de Zonificación Estatal, coadyuvando a que los predios colindantes se sujeten a la normatividad que se desprenda del sistema de planeación urbana.
* Reestructurar en lo posible los espacios existentes que manifiesten un crecimiento sin orden previamente establecido.
* Precisar mediante su análisis, la cantidad y características de los establecimientos correspondientes al equipamiento urbano necesarios para satisfacer las necesidades de los habitantes del área de estudio y en particular del desarrollo habitacional.
* Disminuir los asentamientos irregulares en la zona y contribuir en la creación de vivienda para personas de escasos recursos.
* Garantizar el acceso de suelo urbano y vivienda a la población.

**V DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO Y DE APLICACION**

## V.1 Delimitación del Área de Estudio

El área de estudio (ver plano D-1) corresponde a la unidad territorial mínima, la cual se ha delimitado de la siguiente forma: partiendo del punto No. 1 que se ubica en la intersección de las coordenadas geográficas Norte 2´355,082.20 y Este 776,595.52 del Sistema Geográfico Nacional UTM INEGI, se dirige con rumbo Sur y con una distancia aproximada de 2000.00 m., hasta interceptarse con el punto Nº 2 en las coordenadas Norte 2,353,082.20 y Este 776,595.52; se continúa con rumbo Oeste, con una longitud aproximada de 2,000.00 m., hasta interceptarse con el punto Nº 3 en las coordenadas Norte 2,353,082.20 y Este 774,595.52; se continúa con rumbo Norte, con una longitud aproximada de 2,000.00 m. hasta interceptarse con el punto Nº 4 en las coordenadas Norte 2,355,082.20 y Este 774,595.52; se continúa con rumbo Este, con una longitud aproximada de 2,000.00 m. hasta interceptarse con el punto Nº 1 y cerrando así el polígono. Las colindancias del área de estudio son con las siguientes: colinda al Norte con la construcción del nuevo CECYTEJ, al Sur con propiedad privada y más al sur con el rastro municipal y el libramiento carretero poniente, al Oriente con la calle Sierra

Hermosa y con dos áreas ya urbanizadas y al Poniente con propiedad privada y en un radio de 600 metros aproximadamente con los fraccionamientos La Calera e IPROVIPE.

## V.2 Delimitación del Área de Aplicación

El área de aplicación del Plan (ver plano D-1) corresponde al polígono propiedad de Desarrollo Inmobiliario de Los Altos S.A. de C.V. con una superficie aproximada de 10-63-82.95 Has. Sus límites corresponden a los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas UTM INEGI:



**VI ANALISIS Y SINTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACION**

## VI.1 Medio Físico Natural

* **Geología:** La geología del terreno se remonta al período cuaternario, compuesto por suelo aluvial, residual y lacustre; y del periodo terciario, compuesto por rocas sedimentarias, caliza, rocas ígneas extrusivas, riolita andesita, basalto, toba y brecha volcánica y basaltos.

**Topografía:** Los accidentes topográficos en el municipio son poco representativos, pues la superficie se compone básicamente de lomeríos y terrenos ondulados. La diferencia en alturas es de 200 metros aproximadamente, pues mientras que el punto más bajo del municipio es el cauce del río San Juan que se encuentra dentro de los 1,700 metros, lo que podría llamarse las tierras altas apenas sobrepasan los 1,900 metros, sólo se distingue al sur la mesa de Lozano y la mesa de Los Indios.

**Hidrografía:** El municipio pertenece a la cuenca Lerma– Chápala– Santiago y a la subcuenca río Verde– Grande de Belén y Santiago– Atotonilco, sus principales corrientes son los ríos Lagos o San Juan y El Agostadero; los arroyos El Cedral, El Carrizo, San Antonio, El Barroso, El Corralillo, La Cañada, Mata Gorda, El Maguey, El Arrastradero, El Chilarillo, Santa Rosa, Los Trujillos y La Labor. Cuenta también con los manantiales de Santa Rosa y Charco del Tigre; y con las presas Peña de León, Los Laureles y Alcalá.

**Clima:** El clima del municipio es semi seco con invierno, otoño y primavera secos, y semicálidos con invierno benigno. La temperatura media anual es de 19.1ºC., y tiene una precipitación media anual de 715.2 milímetros con régimen de lluvia en los meses de junio y julio. Los vientos dominantes son de dirección oeste. El promedio de días con heladas al año es de 19.

**Edafología: Los**suelos de la zona en estudio se encuentran enclavados en la carta de:

INEGI F-13-D-38 y nos indica Re I Kk 2 que nos indica

Regosol

Re= Eutrico

I= Litosol

Kk = Calcico

2 = Textura Media. En los 30 cem. Superficiales del suelo.

* **Vegetación:** Se compone predominantemente de plantas y matorrales, además de vegetación escasa representada por huizaches y vegetación de zonas áridas, característica de la zona, por lo que se consideran vegetación secundaría.

Cabe señalar que en el predio no existen ejemplares de especies arbóreas, por tal motivo, es importante mencionar que el paisaje urbano del desarrollo habitacional deberá de apoyarse con un adecuado proyecto de reforestación urbana..

* **Fauna:** En la fauna predominan animales como: liebre, ardilla, rata de campo, tlacuache, gorriones, golondrinas, y lagartija llanera.
* **Tepetate:** El tepetate es una arcilla se encuentra en mantos gruesas macizas. Es un material granuloso, grueso, ligero, color amarillento y de consistencia media. Resiste 3Kg/cm2, obteniéndose sillares para muros (40 x 60). Es material poroso y absorbente de agua. Es un buen aislante del frio y del calor por lo que conviene usarlos en climas extremosos, mezcla para la fabricación de ladrillos.

**Riesgos Naturales**

* **Inundaciones:** No existen cercanos al predio cuerpos de agua que puedan representar un riesgo de inundación, por otro lado topográficamente la zona se localiza en una parte alta, por lo que no se tiene problemas con las corrientes y el drenaje del suelo al momento de registrarse una precipitación pluvial.
* **Granizadas:** No existen registros de este tipo de eventos con consecuencias catastróficas y la zona no se considera propensa a sufrir este tipo de fenómenos.
* **Huracanes:** No es zona costera por lo que no se presenta este tipo de fenómeno.
* **Deslizamientos:** No se observan terrenos más altos en la zona, y las pendientes en la misma son ligeras, por lo que los terrenos no son susceptibles a sufrir este tipo de eventos.
* **Sismos:** La zona ésta catalogada como de bajo riesgo en cuanto a este fenómeno se refiere, por lo que no existe riesgo de sufrir afectaciones causadas por el mismo.
* **Volcanes:** No se considera zona volcánica, ya que el volcán más cercano detectado es el de Colima, por lo que se encuentra fuera de la zona de influencia.
* **Tornados:** La zona no se considera corredor de tornados y como se mencionó anteriormente los vientos el sitio corren a una velocidad promedio de 8 kilómetros por hora.

**Aspectos Ambientales:**

* **Suelo:** En la etapa de preparación y construcción, el suelo sufrirá aumento en los niveles de erosión y cambio en su topografía por la conformación del terreno y construcción de las viviendas para el fraccionamiento y una vez concluidas las actividades de la construcción del fraccionamiento ya no será susceptible de erosión debido a la pavimentación con la que se contará.
* **Mitigación:** Se programan áreas verdes en todo el fraccionamiento, en una proporción de 10 % del total de la superficie, así como la siembra de árboles.
* **Agua:** De acuerdo al estudio de mecánica de suelos, en el sitio no se localiza el manto freático a un nivel superficial, por otro lado la utilización de agua en esta etapa se considera en cantidades que se cumplen con el pozo construido para el fraccionamiento, procurando en todo momento racionarla para evitar desperdicio de la misma, por lo que el impacto sobre este recurso se considera neutro
* **Flora:** Se eliminarán la poca cubierta vegetal, en el sitio no existe una cubierta vegetal bien desarrollada y la importancia de las especies existentes se considera baja, por lo que se prevé que el impacto sobre este recurso será bajo o casi nulo.
* **Fauna:** En condiciones actuales, el predio no sustenta ningún tipo de fauna silvestre, por lo que se espera que en la etapa de construcción no exista afectación sobre el recurso, por lo que se espera que el impacto sea neutro
* **Relieve:** Se afecta y se mejora en la etapa de operación en forma adversa, significativa y directa por la construcción del fraccionamiento y con su ordenamiento y áreas verdes, se obtendrá impacto benéfico directo y significativo por los trabajos de nivelación del predio
* **Paisaje:** Impacto adverso significativo pero temporal al modificarse paisaje natural, pero con la construcción del fraccionamiento el impacto será benéfico significativo y permanente con calidad visual positiva
* **Social y Económico:** En todas las etapas del proyecto, los impactos en este punto serán benéficos, al existir fuentes de trabajo directo e indirecto y la generación de ingresos públicos por el pago de derechos municipales.

**VI.2 Medio Físico Transformado** (ver plano D-0)

* **Estructura Urbana:** Dentro de la zona de estudio, el predio colinda al sur con el libramiento carretero poniente, vialidad con categoría regional que entronca con la carretera federal 80 tramo Jalostotitlán-San Juan hasta su entronque con la misma carretera federal 80 tramo San Juan-Lagos de Moreno. También se encuentra la calle Sierra Hermosa la cual se interconecta con el libramiento carretero poniente, vialidad por la cual se accede al fraccionamiento La Calera y la cual dará acceso el nuevo fraccionamiento.
* **Tenencia del Suelo:** Todo el predio donde se plantea el desarrollo “Santa Rosa” es propiedad privada, según consta en la escritura pública No. 16,054 de fecha 22 de Enero de 2019, tomo 403 bajo la Fe del notario público No. 15 de la Ciudad de León Guanajuato, Lic. Jesús Cesar Santos del Muro Amador, con una superficie de 10-24-10 has.
* **Restricciones viales:** No existen restricciones.
* **Restricciones por cuerpos de agua:** No existen restricciones.
* **Asentamientos Irregulares y en Proceso de Regularización:** Actualmente no existen asentamientos.
* **Zonas de Valor Patrimonial, Histórico, Cultural y Fisonómico:** No existe en el predio ninguna zona de valor patrimonial, histórico, cultural ni fisonómico.
* **Uso del Suelo:** (ver plano E-2) De conformidad al plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de San Juan de Los Lagos, Jalisco., vigente, el terreno tiene una clasificación como área rustica agropecuaria, contemplada como área de reserva urbana a mediano plazo, con una utilización del suelo agropecuario y una franja de uso mixto barrial en toda la franja de la calle Sierra Hermosa. Cabe señalar que dicha utilización se propone un cambió al de uso rustico agropecuario a habitacional de densidad alta.

**Infraestructura:**

* **Agua Potable:** El desarrollo será servido mediante un tanque elevado regulador, que se colocará en la parte más alta del Fraccionamiento y se distribuirá por gravedad a la red, ya que la presión es suficiente para tener agua al pie de los lotes servidos.
* **Drenaje Sanitario:** El sistema de la red de atarjeas para el desalojo de aguas residuales se interconectará a un colector paralelo, al de la línea del colector municipal de aguas negras que se ubica en la Calle Sierra Hermosa.
* **Drenaje Pluvial:** Todas las aguas pluviales, se encauzan por superficie del arroyo de las vialidades locales que funcionaran como línea de alejamiento a cielo abierto y habrá de continuar por el mismo hasta el punto óptimo de descarga sobre la Calle Sierra hermosa y conducirse hasta el escurrimiento pluvial existente junto a las instalaciones del rastro Municipal, mismo que encausa aguas abajo hasta desembocar con el Rio San Juan.
* **Electrificación y Alumbrado Público:** Dicho predio cuenta con la factibilidad del suministro de energía eléctrica para su proyecto de electrificación del fraccionamiento propuesto, mediante oficio número RGM/190/2019 de fecha 8 de marzo de 2019, por parte de Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) superintendencia de zona Los Altos, departamento de planeación Tepatitlán de Morelos, Jalisco., creando su propia red hasta conectarla a la red existente que se encuentra en la calle Sierra Hermosa, como lo determine el proyecto aprobado por la (C.F.E.).
* **Instalaciones Especiales y Riesgos Urbanos:** En el predio no existen instalaciones especiales como gasoductos o poliductos que transporten hidrocarburos y en lo que se refiere a Instalaciones de Riesgos no existen depósitos de combustibles, gasolineras o gaseras.

**VII DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS DEL AREA DE APLICACION DEL PLAN**

**VII.1 Clasificación de Áreas** (Ver plano E-1)

De conformidad al Dictamen de Usos y destinos, emitido por la Dirección de Planeación Urbana Municipal del Municipio de San Juan de Los Lagos, Jalisco, bajo el oficio No. 328/18-D/U.S., el predio motivo de este plan parcial está contenido en el área que el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de San Juan de Los Lagos, Jalisco., señala una clasificación de áreas como: Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo clave (RU-MP8),. No indica la existencia de áreas de restricción de instalaciones, o por paso de infraestructura, tampoco existen áreas de protección a cauces y cuerpos de agua o a escurrimientos.

**VII.2 Zonificación Secundaria** (Ver plano E-2)

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.

La determinación de zonas y utilización general del suelo establece y regula los usos y destinos de los predios y edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, según se especifica en el Plano E-2 del Anexo Gráfico.

Las zonas que se definen en el Área de Aplicación de este Plan Parcial y las normas específicas que regularán la utilización del predio, de conformidad a la clasificación prevista con los artículos 25,26 y 27 del Reglamento Estatal de Zonificación son:

* **Usos del Suelo**

Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U. Estas zonas habitacionales unifamiliares se sujetan a lo que señala el artículo 60 del Reglamento estatal de zonificación del Estado de Jalisco, el cual señala los lineamientos que se especifican en el cuadro 14 del mismo como son:

* Densidad máxima de 290 habitantes por hectárea, lo que corresponde a 58 viviendas por hectárea.
* con una superficie mínima de lote de 90 m2.
* El coeficiente de ocupación del suelo no deberá ser mayor de 0.8 y el coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.6.
* La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y edificación del suelo.
* El frente mínimo de lote será de 6 m y con un cajón de estacionamiento por vivienda como mínimo.
* La restricción frontal será de 2 metros y en esta superficie deberá tener un mínimo de 30% como área ajardinada.
* La restricción posterior será de 3 metros lineales y el modo de edificación cerrado y semicerrado.

**MANZANA 1**

**H4-U**

Norte: con propiedad privada

Sur: VL-1 Calle Rosas

Este: VL Calle Sierra Hermosa

Oeste: Con propiedad privada

Superficie: 2,361.55 m2

No. Lotes: 25

**MANZANA 2**

**H4-U**

Norte: VL-1 Calle Rosas

Sur: VL-2 Calle Gladiolas

Este: VL-11 Calle Amapolas

Oeste: VL- 10 Calle Geranios

Superficie: 2,115.85 m2

No. Lotes: 22

**MANZANA 3**

**H4-U**

Norte: VL-1 Calle Rosas

Sur: VL-2 Calle Gladiolas

Este: VL Calle Sierra Hermosa

Oeste: VL-11 Calle Amapolas

Superficie: 2,120.44 m2

No. Lotes: 22

**MANZANA 4**

**H4-U**

Norte: VL-2 Calle Gladiolas

Sur: VL-3 Calle Tulipanes

Este: VL 11 Calle Amapolas

Oeste: VL- 10 Calle Geranios

Superficie: 2,342.99 m2

No. Lotes: 25

**MANZANA 5**

**H4-U**

Norte: VL-2 Calle Gladiolas

Sur: VL-3 Calle Tulipanes

Este: VL Calle Sierra Hermosa

Oeste: VL-11 Calle Amapolas

Superficie: 2,357.12 m2

No. Lotes: 24

**MANZANA 6**

**H4-U**

Norte: VL-3 Calle Tulipanes

Sur: VL-4 Calle Hortensias

Este: VL-11 Calle Amapolas

Oeste: VL-10 Calle Geranios

Superficie: 2,570.51 m2

No. Lotes: 27

**MANZANA 7**

**H4-U**

Norte: VL-3 Calle Tulipanes

Sur: VL-4 Calle Hortensias

Este: VL Calle Sierra Hermosa

Oeste: VL-11 Calle Amapolas

Superficie: 2,593.80 m2

No. Lotes: 27

**MANZANA 8**

**H4-U**

Norte: VL-4 Calle Hortensias

Sur: VL-5 Calle Dalias

Este: VL-11Calle Amapolas

Oeste: VL-10 Calle Geranios

Superficie: 2,801.96 m2

No. Lotes: 30

**MANZANA 9**

**H4-U**

Norte: VL-4 Calle Hortensias

Sur: VL-5 Calle Dalias

Este: VL Calle Sierra Hermosa

Oeste: VL-11 Calle Amapolas

Superficie: 2,830.49 m2

No. Lotes: 27

**MANZANA 10**

**H4-U**

Norte: VL- 6 Calle Girasoles

Sur: VL-7 Calle Lirios

Este: VL-10 Calle Geranios

Oeste: VL-6 Calle Girasoles

Superficie: 2,647.14 m2

No. Lotes: 28

**MANZANA 11**

**H4-U**

Norte: VL-5 Calle Dalias

Sur: VL-7 Calle Lirios

Este: VL-11Calle Amapolas

Oeste: VL-10 Calle Geranios

Superficie: 4,016.04 m2

No. Lotes: 31

**MANZANA 12**

**H4-U**

Norte: VL-5 Calle Dalias

Sur: VL-7 Calle Lirios

Este: VL Calle Sierra Hermosa

Oeste: VL-11 Calle Amapolas

Superficie: 3,947.98 m2

No. Lotes: 31

**MANZANA 13**

**H4-U**

Norte: VL-7 Calle Lirios

Sur: VL-8 Calle Claveles

Este: VL-10 Calle Geranios

Oeste: VL-6 Calle Girasoles

Superficie: 2,884.52 m2

No. Lotes: 28

**MANZANA 14**

**H4-U**

Norte: VL-7 Calle Lirios

Sur: VL-8 Calle Claveles

Este: VL 11 Calle Amapolas

Oeste: VL-10 Calle Geranios

Superficie: 3,743.78 m2

No. Lotes: 30

**MANZANA 15**

**H4-U**

Norte: VL-7 Calle Lirios

Sur: VL-8 Calle Claveles

Este: VL Calle Sierra Hermosa

Oeste: VL-11 Calle Amapolas

Superficie: 4,326.93 m2

No. Lotes: 34

**MANZANA 16**

**H4-U**

Norte: VL-8 Calle Claveles

Sur: VL-9 Calle Narcisos

Este: VL-6 Calle Girasoles

Oeste: ACD-2

Superficie: 570.00 M2

No. Lotes: 6

**MANZANA 17**

**H4-U**

Norte: VL-8 Calle Claveles

Sur: VL-9 Calle Narcisos

Este: VL-10 Calle Geranios

Oeste: VL-6 Calle Girasoles

Superficie: 2,700.00 m2

No. Lotes: 30

**MANZANA 18**

**H4-U**

Norte: VL-8 Calle Claveles

Sur: VL-9 Calle Narcisos

Este: VL-11Calle Amapolas

Oeste: VL-10 Calle Geranios

Superficie: 2,700.00 m2

No. Lotes: 30

**MANZANA 19**

**H4-U**

Norte: VL-8 Calle Claveles

Sur: VL-9 Calle Narcisos

Este: VL Calle Sierra Hermosa

Oeste: VL-11 Calle Amapolas

Superficie: 3,488.97 m2

No. Lotes: 36

**MANZANA 20**

**H4-U**

Norte: VL-9 Calle Narcisos

Sur: Propiedad privada

Este: VL Calle Sierra Hermosa

Oeste: ACD-2

Superficie: 5,264.70 m2

No. Lotes: 57

**MANZANA 21**

**H4-U**

Norte: VL1 Calle Rosas y Manzana 1

Sur: VL-6 Calle Girasoles

Este: VL-10 Calle Geranios

Oeste: Propiedad Privada

Superficie: 3,888.44 m2

No. Lotes: 42

* **Área de Cesión para Destinos (ACD)**

De conformidad a lo que establece el Titulo Sexto, Capítulo V, Artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. El Plan Parcial determinará las Áreas de Cesión para Destinos al municipio, considerando el tipo de zona de que se trata H4-U aplicando el 16 % de la superficie bruta del área a desarrollar, con una superficie total de 17,227.03 m2, los cuales destinarán como lo señala el Reglamento Estatal de Zonificación en su Artículo 128, fracción I. y consignarse para espacios para áreas verdes y equipamiento.

**ACD-1**

**MANZANA 1**

Norte: 12.00 metros con propiedad privada

Sur: 12.00 metros con VL-1 Calle Rosas

Este: 14.98 metros con Manzana 1

Oeste: 14.75 metros con Manzana 1

Superficie: 178.37 m2

**ACD-2**

**MANZANA 22**

Norte: Con Propiedad privada en dos tramos de 51.78m mas 55.93 m. más .88 con ACD.

Sur: VL-8 Calle Claveles con 19.00 m. y propiedad privada con 113.74 m.

Este: Manzana 21 con 15.00 m. más 64.50 m. más 27.87 m. con VL-6 Calle Girasoles, más 40.00 m. con manzana 16 y VL-8 Calle Claveles, más 25.00 m con Calle Narcisos y manzana 20.

Oeste: Propiedad Privada en tres tramos de 59.17 m más 51.12 m más 32.22 m.

Superficie: 17,048.66 m2

**Espacios Verdes o Abiertos**

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal se sujetarán a los lineamientos que se establecen en la tabla del cuadro 34, artículo 122 del Reglamento estatal de zonificación, en la tabla se indica que el coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.04 y consecuentemente la superficie edificable no deberá ocupar más del 4% del terreno, el resto serán áreas verdes. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 0.04.

**Servicios Escolares**

Para efecto de hacer operativo el funcionamiento del equipamiento en las unidades territoriales de nivel vecinal y barrial respectivamente, se establecerán como requerimientos mínimos los parámetros mencionados en el cuadro 32 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, señalado en su Artículo 119. Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento con los niveles de servicio distritales, centrales y regionales, se estará a la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento urbano similares que emitan las autoridades estatales o municipales.

**Otros Equipamientos**

En las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad. Por lo que, los equipamientos que se pretendan instalar en estos predios correspondientes a las áreas de cesión, se sujetarán a lo que señale el capítulo XIV, Artículo 117, del Reglamento estatal de Zonificación.

**VII.3 Estructura Urbana**

**Vialidades**

* **Vialidad Subcolectora (VS)**

Este tipo de vialidades tienen la intención de facilitar el movimiento entre las vías principales y las locales, además de dar acceso directo a las propiedades colindantes, preferentemente de usos distintos al habitacional.

* **Vialidad Local (VL)**

Son las vialidades que exclusivamente dan acceso a las zonas del desarrollo en sus dos secciones y a propiedades colindantes, y que no deben soportar más tránsito que el generado por el desarrollo, reduciendo el movimiento de paso a través de ellas.

**DESCRIPCIÓN, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE VIALIDADES.**

**VIALIDAD VL-1**

Norte: Manzana 1 con 159.49 m.

Sur: Manzanas 2,3 y Manzana 21, .VL-11 calles Amapolas y VL-10 Calle Geranios con 161.44 m.

Este: VL Calle Sierra Hermosa con 10.19 m.

Oeste: Manzana 1 con 10.00 m.

Superficie: 1,604.57 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-2 (Tramo 1)**

Norte: Manzana 3 con 73.64 m.

Sur: Manzanas 5 con 75.61 m.

Este: VL Calle Sierra Hermosa con 10.19 m.

Oeste: VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m.

Superficie: 746.26 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-2 (Tramo 2)**

Norte: Manzana 2 con 73.37 m.

Sur: Manzanas 4 con 75.24 m.

Este: VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m.

Oeste: VL- 10 Calle Geranios con 10.18 m.

Superficie: 743.14 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-3 (Tramo 1)**

Norte: Manzana 5 con 81.53 m.

Sur: Manzanas 7 con 83.50 m.

Este: VL Calle Sierra Hermosa con 10.19 m.

Oeste: VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m.

Superficie: 825.15 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-3 (Tramo 2)**

Norte: Manzana 4 con 80.95 m.

Sur: Manzanas 6 con 82.83 m.

Este: VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m.

Oeste: VL-10 Calle Geranios con 10.18 m.

Superficie: 818.85 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-4 (Tramo 1)**

Norte: Manzana 7 con 89.42 m.

Sur: Manzanas 9 con 91.39 m.

Este: VL Calle Sierra Hermosa con 10.19 m.

Oeste: VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m.

Superficie: 904.05 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-4 (Tramo 2)**

Norte: Manzana 6 con 88.54 m.

Sur: Manzanas 8 con 90.48 m.

Este: VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m.

Oeste: VL-10 Calle Geranios con 10.18 m.

Superficie: 895.09 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-5 (Tramo 1)**

Norte: Manzana 9 con 97.31 m.

Sur: Manzanas 12 con 99.28 m.

Este: VL Calle Sierra Hermosa con 10.19 m.

Oeste: VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m.

Superficie: 982.94 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-5 (Tramo 2)**

Norte: Manzana 8 con 96.32 m.

Sur: Manzanas 11 con 98.26 m.

Este: VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m.

Oeste: VL-10 Calle Geranios con 10.18 m.

Superficie: 972.88 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-6**

Norte: Manzana 21 con 98.02 m.

Sur: Manzanas 10 con 88.24 m. y VL-9 Calle Narcisos con 10.00 m

Este: VL-10 Calle Geranios con 10.00 m. manzana 10 con 30.00 m., VL-7 Calle Lirio con 13.00 m., manzana 13 con 25.74 m., VL-8 Calle Claveles con 10.00 m. y Manzana 17 con 30.00 m.

Oeste: Manzana 22 ACD-2 con 92.37 m. VL-8 Calle Claveles con 10.00 m., Manzana 6 con 30.00 m.

Superficie: 2,057.21 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-7 (Tramo 1)**

Norte: Manzana 12 con 106.55 m.

Sur: Manzanas 15 con 106.91 m.

Este: VL Calle Sierra Hermosa con 13.18 m.

Oeste: VL-11 Calle Amapolas con 13.13 m.

Superficie: 1,387.85 m2

Sección: 13.00 metros

**VIALIDAD VL-7 (Tramo 2)**

Norte: Manzana 11 con 93.18 m.

Sur: Manzanas 14 con 90.00 m.

Este: VL-11 Calle Amapolas con 13.13 m.

Oeste: VL-10 Calle Geranios con 13.94 m.

Superficie: 1,191.09 m2

Sección: 13.00 metros

**VIALIDAD VL-7 (Tramo 3)**

Norte: Manzana 10 con 88.24 m.

Sur: Manzanas 13 con 90.90 m.

Este: VL-10 Calle Geranios con 13.23 m.

Oeste: VL-6 Calle Girasoles con 13.00 m.

Superficie: 1,164.28 m2

Sección: 13.00 metros

**VIALIDAD VL-8 (Tramo 1)**

Norte: Manzana 15 con 112.60 m.

Sur: Manzanas 19 con 114.08 m.

Este: VL Calle Sierra Hermosa con 10.11 m.

Oeste: VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m.

Superficie: 1,133.37 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-8 (Tramo 2)**

Norte: Manzana 14 con 90.00 m.

Sur: Manzanas 18 con 90.00 m.

Este: VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m.

Oeste: VL-10 Calle Geranios con 10.00 m.

Superficie: 900.00 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-8 (Tramo 3)**

Norte: Manzana 13 con 89.99 m.

Sur: Manzanas 17 con 90.00 m.

Este: VL-10 Calle Geranios con 10.00 m.

Oeste: VL-6 Calle Girasoles con 10.00 m.

Superficie: 900.00 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-8 (Tramo 4)**

Norte: Manzana 22 ACD-2 con 19.00 m.

Sur: Manzana 6 con 19.00 m.

Este: VL6 Calle Girasoles con 10.00 m.

Oeste: Manzana 22 ACD-2 con 10.00 m.

Superficie: 190.00 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-9**

Norte: Manzana 19 con 118.52 m., VL-11 Calle Amapolas con 10.00 m., Manzana 18 con 90.00 m., VL-10 Calle Geranios 10.00 m., Manzana 17 con 90.00 m., VL-6 Calle Girasoles con 10.00 m. y Manzana 16 con 19.00 m.

Sur: Manzana 20 con 349.88 m.

Este: VL Calle Sierra Hermosa con 10.11m.

Oeste: Manzana 22 ACD-2 con 10.00 m.

Superficie: 3,491.09 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-10**

Norte: VL-1 Calle Rosas con 10.18 m.

Sur: VL-9 Calle Narcisos con 10.00 m.

Este: Manzana 2 con 30.53m,.VL-2 tramo 2 Calle Gladiolas con 10.00 m., Manzana 4 con 30.53 m., VL-3 tramo 2 Calle Tulipanes con 10.00 m., Manzana 6 con 30.54., VL-4 tramo 2 Calle Hortensias con 10.18., Manzana 8 con 30.56 m., VL-5 tramo 2 Calle Dalias con 10.18., Manzana 11 con 35.49 más 7.96 m., VL- 7 tramo 2 Calle Lirios., con 13.94 m., Manzana 14 con 42.48 m., VL-8 tramo 2 Calle Claveles con 10.00 m. y Manzana 18 con 30.00 m.

Oeste: Manzana 21 con 171.61 m., VL-6 Calle Girasoles con 10.00 m., Manzana 10 con 30.00 m. VL-7 tramo 3 Calle Lirios con 13.23 m., Manzana 13 con 38.36 m. VL-8 tramo 3 Calle Claveles con 10.00 m. y Manzana 17 con 30.00 m.

Superficie: 3,039.38 m2

Sección: 10.00 metros

**VIALIDAD VL-11**

Norte: VL-1 Calle Rosas con 10.00 m.

Sur: VL-9 Calle Narcisos con 10.00 m.

Este: Manzana 3 con 30.00 m., VL-2 tramo 1 Calle Gladiolas con 10.00 m., Manzana 5 con 30.00 m., VL-3 tramo 1 Calle Tulipanes con 10.00 m., Manzana 7 con 30.00 m., VL-4 tramo 1 Calle Hortensias con 10.00 m., Manzana 9 con 30.00 m., VL-5 tramo 1 Calle Dalias con 10.00 m., Manzana 12 con 39.80 m., VL-7 tramo 1 Calle Lirios con 13.13 m., Manzana 15 con 40.50 m., VL-8 tramo 1 Calle Claveles con 10.00 m. y Manzana 19 con 30.00 m.

Oeste: Manzana 2 con 30.00 m., VL-2 tramo 2 Calle Gladiolas con 10.00 m., Manzana 4 con 30.00 m., VL-3 tramo 2 Calle Tulipanes con 10.00m., Manzana 6 con 30.00m., VL-4 tramo 2 Calle Hortensias con 10.00m., Manzana 8 con 30.00m., VL-5 tramo 2 Calle Dalias con 10.00 m., Manzana 11 con 40.08 m., VL-7 tramo 2 Calle Lirios con 13.13 m., Manzana 14 con 40.70 m., VL-8 tramo 2 Calle Claveles con 10.00 m. y Manzana 18 con 30.00 m.

Superficie: 2,935.51 m2

Sección: 10.00 metros

**VIII NORMAS DE DISEÑO URBANO**

**VIII.1 Criterios de Diseño de la Vialidad** (Ver plano E-3)

El Plan Parcial plantea los lineamientos que refiere el Título Quinto, Capítulos I y II del Reglamento Estatal de Zonificación. Mediante un sistema de vialidad intraurbano que está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites de centro de población, del sistema vial secundario el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población y que se dividen en; colectoras, colectoras menores, subcolectoras, locales tranquilizadas y peatonales. Así mismo se establecen los lineamientos de diseño referentes a las características geométricas y operacionales, para los tipos de vialidad en la nueva zona a desarrollar sujetas a las consideraciones anteriormente señaladas y referidas al cuadro 46, mismas que se aprecian en los planos de vialidad donde se precisan las secciones mínimas y normas de trazo según su jerarquía.

Cuadro 46

**SISTEMA VIAL SECUNDARIO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| NORMATIVIDAD    TIPO DE | | DERECHOS DE VÍA (METROS) | SENTIDO DEL TRANSITO | LONGITUD RECOMENDABLE | NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACION | ANCHO DE CARRIL DE CIRCULACION | | BANQUETA O ACERA | NÚMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO | ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO | VELOCIDAD DE PROYECTO | CAMELLÓN O FRANJA SEPARADOR CENTRAL | | CAMELLÓN O FRANJA SEPARADORA LATERAL | | |
| COLECTORA  (VC) | | 25.00 | Doble | 2 kms  más | 4 | | 3.50 | 3.00 | 2 | 2.50 | 50  km/h | | 3  metros | | 1.50 |
| 20.00 | Doble | 2 kms  Más | 4 | | 3.50 | 1.50 |  |  | 50  km/h | | 3  metros | |  |
| COLECTORA  MENOR (VCm) | | 17.00 | doble | 1 km  Más | 2 | | 3.30 | 2.80 | 2 | 2.40 | 50  km/h | | OPCIO  NAL. | |  |
| SUBCOLEC  TORA (VSc) | a | 15.00 | doble | .  5 kms | 2 | | 3.00 | 2.10 | 2 | 2.40 | 50  km/h | |  | |  |
| b | 13.00 | un | .5 kms | 2 | | 3.00 | 3.50 |  |  | 50  km/h | |  | |  |
| c | 13.00 | un | .5  kms. | 2 | | 3.00 | 2.30 | 1 | 2.40 | 50  km/h | |  | |  |
| LOCALES | a | 15.00 | un | .3 kms | 2 | | 3.50 | 3.00 | 1 | 3.00 | 40  km/h | |  | |  |
| b | 12.00 | un | .2 kms | 2 | | 3.00 | 3.00 |  |  | 40  km/h | |  | |  |
| c | 12.00 | un | .2 kms | 2 | | 3.00 | 1.80 | 1 | 2.40 | 40  km/h | |  | |  |
| d | 10.00 | un | .15 kms | 2 | | 2.75 | 1.20 | 1 | 2.10 | 20  km/h | |  | |  |
| TRANQUILIZADA | | 7.00 | doble | \* | 2 | | 3.50 |  |  |  | 10 km/h | |  | |  |
| PEATONAL |  | 8.00 |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  | |  |
| a | 6.00 |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  | |  |
| CICLOPISTA | b |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | |  | |  |
| \* Máximo De 30 viviendas servida por calle.  \* Secciones para los desarrollos ecológico tipo GH, TC, HJ, Ecológico | | | | | | | | | | | | | | | |

De conformidad al Título Quinto, Capítulos I, Artículo 299 incisos V y VI, Capitulo II, Artículo 306 y 307. Así como Cuadro 46, del Reglamento Estatal de Zonificación, se establecen las siguientes secciones de las vialidades:

**Vialidad Local Tipo d**

para las siguientes vialidades:

VL-1 Calle Rosas

VL-2 Calle Gladiolas

VL-3 Calle Tulipanes

VL-4 Calle Hortensias

VL-5 Calle Dalias

VL-6 Calle Girasoles

VL-8 Calle Claveles

VL-9 Calle Narcisos

VL-10Calle Geranios

VL-11Calle Amapolas

10 metros de sección: Con arroyo de 7.60 metros de ancho (incluye los 2.10 metros de carril de estacionamiento) y ambas banquetas de 1.20 metros de ancho. (Ver plano E-3)

**Vialidad Subcolectora Tipo c**

VL-7 Calle Lirios

13 metros de sección: Con arroyo de 8.40 metros de ancho (incluye los 2.40 metros de carril de estacionamiento) y ambas banquetas de 2.30 metros de ancho. (Ver plano E-3)



**VIII.2 Criterios de Diseño de Obras de Urbanización**

La facilidad de acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad para este Plan Parcial, se seguirá las Normas para libre acceso a personas con discapacidad y las garantías mínimas de acceso y bienestar que refiere el Títulos Tercero Capítulos I y II, del Reglamento Estatal de Zonificación, el cual señala en su Artículo 235, que de conformidad al Código de Asistencia Social, a toda persona con discapacidad a todo ser humano que padece una carencia o disminución, congénita o adquirida de alguna actitud o capacidad física, sensorial, psicomotora o mental, de manera parcial o total que le implique o le dificulte su desarrollo integral al medio que lo rodea, por un periodo de tiempo definido o indefinido, transitoria y permanente, se le permitirá el libre acceso mediante rampas especiales para sillas de ruedas en los puntos de cruce de la vía pública con los arroyos vehiculares, respetando las dimensiones mínimas; como pendiente, ancho, acabado y calidad, como lo señalan el Artículo 249, 253 del Reglamento Estatal de Zonificación.



**VIII.3 Criterios de Localización de la Infraestructura**

**Agua Potable:** El desarrollo será servido mediante un tanque elevado regulador, que se colocará en la parte más alta del Fraccionamiento y se distribuirá por gravedad a la red, ya que la presión es suficiente para tener agua al pie de los lotes servidos.

**Drenaje Sanitario:** El sistema de la red de atarjeas para el desalojo de aguas residuales se interconectará a una línea paralela que se construirá a la línea existente del colector municipal de aguas negras que se ubica en la Calle Sierra Hermosa.

**Drenaje Pluvial:** Todas las aguas pluviales, se encauzan por superficie del arroyo de las vialidades locales que funcionaran como línea de alejamiento a cielo abierto y habrá de continuar por el mismo hasta el punto óptimo de descarga sobre la Calle Sierra hermosa y conducirse hasta el escurrimiento pluvial existente junto a las instalaciones del rastro Municipal, mismo que encausa aguas abajo hasta desembocar con el Rio San Juan.

**Electricidad y Alumbrado Público:** se requiere solicitar a CFE los lineamientos para la acometida general, para lo cual es necesario contar con un anteproyecto que indique en forma global la cantidad de energía que demandará el desarrollo. Tanto la electricidad como el alumbrado público serán instalaciones hibrida, aérea la línea de media tensión y oculta o subterránea la línea de alumbrado público y distribución en baja tensión; se colocara poste de concreto para la instalación de luminarias.

**Telefonía:** La red de telefonía será oculta (subterránea), según las normas establecidas por Telmex con registros preferentemente al piso, para lo cual deberán ser autorizadas las obras requeridas a fin de lograr el servicio a todas las viviendas.

**VIII.4 Obras Mínimas de Urbanización**

Yaque el fraccionamiento será urbanizado y edificado por el mismo propietario, las obras mínimas de urbanización serán las que indica el Reglamento Estatal de Zonificación en el TITULO CUARTO CAPITULO I Articulo 267 que dice:

**Artículo 267.** Para las zonas habitacional unifamiliar densidad alta, tipo H4, en todas sus modalidades, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

**I.** Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;

**II.** Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;

**III.** Sistema de drenaje pluvial;

**IV.** Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;

**V.** Red de alumbrado público sobre poste postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y 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 asfáltico, empedrado 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.

**VIII.5 Determinación de las Áreas de Cesión para Destinos**

La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos, para este Plan Parcial, deben corresponder al 16% de la superficie bruta del predio a desarrollar, para las zonas habitacionales, como lo establece el TÍTULO SEXTO, CAPÍTULO V, Artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**VIII.6 Obras mínimas de urbanización para las Aéreas de Cesión para Destinos**

El Título Sexto, Capítulo V, Artículo 185 del Código Urbano para El estado de Jalisco, establece, las obras mínimas de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento.

**VIII.7 Normas de configuración urbana e imagen visual**

Todo desarrollo que se pretenda establecer, deberá definir los elementos básicos de la configuración urbana, de la arquitectura y de los elementos complementarios, siendo esto obligatorio tanto para las autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar obras como lo señala el Título Segundó, Capítulo XII, Artículo 231, del Reglamento Estatal de Zonificación, siendo los siguientes:

**Pavimentos:** El arroyo de las vialidades locales y subcolectora serán a base de Concreto hidráulico de 15 cm. de espesor, con machuelos de concreto en banquetas. Observando lo señalado en el Título Cuarto, Capítulo I, de las Normas de Ingeniería urbana del Reglamento Estatal de Zonificación.

**Banquetas:** Tanto en las vialidades locales como en vialidad subcolectora, deberá tener un ancho mínimo de 1.20 m. y 2.30 m respectivamente, considerando un área ajardinada mínimo de 30 cm. Observando lo señalado en el Título Cuarto, Capítulo I, de las Normas de Ingeniería urbana del Reglamento Estatal de Zonificación.

Respecto a los puntos de cruce con los arroyos vehiculares, las banquetas deberán contar con rampas especiales para sillas de ruedas, con un mínimo de 90 cm. a nivel antes de iniciar la rampa, con un mínimo de 90 cm. de ancho de rampa, un máximo de 15% de pendiente y un acabado terso pero no resbaladizo, como lo indica el Título Tercero, Capítulos I y II, Artículo 249, de las normas para el libre acceso de personas con discapacidad y Garantías mínimas de acceso y bienestar.

**Placas de Nomenclatura.** En todas las intersecciones de vialidades del área de aplicación del Plan se deberán colocar las placas que contengan la nomenclatura de las vialidades, nombre del desarrollo y código postal.

**Señalamientos Viales.** Todas las intersecciones de vialidades del área de aplicación del Plan deberán contar con señales que indiquen el sentido y la preferencia del flujo vial y peatonal colocadas en puntos fijos y visibles.

**Arbolado y Jardinería.** En las vías públicas deberán plantarse árboles adecuados a las características climatológicas, del suelo de la zona, de las dimensiones de la vía pública, del tamaño de los arriates y/o cajetes, de las instalaciones subterráneas, para que se propicie una adecuada armonía visual y exista coherencia en las áreas públicas y privadas. La arborización será con árboles de una especie endémica de la región.

**Modo de edificar. Cerrado**.

**IX PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN EL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.**

En los incisos III, IV y V del artículo 123, Sección Sexta, Capítulo I, Título Quinto, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se establece que “Formulado el Proyecto de Plan Parcial de desarrollo urbano se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría, y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de su consulta pública, así como, el procedimiento señalado en el artículo 98 del mismo Código. Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto del Plan Parcial de Urbanización y 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 establezca el Municipio, por un plazo no menor de quince días.

**X DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PLAN**

Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para la que se determinen los usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan. Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 6,10,11,78y 132 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan, asimismo , como lo disponen los artículos 124,126 al 131,136,228 y 229 del mismo Código, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del centro de población.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación del presente Plan, para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en el artículo 130 y 396 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**XI TRANSITORIOS**

**Primero.** Las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Santa Rosa” en San Juan de Los Lagos, Jalisco; entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de San Juan de Los Lagos, Jalisco, así mismo, se publicará en uno de los diarios de mayor circulación en la localidad, una inserción donde se informe respecto a su aprobación y su publicación en el medio oficial de divulgación correspondiente.

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

**Tercero.** Al publicarse y entrar en vigencia el Plan y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas las disposiciones legales que se opongan al mismo plan y sus normas de zonificación.