



GACETA MUNICIPAL

SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO

AÑO 2 MAYO 2020

1.- PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL FRACCIONAMIENTO SANTA ROSA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO.



**JESÚS UBALDO MEDINA BRISEÑO
PRESIDENTE**

**VÉRULO MURO MURO
SECRETARIO GENERAL**

**DENIS ALEJANDRA PLASCENCIA CAMPOS
SÍNDICA**

**ISIDRO PADILLA GUTIÉRREZ
REGIDOR**

**CLAUDIA JEANETTE CARRANZA SANTOS
REGIDORA**

**JORGE LIBORIO MARÍN CRUZ
REGIDOR**

**GRISelda SÁNCHEZ DELGADO
REGIDORA**

**EDUARDO SAÚL GARCÍA PADILLA
REGIDOR**

**ALMA MARGARITA NORIEGA GUILLÉN
REGIDORA**

**LUIS HUMBERTO CRUZ GARCÍA
REGIDOR**

**IVÁN JOSÉ DE JESÚS VELOZ MUÑOZ
REGIDOR**

**MARTHA RAMÍREZ PADILLA
REGIDORA**

**NORMA ELIZABETH MACÍAS AGUIRRE
REGIDORA**

**LAURA ANGÉLICA CHÁVEZ CONTRERAS
REGIDORA**

**OLIVIA GUILLÉN PADILLA
REGIDORA**

**EDITORIAL
DIRECCIÓN DE COMUNICACIÓN SOCIAL**

**LA GACETA MUNICIPAL ES EL ÓRGANO OFICIAL DE INFORMACIÓN
DE LA ALCALDÍA DE SAN JUAN DE LOS LAGOS**



SESION ORDINARIA DE COMISION TECNICA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO

6.- Situación que guarda el fraccionamiento denominado "Santa Rosa" a efecto de dar visto bueno para la aprobación del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO FRACCIONAMIENTO SANTA ROSA, como dictamen para ser turnado a su aprobación ante el Cabildo del Ayuntamiento de San Juan de los Lagos, a lo que se expone lo siguiente a través del SUBDIRECTOR DE PLANEACION URBANA MUNICIPAL ARQ. ELADIO FIGUEROA OLIVARES lo siguiente:

Plan parcial de desarrollo del fraccionamiento "santa rosa" ubicado en la colonia "la calera" del municipio de San Juan de los Lagos, Jalisco, propiedad del sr. Efraín González, me permito informarle:

Que de acuerdo al expediente que se encuentra en los archivos de esta dirección, la empresa denominada "Desarrollo Inmobiliario de los Altos, S.A. de C.V." es propietaria de los predios rústicos denominados "La calera" y "Cañada de Martínez" que forman un solo paño y pretenden llevar a cabo una acción urbanística en dichos predios y el c. Efraín González es el administrador único de dicha empresa.

Que el c. Efraín González González administrador único "Desarrollo Inmobiliario de los Altos, S.A. de C.V." está llevando a cabo los trámites del plan parcial de desarrollo urbano para la acción urbanística que se denominara fraccionamiento "Santa Rosa" el cual está ubicado en la calle sierra hermosa s/n, junto al CECYTEJ de nombre prof. amando r. de león y esta cercas del fraccionamiento la calera al noroeste en esta ciudad.

De lo anterior expuesto le anexo copias simples de los documentos que forman parte del expediente del plan parcial de desarrollo urbano del fraccionamiento "santa rosa" que se encuentran en los archivos de esta dirección, siendo estos:

- a.- Contrato de compra-venta de los predios rústicos denominados "la calera" y "cañada de Martínez" que forman un solo paño mediante la escritura pública 16,054 de fecha 22 de enero de 2019 otorgada por el notario público no.15 de león, gto., Lic. Jesús cesar santos del muro amador, fusión de los predios con una superficie de 10-24-10 has. (102,410.00 m2).
- b.- Acta constitutiva de la sociedad mercantil denominada "desarrollo inmobiliario de los altos, s.a. de C.V. mediante la escritura pública 7,369 de fecha 20 de junio de 2007 ente la fe del Lic. José maria Sepúlveda Mendoza notario público no. 24 de Guanajuato, gto. Y protocolización de los acuerdos que han tomado los accionistas en la asamblea celebrada el 02 de enero de 2012 mediante la escritura pública no. 6,307 de fecha 1 de agosto de 2012 otorgada por el notario público no.15 de león, gto., Lic. Jesús cesar santos del muro amador.
- 1.- Dictamen de usos y destinos para el predio en donde se pretende desarrollar una acción urbanística bajo el oficio núm. 328/18-d/u.s. de fecha 16/nov/2018.
- 2.- Solicitud para la aprobación de cambio de uso de suelo de área rustica clave ar-agr a área habitacional de densidad alta clave h4 para una superficie total de 10-63-28 has. (106,328.00 m2) y la aprobación de que se elabore el plan parcial de desarrollo urbano con fecha de 15/enero/2019.
- 3.- Factibilidad del servicio para el suministro de agua potable, mediante oficio dap-190118-1 de fecha 18/enero/2019 por parte de la dirección de agua potable.
- 4.- Factibilidad de conexión al servicio del drenaje, mediante el oficio núm. 013/f-d/2019 de fecha 14/feb/2019 por parte de la dirección de obras públicas municipales.
- 5.- Factibilidad del suministro de energía eléctrica, mediante oficio: rgm/190/2019 de fecha 08/marzo/2019 por parte de la comisión federal de electricidad.
- 6.- Autorización para elaborar el plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa mediante sesión ordinaria de ayuntamiento número 08 celebrada el 02 de mayo de 2019.
- 7.- Escrito a la dirección de planeación urbana en donde se entrega el proyecto del plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa para que se revise y se le dé seguimiento a su procedimiento de fecha 17/sep/2019.
- 8.- Oficio núm. 370/o-p.u.m./19 de fecha 11/oct/2019, en donde se le informa a la empresa "desarrollo inmobiliario de los altos, s.a. de c.v." que fue revisado el plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa parte de la dirección de planeación y que se encontraron algunas observaciones en su contenido para que se tomen en cuenta y lo modifiquen.
- 9.- Escrito de fecha 21/oct/2019 en donde la empresa "desarrollo inmobiliario de los altos, s.a. de C.V." hace del conocimiento a la dirección de planeación urbana que plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa que ya fue corregido su contenido.
- 10.- Acta de la 1era. Sesión ordinaria del concejo municipal de desarrollo urbano de fecha 1/oct/2019. Integración del concejo municipal de desarrollo urbano.
- 11.- Acta de la 2da. Sesión ordinaria del consejo municipal de desarrollo urbano de fecha 13/nov/2019, en la cual se autoriza la publicación de la consulta pública del plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa.
- 12.- Oficio núm. 442/o-p.u.m./19 de fecha 22/nov/19 dirigido a la secretaria de medio ambiente y desarrollo territorial en donde se le envía un ejemplar del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa para que formule por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos.
- 13.- Oficio núm. 441/o-p.u.m./19 de fecha 22/nov/19 dirigido a la procuraduría de desarrollo urbano del gobierno de estado en donde se le envía un ejemplar del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa para que formule por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos.
- 14.- Oficio núm. 440/o-p.u.m./19 de fecha 22/nov/19 dirigido a la delegada de mezquitic de la magdalena de este municipio en donde se le envía un ejemplar del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa para que sea colocado en los estrados de la delegación para su consulta y la población formule por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos.
- 15.- Publicación en el periódico local "ágora" de fecha 22/nov/19 en donde se hace del conocimiento que se publicara en los estrados de la presidencia municipal publicación, en las oficinas de planeación urbana municipal y en la delegación de mezquitic de la magdalena el plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa para su consulta.
- 16.- Fotografías en donde se coloca el plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa para su consulta en; a) la presidencia mpal., b) en la oficina de planeación urbana mpal. y en la delegación de mezquitic de la magdalena de este municipio.
- 17.- Oficio semadet/depolgu no. 261/219 en donde la secretaria del medio ambiente y desarrollo territorial hace las observaciones correspondientes al proyecto del plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa que se le envió para revisión.

Handwritten notes and signatures in blue ink on the left margin, including a large 'X' and several illegible signatures.

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a large signature.



3 SESION ORDINARIA DE COMISION TECNICA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO

18.- Observaciones al proyecto del plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa por parte de la procuraduría de desarrollo urbano del gobierno del estado mediante su expediente prodeur: sjj-01/2019, det-ac-04/2020, no. de control: 11-3676/2019 con fecha 14/enero/2020.

19.- Oficio no. 10/15-c/sg20 de fecha 08/enero/2020 por parte del secretario general del ayuntamiento en el cual certifica que la versión abreviada del proyecto del plan parcial de desarrollo urbano del frac. Santa rosa permaneció en consulta pública en los estrados de la presidencia municipal, la delegación de mezquitic de la magdalena y en las oficinas descentralizadas del ayuntamiento ubicadas en av. Luis Donald Colosio no. 193, por el termino de ley y que no se recibió ni comentario, ni crítica, ni proposición alguna por parte de la sociedad.

20.- Oficio núm. 009/o-p.u.m./20 de fecha 26/enero/2020 en donde se le entrega a la empresa desarrollo inmobiliario de los altos, s.a. de C.V. una copia de las observaciones hechas al proyecto del plan parcial de urbanización por la secretaria de medio ambiente y desarrollo territorial.

21.- Oficio núm. 029/o-p.u.m./20 de fecha 05/feb/2020 en donde se le entrega a la empresa desarrollo inmobiliario de los altos, s.a. de C.V. una copia de las observaciones hechas al proyecto del plan parcial de urbanización por la procuraduría de desarrollo urbano del gobierno del estado.

22.- Oficio semadet dppa/ogeia no. 461/3261/2019 de fecha 23/oct/2019 por parte secretaria_ dirección ejecutiva de protección y gestión ambiental, coordinación general de evaluación de impacto ambiental en donde le informan al c. Efraín González González, administrador único de desarrollo inmobiliario de los altos, s.a. de C.V. en donde le informan del resultado una vez analizada su manifestación de impacto ambiental (mia-e) en el cual se deshecha tramite y se emite apercibimiento y se le notifica que deberá iniciar un proceso administrativo ante la procuraduría estatal de protección al ambiente (proepa) para la regularización del proyecto.

23.- Escrito del c. Efraín González González, administrador único de desarrollo inmobiliario de los altos, s.a. de C.V. a la procuraduría estatal de protección al ambiente (proepa) de fecha 26/feb/2020, en el cual menciona que les presenta para su evaluación un estudio de daños, toda vez que el proyecto de urbanización del fraccionamiento santa rosa, fue sometido a evaluación en materia de impacto ambiental, sin embargo, el tramite fue desechado por inicio de obra, y que su intención es la regularización del proyecto y cumplir con la normatividad vigente.

24.- Escrito del c. Efraín González González, administrador único de desarrollo inmobiliario de los altos, s.a. de C.V. de fecha 13/abril/2020 en el cual informa a la dirección de planeación urbana que el estudio de impacto ambiental, ha sido sometido a evaluación a la secretaria de medio ambiente y desarrollo territorial (semadet), mediante solicitud de fecha 15/agosto/2019 y recibido por dicha secretaria el 06/sept/2019 (se anexa solicitud antes descrita y recibo de pago para su evaluación)

25.- Escrito del c. Efraín González González, administrador único de desarrollo inmobiliario de los altos, s.a. de C.V. de fecha 13/abril/2020 en el cual informa a la dirección de planeación urbana que el proyecto del plan parcial de desarrollo urbano del frac. santa rosa, ha sido complementado y corregido en base a las observaciones hechas por la secretaria del medio ambiente y desarrollo territorial y la procuraduría de desarrollo urbano del gobierno del estado y solicita que se le dé seguimiento al procedimiento de aprobación como lo señala el artículo 123, 98 y 99 del código urbano para el estado de Jalisco, para que dicho proyecto sea sometido a dictamen ante la comisión de planeación del ayuntamiento y una vez que sea aprobado, se realice su publicación en la gaceta municipal y se solicite su inscripción en el registro publico de la propiedad.

Acuerdo.- Por mayoría calificada se da visto bueno para la aprobación del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO SANTA ROSA, como dictamen para ser turnado a su aprobación ante el Cabildo del Ayuntamiento de San Juan de los Lagos, con fundamento en lo establecido en el instrumento legal como el CODIGO DEL ESTADO DE JALISCO en su apartado número 10 de las atribuciones Así también en relación al Reglamento de la Comisión Técnica de Planeación y Desarrollo Urbano artículo 3 fracciones I y II.

3.- Integrantes de la Comisión, en virtud que ha sido agotado el orden del día, se declara concluida la presente sesión, a las 15 horas con 10 minutos del día de hoy, citando a sesión ordinaria de Comisión, por instrucciones del Presidente Municipal LIC. Jesús Ubaldo Medina Briseño, y se convoca a nueva reunión el día 12 de Mayo del 2020, a las 1:00 horas, en la oficina de Presidencia Municipal, firmando los que en ella intervinieron, quisieron y supieron hacerlo por y ante el presidente municipal que actúa en unión del servidor público encargado de la secretaria de este ayuntamiento que autoriza y da fe, en cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento de la Comisión Técnica de Planeación y Desarrollo Urbano.

LIC. Jesús Ubaldo Medina Briseño
Presidente Municipal

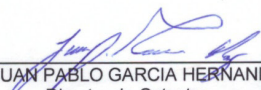
Lic. Gamaliel Romo Gutiérrez
Secretaria Técnico

C. LUIS HUMBERTO CRUZ GARCIA
Regidor Municipal titular de la Comisión de Planeación


LIC. DENIS ALEJANDRA PLASCENCIA CAMPOS
Síndico Municipal



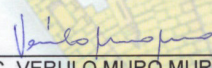
3 SESION ORDINARIA DE COMISION TECNICA DE
PLANEACION Y DESARROLLO URBANO



LIC. JUAN PABLO GARCIA HERNANDEZ
Director de Catastro


ING. JAVIER JIMENEZ PADILLA.
Director de Obras Publicas


ARQ. ELADIO FIGUEROA OLIVARES
Subdirector de Planeacion

C. ARQ. LUIS ALFREDO MARQUEZ M
Encargado de COPLADEMUN


LIC. VERULO MURO MURO
Secretario General del Municipio.


C. MVZ. JORGE LIBORIO MARIN CRUZ
Regidor Municipal titular de la Comisión de
Obras Publicas


C. RENE VALDIVIA VAZQUEZ
Director de Agua Potable



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
SAN JUAN DE LOS LAGOS

OFICIO No. 294/9-C/SG20
ASUNTO: ACUERDO DE
AYUNTAMIENTO

LCI. JESUS UBALDO MEDINA BRISEÑO
PRESIDENTE MUNICIPAL
PRESENTE:

EL QUE SUSCRIBE CIUDADANO LIC. VERULO MURO MURO ACTUALMENTE, SECRETARIO GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO.

Hago de su conocimiento que en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento Número 05 celebrada el día 29 de Mayo del presente año, se tomó un punto de Acuerdo que a la letra dice:

IV.- EL LCI. JESUS UBALDO MEDINA BRISEÑO, PRESIDENTE MUNICIPAL, MEDIANTE SU ESCRITO DE FECHA DE RECIBIDO 20 DE MAYO DEL 2020, PRESENTA DICTAMEN EN RELACION AL ACTA NUMERO 03 DE SESION ORDINARIA, DE LA COMISION DE PLANEACION URBANA, CELEBRADA EL DIA 12 DE MAYO DEL 2020, DONDE DICE LO SIGUIENTE:

CREAR DICTAMEN SOBRE LA SITUACION QUE GUARDA EL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "SANTA ROSA".

ACUERDO.- POR 12 DOCE VOTOS A FAVOR CORRESPONDIENTES A UNA MAYORIA CALIFICADA, 1 UNO EN CONTRA Y 1 UNA ABSTENCION SE RATIFICA Y APRUEBA EL DICTAMEN DE LA COMISION DE PLANEACION URBANA RESPECTO AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL FRACCIONAMIENTO SANTA ROSA Y DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 123, 98, 99 Y 82 DEL CODIGO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO (REFORMADO EL 11 DE ENERO DEL 2018).

Sin más, el presente comunicado, sólo constituye lo que en acuerdo ha determinado el Honorable Ayuntamiento Municipal como máximo Órgano de Gobierno.



ATENTAMENTE
San Juan de los Lagos, Jalisco, Junio 08/2020

Verulo Muro Muro
Lic. Vérulo Muro Muro
Secretario General

C.C.P.- LIC. DENIS ALEJANDRA PLASCENCIA CAMPOS.-SINDICA MUNICIPAL.-
C.C.P.- C. RENE VALDIVIA VAZQUEZ.- DIR. DE AGUA POTABLE.-
C.C.P.-DIR. DE PLANEACION URBANA MUNICIPAL.-
C.C.P.-ING. JAVIER JIMENEZ PADILLA.-DIR. DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES.-
C.C.P.- ARCHIVO Y MINUTARIO.
VMM/bdml



SAN JUAN
de los LAGOS
Alcaldía 2018 - 2021

P.U.M.
12 JUN. 2020
12:16 PM

RECIBIDO PARA
SU REVISIÓN

PLANEACIÓN
URBANA

- 01 (395) 785 00 01
- Simón Hernández 1, Centro, 47000
- San Juan de los Lagos, Jal.
- www.sanjuan.gob.mx

f @ AlcaldíaSJL

SAN JUAN
de los LAGOS
Alcaldía 2018 - 2021
Evoluciona



**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL
FRACCIONAMIENTO “SANTA ROSA”
DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO**

Contenido

Introducción

I. Enunciado del plan y datos generales del proyecto

II. Fundamentación jurídica

II.1 Bases jurídicas

II.2 Marco de planeación

**III. Referencia al plan de desarrollo urbano de San Juan de Los Lagos
21**

IV. Políticas y objetivos

IV.1 Políticas

IV.2 Objetivos generales del plan

IV.3 Objetivos específicos del plan

V. Delimitación del área de estudio y área de aplicación

V.1 Delimitación del área de estudio

V.2 Delimitación del área de aplicación

VI. Análisis y síntesis de los elementos condicionantes de la urbanización

VI.1 Medio físico natural

VI.1.1 Riesgos naturales

VI.1.2 Riesgos por infraestructura

VI.1.3 Resiliencia

VI.1.4 Normatividad aplicable (NOM)

VI.2 Medio físico transformado

VI.2.1 Estructura urbana

VI.2.2 Infraestructura

VI.2.3 Movilidad urbana



VII. Determinación de los usos y destinos

VII.1 Clasificación de áreas

VII.1.1 Áreas de conservación

VII.1.2 Áreas de mejoramiento

VII.1.3 Áreas de crecimiento

VII.2 Zonificación secundaria

VII.2.1 Zonificación específica del área de aplicación

VII.2.2 Descripción de áreas habitacionales, áreas de cesión para destinos y vialidades del área de aplicación

VIII. Normas y criterios de urbanización y diseño urbano

VIII.1 Normas y criterios técnicos que definen la compatibilidad de usos y destinos

VIII.2 Criterios de diseño de la vialidad

VIII.3 Criterios de diseño de obras de urbanización

VIII.4 Criterios de localización de infraestructura

VIII.5 Obras mínimas de urbanización

VIII.6 Determinación de las áreas de cesión para destinos

VIII.7 Obras mínimas de urbanización para las ACD

VIII.8 Normas de configuración urbana e imagen visual

IX. Obligaciones y responsabilidades derivadas del plan parcial

IX.1 Obligaciones de la autoridad

IX.2 Responsabilidades de la autoridad

IX.3 Obligaciones de titulares de predios y fincas y de sus usuarios

IX.4 Responsabilidades de titulares de predios y fincas y de sus usuarios

X. Medios de defensa

XI. De los recursos

XII. De los derechos y obligaciones del plan

XIII. Transitorios

Planos

Localización del predio

Delimitación del área de estudio y del área de Aplicación

Clasificación de áreas

Zonificación secundaria

Criterios de ingeniería



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 21° 04' 25" a 21° 24' 50" de latitud Norte y 102° 06' 40" a 102° 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 Estados Unidos 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 Considerando anterior, el Congreso expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su Artículo 1 tiene por objeto fijar las normas básicas e instrumentos de gestión y observancia general para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones del Estado para proveerlos y garantizarlos. Así como establecer congruencia de la Federación, entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

Quinto: Que el Artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; el artículo 10, 11, 123 y 148 del Código Urbano para el 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 de Jalisco, 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. Efraín 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 artículo 123 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 instrumento aplicable 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 Autorización en materia de impacto Ambiental, se ingresó a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial el Manifiesto de Impacto Am-



biental, Modalidad Específica, con acuse de recibido de fecha 6 de Septiembre de 2019, mediante el cual se deberá cumplir con los términos y condicionantes expuestos en dicho manifiesto, de igual manera, se deberá de cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración, señaladas en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Específica (MIA-E).

Décimo primero: Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 123 y 98, del Código Urbano para el Estado, se verificó la consulta pública del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Santa Rosa en el período comprendido del 22 de Noviembre y hasta el 24 de Diciembre de 2019, integrándose al mismo las recomendaciones que una vez analizadas por la Dirección de Planeación Urbana Municipal, se dictaminaron procedentes, ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento, mismas que dictaminaran en sesión del Ayuntamiento para su análisis y en caso aprobación.

Décimo segundo: 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 específicas cuando así se requieran conforme a las condiciones de su territorio y al desarrollo del asentamiento humano.

Décimo tercero: Que para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 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 el artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los artículos 10, 11 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

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 ad-



ministrar 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 ASENTAMIENTOS 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 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 inclusión; 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; y 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 a través de 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 tendrá 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 ciudadana 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 2 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, además de promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad.

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 jurídicos, programáticos, 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 confirman 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 4 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 economía, organizar un Sistema de planeación democrática del Desarrollo nacional, que imprima competitividad y equidad al crecimiento de la economía. Para este propósito la Carta Magna faculta al ejecutivo federal a establecer los procedimientos de participación y consulta pública en el Sistema nacional de planeación democrática. El Plan Nacional es el instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

Para lograrlo establece los principios rectores de su propuesta: honradez y honestidad, no al gobierno rico con pueblo pobre, al margen de la ley, nada; por encima de la ley, nadie, Economía para el bienestar, El Mercado no sustituye a los pobres, Por el bien de todos, primero los pobres, No puede haber paz sin justicia, 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 propósitos de manera llana y clara y de ser accesible a la población en general, la de hoy y las décadas venideras.

Entre los propósitos, 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, definiéndolo como las necesidades de la generación presente sin comprometer a las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades. Esta fórmula resume los mandatos éticos, sociales, ambientales 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 horizontes políticos y económicos 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 hotel de gran lujo, desarrollos urbanos exclusivos y colonias marginadas. Realizando obras de rehabilitación 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 reestructurar 194 mil créditos del infonavit, beneficiando a miles de familias y trabajadoras.

Finalmente parte de la visión del Plan Nacional de Desarrollo, es el que el Ejecutivo Federal tiene ante sí la responsabilidad de operar una transformación mayor en el aparato administrativo y de orientar las políticas públicas, las prioridades gubernamentales y los presupuestos para ser eje rector de la cuarta transformación. 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 arroyos 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 Parlamentaria Año XXII, Palacio Legislativo de San Lázaro, 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 tenencia 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 estrategias:

- 2.8.1 Promover acciones de planeación de carácter regional, estatal, metropolitana, municipal y comunitario en materia de Desarrollo urbano y ordenamiento territorial y ecológico 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 indígenas.
- 2.8.2 Realizar intervenciones integrales que mejoren las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y movilidad de los asentamientos humanos, el goce y la producción social de los espacios públicos y comunes con diseño universal.
- 2.8.3 Fomentar junto con los gobiernos locales, esquemas de impulse a la movilidad accesible y sostenible priorizando los modos de transporte público 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 hábitat inclusivo, integral y sostenible, priorizando las localidades con mayor rezago, así como mejorar y actualizar los modelos de gestión de los núcleos agrarios.
- 2.8.5 Promover el pleno ejercicio del derecho a la seguridad jurídica y a la propiedad privada, pública y social, a través del fortalecimiento de los Registros Públicos de la Propiedad, los Catastros y el Registro Agrario 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 municipales
- 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 GOBERNANZA Y DESARROLLO JALISCO 2018-2024 VISION 2030.

Este Plan contiene las voces de más de 12 mil personas de los 125 municipios de Jalisco, que participaron en foros y talleres para construir una propuesta y que han sumado la visión del Jalisco al que todos aspiramos. En el cual se detalla desde los distintos ámbitos y niveles de gobierno para construir un Estado más solidario, más abierto, más justo, más democrático con una visión interdisciplinaria de hacia dónde va Jalisco, mediante una red resiliente de inclusión, participación, discusión y toma de decisiones construidas entre Sociedad y gobierno, para instalar a Jalisco en la gobernanza hacia un Desarrollo justo, sostenible y equitativo.

El Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo Jalisco, se consideran Ejes Temáticos siendo estos los siguientes:

1.-Seguridad, Justicia y Estado de Derecho: El cual busca un estado de derecho con acceso a la justicia para de esta forma contribuir a la consolidación de la paz y la gobernanza. 2.- Desarrollo Social: El cual es dar prioridad en primer lugar a las personas en los procesos de Desarrollo, para así lograr un cambio positivo en las relaciones de la ciudadanía, grupos e instituciones en la Sociedad. 3.- Desarrollo Económico: Busca impulsar éste Desarrollo de Jalisco, con una asignación eficiente de los recursos financieros y mejorar así la calidad de vida de la ciudadanía. 4.- Desarrollo Sostenible del Territorio: Que busca el promover la prosperidad y las oportunidades económicas, un bienestar social y la protección al medio ambiente, a través de una cultura de paz. 5.- Gobierno Efectivo e integridad Pública: Busca el desarrollar un cambio institucional en la administración pública que promueva la estrategia y calidad en la acción gubernamental. 6.- Temáticas Transversales: Que las problemáticas y soluciones en Jalisco, requieren de la participación de varios o todos los sectores sociales, así como a varios o a todos los poderes públicos y 7.- Temáticas Especiales: Las cuales buscan que las prioridades específicas, derivadas de algún eje para el Desarrollo, que requieran un trato preferencial por parte de la administración pública estatal.



Algunos de los Objetivos que persigue el Plan Estatal son: Promover la seguridad nacional y construir un país más resiliente, sostenible y seguro. Garantizar el acceso efectivo, universal a los servicios de salud, asistencia social y medicamentos a toda la población. Desarrollar de manera sostenible e incluyente los sectores agropecuarios, acuícola y pesquero. Promover y apoyar el acceso a una Vivienda adecuada en un entorno ordenado y sostenible. Fortalecer la rectoría y vinculación del ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos y la tenencia de la tierra, mediante el uso racional y equilibrado del territorio y una movilidad eficiente. Promover la igualdad de género y no discriminación, así como la cultura democrática, abrir la participación social y escuchar permanentemente a la Sociedad y garantizar el derecho a la educación laica, gratuita, incluyente y de calidad en todos los niveles del Sistema educativo nacional.

PLAN DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DEL ESTADO DE JALISCO

En diciembre de 1995, se firma el acuerdo de coordinación entre SAMARNAT (Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales) 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 Ecológico del Territorio de Jalisco, el cual formo parte del programa de Desarrollo Institucional Ambiental, su última reforma en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el 27 de Julio de 2006.

El Ordenamiento Ecológico dentro del marco del Desarrollo sustentable deberá entender los instrumentos de la Política Ambiental cuyo objetivo es inducir 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 análisis de las tendencias del deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismo, como base de la Política de Desarrollo 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 justicia social.

En su proceso de gestión pública el Estado de Jalisco, utiliza un mosaico administrativo consistente en 12 regiones. Específicamente para el municipio de San Juan de Los Lagos, el modelo de ordenamiento, señala dos Unidades de Gestión Ambiental (UGA). En el caso, donde se plantea el Desarrollo "Santa Rosa" el proyecto se localiza en las (UGA) la primera definida como Fo 4 210 C (Forestal) de uso predominante forestal, con uso compatible flora y fauna, uso condicionado de asentamientos humanos, Agrícola y pecuario, con política Ambiental de conservación y fragilidad Ambiental alta. La segunda definida como Ag 3 170 A (Agrícola) de uso predominante Agrícola, con uso compatible pecuario, uso condicionado de asentamientos humanos, turismo, industrial, acuacultura, con política Ambiental de aprovechamiento y fragilidad Ambiental media.

Los criterios para los Asentamientos Humanos, son:

Fo 4 210 C

2.- Permitir la construcción de Vivienda y espacios públicos en terrenos con pendientes al 30%.



4.- Llevar a cabo una planificación descentralizada de los servicios y equipamiento básicos de tal manera que se tienda a asegurar una igualdad de oportunidades en el acceso de estos bienes en todo el territorio.

13.- Establecer un Sistema integrado de manejo de residuos sólidos municipales que incluya acciones ambientales adecuadas desde el origen, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de basura, con el fin de evitar la contaminación de mantos freáticos y aguas superficiales, contaminación del suelo y daños a la salud.

14.- Las ampliaciones a nuevos asentamientos humanos y/o turísticos, deberán contar con sistemas de drenaje pluvial y/o domestico independientes.

19.- Se prohíbe el establecimiento de asentamientos humanos en suelos con alta fertilidad.

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

Ag 3 170 A

13.- Establecer un Sistema integrado de manejo de residuos sólidos municipales que incluya acciones ambientales adecuadas desde el origen, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de basura, con el fin de evitar la contaminación de mantos freáticos y aguas superficiales, contaminación del suelo y daños a la salud.

14.- Las ampliaciones a nuevos asentamientos humanos y/o turísticos, deberán contar con sistemas de drenaje pluvial y/o domestico independientes.

19.- Se prohíbe el establecimiento de asentamientos humanos en suelos con alta fertilidad.

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

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



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 Política del Estado de Jalisco; así como en un conjunto de leyes federales y estatales como es la Ley de Planeación 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 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.



IV POLITICAS Y OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN

IV.1 Políticas

Como parte de los objetivos generales del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se enlistan los principios de política pública para la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual en su artículo 4 a la letra dice:

- I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el Acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto el derecho de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes pueden decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- III. Derecho a la oportunidad Urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y la sociedad, respecto a los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
- V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje de crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, maximizando costes y facilitar la actividad económica;
- VII. Protección y Progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca



- destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.
- VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objeto proteger a las personas y su patrimonio frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;
 - IX. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques; y
 - X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

IV.2 Objetivos generales del Plan:

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

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



IV.3 Objetivos específicos del Plan:

Los objetivos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, está alineado con el objetivo del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2015, de San Juan de Los Lagos, que es distribuir adecuadamente las acciones urbanísticas para el óptimo funcionamiento del centro de población, el establecimiento de normas y reglamentos para el control de la utilización del suelo y de las acciones urbanísticas, el de facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo un sistema eficiente de movilidad, como también procurar de manera integral la calidad de la imagen visual del municipio y lograr que las zonas urbanas sean inclusivas, resilientes y sostenibles para contribuir con el objetivo del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2018-2021 Visión 2040 del municipio.

- 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 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 APLICACIÓN



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 N° 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 N° 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 N° 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 N° 1 y cerrando así el polígono.

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:

CUADRO DE CONSTRUCCION								
LADO EST.-PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM		CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LATITUD	LONGITUD
			ESTE (X)	NORTE (Y)				
1-2	291°41'56.10"	83.982	775,802.6810	2,354,227.5260	-0°57'53.039333"	1.00054010	21°16'7.971192" N	96°20'31.748830" W
2-3	290°36'59.56"	12.002	775,724.6501	2,354,258.5765	-0°57'52.108337"	1.00053957	21°16'9.022780" N	96°20'34.435580" W
3-4	291°57'2.49"	63.282	775,713.4165	2,354,262.8027	-0°57'51.973911"	1.00053949	21°16'9.166241" N	96°20'34.822516" W
4-5	337°56'43.48"	2.479	775,654.7218	2,354,286.4581	-0°57'51.274080"	1.00053909	21°16'9.966959" N	96°20'36.843317" W
5-6	212°13'23.09"	52.142	775,653.7908	2,354,288.7561	-0°57'51.266087"	1.00053908	21°16'10.042136" N	96°20'36.874249" W
6-7	213°0'32.35"	25.502	775,625.9878	2,354,244.6451	-0°57'50.845169"	1.00053889	21°16'8.624077" N	96°20'37.863751" W
7-8	212°14'16.31"	66.068	775,612.0948	2,354,223.2591	-0°57'50.635905"	1.00053880	21°16'7.936796" N	96°20'38.357815" W
8-9	213°4'32.83"	41.314	775,576.8518	2,354,167.3761	-0°57'50.102433"	1.00053856	21°16'6.140303" N	96°20'39.612075" W
9-10	276°53'55.04"	8.067	775,554.3048	2,354,132.7571	-0°57'49.762982"	1.00053840	21°16'5.027781" N	96°20'40.413833" W
10-11	280°58'52.71"	29.304	775,546.2958	2,354,133.7261	-0°57'49.663842"	1.00053835	21°16'5.063644" N	96°20'40.690892" W
11-12	280°50'22.32"	46.581	775,517.5288	2,354,139.3081	-0°57'49.311144"	1.00053815	21°16'5.260739" N	96°20'41.684814" W
12-13	280°36'24.37"	60.087	775,471.7788	2,354,148.0681	-0°57'48.750032"	1.00053784	21°16'5.570374" N	96°20'43.265584" W
13-14	281°5'12.72"	51.784	775,412.7188	2,354,159.1281	-0°57'48.025267"	1.00053744	21°16'5.962009" N	96°20'45.306393" W
14-15	206°45'55.55"	32.225	775,361.9008	2,354,169.0861	-0°57'47.402352"	1.00053709	21°16'6.313329" N	96°20'47.062146" W
15-16	205°40'27.80"	51.124	775,347.3888	2,354,140.3141	-0°57'47.173417"	1.00053700	21°16'5.386389" N	96°20'47.581958" W
16-17	206°8'24.80"	59.171	775,325.2388	2,354,094.2371	-0°57'46.820508"	1.00053685	21°16'3.901342" N	96°20'48.376614" W
17-18	108°59'22.92"	465.832	775,299.1696	2,354,041.1178	-0°57'46.406964"	1.00053667	21°16'2.189612" N	96°20'49.311220" W
18-1	10°33'49.52"	343.816	775,739.6493	2,353,889.5370	-0°57'51.700230"	1.00053967	21°15'57.023686" N	96°20'34.130992" W
			AREA = 106,382.954 m ²		PERIMETRO = 1,494.764 m			

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 19.1°C., 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= Eutríco
I= Litosol
Kk = Calcico
2 = Textura Media. En los 30 cm. 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 secundaria.

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, gorriónes, 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 frío y del calor por lo que conviene usarlos en climas extremos, mezcla para la fabricación de ladrillos.



VI.1.1 Riesgos Naturales

Jalisco se encuentra entre los primeros estados con mayor extensión territorial, en su geografía no ésta exento de fenómenos naturales como antrópicos, pues hasta hoy se registran fenómenos geológicos e hidrometeorológicos diversos, tales como sismos; actividad volcánica; deslizamientos de laderas; ciclones; lluvias extremas; inundaciones; explosiones; contaminación química entre otros.

El Objetivo de este apartado es identificar los riesgos y peligros, así como las acciones de mitigación del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Debido a la inexistencia de una legislación municipal en materia de Riesgos, partimos de la legislación Estatal y Nacional en materia de riesgos como el Atlas de Riesgos del Estado de Jalisco y el Atlas Nacional de Riesgos.

Inundaciones: No existen cercanos al predio cuerpos de agua y escurrimientos importantes 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 es clasificada como zona B, considerada como zona sísmica baja y la falla más cercana se encuentra aproximadamente a 12.3 Km en dirección Noreste la denominada falla Santa Bárbara, 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.



VI.1.2 Riesgos por Infraestructura

Los riesgos por infraestructura identificados como; industrias, ductos de hidrocarburos, estaciones de servicio, fuentes de materiales radioactivos, líneas de alta tensión, subestaciones eléctricas, sitios de depósito de residuos peligrosos, tiraderos municipales, plantas tratadoras, etc. Éstas no representan ningún peligro para el área de aplicación, debido a que no existe ningún tipo de riesgo en la zona.

VI.1.3 Resiliencia

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Capítulo Tercero, Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su Artículo 26, fracciones VII y XIII, indica se deberán tomar en cuenta las estrategias para prevenir los impactos negativos en el ambiente urbano, originados por el crecimiento de los centros de población y fomentar los criterios, la gestión integral del riesgo y la resiliencia urbana, que deberán de tomar los diferentes niveles de gobierno, en la elaboración de los programas y planes. A fin de aumentar el conocimiento y reducir la vulnerabilidad de la población, para la reducción de amenazas y riesgos que los eventos físicos naturales y humanos pudieran originar en la vida e integridad de las personas.

Debido a que, en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano, no existe la posibilidad de riesgos naturales o riesgos por infraestructura, se mencionarán las medidas aplicables para la zona, por las obras y actividades para el desarrollo del fraccionamiento como son:

Suelo: En la etapa de preparación y construcción, el suelo sufrirá aumento en los niveles de erosión, tanto por la acción del viento, como del agua y cambio en su topografía por la conformación del terreno y construcción de las viviendas para el fraccionamiento, sin embargo, una vez concluidas las actividades de la urbanización del fraccionamiento ya no será susceptible de erosión debido a la pavimentación con la que contará la zona.

Áreas Verdes y reforestación: 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.

Además, la generación de residuos dentro del proyecto durante todas sus etapas de desarrollos, tanto sólidos como peligrosos, se pudiera presentar la contaminación del agua. Para prevenir la contaminación de agua de los sitios aledaños, se deberán de instalar botes o contenedores para la recolectar los residuos generados durante las etapas del proyecto.

Aire: Con las acciones realizadas en el sitio del proyecto y las pendientes a realizar, se tendrán emisiones de polvos al aire, por lo cual por acción del aire se pueden dispersar a zonas aledañas. Por tal razón se humidificará la zona donde se lleven a cabo las obras para disminuir las emisiones, en terracerías y áreas del proyecto sin carpeta o concreto.



También, se generarán emisiones al aire de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores. Como medida de prevención se realizarán los mantenimientos preventivos y correctivos a los vehículos y maquinaria que operen dentro del sitio del proyecto, con la finalidad de evitar que las emisiones al aire rebasen los máximos establecidos.

Flora: Se eliminarán la poca cubierta vegetal, además las especies existentes se considera muy baja, por lo que se prevé que el impacto sobre este recurso será bajo o casi nulo.

Fauna: En condiciones actuales, la fauna silvestre en el predio es mínima, debido a que la zona se encuentra impactada por la actividad agrícola y con presencia de fraccionamientos aledaños, por lo que, en la etapa de construcción, no existirá afectación sobre el recurso, y el impacto será nulo.

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: El Impacto adverso será significativo pero temporal al modificarse el 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, se abatirá la creciente demanda de vivienda y se presentará la generación de ingresos públicos por concepto de pago de derechos municipales.

VI.1.4 Normatividad aplicable

De acuerdo a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Las normas aplicables al proyecto del plan parcial, son las siguientes:

NOM-052-SEMARNAT-2005: Establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

NOM-059-SEMARNAT-2010: Tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestre en riesgo en la República Mexicana.

NOM-041-SEMARNAT-2015: Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes de los vehículos en circulación que usan gasolina o mezclas que incluyan diésel como combustible.



NOM-045-SEMARNAT-2006: Establece los límites máximos permisibles de opacidad de humo provenientes del escape de vehículos que usan diésel.

NAE-SEMADES-007/2008: Establece los criterios y especificaciones técnicas bajo las cuales se deberá realizar la separación, clasificación, recolección selectiva y valorización de los residuos en el Estado de Jalisco.

VI.2 Medio Físico Transformado

VI.2.1 Estructura Urbana

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

Los elementos que componen la estructura urbana de la zona de estudio, está conformada por un sistema de unidades vecinales dividido en colonias, unidades habitacionales o fraccionamientos identificando los siguientes Fraccionamientos:

La Calera

Artesanos

Mártires Cristeros

IPROVIPE

Ayuntamiento y

Loma Linda.

Los niveles de servicio y equipamiento que componen la estructura urbana en la zona son de nivel básico, los cuales son equivalentes las unidades vecinales y barriales y en **ésta** se encuentran:

La escuela CECYTEJ

El rastro municipal

Una cancha deportiva y

Un templo en construcción denominado Parroquia Divina Misericordia y



Los equipamientos propuestos en el Plan de Desarrollo Urbano de Población, para el centro vecinal CV-33 en fraccionamiento La Calera; Jardín y plaza; jardín de niños y primaria, con un turno. Así como los que se dosificarán en el área de cesión para destinos propuesta, en la zona de aplicación como de equipamiento barrial EI-B, y de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B.

Los niveles de servicios y comercio también son de nivel básico equivalentes las unidades vecinales y barriales como son:

Tiendas de abarrotes

Farmacias

Fruterías

Tortillerías

Taller mecánico

Lavandería y

Carpintería.

En cuanto al sistema vial, que tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en los centros de población, su radio de influencia es la de unidad vecinal, barrial, distrital, central y regional, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercio y servicios que por lo general conforman el centro vecinal y barrial, será a través de vialidades; regionales, principales, subcolectoras, colectoras, colectoras menores, locales o peatonales.

La zona se compone de la siguiente jerarquía vial:

VR-Vialidad regional, Libramiento carretero poniente

VP-Vialidad principal Av. Santa Rosa y Calle Sierra Hermosa

VL-Las que componen las unidades vecinales de los fraccionamientos antes mencionados y las propuestas para el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano, vialidades de tipo local y una subcolectora.

La ruta 7 de transporte urbano Centro-La Calera, como principal medio de transporte, así como vehículos particulares de los habitantes de la zona.

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.

Asentamientos Irregulares y en Proceso de Regularización: Actualmente no existen.

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: La zona se encuentra en una fase de crecimiento, donde se identifican unidades vecinales (fraccionamientos), donde predomina el uso habitacional de densidad alta, y vivienda con características de unifamiliares. El área de aplicación de del plan parcial de desarrollo urbano tiene una mezcla de uso mixto barrial en un porcentaje menor, al de agrícola en mayor proporción. El uso propuesto para el área de aplicación será similar al existente en la zona de habitacional de alta densidad H4.

VI.2.2 Infraestructura

Agua Potable

La zona se abastece de agua potable a través de tres fuentes, las cuales son clasificadas en pozos profundos, dicho servicio se destina al cien por ciento al uso habitacional, a los siguientes fraccionamientos.

Pozo No. 7.- La Peña del Halcón, con un Q= 10 l.p.s., el cual surte al fraccionamiento IPROVIPE y Loma linda y su tanque de almacenamiento de 200 m³.

Pozo No. 20.- **Mártires Cristeros** con un Q= 10 l.p.s., el cual surte al fraccionamiento donde se localiza.

Pozo No. 26.- La Calera con un Q= 6 l.p.s., el cual surte al fraccionamiento donde se ubica, mediante línea de distribución de 3", por la calle Sierra Hermosa

Drenaje

La zona cuenta con líneas de conducción de aguas residuales, las cuales descargan a las unidades vecinales al cien por ciento. En el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano, los escurrimientos se dirigen hacia el suroeste, por consiguiente el sistema o la línea del colector que desaloja las aguas residuales se encuentra en la misma dirección de descarga, hasta la laguna



de oxidación y próximamente hasta la planta tratadora de aguas residuales. Dicho colector tiene un diámetro de 12" que corre por la calle Sierra Hermosa desde el fraccionamiento La Calera en la parte más alta hasta la zona de descarga existente y próxima futura.

En cuanto al drenaje pluvial, el municipio no cuenta con dicho sistema de desalojo de las aguas pluviales, por lo que las aguas pluviales, se encauzan por superficie del arroyo de las vialidades que funcionarían como línea de alejamiento a cielo abierto, hasta su punto de descarga aguas abajo hasta desembocar con el Río San Juan.

Electricidad y alumbrado público

El suministro de energía eléctrica en la zona, se encuentra cubierta al cien por ciento. La demanda de voltaje es homogénea debido a la composición del uso del suelo habitacional.

La operación, mantenimiento y administración del sistema de distribución, está a cargo de la Comisión Federal de Electricidad.

En cuanto al alumbrado público, está solucionado en la totalidad de la zona y su funcionamiento es aceptable. Este servicio lo opera, mantiene y administra el Ayuntamiento de San Juan de Los Lagos.

Instalaciones especiales y de riesgo urbano

No existen en la zona, instalaciones especiales y de riesgo urbano

Pavimentos

En gran porcentaje la zona cuenta con pavimentos, las condiciones de los pavimentos de concreto hidráulico se encuentran de buenas a regulares condiciones y en algunos puntos faltan pavimentos y banquetas.

VI.2.3 Movilidad Urbana

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, enuncia como uno de los propósitos de la política urbana, en su Artículo 70, la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de transportarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus centros de población.

Dicha ley condiciona a que las políticas de movilidad establezcan las medidas necesarias para



que los desplazamientos por la ciudad sean accesibles, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada. Así mismo, en consideración con lo dispuesto en el Artículo 122 fracción XIV del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Plan Parcial debe de integrar “El estudio que considere la movilidad urbana sustentable”, la cual es definida en el propio Código como “Política Pública, que coordina los sectores ambientales, de transporte y desarrollo urbano, con la finalidad de mejorar la calidad del espacio público”.

Por lo tanto, se deberá proponer medidas que impulsen un reparto modal más equilibrado, reduciendo la dependencia a los automotores particulares ya sea mediante medios alternativos de movilidad y priorizar soluciones viales que atienda las necesidades de todos los usuarios de la vía pública.

Por lo anterior, se realizó un estudio a manera de diagnóstico, que considera la situación actual de la movilidad urbana y de acceso universal desde la vía pública, en la zona de estudio del plan parcial. Para ello se analizó la interconectividad entre medios de transporte, la red de infraestructura para la movilidad peatonal y no motorizada y el uso de la red vial.

Como resultado de este estudio, se identificó que la infraestructura para la movilidad peatonal, se encuentra de la siguiente manera; las banquetas sin rampas en las esquinas y ausencia de estas, discontinuidad en el trayecto, anchos de circulación menor a un metro, estado de conservación de bueno a deficiente, en algunos lugares el uso de materiales inadecuados, invasión de banquetas por vehículos motorizados y jardineras, construcciones que sobresalen los linderos de los predios, desniveles excesivos y deficiente señalamiento horizontal y vertical.

En el caso de las intersecciones, se identificó que la mayoría de los cruces para peatones presentan un diseño inadecuado y en su mayoría no existe tal diseño. Las que cuentan con rampa peatonales, la pendiente de los planos inclinados sobrepasa el 10% recomendado. Además, la textura es inadecuada, mayormente lisas y en su mayoría carecen de semáforos. Lo que vulnera la integridad física de los peatones.

En el caso del sistema vial, éste se compone por vialidades que comunican a la zona de estudio tanto en su interior como en el resto de la ciudad, como un sistema vial interurbano, que estructuran y enlazan las diferentes unidades urbanas (colonias y fraccionamientos), clasificadas como un sistema o red vial secundario, donde todos los modos de transporte, motorizados y no motorizados, conviven.

La superficie de rodamiento del sistema o red vial de la zona de estudio, el 100% es de concreto hidráulico y su estado de conservación es regular, con ausencia de carriles con prioridad ciclista.

Los puntos de conflicto vial, que se detectó es el nodo vial, en el entronque del libramiento carretero poniente con la Av. Santa Rosa y su continuación a la calle Sierra Hermosa, la cual da acceso al área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano Santa Rosa.



En lo que se refiere al uso de transporte colectivo, la zona solo cuenta con una ruta de transporte público, ruta Centro-La Calera, el uso preferentemente de transporte particular (vehículos y motocicletas) y en menor escala el uso de taxi y la bicicleta.

Conclusión

Con respecto a los datos que arroja el estudio de movilidad urbana en la zona donde se desarrollará la acción urbanística Santa Rosa, se puede concluir que es necesario incrementar la flota del transporte urbano, para maximizar su eficiencia para atender la dinámica de movilidad en la zona.

Rehabilitar la red de infraestructura para la movilidad peatonal, con un diseño apropiado de banquetas, rampas, intersecciones y señalamientos, que respete la reglamentación vigente, de tal forma que represente al peatón una continuidad y claridad de su ruta y evitar la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan su paso.

Por último, revisar el sistema vial existente en el municipio, para ver la factibilidad de brindar un espacio para carriles ciclistas, para posibilitar a la población de una movilidad urbana no motorizada.

VII. DETERMINACION DE USOS Y DESTINOS

VII.1 Clasificación de Áreas

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

Las áreas que se establecen en el presente plan, son las que se señalan gráficamente en el plano E-1, identificadas con las claves y subclaves como lo indica el artículo 17 del Reglamento Estatal de Zonificación, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con el objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

Áreas Rusticas (AR)

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



Áreas Agropecuarias (AGR)

Aquellos terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR), y el número que las especifica.

AR-AGR15. Área agropecuaria al noroeste, teniendo como límites: al sur con el área de conservación ecológica AC10, y al este con el libramiento carretero poniente, al norte con el área de conservación ecológica AC11 y al oeste con el río San Juan.

AR-AGR16. Área agropecuaria al noroeste, teniendo como límites: al norte y oeste con los límites del área de aplicación, al sur con el área de conservación ecológica AC11, al este con los límites de centro de población y suroeste con el río San Juan.

VII.1.1 Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento

Acciones de Conservación

Áreas de Conservación Ecológica (AC)

Las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado actual y su grado de transformación, motivaran su preservación o nivel de conservación. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las leyes federal y estatal de equilibrio ecológico y protección al ambiente. Dichas áreas se señalaran en los planos, siendo identificadas con la clave (AC), y el número que las especifica.

AC10. Área de conservación ecológica, con una superficie aproximada de 11.32 hectáreas, localizada al noroeste del centro de población, teniendo al norte el área agropecuaria AG-AGR15, al este el Libramiento Carretero Poniente, al sur la planta de tratamiento de aguas residuales y al suroeste el río san Juan.

AC11. Área de conservación ecológica, con una superficie aproximada de 15.87 hectáreas, localizada al noroeste del centro de población, teniendo al norte el área agropecuaria AG-AGR16, al este el límite de centro de población, al sureste el libramiento carretero poniente, al sur el área agropecuaria AG-AGR15 y al oeste el Río San Juan.

AC12. Área de conservación ecológica, con una superficie aproximada de 17.16 hectáreas, localizada al noreste del centro de población, teniendo al norte el fraccionamiento La Calera y el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP8, al este el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP6, al sureste el fraccionamiento Mártires Cristeros, al sur el Libramiento Carretero Poniente y al oeste el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP8.



Áreas de Protección a Causas y Cuerpos de Agua (CA)

Son las áreas requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se señalan en los planos con la clave (CA) y el número que las especifica, siendo las siguientes:

CA-1. Comprende el río San Juan y sus afluentes, el cual cruza el área de aplicación del plan de este a noroeste, con una servidumbre en ambas márgenes del río con ancho de 10.00 metros con respecto a la cota máxima registrada, y de 5.00 metros de ancho a cada lado del eje del cauce de los arroyos y escurrimientos tributarios, de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Aguas Nacionales.

Áreas de Prevención Ecológica (AP)

Son las áreas del territorio estatal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben preservarse, no permitiendo grado alguno de intervención humana, por lo que se evitará cualquier tipo de urbanización, En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes. Serán identificadas con la clave (AP) y el número que las especifica.

AP 17. Área de prevención ecológica con una superficie aproximada de 29.13 hectáreas, localizada al noroeste del centro de población teniendo al norte el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP9, al noroeste y oeste el libramiento carretero poniente, al este la Avenida Santa Rosa y al sur los fraccionamientos Los Halcones y Las Norias.

AP 18. Área de prevención ecológica con una superficie aproximada de 5.96 hectáreas, localizada al noroeste del centro de población teniendo al noroeste el fraccionamiento Iprovipe, al noreste el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP10 y al sur el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP3.

VII.1.2 Acciones de Mejoramiento

Las acciones de mejoramiento descritas en este apartado se refieren a aquellas actividades que deberán propiciar las autoridades municipales y estatales tendientes al mejoramiento del nivel de vida de los pobladores, estableciendo áreas de recreación y esparcimiento, renovando la estructura vial, reponiendo las redes de drenaje inoperantes, actualizando la red de alumbrado público con sistemas de iluminación suficiente y de bajo consumo, además de acciones tendientes al saneamiento de arroyos y del Río San Juan.



Áreas Urbanizadas (AU)

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana.

Áreas de Urbanización Progresiva

Son aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo a la Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Territorial y Desarrollo Urbano, y Código Urbano para el Estado, se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave (UP).

AU-UP7. Áreas formadas por el fraccionamiento Mártires Cristeros, la primera ubicada al norte del centro de población con una superficie aproximada de 24.43 hectáreas, limitada al norte con el libramiento carretero poniente y la segunda limitada al sur con libramiento carretero poniente, con una superficie aproximada de 5.50 hectáreas.

AU-UP8. Área formada por el fraccionamiento Iprovipe y una fracción de predio colindante, ubicada al noroeste del centro de población con una superficie aproximada de 4.18 hectáreas. Limitando al norte con el libramiento carretero poniente.

AU-UP9. Área formada por el fraccionamiento La Calera, ubicada al norte del centro de población con una superficie aproximada de 6.28 hectáreas, teniendo al norte y oeste el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP8.

AU-UP10. Área formada por el fraccionamiento Ayuntamiento, la calle Prolongación calle uno y Privada Santa Teresa, ubicada al noroeste del centro de población con una superficie aproximada de 14.95 hectáreas. Limitando al oriente con la colonia Santa Teresa y al sur con el fraccionamiento Ana Lucia.

VII.1.3 Acciones de Crecimiento

Áreas de Reserva Urbana (RU)

Son las áreas que corresponden a los terrenos donde se dispone el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponde a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.



Áreas de reserva urbana a corto plazo

RU-CP3. Polígono localizado al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 7.88 hectáreas, en el cual está incluida el Fraccionamiento Artesanos en proyecto, teniendo al norte el Fraccionamiento Iprovepe, al suroeste la avenida Santa Rosa.

Áreas de reserva urbana a mediano plazo

Son aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (MP):

RU-MP8. Área localizado al norte del centro de población, con una superficie aproximada de 35.40 hectáreas, limitando al norte y oeste con el límite del centro de población, al este con el fraccionamiento La Calera.

RU-MP9. Área localizada al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 1.38 hectáreas y los siguientes límites, al norte el libramiento carretero poniente, al sur y oeste el área de protección ecológica AP-17 y al este la Avenida Santa Rosa.

RU-MP10. Área localizada al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 13.83 hectáreas, teniendo al norte el libramiento carretero poniente, al este los fraccionamientos Mártires Cristeros y Loma Linda.

Áreas de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales (RI)

Son las áreas que se encuentran próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave (RI) y el número que la especifica.

Áreas de Restricción de Instalaciones de Riesgo (RG)

Estas áreas son las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (RG).



RI-RG17. Área de restricción del Rastro Nuevo, con una superficie aproximada de 0.53 hectáreas, localizado al noroeste del centro de población, junto al Libramiento Carretero Poniente.

Áreas de Restricción por paso de redes e instalaciones de agua potable

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (AB).

RI-AB36. Área de restricción del pozo La Peña del Halcón, localizado al noroeste del centro de población cercano al rastro municipal.

RI-AB37. Área de restricción de la línea de conducción de agua potable que va del pozo La Peña del Halcón al tanque Loma Linda, localizado al noroeste del centro de población.

RI-AB38. Área de restricción del tanque y pozo Loma Linda (este último fuera de servicio), localizado al noroeste del centro de población, por la Prolongación calle 1, en el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP10.

RI-AB48. Área de restricción del pozo La Calera, localizado en el fraccionamiento del mismo nombre al noroeste del centro de población.

Áreas de Restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (DR).

RI-DR8. Área de restricción de colector en proyecto desde el Rastro Nuevo municipal ubicado en el libramiento carretero poniente hasta la Planta Municipal de Tratamiento de Aguas Residuales.



Áreas de Restricción para la vialidad

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

RI-VL3. Libramiento carretero poniente, localizado al poniente y norte del centro de población. Su servidumbre se establece en un derecho de vía de 40 m (20 metros a cada lado a partir del eje de la misma) Su longitud aproximada es de 10,102 metros, del entronque con la carretera federal No. 80 tramo San Juan – Jalostotitlán al suroeste del área urbana hasta su entronque con la misma carretera federal No. 80 tramo San Juan – Lagos de Moreno al noreste del área urbana.

RI-VL14. Calle Santa Rosa y la Prolongación de la misma. Vialidad principal localizada al noroeste del área urbana, su servidumbre se establece en 13.50 metros a cada lado a partir del eje de la misma y tiene una longitud aproximadamente de 2,038 metros de su intersección con la Av. El Pocito hasta su entronque con el libramiento carretero poniente.

VII.2 Zonificación Secundaria

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

Recursos Naturales

Los tipos de zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre Áreas Rústicas: Áreas Agropecuarias, Piscícolas, Silvestres, Forestales, de Actividades extractivas y Turísticas.

En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

Zona Agropecuaria (AG)

Corresponde a todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia.

AG-1. Zona agropecuaria al noroeste, teniendo como límites: al noroeste y norte el límite del área de aplicación, al sureste la carretera a San Sebastián del Álamo, en fracciones del sur con la zona turístico campestre TC-1 y al suroeste el área de protección del río San Juan.



AG-20. Zona agropecuaria en el límite noroeste del centro de población, teniendo al oriente el libramiento carretero poniente y al poniente el área de protección del río San Juan.

Zona de Actividades Silvestres (AS)

Zonas de predios rústicos que prevalecen en gran medida en su estado natural, siendo las siguientes:

AS-1. Zona de actividades silvestres, comprende el río San Juan y sus afluentes, el cual cruza el área de aplicación del plan de oriente a norponiente, con una servidumbre en ambos márgenes del río con un ancho de 10.00 metros a cada lado de su eje con respecto a la cota máxima registrada, y de 5.00 metros de cada lado del cauce del eje de cada uno de los arroyos y escurrimientos tributarios, de acuerdo a lo estipulado a la Ley de Aguas Nacionales.

AS-23. Zona de actividades silvestres, con una superficie aproximada de 14.52 hectáreas, localizada al noroeste del centro de población teniendo al oriente el Libramiento carretero poniente, al sur la zona agropecuaria AG-19 y al suroeste el área de protección del río San Juan.

AS-24. Zona de actividades silvestres, localizada al noroeste del centro de población con una superficie aproximada de 29.72 hectáreas, teniendo al oriente la zona de Servicio a la Industria y Comercio S-5 y la Avenida Santa Rosa y el fraccionamiento Ayuntamiento, al sur la colonia Los Halcones y el área de protección del río San Juan y al poniente el libramiento carretero poniente.

AS-25. Zona de actividades silvestres, localizada al noroeste del centro de población con una superficie aproximada de 7.03 hectáreas, teniendo al noroeste el fraccionamiento Iprovipe y la oeste la Avenida Santa Rosa.

AS-26. Zona de actividades silvestres, con una superficie aproximada de 16.69 hectáreas, localizada al noroeste del centro de población teniendo al sureste el libramiento carretero poniente y el Nuevo Rastro Municipal, y al poniente el área de protección del río San Juan.

AS-27. Zona de actividades silvestres, localizada al noroeste del centro de población con una superficie aproximada de 18.07 hectáreas, teniendo al norte el fraccionamiento La Calera, al suroeste el camino a la Peña del Halcón y al sur el libramiento carretero poniente.

AS-32. Zona de actividades silvestres, comprende el arroyo los callejones, localizado al norte del centro de población, con una servidumbre de 5.00 metros de ancho a cada lado del cauce de su eje, de acuerdo a lo estipulado por la Ley de Aguas Nacionales.

Zonas Habitacionales

Estas zonas comprenden todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes usos: Habitacional Jardín, habitacional densidad mínima, habitacional densidad baja, habitacional densidad media y habitacional densidad alta.



Zonas Habitacionales Densidad Media (H3)

Las zonas habitacionales de Densidad Media son las que a continuación se describen, pudiendo tener una densidad máxima de hasta 195 habitantes por hectárea o 39 viviendas por hectáreas. Con lotes de superficie mínima de 140 m² y frente mínimo de 8 metros lineales, debiendo ajustarse a las normas señaladas para este tipo de zonas en el Reglamento Estatal de Zonificación.

H3-6. Zona localizada al noroeste del centro de población, con una superficie de 18.26 hectáreas, correspondiente al fraccionamiento Loma Linda y predio colindante, limitando norte con el libramiento carretero poniente y al oriente con el fraccionamiento Mártires Cristeros, al sur con el Fraccionamiento Lomas de Santa Teresa y al poniente con la zona mixto barrial MB-1 y la calle Prolongación uno.

Zonas Habitacionales Densidad Alta (H4)

Las zonas habitacionales de densidad alta que a continuación se describen pueden tener una densidad máxima de hasta 290 habitantes por hectárea o 58 viviendas, con lotes de superficie mínima de 90 m² y frente mínimo de 6 metros lineales, debiendo ajustarse a las normas señaladas para este tipo de zonas en el Reglamento Estatal de Zonificación.

H4-3. Zona localizada al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 26.82 hectáreas, correspondiente al fraccionamiento La Calera y predios colindantes, teniendo al norte y poniente el límite del centro de población, al oriente la zona turístico campestre TC-1 y al sur la zona de actividades silvestres AS-27.

H4-4. Zona localizada al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 4.82 hectáreas, correspondiente a una fracción fraccionamiento Mártires Cristeros ubicado al norte del libramiento carretero poniente. Limitando al norte con la zona turístico campestre TC-1, al sur con el libramiento carretero poniente y al poniente con la zona de equipamiento barrial EI-B14.

H4-6. Zona localizada al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 19.30 hectáreas, correspondiente al fraccionamiento Iprovepe y el área conocida como Prolongación calle 1, predios ubicados en la privada Santa Teresa, el fraccionamiento Artesanos en proyecto y predio colindante. Limitando al norte con el libramiento carretero poniente de por medio la zona de actividades silvestres AS-32, al oriente y sur la zona habitacional densidad media H3-6 y al poniente la Avenida Santa Rosa de por medio la zona mixto barrial MB-1.

Zonas Mixtas

Las zonas Mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y por ello se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes.



Mixto Barrial (MB)

Las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio o en corredores barriales.

MB-16. Zona de comercio mixto barrial ubicada al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 1.85 hectáreas, limitando al norte y poniente con el límite del centro de población y al oriente con la calle Sierra Hermosa y al sur el camino a la Peña del Halcón.

MB-17. Zona de comercio mixto barrial ubicada al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 2.59 hectáreas, limitando al norte con el límite del centro de población, al oriente con la zona habitacional densidad alta H4-3, al sur el camino a la Peña del Halcón y al poniente con la calle Sierra Hermosa.

Zonas de Servicios a la industria y al Comercio (SI)

Son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Por lo general se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

SI-5. Zona de servicios a la industria y al comercio, localizada al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 1.38 hectáreas, limitando al norte el libramiento carretero poniente, al sur la zona de actividades silvestres AS-24, al oriente la Avenida Santa Rosa y al poniente la zona de actividades silvestres AS-24.

Zonas de Equipamiento

Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominante de uso público, en estas zonas se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad.

Zonas de Equipamiento Barrial (EI-B)

Son las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto de cobertura barrial, generando centros de barrio y/o corredores barriales.

EI-B12. Zona compuesta por el equipamiento faltante propuesto localizado al norte del límite del centro de población junto al fraccionamiento la Calera, siendo los siguientes: un bachillerato del CECYTEJ, un Templo, un Jardín de Niños y una Primaria.



EI-B13. Zona compuesta por el equipamiento faltante propuesto, localizado al norte del límite del centro de población, en la calle Sierra Hermosa del fraccionamiento La Calera, siendo el siguiente: Áreas de Cesiones para Destinos del mismo fraccionamiento.

EI-B14. Zona compuesta por el equipamiento faltante propuesto, localizado al norte del límite del centro de población, en la calle Presbítero Jesús Méndez Montoya, siendo la siguiente: Área de Donación al Estado del fraccionamiento Mártires Cristeros.

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

Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Barriales (EV-B)

EV-B18.- Zona de espacios verdes, abiertos y recreativos, correspondiente al Centro Deportivo Iprovipe en proceso de construcción en el Área de Cesiones para Destinos del mismo fraccionamiento, con una superficie aproximada de 0.50 hectáreas.

EV-B21.- Zona de espacios verdes, abiertos y recreativos, ubicado al norte del Fraccionamiento La Calera correspondiente a las canchas deportivas de propiedad privada, con una superficie aproximada de 1.11 hectáreas.

Zonas de Instalaciones Especiales e Infraestructura

Son las zonas para usos que sin ser de tipo industrial, son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, y que se demandan dentro y fuera de las áreas urbanas, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor, además de las instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura urbana. Por su dimensión, radio de cobertura y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales.

Zonas de Instalaciones Especiales Urbanas (IE-U)

IE-U5. Zona del Rastro Municipal, con una superficie aproximada de 0.52 hectáreas, localizado al noroeste del centro de población, junto al libramiento carretero poniente y camino a la Peña el Halcón.



VII.2.1 Zonificación específica del área de aplicación

RU-CP20 Polígono localizado al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 10-63-82.95 hectáreas, en el cual se encuentra el fraccionamiento propuesto denominado Santa Rosa, teniendo al norte el área rústica agropecuaria AR-AGR 16, al sur con el área rústica agropecuaria AR-AGR 16, al oriente con la vialidad Sierra Hermosa y al poniente con el área rústica agropecuaria AR-AGR 16.

H4-26. Zona localizada al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 08-93-34.29 hectáreas, correspondiente al fraccionamiento propuesto denominado Santa Rosa, teniendo al norte la zona agropecuaria AG-1, al sur con la zona agropecuaria AG-1, al oriente con la zona mixta barrial-16 y al poniente con zonas propuestas de equipamiento barrial EI-B17 y la zona de espacios verdes, y recreativos barriales EV-B24.

MB-16. Zona de comercio mixto barrial ubicada al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 1.85 hectáreas, limitando al norte y poniente con el límite del centro de población y la zona propuesta habitacional de densidad alta H4-26, al oriente con la calle Sierra Hermosa y al sur el camino a la Peña del Halcón.

EI-B17 y EV-B24 Zonas de equipamiento barrial y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, ubicados al noroeste del centro de población, con una superficie aproximada de 01-70-48.66 hectáreas, limitando al norte, sur y poniente, con zona agropecuaria AG-1, al oriente con la zona propuesta habitacional de densidad alta H4-26.

VII.2 Descripción de áreas habitacionales, áreas de cesión para destinos y vialidades del área de aplicación.

Descripción, medidas y colindancias de zonas habitacionales.

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-11 Calle 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-11 Calle 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-11 Calle 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 Título 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 17,048.66 m², los cuales destinarán como lo señala el Reglamento Estatal de Zonificación. En su Artículo 128, fracción I. y consignarse para espacios verdes, abiertos y recreativos y equipamiento.



Descripción, medidas y colindancias de ACD

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 más 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, Abiertos y Recreativos

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal y barrial se sujetarán a los lineamientos que se establecen en la tabla del cuadro 34, artículo 122 del Reglamento estatal de zonificación.

Servicios Escolares

Para efecto de hacer operativo el funcionamiento del equipamiento en las unidades territoriales de nivel vecinal y barrial respectivamente, se establecerá 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.

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 Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN Y DISEÑO URBANO

VIII.1 Normas y criterios técnicos que definen la compatibilidad de usos y destinos.

Reglamentación de zonas habitacionales, Capítulo IX del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 51.- La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas;



- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger las zonas contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en las calles;
- V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 55 al 61 del Reglamento Estatal de Zonificación, se observarán las consideraciones generales para la reglamentación de zonas.

El uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

- I. **Habitacional jardín:** el uso habitacional que puede desarrollarse, en función de necesidades ecológicas, resultantes de aspectos naturales propios del lugar;
- II. **Habitacional Unifamiliar:** una casa habitación por familia en un lote individual;
- III. **Habitacional Plurifamiliar Horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades; y
- IV. **Habitacional Plurifamiliar Vertical:** viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.



En las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Cuadro 9 HABITACIONAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA.	❖ Habitación.	l	HABITACIÓN UNIFAMILIAR.
				TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA.
			m	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
			r	EQUIPAMIENTO VECINAL
			r	SERVICIOS VECINALES.
	COMERCIO VECINAL.			
	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS..		r	
			r	
			r	
			r	

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.

PREDOMINANTE

COMPATIBLE

CONDICIONADO.



Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla y demás consideraciones:

Cuadro 14			
HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-V
Densidad máxima de habitantes/ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ha.	58	87	104
Superficie mínima de lote	90 m ²	120 m ²	200 m ²
Frente mínimo de lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
Índice de edificación	90 m ²	60 m ²	50 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1 *	1 *
Restricción frontal	2 metros lineales**	2 metros lineales **	2 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal	30%	20%	20%
Restricciones laterales	****	****	****
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Cerrado Semicerrado	Variable.



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

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

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

*** Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.

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

Reglamentación de Zonas Comerciales, Capítulo XI del Reglamento Estatal de Zonificación.

El artículo 65 establece la reglamentación de las zonas comerciales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad.
- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

El artículo 66 establece las zonas de usos comerciales por su nivel de servicio y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. **Comercio vecinal:** las zonas donde se ubica la concentración de actividades comerciales de abasto cotidiano para los vecinos de una zona habitacional por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales, buscando su localización recomendable (esquinas);



En las zonas comerciales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

Cuadro 16
COMERCIAL

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CV	COMERCIO VECINAL	Venta de:	I	COMERCIO VECINAL.
	INTENSIDADES:	❖ *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas)	m	HABITACIÓN UNIFAMILIAR.
	MÍNIMA	❖ * Cenaduría y/o menudaría.	m	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL.
CV1	BAJA	❖ * Cocina económica.	m	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL.
		❖ * Cremerías.		SERVICIOS VECINALES
CV2	MEDIA	❖ * Expendios de revistas.	m	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
		❖ * Farmacias.		
CV3	ALTA	❖ *Fruterías.		
		❖ * Legumbres.		
CV4		❖ * Taquería.	m	
		* Máximo 50 m ² por local.	m	

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.

PREDOMINANTE

COMPATIBLE

CONDICIONADO.



Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comerciales vecinal intensidad mínima, CV1, baja, CV2, media, CV3, y alta CV4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 17				
COMERCIO VECINAL CV				
	INTENSIDAD MÍNIMA (CV1)	INTENSIDAD BAJA (CV2)	INTENSIDAD MEDIA (CV3)	INTENSIDAD ALTA (CV4)
Superficie máxima de lote	(800) 50*	300 (50)*	140 (50)*	90 (50)*
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales	6 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.8	1.2	1.4	1.6
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	60%	50%	40%	30%
Restricción frontal	5 metros lineales**	5 metros lineales**	3 metros lineales**	2 metros lineales**
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

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

* Para el establecimiento de el uso comercial vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio no deberá de ser mayor a 50 m² Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m² y cada local no deberá ser mayor a 50 m² Localizado preferentemente en esquina.

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



Reglamento de Zonas de Servicios, Capítulo XII del Reglamento Estatal de Zonificación.

El artículo 74 establece la reglamentación de las zonas de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones de servicio, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- II. Proteger tanto a las instalaciones de servicios como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los establecimientos de servicios, así como restringiendo aquellos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

Las zonas de servicios por su nivel de atención y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. **Servicios vecinales:** las zonas donde se ubica la concentración de actividades de servicio para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales;



El artículo 76 establece los usos y destinos permitidos en las zonas de servicios son los que se describen en la siguiente tabla:

Cuadro 22				
SERVICIOS				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
SV	SERVICIOS VECINALES	❖ *Bordados y costureras.	I	SERVICIOS BARRIALES
		❖ *Calcomanías.		SERVICIOS VECINALES.
		❖ *Calzado y artículos de piel.	m	HABITACIÓN UNIFAMILIAR.
		❖ *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares)	m	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR
	INTENSIDADES:			HORIZONTAL.
SV1	MÍNIMA	❖ *Dulces, caramelos y similares.	m	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL.
SV2	BAJA	❖ *Oficinas de profesionales.	m	COMERCIO VECINAL.
SV3	MEDIA	❖ *Pasteles y similares.		COMERCIO BARRIAL
SV4	ALTA	❖ *Piñatas.		EQUIPAMIENTO BARRIAL
		❖ *Salsas.	m	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
		❖ *Yogurt.		
		* Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m ²	m	
			m	
			m	
			m	

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.

PREDOMINANTE

COMPATIBLE

CONDICIONADO.



Artículo 78.- Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios vecinales intensidad mínima, SV1, baja SV2, media, SV3, y alta SV4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla.

Cuadro 23				
SERVICIOS VECINALES SV*				
	INTENSIDAD MÍNIMA (SV1)	INTENSIDAD BAJA (SV2)	INTEWNSIDAD MEDIA (SV3)	INTENSIDAD ALTA (SV4)
Superficie mínima de lote	800 m ²	300 m ²	140 m ²	90 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales	6 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.8	1.2	1.4	1.6
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente ajardinado	60	50	40	30
Restricción frontal	5 metros lineales**	5 metros lineales**	3 metros lineales**	2 metros lineales**
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

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

* Para el establecimiento de, el uso servicios vecinales, se tomará como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el servicio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el servicio no deberá de ser mayor a 50 m². Cuando se trate de módulos de servicios vecinales independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m² y cada local no deberá de ser mayor a 50 m². Localizados preferentemente en las esquinas.

** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento.

La Reglamentación de Zonas Industriales y Manufacturas, Capítulo XIII del Reglamento Estatal de Zonificación.

Art. 84.- Tiene por objeto promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;



- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas;
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas específicas de control, considerando la eficiencia de la producción; y
- IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

En este capítulo se establecen los lineamientos para permitir la adecuada ubicación de las actividades industriales dentro de las áreas urbanas, y en el ámbito regional según lo señalado en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento Estatal de Zonificación. Estos lineamientos se definen a partir de los efectos que las actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano.

Para ello, los ayuntamientos actuarán en forma coordinada con las autoridades competentes en materia de protección ambiental y estarán a lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal y estatal resulten aplicables.

Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en el Reglamento Estatal y en las Normas Oficiales Mexicanas.

Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y los lineamientos estatales y municipales correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones y olores. Para lo cual deberán realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.



Artículo 88.- Las zonas industriales y de manufacturas se clasifican en:

- I. **Manufacturas domiciliarias, MFD:** comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal, normalmente de auto empleo familiar, cuya superficie donde se realizan dichas actividades, integrada a la casa habitación, no debe de exceder de 50 metros cuadrados. El número de empleados no podrá ser mayor de cinco, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose la utilización y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos;

Artículo 89.- Los grupos de usos y destinos, según la clasificación establecida en el cuadro 3, del Reglamento Estatal, permitidos en los distintos tipos de zonas industriales son los que se indican en la siguiente tabla:

Cuadro 29 INDUSTRIA				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
MFD	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	<u>Elaboración casera de:</u> <ul style="list-style-type: none">❖ Bordados y costuras.❖ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares.❖ Cerámica.❖ Piñatas.❖ Sastrería.❖ Yogurt.	r r	COMERCIO VECINAL SERVICIOS VECINALES.



Reglamentación de Zonas de Equipamiento Urbano, Capítulo XIV del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 115.- Dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos, con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales que integran el territorio del Estado y los centros de población, a través de las siguientes acciones:

- I. Localización del equipamiento en zonas estratégicas de los centros de población, conformando núcleos o corredores de servicio, para las diferentes escalas urbanas, en función del volumen y periodicidad con que se demanden dichos servicios; y
- II. Establecer los lineamientos normativos de características de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.

Artículo 116.- Las construcciones o edificaciones que se realicen en zonas de equipamiento, por su relación de propiedad, administración y operación pueden clasificarse como uso o destino, según lo señalado en la fracción XXI del Artículo 3 del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 117.- 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 las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad. Por su área de influencia o nivel de servicios se clasifica en:

- I. **Equipamiento vecinal:** las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento escolar básico, para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales;
- II. **Equipamiento barrial:** las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto para la totalidad del barrio, generando los centros de barrio y corredores barriales;

Artículo 118.- Los usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento son los que se describen en la siguiente tabla:



Cuadro 31

EQUIPAMIENTO

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
EI-V	EQUIPAMIENTO VECINAL.	<p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Jardín de niños. ❖ Primaria. 	<p>I</p> <p>m</p> <p>r</p>	<p>EQUIPAMIENTO VECINAL.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</p> <p>COMERCIO VECINAL.</p>
EI-B	EQUIPAMIENTO BARRIAL.	<p>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes</p> <p>Educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ❖ Secundarias generales y técnicas. <p>Cultura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Biblioteca. <p>Culto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Iglesia. <p>Salud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Consultorio médico y dental de 1^{er}. Contacto. ❖ Unidad médica de 1^{er}. Contacto. <p>Servicios Institucionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Caseta de vigilancia. ❖ Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social) ❖ Guarderías infantiles. ❖ Sanitarios. 	<p>I</p> <p>m</p> <p>m</p> <p>m</p> <p>r</p>	<p>EQUIPAMIENTO BARRIAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO VECINAL.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</p> <p>COMERCIO BARRIAL.</p>



Artículo 119.- Para efecto de hacer operativo el funcionamiento del equipamiento en las unidades territoriales de nivel vecinal y barrial respectivamente, se establecen como requerimientos mínimos los parámetros mencionados en el cuadro 32. Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento.

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en M ²	Frente mínimo de lote en Metros Lineales	Coeficiente de Ocupación del	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en Metros lineales	% de frente jardinado	Restricciones laterales en Metros	Restricción posterior en Metros lineales	Modo de edificación.
Nivel de Servicio	Rubro	Giro											
VECINAL	Educación	Jardín de niños (3 aulas)	1500*	24	0.4	0.4	Un nivel	Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Primaria	2,500	30	0.15	0.3	R	Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
BARRIAL	Educación	Escuelas de Capacitación social y técnica Educación especial	2,500	15	0.15	0.3	R	Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto.
		Guardería Infantil	1000*	15	0.6	0.6	Un nivel	Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Secundarias generales y técnicas	5000*	15	0.15	0.3	R	Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Cultura	Biblioteca	1000*	15	0.4	0.8	R	Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Culto	Iglesia	2500*	15				Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Salud	Unidad médica de 1 ^{er} contacto	400*	15	0.5	0.5	Un nivel	Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto



Servicios Institucionales	Caseta de vigilancia	200*	15	0.6	0.12	R	Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social)	400*	15	0.6	0.12	R	Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Sanitarios	100*	15	0.6	0.12	R	Ver cuadro 48	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto

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

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

Reglamentación de Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, Capítulo XV del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 120.- Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.



Artículo 121.- Los usos y destinos permitidos en las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos son los que se describen en la siguiente tabla:

Cuadro 33				
ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
EV-V	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<u>Espacios verdes y abiertos:</u> <ul style="list-style-type: none">❖ Jardín vecinal.❖ Plazoletas y rinconadas <u>Espacios recreativos:</u> <ul style="list-style-type: none">❖ Juegos infantiles.	I	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
			O	EQUIPAMIENTO VECINAL.
EV-B	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.	Se incluyen los giros vecinales más los siguientes: <u>Espacios verdes y abiertos:</u> <ul style="list-style-type: none">❖ Jardines y/o plazas.❖ Parque de barrio.❖ Plaza cívica. <u>Espacios recreativos:</u> <ul style="list-style-type: none">❖ Alberca pública.❖ Canchas de fútbol 7.❖ Canchas de fútbol rápido.❖ Canchas deportivas.	I	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.
			m	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
			m	EQUIPAMIENTO VECINAL.
			m	EQUIPAMIENTO BARRIAL.
			O	



Artículo 122.- Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal y barrial se sujetarán a los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla. Los cálculos de superficie mínima de lote, está considerada en base a la población de la unidad básica y elemental de la estructura urbana.

Cuadro 34

DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS EV

NORMAS DE CONTROL		Superficie mínima de lote en M ²	Frente mínimo de lote en Metros lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento.	Restricción frontal en Metros lineales	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales	Modo de edificación.	
Nivel de servicio	Rubro											Giro
VECINAL	Espacios Verdes y abiertos.	Jardín Vecinal	2500*	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto
		Plazoletas y rinconadas.	300	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto
	Espacios Recreativos	Juegos infantiles	1250	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto
BARRIAL	Espacios verdes y abiertos.	Plaza cívica	1400	----	0.08	0.08	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto
		Parques de barrio	10,000	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto
		Jardines y/o plazas	4600	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto
	Espacios recreativos	Canchas deportivas	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto
		Canchas de fútbol 7 Canchas de fútbol rápido	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 48	5.00	5.00	5.00	abierto

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



Reglamentación de Zonas Mixtas, Capítulo X del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 62.- Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Por su nivel de servicio se clasifican en:

- I. **Mixto barrial:** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;

Artículo 64.- Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el presente Reglamento, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

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

Cuadro 15		
ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS
MB	MIXTO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none">▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR▪ HABITACIONAL HORIZONTAL▪ HABITACIONAL VERTICAL
MB1	<ul style="list-style-type: none">▪ INTENSIDAD MÍNIMA.	<ul style="list-style-type: none">▪ SERVICIOS VECINALES▪ TURÍSTICO HOTELERO
MB2	<ul style="list-style-type: none">▪ INTENSIDAD BAJA	<ul style="list-style-type: none">▪ SERVICIOS BARRIALES▪ COMERCIO VECINAL▪ COMERCIO BARRIAL
MB3	<ul style="list-style-type: none">▪ INTENSIDAD MEDIA	<ul style="list-style-type: none">▪ MANUFACTURAS MENORES▪ EQUIPAMIENTO VECINAL
MB4	<ul style="list-style-type: none">▪ INTENSIDAD ALTA	<ul style="list-style-type: none">▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.▪ ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.



VIII.2 Criterios de Diseño de la Vialidad

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



		8.00												
PEATONAL	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-10 Calle Geranios
- VL-11 Calle Amapolas

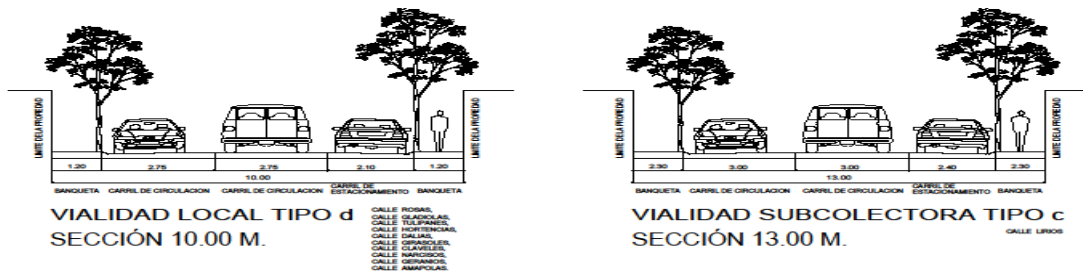
10 metros de sección: Con arroyo de 7.60 metros de ancho (incluye los 2.10 metros de carril de estacionamiento) y ambas banquetas de 1.20 metros de ancho. (Ver plano E-3)



Vialidad Subcolectora Tipo c

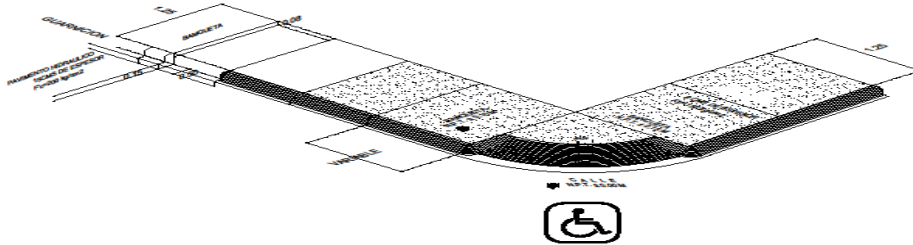
VL-7 Calle Lirios

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.3 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.



CROQUIS RAMPA PARA DISCAPACITADOS

VIII.4 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 colocará 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.5 Obras Mínimas de Urbanización

Ya que 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 Artículo 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.6 Determinación de las Áreas de Cesión para Destinos

La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos, para este Plan Parcial, debe 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.7 Obras mínimas de urbanización para las Áreas 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, sin lo cual el predio en cuestión no podrá obtener la declaratoria formal de suelo urbano, por parte del municipio.

VIII.8 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. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL.

IX.1 Obligaciones de la Autoridad

1.- Es de orden público e interés social precisar las obligaciones y responsabilidades de las autoridades, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para la acción urbanística Santa Rosa, de conformidad al Artículo 122 Fracción X del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

2.- En el Capítulo II artículo 358, del Código Urbano, se establecen las obligaciones de las autoridades competentes para la expedición de licencias y autorizaciones a que se refiere el mismo; actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, legalidad, publicidad y buena fe.

3.- Una vez que sean aprobados y publicados serán obligatorios para las autoridades, los órganos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta; en las disposiciones en materia normativas de provisiones, usos, destinos, reservas, normas de control de la edificación y de operación o funcionamiento de giros que integran la zonificación dentro de los planes parciales, que aprovechen predios y fincas, de conformidad al numeral 127 del Código Urbano.

4.- Las autoridades administrativas, competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definan los efectos jurídicos del plan parcial, conforme a lo ordenado en el Título Noveno "de la acción urbanística", artículos 229, 230 y 242 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.



5.- Emitirán dictámenes en materia de desarrollo urbano para el Estado de Jalisco, conforme a lo establecido en el art. 284 del Código Urbano, teniendo en cuenta los requisitos señalados en la reglamentación aplicable, así como la zonificación establecida en el plan parcial de desarrollo Urbano.

6.- Las autoridades administrativas, los órganos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, están obligados a respetar y cumplir las disposiciones de toda acción urbanística contemplada de los citados instrumentos de planeación urbana, solo podrán expedir licencias o permisos de las diversas acciones, con estricto apego a derecho a las normas jurídicas locales, plan parcial de desarrollo urbano y sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, de conformidad al artículo 228 de dicho Código.

7.- Todo servidor público, deberá salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que debe de observar en el desempeño de su cargo o comisión y sin perjuicio de sus derechos y obligaciones laborales, de conformidad al numeral 61 de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco y sus Municipios.

IX.2 Responsabilidades de la Autoridad

1.- Es de orden público e interés social precisar las obligaciones y responsabilidades de las autoridades, derivadas del plan parcial de desarrollo urbano Santa Rosa, de conformidad al Artículo 122 Fracción X del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

2.- Tendrán responsabilidades administrativas los servidores públicos que cometan actos u omisiones de cualquier disposición legal relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad al Título Quinto Capítulo I **“Disposiciones Generales” de la Ley de Responsabilidades de los Servidores del Estado de Jalisco.**

3.- En el caso de los servidores públicos, además de las responsabilidades administrativas en que incurran, derivado de los actos u omisiones que les sean atribuidos, den origen o motivo a otro tipo de responsabilidad, tal como política, penal, civil o de cualquier otra índole prevista en otros ordenamientos, los procedimientos respectivos se desarrollan en forma autónoma e independiente según la naturaleza y por vía procesal que corresponda.

4.- Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación del Código Urbano para el Estado de Jalisco, que incurran en responsabilidad, se harán acreedores a las sanciones que correspondan cuando: omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan, cuando requieran o condicionen la tramitación de un procedimiento y su resolución definitiva o la realización de acciones que no estén expresamente previstos en el Código Urbano o reglamentos estatales, municipales o en la Ley de Procedimiento Administrativo, de igual manera que no cumplan los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes, no ob-



serven u omitan acatar disposiciones legales vigentes, así como que no hayan impuesto medidas de seguridad o sanciones administrativas dentro de los plazos legales, de conformidad al artículo 373 fracciones I,II,III,IV y V del Código Urbano.

5.- Los funcionarios públicos responsables de las infracciones señaladas en el artículo 373 citado en el párrafo anterior, serán sancionados conforme la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco, de conformidad al numeral 374 del código urbano.

6.- Por otro lado, en el Capítulo IV de los delitos contra el Desarrollo previstos en el Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Jalisco en su numeral 253 bis, establecen las sanciones en caso de que los servidores públicos contravengan de manera dolosa y aprueben modificaciones en la zonificación, emitan dictámenes, autoricen licencias o permisos a la zonificación o **índice** de edificación excedan o contravengan las determinaciones de número de niveles, coeficiente de ocupación y utilización del suelo y áreas de restricción contenidas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

IX.3 Obligaciones de titulares de predios y fincas y de sus usuarios.

1.- Los propietarios, urbanizadores o constructores tendrán las siguientes obligaciones de conformidad al Artículo 360 de Código Urbano para el Estado de Jalisco:

- I. En las solicitudes y peticiones que sometan a la autoridad deberán presentar la documentación completa y veras según los términos establecidos en el Código y en los Reglamentos municipales;
- II. Atender los requerimientos municipales para la corrección de diferencias o reparación, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de autorización de acciones u obras urbanas;
- III. Contratar a profesionistas y directores responsables legalmente establecidos;
- IV. Cumplir con los trámites en los plazos establecidos, asumiendo por declinado en su derecho al trámite correspondiente en su caso contrario;
- V. Tener en la obra, copia de las autorizaciones correspondientes;
- VI. Notificar a la dependencia técnica la fecha de inicio y terminación de obras en el caso que el director responsable de obra no lo hiciere, y
- VII. Permitir y facilitar las labores de verificación de la autoridad municipal.

2.- Es de orden público e interés social precisar las obligaciones y responsabilidades de los gobernados, derivadas de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y una vez que sean aprobados y publicados serán obligatorios para los **núcleos de población y en general para toda aquella persona física o jurídica que utilice o aproveche el uso del suelo de predios y fincas.**



3.- Toda obra de construcción que se realice en los predios o fincas comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial de desarrollo Urbano, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a la zonificación determinada por el Plan Parcial correspondiente, sin este requisito, no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

4.- Para los efectos de aplicación del Artículo 284 apartado B fracción IV, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para aquellas personas físicas o molares que pretendan desarrollar acción urbanística, edificación o urbanización; o iniciar actividades dentro del área de aplicación del Plan Parcial, la autoridad administrativa en la esfera de su competencia emitirá el dictamen de trazos, usos y destinos específicos fundados en el Plan Parcial, así como la reglamentación aplicable.

5.- En el Capítulo V, de las áreas de cesión para destinos en su Artículo 175 del Código Urbano se establece que quedan sujetos a las obligaciones de otorgar áreas de cesión para destinos, mismas que se clasifican en cesión para equipamiento y cesión para vialidades.

IX.4 Responsabilidades de titulares de predios y fincas y de sus usuarios.

1.- Los delitos contra el Desarrollo Urbano se estipulan en el Capítulo VI del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, en el numeral 253, cuando el propietario de un inmueble por sí o por interpósita persona, tramita bajo cualquier título en forma fraccionada, sin contar con la autorización correspondiente de las autoridades competentes, Así mismo, se establecen sanciones a los particulares involucrados de manera dolosa en la ejecución de acciones de urbanización, construcción o edificación que contravengan lo establecido en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

2.- La misma responsabilidad incurrirán los representantes del propietario o transmisor o sus agentes que intervengan en las operaciones mencionadas en el Capítulo VI de los delitos contra el desarrollo Urbano del código mencionado el en párrafo que antecede.

3.- Así mismo, en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en su Artículo 376 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, se indican las sanciones que contravengan las determinaciones de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los instrumentos de planeación.

4.- De igual forma el Artículo 377 de Código Urbano fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, establece que las sanciones equivalen; a percibimiento, multas, clausura temporal, definitiva parcial y total, o su caso la demolición.



X. MEDIOS DE DEFENSA

La defensa

1. De la defensa de los particulares se dará de conformidad a los numerales 392 al 395 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
2. Los adquirientes de lotes, terrenos, predios o fincas tendrán derecho de acción para requerir al urbanizador o al ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, de acuerdo con la modalidad de la acción urbanística, los proyectos autorizados y los convenios o contratos que se hayan celebrado, respecto de los cuales se autorizó su enajenación y su urbanización en los casos y supuestos previstos por el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
3. Para los efectos del Código Penal del Estado de Jalisco, la autorización expresa de la autoridad municipal competente para realizar enajenaciones de terrenos, es el acuerdo que se indica en el Artículo 304 del Código Urbano.
4. Se concede acción a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para:
 - Requerir se determinen las infracciones o responsabilidades y se apliquen las sanciones correspondientes, de acuerdo a lo dispuesto por el Código Urbano.
 - Tramitar los procedimientos y obtener se declaren estas nulidades previstas en el Artículo 379 del Código Urbano, sin que sea necesario agotar el procedimiento previo ante la autoridad o dependencia municipal
 - Requerir la determinación de responsabilidades a los servidores públicos por el incumplimiento de sus obligaciones.
 - Ejercer acciones civiles y administrativas en defensa y protección de bienes del dominio público, que sean de uso común.
5. Así mismo, los particulares podrán solicitar a la autoridad competente, la instauración del procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad previsto en los artículos 365 a 371 del Código, encaminadas a evitar daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.



XI. DE LOS RECURSOS.

Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y los actos u omisiones de las autoridades responsables, los gobernados que resulten afectados en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en los Artículos 133, 134, 135, 136 y 137 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios, siendo estos el Recurso de Revisión y el Recurso de inconformidad, en los casos y condiciones que establece el Título Décimo Tercero del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

La negativa ficta en los casos previstos en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la legislación citada en el párrafo anterior. Esto es así cuando las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos o promover el juicio respectivo ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, conforme a la competencia definitiva para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal

El Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco es competente para decidir en las controversias entre los particulares y las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente instrumento y demás normativa aplicable, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano, podrá fungir como instancia de mediación o arbitraje en los casos de conflictos o controversias en la aplicación o interpretación del Código Urbano, a solicitud de las partes interesadas.

XII. 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.

Así mismo, como lo disponen los artículos 124, 126, Código Urbano, 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 **hábiles** posteriores a la publicación del presente Plan Parcial, conforme al procedimiento previsto en el artículo 82 del Código Urbano.

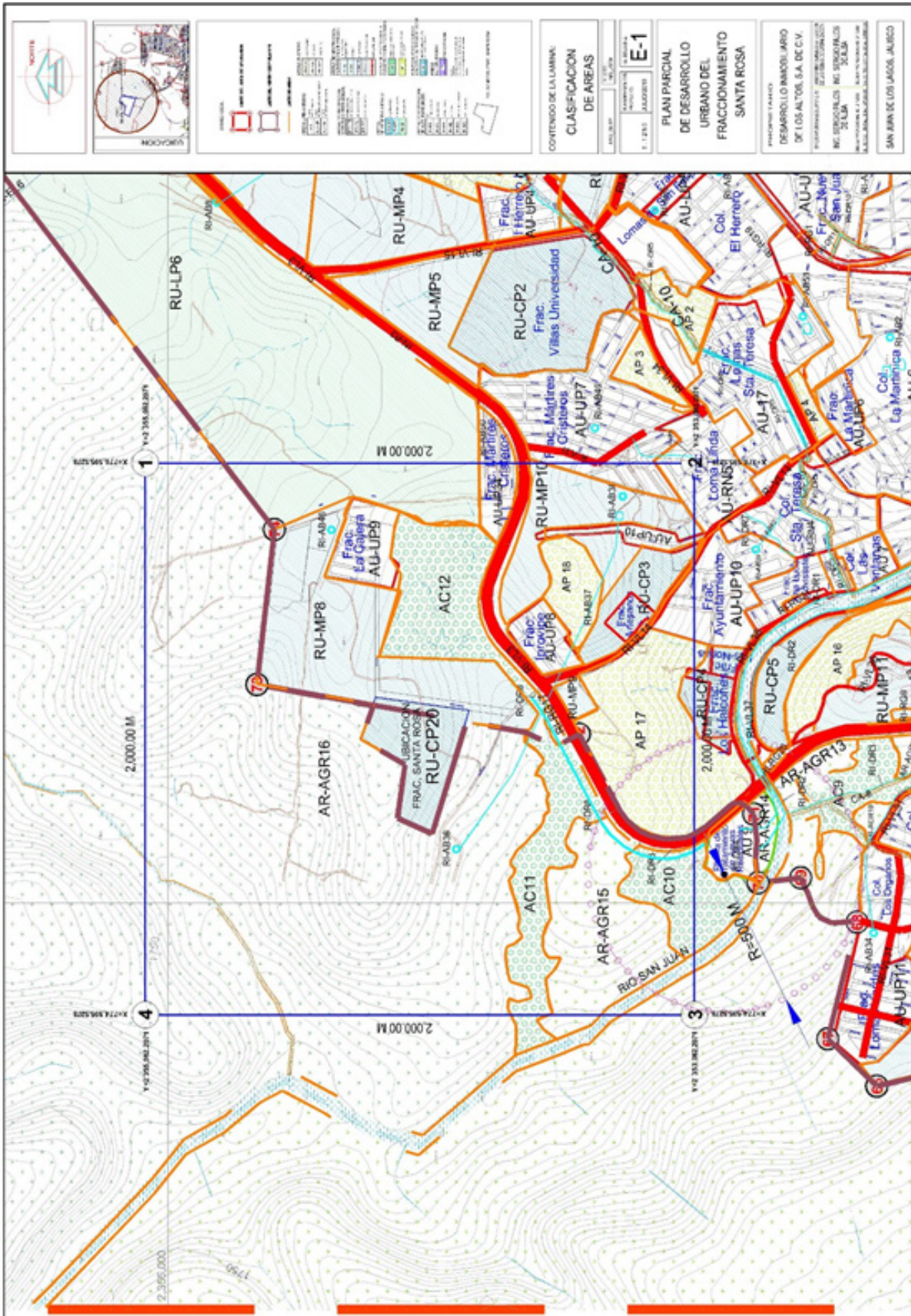
XIII. TRANSITORIOS

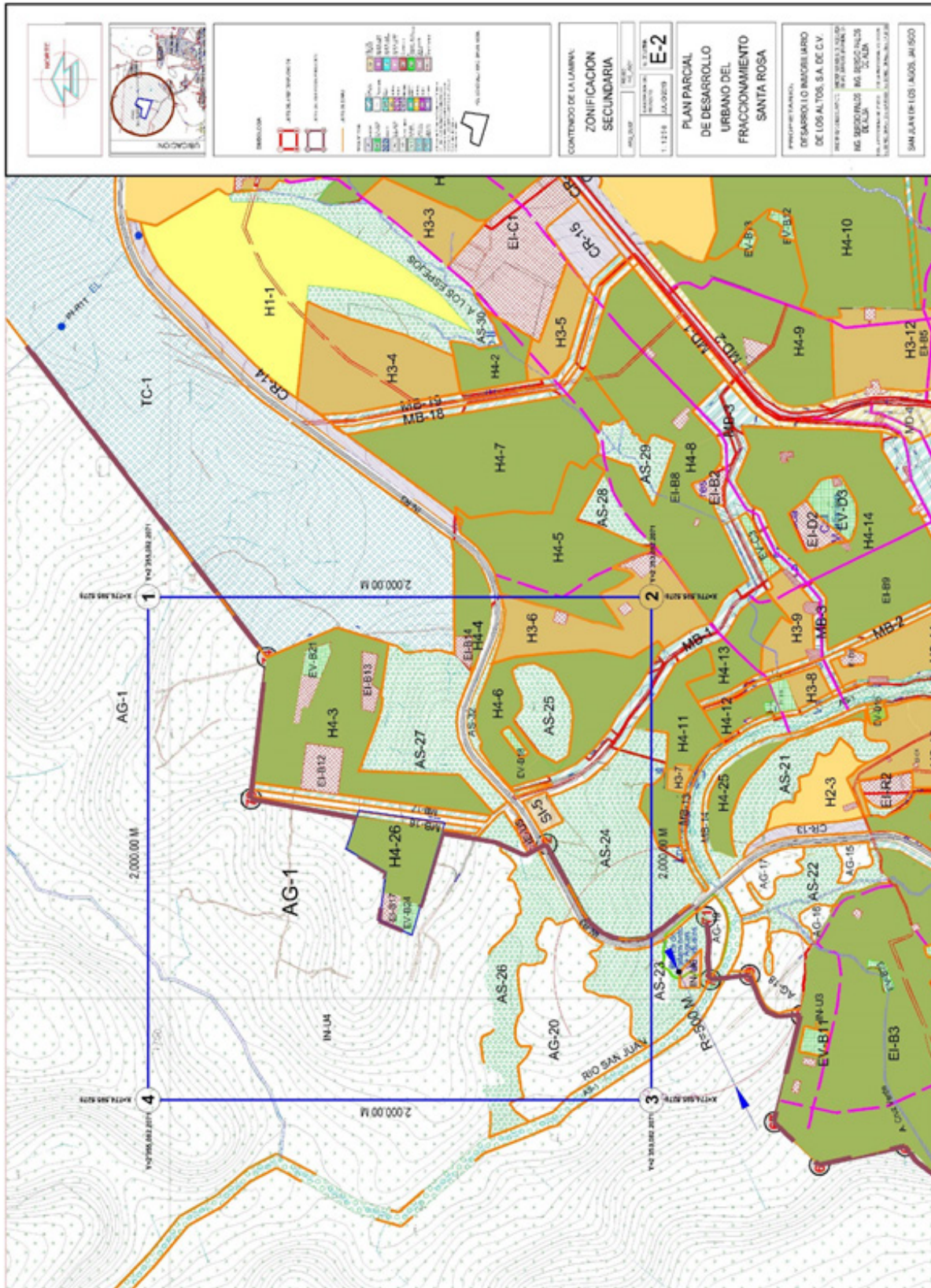
Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Santa Rosa” en San Juan de Los Lagos, Jalisco; entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de San Juan de Los Lagos, Jalisco, así mismo, se publicará en uno de los diarios de mayor circulación en la 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 dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Tercero. Al publicarse y entrar en vigencia el plan, así como 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.









Registro Público de la
Propiedad y Comercio
GOBIERNO DE JALISCO



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
BOLETA REGISTRAL

Antecedente: PROCEDE DE LA FUSION DE LOS FR. 4547926 Y 4677812 **Prelación:** 265315

Folio Electrónico: 4677813 **Lugar:** SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO

Derechos de Inscripción \$646.00 **Boleta de Pago No.:** 48446668

Se presento para su registro el 25 **de** JUNIO **de** 2020 **a las** 01:19 PM

Ubicación:

PREDIO RUSTICO DENOMINADO CAÑADA DE MARTINEZ, MEJOR CONOCIDO COMO LA CALERA UBICADO EN LA MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JAL.

Titular:	% D.D.	% U.V.
. DESARROLLO INMOBILIARIO DE LOS ALTOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE .	100	100

Se registraron los siguientes movimientos:

Plan de desarrollo urbano

Quedando inscrito en:

FOLIO REAL 4677813

Asiento

26-JUN-20 09:58 AM 250- 1

El folio registro estos actos anteriores:

127 Gravamen 20-NOV-19

FOLIO 4677813



LIC. JOSE LUIS FELIPE REYNOSO CHEQUI
JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO CON SEDE EN LAGOS DE MORENO, JALISCO



Revisó y elaboro:

JOSE DE JESUS RAMIREZ GOMEZ