



**Tepatitlán  
de Morelos**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

# GACETA

## MUNICIPAL

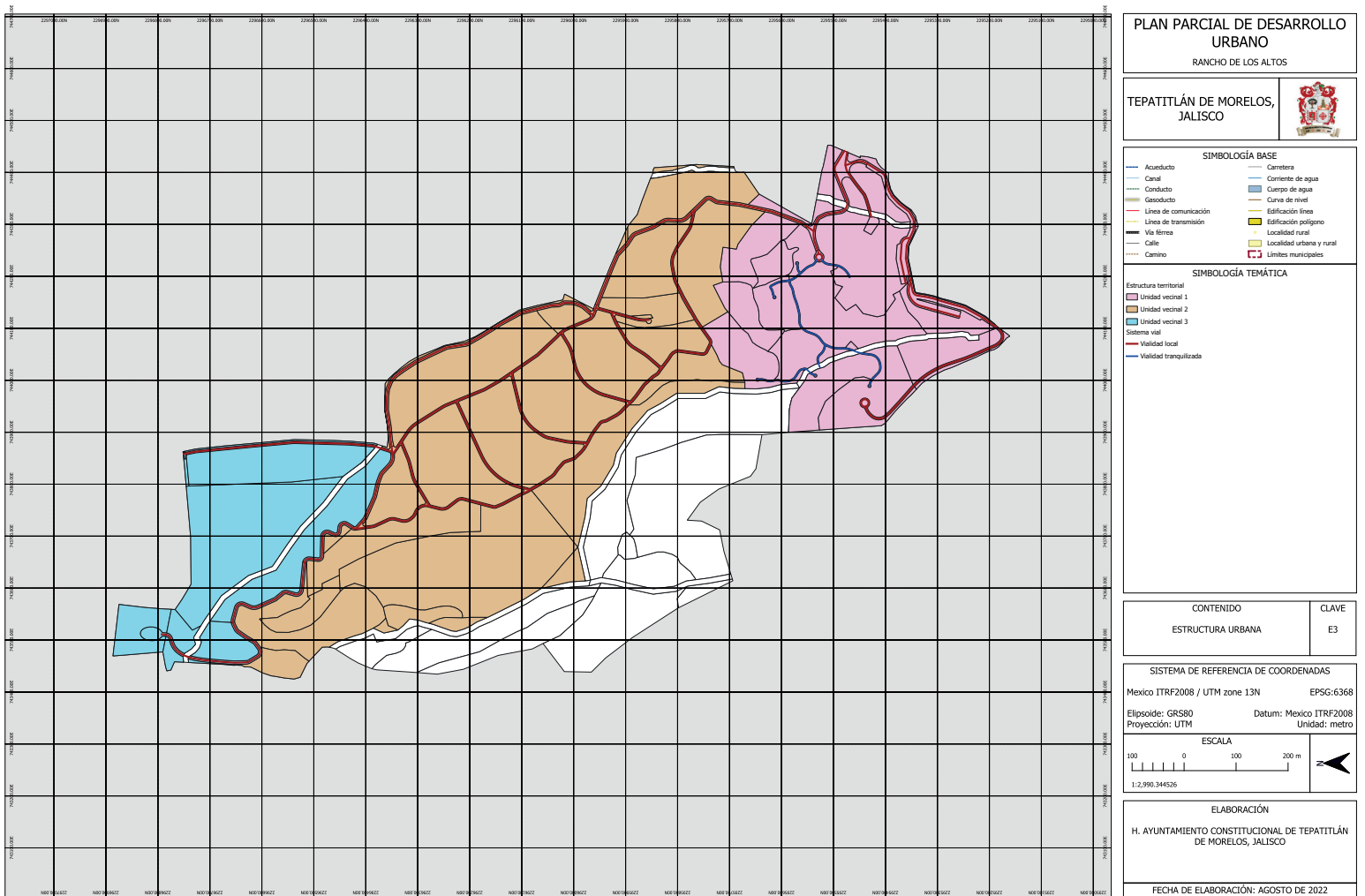
ÉPOCA 7

AÑO 3

21 de agosto de 2024

No. 34

Órgano Informativo del Gobierno Municipal



# Plan Parcial de Desarrollo Urbano

## para el Desarrollo Turístico Tequilero denominado

### Comunidad Rancho de Los Altos



## Directorio

**C. Miguel Ángel Esquivias Esquivias**  
Presidente Municipal de Tepatitlán de Morelos

C. Rigoberto González Gutiérrez  
Síndico Municipal

**Lic. Marco Antonio Isaac González**  
Secretario General

### REGIDORES

C. María Dolores Aceves González

C. Karina González Pérez

C. Óscar Ornelas Martín

C. Beatriz Plascencia Ramírez

C. Arturo Pérez Martínez

C. Irma Yolanda García Gómez

C. José Mario Iñiguez Franco

C. Mireya Franco Barba

C. Gerardo Pérez Martínez

C. Ramón González González

C. Francisco Javier Aceves Aldrete

C. Julianne Harlent Mariat Alvarado Alvarado

C. Rosa Adriana Reynoso Valera

C. Susana Jaime Mercado

## Diseño

C. César Octavio Martínez Navarro  
Jefe de Comunicación Social

C. Marcos Delgadillo Vera  
C. José de Jesús Valle García  
Analista Especializado

C. Sergio Israel Sánchez Vargas  
C. Andrea Marisol Arriaga Mendoza  
C. Nallely Guadalupe García Padilla  
Técnico Especializado

## Índice

Notificación  
**Acuerdo de Ayuntamiento**  
Desarrollo Turístico Tequilero denominado  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"  
**2**

Dictamen  
**de Congruencia**  
Comunidad Rancho de los Altos  
**3**

Plan Parcial de  
**Desarrollo Urbano**  
Comunidad Rancho de los Altos  
**20**

**150** Planos



Número: 16.1.13-207/2024  
Dependencia: SECRETARÍA GENERAL  
Asunto: NOTIFICACIÓN  
ACUERDO DE AYUNTAMIENTO

**C. MARCOS SALVADOR GALINDO FIGUEROA**  
**"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**  
PRESENTE.

AT'N: C. DAVID MARTÍN DEL CAMPO PLASCENCIA  
JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

El suscrito Licenciado Marco Antonio Isaac González, Secretario General del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Por este conducto me dirijo a Usted para hacer de su conocimiento que en Sesión **Ordinaria** del H. Ayuntamiento Número **106 ciento seis**, de fecha **20 veinte de Junio de 2024 dos mil veinticuatro** y mediante Acuerdo número **1110-2021/2024**, aprobado por **mayoría** de 15 quince Municipales presentes de los 16 integrantes del H. Cuerpo Edilicio, se autorizó lo siguiente:

**PRIMERO.-** Se apruebe de conformidad a lo establecido en los Artículos 98 fracciones VII y VIII, 99, 82, 83 y 84, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el proyecto ajustado del Plan Parcial para el Desarrollo Turístico Tequilero denominado "**COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS**", ubicado en el predio de uso rústico agropecuario, denominado El Magueyes, encontrado aproximadamente a 13 km al sur-este de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, entre la carretera Tepatitlán-San José de Gracia y Tepatitlán-Tototlán, con una superficie de 82-78-34.32 ha, fuera de los límites del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la ciudad de Tepatitlán. Propiedad del Sr. Salvador Galindo Figueroa.

**SEGUNDO.-** Se autorice el envío del Plan Parcial a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) para la dictaminación y emisión del Dictamen de Congruencia correspondiente.

**TERCERO.-** Una vez obtenido el Dictamen de Congruencia, se publique el Proyecto de ajustado de Plan Parcial de Desarrollo Urbano en la Gaceta Municipal y se solicite su registro en el Registro Público de la Propiedad.

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

ATENTAMENTE  
TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO, 21 DE JUNIO DE 2024.  
  
LIC. MARCO ANTONIO ISAAC GONZÁLEZ  
SECRETARIO GENERAL

C.c.p. C. Rigoberto González Gutiérrez, Síndico Municipal. - Para su conocimiento.  
C.c.p. C. Atanacio Ramírez Torres, Encargado de la Hacienda Municipal y Tesorero - idem.  
C.c.p. C. Luis Enrique Mariscal Casillas, Regidor Presidente de la Comisión de Planeación, Desarrollo Urbano, Obra Pública y Nomenclatura. - Para su conocimiento.  
C.c.p. C. José de Jesús Landeros Cortés, Titular del Órgano Interno de Control. - idem.  
C.c.p. C. José de Jesús Reyes Gutiérrez, Director de Desarrollo Urbano y Obra Pública. - idem.  
C.c.p. C. Verónica Laguna Ambríz, Jefa de Egresos. - idem.  
C.c.p. C. Lourdes Concepción González González, Jefa de Contabilidad. - idem.  
C.c.p. C. César Octavio Martínez Navarro, Jefe de Comunicación Social. - Para su conocimiento y publicación correspondiente.  
C.c.p. Archivo.  
MAIG>tag



Au. Circunvalación  
Agustín Yáñez # 2343,  
Colonia Moderna, C.P. 44190,  
Guadalajara, Jalisco, México.

Dirección General de Ordenamiento Territorial  
Oficio SEMADET-07-7-452-2024

Asunto: Dictamen de congruencia

**Arq. David Martín del Campo Plascencia**

Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano  
Tepatitlán de Morelos, Jalisco  
Presente

VISTO el expediente administrativo DGOT/02-129/2024 formado con motivo de la solicitud del Dictamen de Congruencia respecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" solicitado por el Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, mediante el oficio 2 OTU 070/2023, se tiene a bien emitir el presente Dictamen de Congruencia al tenor de los siguientes:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** Que mediante el oficio 2 OTU 070/2023 con fecha de 02 (dos) de febrero de 2024 (dos mil veinticuatro), recibido en la oficialía de partes de esta Secretaría el día 13 (trece) de febrero de 2024 (dos mil veinticuatro), suscrito por el Arq. David Martín del Campo Plascencia, Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, mediante el cual se solicitó el análisis y verificación de la Congruencia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos", y en su caso se emita el Dictamen de Congruencia correspondiente, conforme a lo dispuesto en los artículos artículos 27° y 73° fracción XXIX-C y XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 7° y 10° fracciones VII y XXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículo 9 Ter fracción XXVI del Código Urbano para el Estado de Jalisco; artículo 28° fracción XXXVII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco.

**SEGUNDO.** Que el pleno del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, en sesión ordinaria del día 04 (cuatro) de agosto de 2022 (dos mil veintidós), aprobó la elaboración del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos", misma que se tuvo por presentada en el acuerdo 16.113-255/2022.



**TERCERO.** Que en la tercera sesión del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Planeación Urbana y Vivienda de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, celebrada el día 24 (veinticuatro) de enero de 2023 (dos mil veintitrés), para el inicio de la consulta del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos".

**CUARTO.** Que mediante el oficio DGPGA/DEIA No. B:9/C912/2023 con fecha de 29 (veintinueve) de noviembre de 2023 (dos mil veintitrés) la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental de ésta Secretaría emitió el resolutivo de la Evaluación de Impacto Ambiental respecto al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos". Lo anterior en cumplimiento del Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 86.

**QUINTO.** Que en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, realizada el 20 (veinte) de junio de 2024 (dos mil veinticuatro), se aprobó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos", Jalisco, misma que consta en el oficio 16.113-207/2024.

**SEXTO.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" revisado por esta Secretaría contempló el alcance de la zonificación primaria y secundaria, de manera que el área de aplicación tuviera normas urbanísticas, en términos de los artículos 120 y 121 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Revisados la totalidad de los documentos presentados por el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, que consisten en copias certificadas del 1) Acta de la sesión del pleno del ayuntamiento en donde se acuerda elaborar o actualizar el plan de desarrollo urbano, 2) Acta del acuerdo del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano donde va ida el proceso de consulta pública del proyecto de plan de desarrollo urbano, incluido las respuestas de las opiniones y alegatos, 3) Convenio para la realización del estudio de impacto ambiental al proyecto de plan de desarrollo urbano, emitido por la autoridad competente, 4) Acta de la sesión del pleno del ayuntamiento en el que aprueba el proyecto de plan de desarrollo urbano, 5) Oficio en donde el ayuntamiento solicita a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial que emita el dictamen de congruencia del plan de desarrollo urbano, 6) Documentos y mapas anexos del plan de desarrollo urbano y 7) Sistema de información geográfica del plan de desarrollo urbano, que incluya las capas de información del componente estratégico y los metadatos de las capas, se tiene por integrado debidamente el presente expediente administrativo y se procede a resolver el Dictamen de Congruencia solicitado:

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 y 73 fracción XXIX-C y XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 7 y 10 fracciones VII y XXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 9º Ter fracción XXVI del Código Urbano para el Estado de Jalisco, 28 fracción XXXVII de la Ley

Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco; 26 fracción V y 28 fracciones I y V del Reglamento Interno de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, esta dependencia está facultada para analizar, verificar y calificar la congruencia y vinculación de los distintos planes y programas que integran el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, con el propósito de que exista apropiada congruencia, coordinación y ajuste con la planeación estatal y federal; como requisito previo su publicación en la Gaceta Municipal y a su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**SEGUNDO.** Que se somete a consideración de esta Secretaría el análisis de congruencia, conforme el Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 83 del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, respecto de la congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. Así también, el quinto párrafo del citado artículo declara que no podrán ser materia del dictamen de congruencia, supuestos o temas que no sean materia de los instrumentos de planeación.

**TERCERO.** Que para la resolución de las cuestiones planteadas se acudió al criterio jurisprudencial P./J. 16/2011<sup>1</sup>, emitido por la Suprema Corte que determinó que existen dos vías de análisis de los ámbitos de competencia en esta materia que son paralelas y complementarias:

- a) La normativa, que establece las relaciones jerárquicas o de división competencial de la que deriva la validez de las distintas disposiciones emitidas por los diferentes niveles de gobierno; y, b) La de los planes, programas y acciones relacionadas con la planeación que, si bien derivan y tienen una relación directa con la primera variante, se relacionan entre ellas de manera distinta a la validez, con criterios como congruencia, coordinación y ajuste.

Conforme a lo anterior, el alcance del presente dictamen se inscribe en las vías de análisis mencionadas.

**CUARTO.** Que el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano en el Estado de Jalisco está integrado por el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Programas de Desarrollo Metropolitano, Planes Regionales de Integración Urbana, Programas de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado, Programas de Ordenamiento Ecológico Local, Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano, Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Planes Parciales de Desarrollo Urbano; los cuales están a cargo de manera concurrente por el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos,

<sup>1</sup> Tesis Jurisprudencial P./J. 16/2011, bajo el rubro "Asentamientos humanos. Vía de análisis de los ámbitos de competencia de esa materia" con número de **Registro digital:** 161382. **Instancia:** Pleno. **Novena Época. Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Agosto de 2011, página 888.



deberán guardar congruencia entre así y son de aplicación obligatoria, de conformidad con el artículo 78 A del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

A nivel federal y conforme el artículo 23 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el marco de planeación para la congruencia nacional es la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**QUINTO.** Que los planes y programas que integran el Sistema Estatal de Planeación tienen como propósito central, desarrollar el componente estratégico del sistema de planeación urbana estatal; esto es, definir la estrategia de acción y de intervención gubernamental para cumplir con lo establecido por la política urbana en los programas de desarrollo urbano, lo anterior de conformidad con los artículo 80 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**SEXTO.** Que los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación con los que debe ser congruente el proyecto son: el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 28 (veintiocho) de julio de 2000 (dos mil) y actualizado el 27 (veintisiete) de julio del 2006 (dos mil seis). Mediante la revisión del sistema de información geográfica y los documentos ingresados, se observó que la propuesta de zonificación y demás componentes estratégicos del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" guarda coordinación y ajuste con las políticas ambientales de las unidades de gestión ambiental que prevé el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.

**SÉPTIMO.** Que esta Secretaría realiza una evaluación de congruencia territorial conforme el estándar del procedimiento P-POT-001 que forma parte del Sistema de Gestión de Calidad de la Secretaría, el cual considera una *hoja de criterios de evaluación* que está diseñada para revisar que los proyectos cuenten con el contenido mínimo que marca la legislación urbanística, a la par se evalúa la calidad de lo que se espera ver en el contenido. La hoja se divide por 5 secciones, compuestas por 33 criterios obligatorios y 5 no obligatorios. El puntaje mínimo para aprobar la evaluación de congruencia es de 86.84%, siempre que todos los criterios obligatorios tengan una calificación de 1.

**OCTAVO.** Tras la primera revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" de Tepatitlán de Morelos, realizada el 23 (veintitrés) de abril del año en curso, el proyecto obtuvo un puntaje de 89.47%, al haber completado 29 de 33 elementos obligatorios y 5 de 5 criterios no obligatorios. Conforme el mismo procedimiento, se le presentaron los resultados a la persona interesada y se le requirió una reunión de aclaraciones, la cual fue celebrada el día 26 (veintiséis) de abril de 2024 (dos mil veinticuatro), con el objetivo de aclarar dudas técnicas, subsanar las deficiencias y poder obtener el puntaje mínimo aprobatorio. Todo consta en el expediente de revisión.

**NOVENO.** Que derivado del punto anterior, se hicieron modificaciones a los mapas de zonificación para reclasificar el suelo de "Áreas Agropecuarias" a "Áreas Forestales", de manera que el proyecto fuera congruente con el marco de planeación territorial. Dicho cambio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tepatitlán en sesión ordinaria del 20 (veinte) de junio de 2024 (dos mil veinticuatro), mediante acuerdo 1110-2021/2024.

**DÉCIMO.** Que una vez analizados los documentos que acompañó como medios de prueba a su solicitud el Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, se advierte que existe la evidencia necesaria para considerar que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, da cumplimiento al procedimiento de elaboración conforme lo indica el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y todas las observaciones emitidas por esta Secretaría fueron subsanadas hasta obtener el puntaje mínimo de la evaluación de congruencia.

En atención a los antecedentes y consideraciones anteriormente expuestas esta Secretaría tiene a bien emitir lo siguiente:

#### DICTAMEN

**PRIMERO.** Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, da cumplimiento al procedimiento de elaboración y consulta pública señalado por el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, considerado para efectos del procedimiento de congruencia.

**SEGUNDO.** Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; guarda congruencia, coordinación y ajuste con las disposiciones del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.

**TERCERO.** Que el contenido del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco está ajustado respecto a los temas establecidos en el artículo 78 B, 94, 95, 96, 97, 98 y 99 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**CUARTO.** Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, presentado a esta Secretaría guarda la apropiada congruencia, coordinación y vinculación entre los distintos niveles de planeación, por tal motivo esta Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial de Jalisco, con fundamento en el artículo 9º Ter fracción XXVI y 83 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, emite favorablemente el **DICTAMEN DE CONGRUENCIA Y VINCULACIÓN CON LA PLANEACIÓN ESTATAL Y MUNICIPAL PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COMUNIDAD RANCHO LOS ALTOS" DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.**



**QUINTO.** El presente constituye un acto administrativo declarativo el cual se limita a conocer y resolver sobre las disposiciones señaladas con antelación, relativas al desarrollo urbano, por lo que no implica la evaluación en materia ambiental o de riesgo. En tal virtud, no exime del cumplimiento de las obligaciones en dichas materias a cargo de la autoridad solicitante, debiendo ésta en su oportunidad, realizar los trámites necesarios que correspondan ante las autoridades competentes conforme a la legislación aplicable.

**SEXTO.** Se deberá concluir el procedimiento con la publicación oficial del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos; así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en los artículos 82, 83 y 99 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**SÉPTIMO.** Se hace de su conocimiento que esta Secretaría publicará el Sistema de Información Geográfica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, al Sistema de Información Geográfico Ambiental Territorial y Cambio Climático (SIGATyCC), conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como del 9º Ter fracciones II y IX del Código Urbano para el Estado de Jalisco, una vez se tenga constancia de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Lo anterior en ejercicio de las atribuciones de representación establecidas en los artículos 26 fracción V de Reglamento Interno de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.

**OCTAVO.** El presente dictámen será vigente en tanto no se modifique la legislación urbana o los instrumentos de planeación de nivel superior que sirvieron de fundamento para su emisión. En caso de que existan modificaciones adicionales al Plan Parcial de Desarrollo Urbano dictaminado, deberá de solicitar un nuevo dictamen de congruencia.

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

Atentamente  
Guadalajara, Jalisco a 25 de junio de 2024  
"2024, Año del Bicentenario del Nacimiento del Federalismo Mexicano,  
así como de la Libertad y Soberanía de los Estados"

  
Aldo Javier Gil Pérez  
Director General de Ordenamiento Territorial

C.c.p. - Archivo.  
C.c.p. - Noé Saúl Ramos García; Procurador de Desarrollo Urbano del Estado.

Criterios de Evaluación - PPDU Rancho Los Altos - Congruencia - Anexo al oficio SEMADET-07-7-452-2024

Ayuntamiento		Criterio de valoración	Fundamento legal	Puntuación	Consideraciones	Observaciones
L1	Propósito del documento, ámbito de aplicación y conveniencia	111	Destaque si el Plan Parcial Instrumenta un Plan de Desarrollo Urbano de un Centro de Población o si se redacta para el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural.	CUEI artículos 122, 123 y 124	0 = No se menciona el plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte o si se redacta para el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural o no habilitable. 1 = Se presenta información del equipo redactor, celular, profesional y el número de registro como Director Responsable en Jalisco. 2 = No se presenta esta información. 3 = Se presenta información del equipo redactor, celular, profesional y el número de registro como Director Responsable en Jalisco y datos del documento.	En la sección 2 del documento se motiva la elaboración del plan parcial por tratarse de suelo rural que no cuenta con zonificación urbana.
		112	Iniciativa y redacción del documento	CUEI artículo 149 fracción I	0 = No se presenta o presenta datos incongruentes. 1 = Se presenta información del equipo redactor, celular, profesional y el número de registro como Director Responsable en Jalisco y datos del documento. 2 = No se presenta esta información. 3 = Se presenta información del equipo redactor, celular, profesional y el número de registro como Director Responsable en Jalisco y datos del documento.	Se presenta en la página 1 el director responsable en planeación encargado de la redacción de la propuesta.
		211	Se delimita su área de aplicación conforme lo indica el CUEI	CUEI artículo 122, fracción III	0 = No se presenta esta sección. 1 = Define el área de aplicación o predios sobre los cuales se redacta el Plan Parcial y describe las calles e infraestructuras que lo conecta con la localidad más próxima. 2 = No se presenta evidencia de la tramitación que ha tenido el procedimiento. 3 = Presenta evidencia de la tramitación del documento.	La sección 10 del documento hace la delimitación del área de aplicación en un cuadro de coordenadas y un mapa. Señala en la sección primera los considerandos que dan cuenta del proceso de tramitación del plan parcial.
		121	El Plan Parcial presenta evidencias de su licitud para referirse al artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco		0 = No se presenta esta sección. 1 = Presenta las áreas y acciones de investigación cualitativa y participativa que se utilizarán.	Se menciona en el capítulo 2 la aprobación metodológica al trabajo de planeación realizado.
		122	Describe la aproximación metodológica para la elaboración del plan parcial		0 = No hay evidencias de que se hayan llevado a cabo los foros de consulta pública. 1 = Presenta las áreas y acciones de investigación cualitativa y participativa que se utilizarán. 2 = No se presenta evidencia de que se hayan llevado a cabo los foros de consulta pública. 3 = Presenta evidencia de que se hayan llevado a cabo los foros de consulta pública.	Se menciona el trabajo realizado para los foros de consulta A. partir de la junta de aclaraciones realizada el 26 de abril de 2024, se anexa el envío de documentación faltante a la Procuraduría de Desarrollo Urbano. Después de su revisión, mediante oficio DET-AC-1852024, determinó favorable que continúe con el proceso correspondiente.
		131	Se llevaron a cabo foros de opinión como punto de partida de la propuesta	CUEI artículo 98	0 = No hay evidencias de que haya llevado a cabo la consulta pública. 0.5 = Se mencionan que se llevó a cabo la consulta pública, pero no se describen como las propuestas ciudadanas incorporadas en los contenidos del plan parcial. 1 = Se mencionan que se llevó a cabo la consulta pública y se describen como las propuestas ciudadanas incorporadas en los contenidos del plan parcial. 2 = El índice no se conforma con el contenido del documento. 3 = El índice se conforma con el contenido del documento y facilita su lectura.	Se menciona el trabajo realizado para los foros de consulta A. partir de la junta de aclaraciones realizada el 26 de abril de 2024, se anexa el envío de documentación faltante a la Procuraduría de Desarrollo Urbano. Después de su revisión, mediante oficio DET-AC-1852024, determinó favorable que continúe con el proceso correspondiente.
L3	Participación ciudadana	132	Fase de consulta pública	CUEI artículo 98	0 = No se menciona ni se describe la fase de consulta pública. 1 = Se menciona la fase de consulta pública pero no se describe. 2 = Se menciona y se describe la fase de consulta pública. 3 = Se menciona y se describe la fase de consulta pública y se describe la participación ciudadana.	Se menciona el trabajo realizado para los foros de consulta A. partir de la junta de aclaraciones realizada el 26 de abril de 2024, se anexa el envío de documentación faltante a la Procuraduría de Desarrollo Urbano. Después de su revisión, mediante oficio DET-AC-1852024, determinó favorable que continúe con el proceso correspondiente.
		141	Coherencia entre el índice y el contenido		0 = El índice no se conforma con el contenido del documento y facilita su lectura. 1 = El índice se conforma con el contenido del documento y facilita su lectura. 2 = El índice se conforma con el contenido del documento y facilita su lectura y se menciona la participación ciudadana.	El documento tiene índice y coincide con la numeración de página.
		142	Reconocimiento de las fuentes de información utilizadas		0 = No se menciona ni se describe la fase de consulta pública. 1 = Se menciona la fase de consulta pública pero no se describe. 2 = Se menciona y se describe la fase de consulta pública. 3 = Se menciona y se describe la fase de consulta pública y se describe la participación ciudadana.	El documento del proyecto hace referencia a las fuentes de información de los estudios presentados.
L4	Presentación del documento	143	Traducción a lenguas indígenas	10	0 = No menciona esta sección. 1 = Presenta un bano traducido o bien, justifica la irrelevancia de una traducción siendo por la no presencia de un pueblo indígena. 2 = Presenta un bano traducido o bien, justifica la irrelevancia de una traducción siendo por la no presencia de un pueblo indígena.	Menciona en la sección 14 que no hay comunidades indígenas reconocidas y por lo tanto no es necesario hacer una traducción.
		144	Traducción a lenguas indígenas	10	0 = No menciona esta sección. 1 = Presenta un bano traducido o bien, justifica la irrelevancia de una traducción siendo por la no presencia de un pueblo indígena. 2 = Presenta un bano traducido o bien, justifica la irrelevancia de una traducción siendo por la no presencia de un pueblo indígena.	

*[Handwritten signature]*

25/6/2024

Av. Circunvalación Agustín Yañez 2343, Moderna, 44150 Guadalajara, Jalisco Tel: 33 3030 8250

1

21	Antecedentes de ordenación territorial	21.1	Menciona los planes y programas en materia de ordenamiento territorial que concuerdan en el plan parcial	CUEI artículos 78 y 72 fracciones II y VII	1.0	0 = No se presenta 1 = Presenta una explicación detallada y bien estructurada de todos los planes y programas de ordenamiento territorial realizados que afectan el área de aplicación	Se presenta en la sección 6, marco de planeación, los instrumentos de política territorial aplicados al caso concreto del plan parcial. No obstante se hizo la siguiente aclaración:  Se menciona el "Programa Nacional de Desarrollo (PND) 2019 - 2024", el "62 Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2010 - 2014", el "Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2011, 2014, 2017 y el "64 Programa Nacional para el Desarrollo y la Inclusión de las Personas con Discapacidad 2014-2018". Todos ellos solo son aplicables a la administración pública federal y no para autoridades municipales. Se desconoce mencionados por no conocerlos o estar aspectos de la propuesta de zonificación urbana.
		21.2	Explicación de la normativa urbanística que se encuentra vigente en el área de aplicación.	CUEI artículo 122 fracción VIII	1.0	0 = No se presenta esta sección 1 = Se presenta un análisis específico de cada una de las materias mencionadas en el criterio, describiendo la incidencia de dichas materias en los contenidos del plan parcial.	La sección de "Lineamientos generales" de la página 104 hace mención de la normativa urbanística aplicable a los terrenos comprendidos en el plan parcial, así como la sujeción de las normas.  Respecto de la oportunidad de agua el documento menciona que al señalar "Altos de Jalisco", donde se localiza el proyecto, ya no cuenta con disponibilidad de agua. No obstante, la persona interesada ya cuenta con título de concesión de expedido por la Comisión Nacional del Agua. Además, en el resolutorio en materia de impacto ambiental se mencionan las medidas de mitigación, como el relleno de aguas negras.  De la situación del estado actual, se observa que si reconocen los cuerpos de agua, mismos que constan como restricción por cuerpos de agua en la estrategia de zonificación.  Se reconoce que parte del terreno se forestal, dado las dificultades del proyecto de desarrollo en las 177 hectáreas de terreno que se encuentran en el lote de terreno en Terrenos Forestales (C451T).
22	Congruencia con otras materias sectoriales	22.1	Explicación de la normativa sectorial que pudiera afectar las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en el área de aplicación	CUEI artículos 78, B fracciones I, VI, VIII, IX, Y, ZZ, fracciones XIII, XIV	1.0	0 = No se presenta esta sección 0.5 = Identifica y menciona las leyes o programas aplicables. 1 = Se presenta un análisis específico de cada una de las materias mencionadas en el criterio, describiendo la incidencia de dichas materias en los contenidos del plan parcial.	Lo referente a cobertura forestal se incluye en el informe de revisión de la zonificación.  El documento menciona que no hay instalaciones, hornos artes, sitios arqueológicos, ni otros decretos de protección ambiental que condicionen la probabilidad de zonificación secundaria.  La sección 24 de Medidas de Mitigación, Adaptación y Resiliencia del Plan Parcial (página 121), contiene tablas donde se hacen constar riesgos y medidas de mitigación para las etapas de inicio de obra, proceso de obra, así como de operación y mantenimiento.
		22.2	Se analizan las riesgos naturales presentes en el área de estudio	441-122 fracc. XIII CUEI	1.0	0 = No se presenta esta sección 0.5 = La sección menciona las amenazas naturales o antropogénicas y la ocurrencia de los elementos perturbadores o antropogénicos y la ocurrencia de los elementos perturbadores, analiza la vulnerabilidad de la población ante una perturbación y derivado de lo anterior, menciona las restricciones a la urbanización. 1 = Los terrenos a aprovechar tuvieron pérdida de vegetación forestal. 2 = Los terrenos a aprovechar no tuvieron pérdida de vegetación forestal.	Los terrenos forestales fueron debidamente reconocidos y la propuesta de zonificación urbana es consistente con la conservación de los bosques en su área afectada por incendios.
		22.3	Se incluyen los terrenos forestales afectados por incendio, tal o determine en los últimos 20 años, contados desde la fecha de aprobación del programa y previos comprendidos en su área de aplicación	CUEI artículo 122 fracción IV	1.0	0 = No se presenta esta sección 1 = Se describe una descripción incluyendo el aprovechamiento adecuado y de la problemática que presenta.	La sección 12 Análisis del medio físico transformado, contiene un análisis de la estructura urbana y tenencia del suelo.
		22.3	Describe los regímenes de tenencia de la tierra existente	CUEI artículo 122 fracción V	1.0	0 = No se presenta esta sección 1 = Se describen los tipos de propiedad que existen en el área de aplicación	Se presenta tabla de superficie en la página 95.

*[Handwritten signature]*



24	Suficiencia de bienes y servicios municipales	24.1	Estudia la movilidad urbana sustentable y acceso universal	CUEB artículos 122 fracción XXV y 234 párrafo segundo	1.0	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Se hizo una actualización del estado actual de un plan de comunicación y hace una representación de la jerarquía vial actual. 1 = La sección presenta la apropiación de las vialidades y estudio de necesidades de movilidad urbana en el área de aplicación. 0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Declara los diferentes tipos de infraestructuras y servicios que atiende a la población y especifica quién administra los servicios públicos o privados. 1 = Admite de lo anterior, analizar el estado que guardan y la necesidad de rehabilitación o ampliación derivado de la propuesta de plan parcial.	Se presenta un análisis sobre el sistema vial. A través de un desarrollo turístico campestre, la movilidad urbana será resuelta mediante vehículos motorizados ya que la mayoría de las vías seguirían teniendo características de camino rural.											
								24.2	Análisis los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento y necesidades de renovación	CUEB artículo 78 B fracción I	1.0	Menciona la importancia de redes de infraestructura y equipamientos al tratarse de un predio rústico fuera de un centro de población. El proyecto declara que el desarrollo y el mantenimiento son responsables en la construcción y recepción de obras.						
<b>Sección 3. Soporte ambiental de las decisiones del plan parcial</b>																		
31	Coherencia con la política ambiental	31.1	El proyecto es consistente con la zonificación ambiental establecida en los programas de ordenamiento ecológico local	CUEB artículo 78 B fracción VII; LGAM/OTDU artículo 45; LEEPA artículo 25 fracción II	1.0	0 = El documento no reconoce la existencia del POEL/POEP que se aplica en el caso de una zona urbana. 0.5 = El documento no reconoce la existencia del POEL/POEP vigente. 1 = El documento reconoce la existencia del POEL/POEP vigente.	Al proyecto le es aplicable el Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, última modificación el día 27 de Julio del 2006 y se toma como referencia obligada a lo largo del documento del plan parcial.											
								31.2	La propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental para cada una de las UCA	CUEB artículo 78 B fracción VII; LGAM/OTDU artículo 45; LEEPA artículo 23 fracción IX; LEEPA artículo 22 y 23 fracción I	1.0	0 = No es coherente la propuesta de zonificación con la política ambiental de las UCA. 0.5 = parcialmete la propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental de las UCA. 1 = La propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental de las UCA.	La jurisdicción se ubica en las Unidades de Gestión Ambiental PAI23 y PAI24. La primera con población de residual y la segunda con política de conservación. El desarrollo turístico campestre y rústico de baja densidad es coherente con los usos objetivos.					
														31.3	La propuesta de zonificación primaria es consistente con los usos del suelo del ordenamiento ecológico	CUEB artículo 78 B fracción VII; LGAM/OTDU artículo 45; LEEPA artículo 23 fracción III; LEEPA artículo 20 fracción III incisos I) y I)	1.0	En el caso de que, algunos usos de suelo y criterios no se encuentren incluidos en la descripción de las unidades de gestión ambiental expresamente prohibidos, permitidos o condicionados, se entenderá que los criterios ambientales y los usos de suelo aplicables para la realización de obras o acciones específicas, deben ser establecidos por la autoridad competente a través del instrumento de la política ambiental consistente en la evaluación de los estudios de impacto ambiental.

Joven al Casero de Jalisco artículo 254		12.3	Atención a las medidas de mitigación o compensación, derivadas de la evaluación de impacto ambiental	CUEI artículo 86, LEYDEPA artículos 28 y 29	1.0	0 = No se mencionaron las zonas urbanas a las que se aplicarán las medidas de mitigación o compensación derivadas de la evaluación de impacto ambiental.	De la página 80 a 94 se presentan las medidas de mitigación y compensación derivadas de la evaluación de impacto ambiental.
4.1	Zonificación urbana	4.1.1	Establece la clasificación de zonas o zonificación primaria	Art. 59 LGARJDTU Art. 122 fracc. VII CUEI	1.0	0 = La clasificación de zonas establecida no se establece en función de las características que resultan del análisis del contexto natural y trascendental. La zonificación de las zonas urbanas que resultan del análisis del contexto natural y trascendental.	Se estableció la clasificación de áreas en la sección 15 del documento. Es coherente con la política ambiental y el análisis de impactos ambientales.
		4.1.2	Establece una zonificación secundaria	CUEI artículos 122 fracción VI y 82.	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = La zonificación se presenta en fracciones yendo con la denominación de los usos de suelo y las zonas urbanas aplicables al área de estudio.	La sección 17 establece la zonificación secundaria y se asocian normas de control de la edificación a los usos y destinos del suelo.
		4.1.3	Menciona la reglamentación urbanística que estructura la zonificación	CUEI artículos 122 fracción VIII y 150	1.0	0 = No se declara qué reglamentación instrumenta la zonificación, indicando al menos la compatibilidad de usos y las normas de control de la urbanización y la edificación o bien, remitir a las reglamentaciones correspondientes. 0.5 = La propuesta solo describe la jerarquía de las vías. 1 = La propuesta describe la jerarquía de las vías, derechos de vía, servidumbre de vía, y toda utilidad y servidumbre pedonalmente aceptables.	Se menciona el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepic y se mencionan los aspectos de zonificación de usos y destinos de suelo. Además, el Reglamento Estatal de Zonificación es de aplicación supletoria para lo no contemplado en el reglamento municipal.
4.2	Estructura urbana	4.2.1	Se establece la propuesta de jerarquía vial acorde a la realidad	NDIA-001-SEDMU-2021	1.0	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Los indicadores no contienen metas, periodicidad, medidas de verificación y responsables. 1 = Los indicadores contienen metas, periodicidad, medidas de verificación y responsables. 0 = No se presenta esta sección. 0.5 = No se presentan plazos, sin embargo no definen la periodicidad. 1 = Se especifica temporal de los plazos de cumplimiento de cada una de las acciones a desarrollar.	Señala el sistema vial con énfasis en la tranquilización de vialidades y senderos peatonales, como lo señala la norma oficial mexicana aplicable.
		4.2.2	Presenta los indicadores de evaluación	CUEI artículo 78 B fracción V	1.0	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Los indicadores no contienen metas, periodicidad, medidas de verificación y responsables. 1 = Los indicadores contienen metas, periodicidad, medidas de verificación y responsables.	A partir de la página 119 presenta los indicadores de evaluación con la descripción de metas, plazos, medidas de verificación y responsables.
		4.2.3	Programa de acciones y plazos del plan parcial	CUEI artículo 78 B fracción II	1.0	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = No se especifica temporal de los plazos de cumplimiento de cada una de las acciones a desarrollar. 1 = Se establece la modalidad de mejoramiento de precios y fracción, y las acciones de conservación, mejoramiento y mantenimiento de las acciones.	La sección 22 propone el programa de acciones y obras, así como los plazos de ejecución.
<b>Sección 5. Calidad de la situación del plan parcial</b>							
5.1	Plan de acción	5.1.1	Define las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos	CUEI artículo 122 fracción XI	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se describen las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas, así como los procedimientos de denuncia y denuncia ante autoridades competentes.	La sección 26 contempla los derechos y obligaciones derivadas del plan parcial.
		5.1.2	Indica los medios de denuncia, quejas y denuncias	CUEI artículo 122 fracción XII	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se describe la manera de denuncia y denuncia ante autoridades competentes, así como los procedimientos de denuncia y denuncia ante autoridades competentes.	La sección 27 habla de las sanciones y medios de defensa.
		5.1.3	Política fiscal	CUEI artículo 122 fracción IX	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se describe la política fiscal y los procedimientos de denuncia y denuncia ante autoridades competentes.	Se menciona el incremento en la percepción de impuestos y derechos derivados de las obras de urbanización y el predial ya que una vez están concluidas las obras. De esta manera el municipio contará con ingresos suficientes para dar cabida a necesidades del mejoramiento de la zona.
5.3	Instrumentación o fortalecimiento de las acciones	5.3.1	Elementos obligatorios en todos los casos	CUEI artículo 78 fracción III	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se describen los elementos obligatorios en todos los casos.	La sección 22 ya menciona responsables de la situación de las obras.
		5.3.2	Elementos obligatorios en casos del CUEI artículo 254.		3.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se describen los elementos obligatorios en casos del CUEI artículo 254.	
		5.3.3	Elementos no obligatorios		5.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se describen los elementos no obligatorios.	
		Total obligaciones contenidas			33.0		
		Total no obligaciones obtenidas			5.0		
		<b>Calificación global</b>			100.00%		

Oscar Morales Quiroz  
 Director de Planeación Urbana  
 Oscar Morales Quiroz



As Circunscripción  
 Agustín Yañez # 1313  
 Colonia Moderna, CP 44000  
 Guadalajara, Jalisco, México

**Dirección General de Ordenamiento Territorial**  
 Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

**Informe de revisión de la zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Comunidad Rancho Los Altos”- junio de 2024**

**Objeto del documento..... 2**  
**Alcance de la revisión..... 2**  
**Hallazgos sistema de Información Geográfica..... 2**  
 Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco..... 2  
 Capa de cobertura del suelo 2016 y 2020..... 3  
 Capa de frontera agrícola..... 4  
 Capa de incendios forestales..... 5  
 Discrepancias de proyecto respecto de evaluación ambiental..... 6  
**Observaciones a la documentación..... 7**  
**Firmas de conformidad con la revisión..... 7**







## Dirección General de Ordenamiento Territorial

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

### Objeto del documento

Este documento contiene las revisiones de congruencia territorial a partir del Sistema de Información Geográfica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Rancho Los Altos". Se compararon las capas de información entregadas a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) respecto de la cobertura forestal y la Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural.

### Alcance de la revisión

La revisión forma parte de la evaluación de congruencia territorial y es anexo de las hojas de evaluación (F-POT-003) que forma parte del expediente de revisión SEMADET-07-7-452-2024. Además de verificar que el contenido del instrumento tenga apego al marco legal, es una herramienta con la que esta Secretaría estandariza la calidad de las evaluaciones.

Para completar este informe se solicitó la aclaración del personal técnico del Gobierno de Tepatlilán de Morelos, Jalisco, el equipo de consultores y la Procuraduría de Desarrollo Urbano. **La calidad, existencia y vigencia de la información declarada para justificar las aclaraciones son entera responsabilidad del solicitante y no fueron requeridos por esta Secretaría.** Lo anterior, debido a que no puede formar parte del dictamen "supuestos o temas que no sean materia de los instrumentos de planeación" (Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 83).

### Hallazgos sistema de Información Geográfica

La revisión de la propuesta de zonificación y clasificación de áreas se llevó a cabo conforme a los instrumentos de referencia, los cuales comprenden gráficos que representan lo establecido en dichos instrumentos, junto con una descripción de los casos en los que el equipo técnico identificó inconsistencias o la información no resultaba clara.

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

Sin comentarios sobre las capas del Ordenamiento Ecológico Territorial.





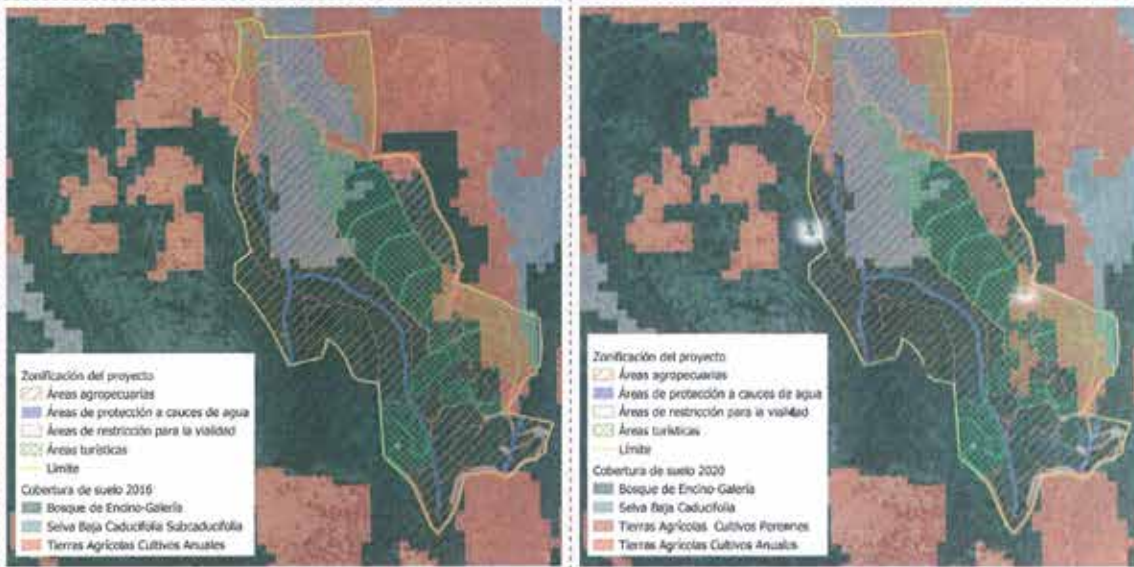
**Dirección General de Ordenamiento Territorial**

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024.

**Capa de cobertura del suelo 2016 y 2020**

Se revisó en el [Mapa Jalisco](#) la capa de cobertura del suelo en el estado de Jalisco, que considera datos del 2016, 2018 y 2020. Se muestran los resultados que inciden en el área de aplicación del PPDU.

**Caso 1: Cobertura del suelo en el año 2016 y 2020.**



Al comparar las capas de cobertura de suelo para los años 2016 y 2020, se observa que hubo suelo que perdió cobertura por la expansión de la frontera agrícola. El PPDU propone áreas Agropecuarias y Turísticas donde la capa de cobertura detecta suelo forestal, correspondiente principalmente a bosque y a selva baja caducifolia. Si bien el uso turístico campestre y hotelero de bajo impacto puede ser compatible con la preservación del bosque, es necesario aclarar la expansión de la frontera agrícola.

**Aclaración del municipio:**

Se hicieron modificaciones a los mapas de zonificación para reclasificar el suelo de "Áreas Agropecuarias" a "Áreas Forestales". Dicho cambio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tepatlán en sesión ordinaria de 20 de junio de 2024, mediante acuerdo 1110-2021/2024.





**Dirección General de Ordenamiento Territorial**

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

**Capa de frontera agrícola**

**Caso 2: Se proponen áreas de cultivo en suelo forestal, donde la SADER no tiene registro.**



La capa "Frontera Agrícola" mostrada en amarillo consiste en el registro de zonas de cultivo por parte de la Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural. Es decir, se propone en la zonificación validar la expansión de la frontera agrícola aún cuando no existían esos cultivos antes de 2016, cuando se estableció la línea base de suelos forestales.

**Aclaración del municipio:**

Se hicieron modificaciones a los mapas de zonificación para reclasificar el suelo de "Áreas Agropecuarias" a "Áreas Forestales". Dicho cambio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tepatitlán en sesión ordinaria de 20 de junio de 2024, mediante acuerdo 1110-2021/2024.





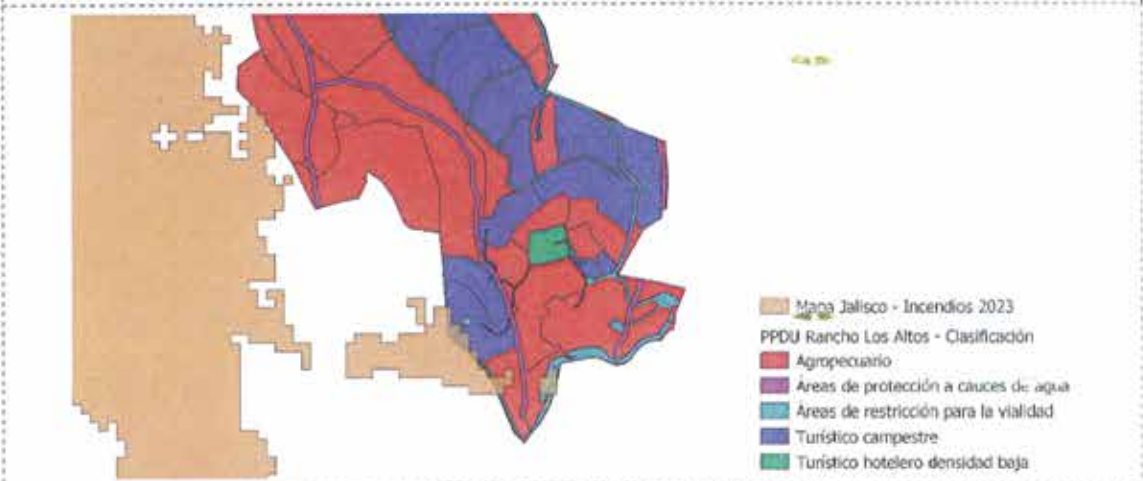
**Dirección General de Ordenamiento Territorial**

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

**Capa de incendios forestales**

Para el caso de los incendios forestales, se revisó en el [Mapa Jalisco](#) el Registro histórico de incendios en el estado de Jalisco, que considera datos desde el 2008 a la fecha. Al respecto, se muestran los resultados de los incendios registrados en 2023, es decir, los que inciden en el área de aplicación del PPDU.

**Caso 3: Registro de incendios forestales dentro del área de aplicación del PPDU.**



El PPDU propone 0.59 hectáreas que presentaron incendios forestales, de las cuales 0.18 se clasifican en Agropecuario, 0.21 en Turístico campestre y 0.20 en Restricción para la vialidad.

**Aclaración del municipio:**

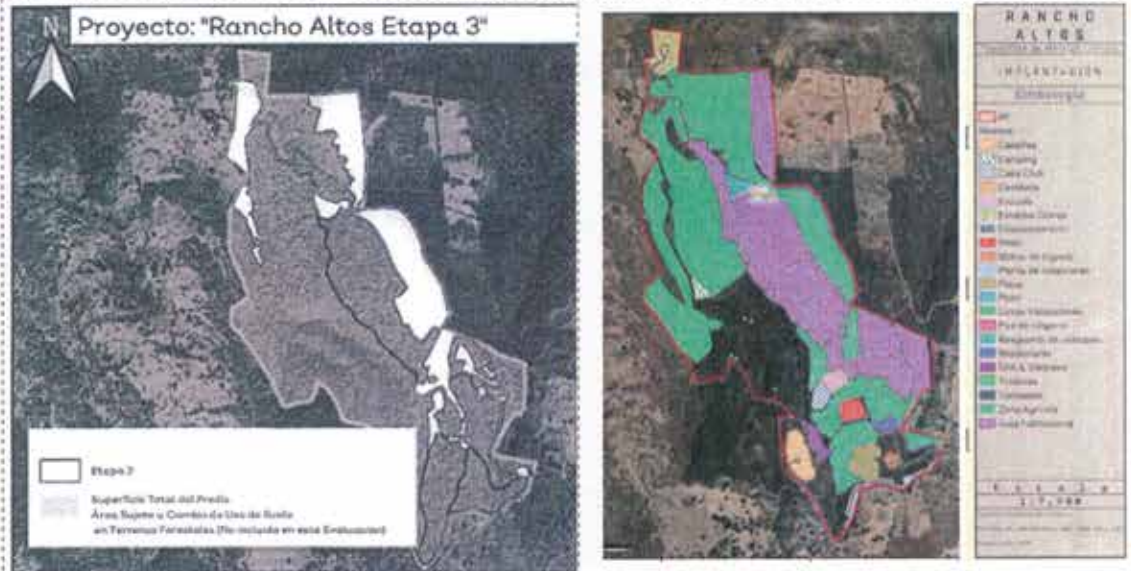
Se hicieron modificaciones a los mapas de zonificación para reclasificar el suelo de "Áreas Agropecuarias" a "Áreas Forestales". Dicho cambio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tepatlán, en sesión ordinaria del 20 de junio de 2024, mediante acuerdo 1110-2021/2024.



Dirección General de Ordenamiento Territorial  
Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

### Discrepancias de proyecto respecto de evaluación ambiental

#### Caso 4: El proyecto evaluado es diferente a la propuesta de zonificación.



De acuerdo con la descripción del proyecto del considerando VI, el 02 de octubre de 2023 se solicitó modificación al proyecto para desarrollar actividades solo en 17.7 hectáreas para las obras de urbanización. No obstante, la localización de la etapa 3 del proyecto, ya evaluado, no coincide con la propuesta de zonificación del plan parcial. La aclaración va en el sentido de cerciorarse si las actividades mencionadas en la tabla del considerando VI se localizan fuera de las zonas forestales donde es necesario tramitar el cambio de uso de suelo.

#### Aclaración del municipio:

Se hicieron modificaciones a los mapas de zonificación para reclasificar el suelo de "Áreas Agropecuarias" a "Áreas Forestales". Dicho cambio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tepatlán en sesión ordinaria del 20 de junio de 2024, mediante acuerdo 1110-2021/2024.



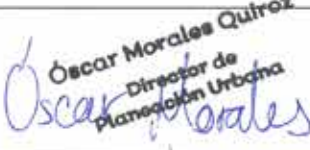

**Dirección General de Ordenamiento Territorial**

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

### Observaciones a la documentación

No se tuvo por presentado los mapas de diagnóstico y estratégicos en PDF como se solicita en los requisitos del trámite. No obstante, sí anexó el sistema de información geográfica. En consecuencia, no se estima necesario reintegrarlos.

### Firmas de conformidad con la revisión

Dirección de Planeación Urbana	 <b>Oscar Morales Quiroz</b> Director de Planeación Urbana
Dirección General de Ordenamiento Territorial	 <b>Aldo Javier Gil Pérez</b> Director General de Ordenamiento Territorial



**PLAN  
PARCIAL  
DE  
DESARROLLO  
URBANO  
"COMUNIDAD  
RANCHO DE  
LOS ALTOS"**

**H. Ayuntamiento Constitucional  
de Tepatitlán de Morelos, Jalisco  
2022-2024**

**CONTENIDO**

1. CONSIDERANDOS.....	4
2. METODOLOGIA.....	5
3. INTRODUCCIÓN.....	7
4. DISPOSICIONES GENERALES.....	10
5. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....	18
6. MARCO DE PLANEACIÓN.....	38
7. DE LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS.....	51
8. UBICACIÓN DEL PPDU "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" .....	52
9. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO .....	53
10. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN .....	55
11. MEDIO FÍSICO NATURAL.....	58
12. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.....	94
13. SÍNTESIS DEL ESTADO ACTUAL .....	100
14. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DE LA TRADUCCIÓN DEL DOCUMENTO A UNA LENGUA INDIGENA.....	102
15. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO.....	102
16. METAS ESPECÍFICAS DEL PLAN.....	102
17. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.....	106
18. UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO (ZONIFICACIÓN SECUNDARIA) .....	109
19. ESTRUCTURA URBANA .....	115
20. DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	115
21. DE LA ESTRUCTURA VIAL.....	115
22. DE LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, CRECIMIENTO Y MEJORAMIENTO.....	117
23. DE LAS PROPUESTAS DE ACCIÓN URBANA .....	118
24. MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" .....	119
25. MEDIDAS DE MITIGACIÓN, ADAPTACIÓN Y RESILIENCIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" .....	120
26. DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS.....	123
27. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" .....	124
28. DE LAS SANCIONES.....	126
29. TRANSITORIOS.....	130

## ANEXOS GRAFICOS

### DIAGNOSTICO.

- D1 Área de Aplicación y área de Estudio
- D2 Síntesis del Medio Natural: Calidad del Suelo y Paisaje.
- D2a Síntesis del Medio Natural: Riesgos Naturales.
- D3 Estructura Urbana y Tenencia de la Tierra.
- D4 Uso Actual del Suelo.
- D4a Uso Actual del Suelo: Equipamiento.
- D5 Movilidad Urbana
- D5a Transporte Público
- D6 Infraestructura, Agua Potable
- D6a Infraestructura, Recolección Aguas Negras.
- D6b Infraestructura Desalojo Agua Pluvial
- D6c Infraestructura Energéticos
- D7 Síntesis del Estado Actual

### ESTRATEGIA.

- E-1. Clasificación de Áreas.
- E-2. Zonificación Secundaria.
- E-3. Estructura Urbana.



## 1. CONSIDERANDOS

En Sesión del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

### Considerando:

**Primero :** Que por mandato de la fracción V del artículo 115º de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que se reitera en el artículo 80º de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27º de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 11º, 53º 54º y 59º de la Ley General de Asentamientos Humanos; Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el artículo 37º de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y en particular por las disposiciones del *Código Urbano para el Estado de Jalisco*.

**Segundo.** Que conforme el principio establecido en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las atribuciones del Municipio en materia de asentamientos humanos se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que se precisa en la Ley General de Asentamientos Humanos; Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y El Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Tercero:** De acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), en cuyo artículo 11 se atribuye a los municipios las atribuciones para 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 como la regulación, control y vigilancia de 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; formulando, aprobando y administrando para ello 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.

**Cuarto:** Que el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; en apego a lo dispuesto por los artículos 57, fracción I, 86 y 257 del *Código Urbano para el Estado de Jalisco*, autoriza la zonificación específica y las determinaciones de usos, destinos y reservas de áreas y predios del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".

**Quinto.** Que para preservar el equilibrio ecológico, regular en beneficio social el aprovechamiento de los recursos naturales, cuidar de su conservación y lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los

Estados Unidos Mexicanos, es de interés público formular la zonificación urbana del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", determinando los aprovechamientos predominantes en las áreas que integran y delimitan el centro de población y reglamentando sus usos, destinos y reservas, como dispone el mismo precepto constitucional que se invoca y el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, acción que corresponde al Ayuntamiento conforme las normas de derecho urbanístico vigentes.

**Sexto.** Que para proceder a formular el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", se dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del Ayuntamiento, asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano, al ejecutar obras públicas y emprender acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los centros de población ubicados en el territorio municipal.

**Séptimo:** 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 para el Estado de Jalisco; conforme al artículo 37 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y en particular en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 11°, 53° 54° y 59° de la Ley General de Asentamientos Humanos; Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y en los artículos 10, 11, 123, 98, 99 y demás correlativos del CUEJ, en la sesión del 27 de marzo del 2020, y conforme se acuerda en el Acta número \_\_\_\_\_ (se incluye Acta de aprobación en Anexos), el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco aprobó por unanimidad de los ediles y expide el:

***Plan Parcial de Desarrollo Urbano  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"  
Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.***

## 2. METODOLOGÍA

La metodología para llegar al resultado planteado, se presenta en plural debido a los dos vértices en conjunción, por un lado la planeación participativa social y vecinal, y la otra que es representada por la consultoría multidisciplinaria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", integrada por especialistas, expertos y quienes participan en la administración y control del desarrollo urbano del municipio.

Con fundamento en lo anterior, se cumple con lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Jalisco en referencia a la fracción II del artículo 98, que exige a los gobiernos municipales a elaborar Foros de Consulta Pública.

Estas variantes nos permiten aplicar el método mixto, con la finalidad de establecer y determinar las bases y criterios de ordenamiento de los usos, destinos y reservas del suelo. La elaboración del documento se llevó a cabo de forma lineal, debido a su alcance y de acuerdo a los criterios de la planeación y lineamientos urbanísticos, como nuevas tendencias de hacer ciudades sustentables, al servicio de la actividad humana, para ello se plantea el siguiente diagrama de flujo que nos permite estratificar las diferentes etapas del proceso de la investigación, instrumentación y presentación del documento:

En la **primera etapa** se llevó a cabo, la investigación documental, mediante la recopilación de datos existentes en los tres niveles de gobierno, organismos descentralizados y empresas particulares, involucrados en la materia. A la par se invitaron a los habitantes y sectores organizados de la sociedad, para recabar sus inquietudes y necesidades.

En la **segunda etapa**, se presenta el diagnóstico, en el cual se describen tres parámetros: medio físico natural, medio físico transformado y el medio socio económico, con la compilación de la cartografía oficial y levantamiento puntual del sitio.

Esto con fundamento en el análisis, selección y actualización de la cartografía mediante visitas de campo y su complementación con planos de diferentes dependencias, tanto estatales como municipales. Asimismo, se realizó una revisión global de las características naturales que aún prevalecen en toda el área de estudio, con la finalidad de tener un panorama más detallado y en forma específica identificar las variables que se presentan en esta zona. De la misma manera, se debe detectar el comportamiento que guardan los elementos componentes del medio físico transformado, así como del ámbito socioeconómico, con apoyo en los datos proporcionados por dependencias oficiales de los Gobiernos federal, estatal y municipal, particularmente su operación o funcionamiento en el área de estudio de este plan.

Del procesamiento de la información escrita y gráfica de cada parámetro, se obtuvo como resultado el conjunto de condicionantes y aptitudes a observar del suelo, para su regulación y ordenamiento, se presenta la información estructurada de manera lineal que nos permita que el usuario, tenga a su alcance el entendimiento y razonamiento del documento.

En la **tercera etapa** se presenta la instrumentación: se determinan y establecen las bases y criterios de ordenamiento, estrategias, responsabilidades y obligaciones, así como los recursos administrativos que permitan las resoluciones que se dicten al aplicar este Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", Todo lo anterior inscrito en el marco jurídico.



### 3. INTRODUCCION

#### Motivación

Los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento. Los planes parciales de desarrollo urbano, representan el instrumento rector para el ordenamiento del territorio a nivel puntual, pues integran el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación.

El territorio municipal es poseedor de abundantes recursos naturales, como bosques, agua y suelo de buenas condiciones para las labores agrícolas, que requieren ser preservados, así como determinar el aprovechamiento sustentable de su territorio.

Por otro lado, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), en el artículo 56, establece el proceso que hay que establecer para las acciones urbanísticas fuera de los límites de centro de población.

Según se establece en el Código Urbano para el Estado de Jalisco; en el artículo 234; *Los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano en los supuestos previstos en éste Código.* El Ayuntamiento ha establecido como primordial la regulación de las acciones que se ubican fuera del límite de centro de población, a través de los planes, a fin de poner al Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; en la vanguardia del ordenamiento territorial.

Es por todo eso, que el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento Número 37 (treinta y siete), de fecha 4 (cuatro) de agosto de 2022 (dos mil veintidós) y mediante Acuerdo número 362-2021/2024, se autorizó con fundamento en los artículos 234 y 98, fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco, la elaboración del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"; a través de la Dirección de Obras Públicas, motivado a lo establecido en las leyes anteriormente descritas, así como al Reglamento Estatal de Zonificación, artículos 40, 41 y al Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; se propone elaborar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", con el objeto de definir la utilización general del suelo, establecer las normas y lineamientos para el control de los usos del suelo, así como determinar las acciones que garanticen el desarrollo sustentable y sostenible en beneficio del área de aplicación.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

  
Número: 16.1.13-255/2022  
Dependencia: SECRETARÍA GENERAL  
Asunto: NOTIFICACION  
ACUERDO DE AYUNTAMIENTO

**C. MARCOS SALVADOR GALINDO FIGUEROA**  
DESARROLLO TURÍSTICO TEQUILERO  
DENOMINADO "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"  
P R E S E N T E

**ATN: C. DAVID MARTÍN DEL CAMPO PLASCENCIA**  
JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

El suscrito Licenciado Marco Antonio Isaac González, Secretario General del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Por este conducto me dirijo a Usted para hacer de su conocimiento que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento Número **37 treinta y siete**, de fecha **4 cuatro de Agosto de 2022 dos mil veintidós** y mediante Acuerdo número **362-2021/2024**, aprobado por **unanimidad** de 14 Municipales presentes de los 16 integrantes del H. Cuerpo Edilicio, se autorizó lo siguiente:

**PRIMERO.-** Se autorizó con fundamento en los Artículos 234 y 98 fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco, LA ELABORACION DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO TEQUILERO, DENOMINADO "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", en el predio denominado "El Magueyes" con una superficie de 82-78-34.32 Has, ubicado entre la carretera Tepatitlán-San José de Gracia y Tepatitlán-Tototlán, aproximadamente a 13 km al sur-este de la cabecera municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. En donde se pretende realizar una tequilera, un área Turístico Campestre y un área Turístico Hotelero.

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

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

**ATENTAMENTE**  
TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO, 5 DE AGOSTO DE 2022.  
"2022, AÑO DE LA ATENCIÓN INTEGRAL A NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES CON CÁNCER EN JALISCO"

  
MARCOS ANTONIO ISAAC GONZÁLEZ  
SECRETARIO GENERAL

C.c.p. C. Roberto González Gutiérrez, Síndico Municipal - Para su conocimiento.  
C.c.p. C. Oscar Ornelas Martín, Regidor Presidente de la Comisión de Planeación, Desarrollo Urbano, Obra Pública y Nomenclatura - Idem.  
C.c.p. C. Atanacio Ramírez Torres, Encargado de la Hacienda Municipal y Tesorero - Idem.  
C.c.p. C. José de Jesús Landerós Cortés, Titular del Órgano Interno de Control - Idem.  
C.c.p. C. Mario Alejandro Gutiérrez Báez, Director de Desarrollo Urbano y Obra Pública - Idem.  
C.c.p. Archivo.  
MAIG/tag

  
03 AGO. 2022

JEFEATURA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y URBANO

Hidalgo #45, Col. Centro, C. P. 47600 • Tepatitlán de Morelos, Jal. • Tel: 378 785 8700  
[www.tepatitlan.gob.mx](http://www.tepatitlan.gob.mx)

Fundado en el artículo 349 del CUEJ, se señala al Perito responsable del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", teniendo la función de estar vigilando el proceso de elaboración, aprobación, publicación y registro del presente instrumento de planeación:

**Tepatitlán de Morelos**  
DIRECTOR RESPONSABLE #101  
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024  
Nombre: SALVADOR GONZÁLEZ FERNÁNDEZ  
Domicilio: \_\_\_\_\_  
Profesión: ARQUITECTO  
Tel. Oficina: 3338569151  
Tel. Particular: \_\_\_\_\_  
Expedición: 10 DE ABRIL DEL 2023  
Vencimiento: 31 DE DICIEMBRE DEL 2023  
Firma \_\_\_\_\_ Firma Dir. Obras Públicas

**Tepatitlán de Morelos**  
Firma Dir. Obras Públicas  
**ESPECIALIZACIÓN**  
En proyecto EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
En Obra EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Arq. Salvador González Fernández  
Ced. Prof. 254276329SEP1997  
Ced. Est 81(10-11)23MZO1998  
CURP GOF5700908HJCNRL02



#### 4. DISPOSICIONES GENERALES

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" de la Población de Tepatitlán de Morelos, define:

- Las normas y criterios técnicos aplicables, para regular y controlar el aprovechamiento o utilización del suelo en áreas, predios y fincas contenidas en su centro de población.
- Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento, renovación y crecimiento previstas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".

Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" y en función a lo previsto en el artículo 5º del *Código Urbano para el Estado de Jalisco*, se designará como:

- I. Ayuntamiento:** al Ayuntamiento Constitucional de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- II. Municipio:** al Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- III. Presidente:** al Presidente Municipal de Tepatitlán de Morelos.
- IV. Secretaría:** a la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET).
- V. Dependencia Municipal:** a la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización, edificación y utilización del suelo, en este caso la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, así como la Oficialía Mayor de Padrón y Licencias de este Ayuntamiento.
- VI. Ley General:** a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- VII. Código:** al Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- VIII. Ley de Gobierno:** a la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Jalisco.
- IX. Reglamento Estatal:** al Reglamento Estatal de Zonificación.
- X. Reglamento Municipal:** al Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- XI. Plan Parcial de Desarrollo Urbano:** al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".

- XII. Anexo gráfico:** al conjunto de planos impresos y/o en archivos digitalizados, que forman parte de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".
- XIII. Acción urbanística:** a la urbanización del suelo; los cambios de uso, las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.
- XIV. Acción urbanística mayor:** a la urbanización del suelo; fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.
- XV. Acción urbanística menor:** a los cambios de uso, las fusiones y subdivisiones de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas.
- XVI. Alineamiento de la edificación:** a la delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.
- XVII. Aprovechamiento de la infraestructura básica existente:** a la contribución que los urbanizadores deben pagar a la Hacienda Municipal, por concepto de las obras de infraestructura necesarias para la utilización de sus predios, que se hayan realizado sin su participación y les generen un beneficio directo.
- XVIII. Áreas de cesión para destinos:** a las que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización para proveer los fines públicos que requiera la comunidad.
- XIX. Áreas de restricción:** a las áreas que por razones de seguridad o requerimiento de infraestructura y servicios está condicionada a usos y giros diferentes a las áreas que la circundan.
- XX. Áreas y predios de conservación ecológica:** a las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas.
- XXI. Áreas y predios rústicos:** a las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado obras de urbanización.
- XXII. Asentamiento humano:** a la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

- XXIII. Centro de población:** a las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.
- XXIV. Conjunto Urbano:** a la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno sin vías públicas en su interior, que deberán estar sujetos al régimen de propiedad en condominio.
- XXV. Conservación:** al conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.
- XXVI. Corredor urbano:** a la optimización de la utilización del suelo, asociando la infraestructura y jerarquía de una vialidad con la intensidad del uso del suelo.
- XXVII. Crecimiento:** a la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población.
- XXVIII. Densidad de la edificación:** al conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación, determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado.
- XXIX. Desarrollo urbano:** al proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- XXX. Determinación de usos, destinos y reservas:** a los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, a fin de establecer zonas, clasificar las áreas y predios de un centro de población y precisar los usos permitidos, prohibidos y condicionados, así como sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.
- XXXI. Equipamiento urbano:** al conjunto de inmuebles, construcciones, instalaciones y mobiliario, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.
- XXXII. Expansión urbana:** El crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en su uso y destinos específicos.
- XXXIII. Integración urbanística:** al conjunto de elementos que permiten establecer la congruencia e integración funcional de las obras de urbanización o edificación de un predio, en relación con los usos

o destinos y su estructura urbana, que se determinan para el mismo en el plan o programa de desarrollo urbano y se certificaron en el dictamen de trazo, usos y destinos específicos.

**XXXIV. Lote:** a la fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado.

**XXXV. Lotificación:** a la partición de un predio urbanizado en dos o más fracciones.

**XXXVI. Matriz de Utilización del Suelo:** al resumen de las normas técnicas para el ordenamiento y diseño de la ciudad establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", determinando el aprovechamiento de fincas y predios urbanos, y que aparecen en el Plano de Zonificación E-1, 2, 3 y que contiene la siguiente información:

- **Áreas urbanizadas:** las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del municipio, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o que están en proceso de acordarla, en la cual está asignado el uso del suelo.
- **Áreas de reserva urbana:** las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará la modalidad de alguna acción urbanística.
- **Densidad máxima de habitantes:** el término utilizado para determinar la concentración máxima de habitantes permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", se aplica sobre hectárea bruta de terreno.
- **Densidad máxima de viviendas:** el término utilizado para determinar la concentración máxima de viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", se aplica sobre hectárea bruta de terreno.
- **Superficie mínima de lote:** las mínimas dimensiones en metros cuadrados totales de un predio.
- **Frente mínimo de lote:** los metros indispensables del límite anterior que requiere un predio.
- **Índice de edificación:** la unidad de medida que sirve para conocer cuántas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales.



- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.
- **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.
- **Cajones de estacionamiento por m<sup>2</sup> o unidad:** es el número obligatorio de cajones de estacionamiento por m<sup>2</sup> o unidad según el uso asignado, de acuerdo al cuadro número 48 del artículo 351º del Reglamento Estatal de Zonificación.
- **Número de niveles completos:** de acuerdo al resultado de aplicación de COS y CUS en el predio, o en su caso, la que señale una altura determinada en el Plan de Desarrollo Urbano.
- **Frente jardinado:** porcentaje jardinado que debe tener la restricción frontal del lote.
- **Servidumbres o restricciones:**
  - a) **F = Frontal;** la distancia que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo.
  - b) **P = Posterior;** la distancia en la cual se restringe la altura o la distancia de construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.
  - c) **L = Lateral;** la distancia que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable según se señale en el Plan de Desarrollo Urbano.

**XXXVII. Modo o forma de edificación:** caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana.

**XXXVIII. Mejoramiento:** a la acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de los asentamientos humanos.

**XXXIX. Obras de edificación:** a todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio urbano, para permitir su uso o destino.

- XL. Obras de infraestructura básica:** a las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, alcantarillado, drenaje, energéticos y telecomunicaciones.
- XLII. Obras de urbanización:** a todas aquellas acciones técnicas realizadas con la finalidad de transformar el suelo rústico en urbano; o bien, adecuar, conservar o mejorar los predios de dominio público, redes de infraestructura y equipamiento destinados a la prestación de servicios urbanos.
- XLIII. Predio o suelo, urbano o urbanizado:** al localizado en una zona donde se concluyeron las obras de urbanización autorizadas y recibidas por la Dependencia municipal respectiva y ha quedado inscrito como tal en el Registro Público de la Propiedad.
- XLIV. Predio rural:** al predio localizado fuera del límite del centro de población, cuyo uso corresponde principalmente a las actividades productivas o de aprovechamiento del sector primario, así como de funciones ambientales naturales.
- XLV. Predio rústico:** a todo predio localizado en un área o zona que carece o donde no se concluyeron obras de urbanización autorizadas y por ello, no tiene la disponibilidad de servicios públicos.
- XLVI. Predio rústico intra-urbano:** a aquellas superficies de terreno, comprendidos dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al municipio, en los términos del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- XLVII. Programa de Ordenamiento Ecológico:** El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", el 28 de julio del 2001, con el número 3, Sección IV, Tomo CCCXXXIX).
- XLVIII. Proyecto Definitivo de Urbanización:** Documento que integra el conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente las acciones urbanísticas, y que incluyen los estudios técnicos necesarios para autorizar su ejecución, con apego a las reglamentaciones aplicables; elaborado por un director responsable de proyecto o varios, con especialidad en la materia
- XLIX. Reglamentación específica:** a la reglamentación que se establece en función de las particularidades de la zona según sus características.
- L. Relotificación:** al cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad.
- L. Renovación urbana:** a la transformación o mejoramiento de las áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas.
- LI. Reservas:** a las áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento.

- LII. Reutilización de espacios:** al cambio o modificación de la modalidad de usos, así como en las matrices de utilización de suelo en los espacios ya edificados, cuya condicionalidad de funcionamiento esta normado por una reglamentación especial.
- LIII. Servicios urbanos:** a las actividades operativas públicas administradas en forma directa por la autoridad competente o mediante concesiones a los particulares, a fin de satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.
- LIV. Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano:** al conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas y a la reglamentación municipal, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento.
- LV. Subdivisión:** a la partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente en los términos señalados en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- LVI. Suelo urbanizable:** a aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico y áreas de conservación, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas.
- LVII. Suelo no-urbanizable:** a aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que representa, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos.
- LVIII. Superficie edificable:** al área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante.
- LIX. Unidad Privativa:** al conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condominio.
- LX. Usos:** a los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo.
- LXI. Uso o destino predominante:** al o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.
- LXII. Uso o destino compatible:** al o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

- LXIII. Uso o destino condicionado:** al o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno.
- LXIV. Utilización del suelo:** a la conjunción de Usos y Destinos del suelo.
- LXV. Zona:** al predio o conjunto de predios que se tipifica, clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante.
- LXVI. Zona mixta:** a la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y se generan a través de la zonificación.
- LXVII. Zonificación:** a la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.
- LXVIII. Zonificación Secundaria:** a la determinación o utilización particular del suelo y sus aprovechamientos específicos de áreas y predios comprendidos en el centro de población objeto de ordenamiento y regulación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"; complementándose con sus respectivas normas de control especificadas en las matrices de utilización del suelo.

Las demás definiciones indicadas en el artículo 5º y 3º, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco y Reglamento Estatal de Zonificación respectivamente, así como las incorporadas en los cuerpos de dichos ordenamientos.



## 5. FUNDAMENTACION JURÍDICA

### 5.1.- BASES JURÍDICAS

Las bases jurídicas tienen la finalidad de establecer y precisar el sustento normativo que da soporte al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", en la localidad de la cabecera municipal, del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Siendo las que a continuación se describen:

#### • 5.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", ubicado dentro del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, parte de los preceptos establecidos en la más reciente reforma de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de abril de 2006, específicamente en sus artículos 27, 73, y 115, mismos que establecen lo siguiente:

El artículo 27, 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 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.

El artículo 73, en la fracción XXIX-C, otorga facultades al Congreso Federal 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 con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 antes mencionado.

El artículo 115, en sus fracciones I y II, establece que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, y que no habrá autoridad inmediata alguna entre éste y el gobierno del Estado. Asimismo, establece que los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

La fracción III, señala por su parte, que los municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- I. Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- II. Alumbrado público;
- III. Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- IV. Mercados y centrales de abasto;
- V. Panteones;
- VI. Rastro;
- VII. Calles, parques y jardines y su equipamiento;
- VIII. Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de la Constitución, policía preventiva municipal y tránsito; y

Los demás que las Legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales. Los Municipios, previo acuerdo entre sus ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan.

En este caso y tratándose de la asociación de municipios de dos o más Estados, deberán contar con la aprobación de las legislaturas de los Estados respectivas. Así mismo cuando a juicio del ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrar convenios con el Estado para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de algunos de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio.

En la fracción V, se indica que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- I. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- II. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- III. Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- IV. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- V. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- VI. Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- VII. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- VIII. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquéllos afecten su ámbito territorial; y
- IX. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

En la Fracción VI, se indica que cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia

#### • 5.1.2 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano

Con fundamento en los artículos 27, 73 y 115 constitucionales, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre

de 2016, última reforma el 01 de diciembre del 2020 y que establece en su artículo 1, que "La Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional".

**Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:**

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. 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;
- IV. 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, y
- V. 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.

Y que tiene por 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 las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos; la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en la materia.

En su artículo 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.** 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 de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los

habitantes puedan 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 propiedad 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 con la sociedad, respetando 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 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 del 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, minimizando costos 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 diferenciadas 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 objetivo 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 evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra 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.



Así mismo, en su artículo 5 establece que, *Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo 4, sin importar el orden de gobierno de donde emana.*

En el artículo 6 se establece que:

*En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.*

**Son causas de utilidad pública:**

- I. La Fundación, Conservación, Mejoramiento, consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;
- II. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley;
- III. La constitución de Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;
- V. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de Servicios Urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquéllas destinadas para la Movilidad;
- VI. La protección del Patrimonio Natural y Cultural de los Centros de Población;
- VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los Centros de Población;
- VIII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para uso comunitario y para la Movilidad;
- IX. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales, y
- X. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional.

En términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

En su artículo 11. Establece lo que le corresponde a los municipios, que es:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y de la legislación local;
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

- XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;
- XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;
- XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
- XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales.

Los planes y programas municipales de desarrollo urbano establecidos en el artículo 40 de la Ley señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, así mismo establecerán la zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en este programa. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento,

Mejoramiento y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales. Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en materias tales como: centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

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

La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para todo tipo de usos y para la Movilidad, es principio de esta Ley y una alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los Centros de Población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de conurbaciones y de zonas metropolitanas definirán la dotación de Espacio Público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas aplicables. Privilejarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones y para las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la Movilidad; igualmente, los espacios



abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, Barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.

Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre Espacio Público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios.

Artículo 45. Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica.

Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de Desarrollo Urbano.

Artículo 46. Los planes o programas de Desarrollo Urbano deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de Resiliencia previstos en el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los Usos del suelo, Destinos y Reservas. Las autorizaciones de construcción, edificación, realización de obras de infraestructura que otorgue la Secretaría o las entidades federativas y los municipios deberán realizar un análisis de riesgo y en su caso definir las medidas de mitigación para su reducción en el marco de la Ley General de Protección Civil.

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

- I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;  
(...)
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;
- IX. La prevención, vigilancia, y control de los procesos de ocupación irregular de tierras.

Artículo 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

- La protección ecológica de los Centros de Población y su crecimiento sustentable;
- La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

- La aplicación de los instrumentos que prevé esta Ley;
- La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos seguros y de calidad, y Espacio Edificable
- La preservación del Patrimonio Natural y Cultural, así como de la imagen urbana de los Centros de Población.
- El reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- La dotación de espacios públicos primarios, servicios, equipamiento o infraestructura, en áreas carentes de ellas, para garantizar en éstos acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, niños, niñas, adultos mayores y personas con discapacidad;
- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los Centros de Población;
- La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad;
- La potestad administrativa que permita la celebración de convenios entre autoridades y propietarios a efectos de facilitar la expropiación de sus predios por las causas de utilidad pública previstas en esta Ley;
- La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los Servicios Urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad universal requeridas por las personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a las personas con discapacidad sobre las características técnicas de los proyectos;
- La promoción y aplicación de tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, incluyendo la aplicación de azoteas o techos verdes y jardines verticales, y
- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación y Mejoramiento.

Artículo 54. La legislación estatal de Desarrollo Urbano deberá señalar para las acciones de Crecimiento de los Centros de Población, las disposiciones para la determinación de:

- I. Las áreas de Reservas para la expansión de dichos centros, que se preverán en los planes o programas de Desarrollo Urbano;

(...)

(...)

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

(...)

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

- I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y
- II. En las zonas que no se determinen de Conservación:
  - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;
  - b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.  
Los promotores o desarrolladores deberán asumir el coste incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho coste y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y
  - c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

(...)

Artículo 61. Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como Reservas y Destinos en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos planes o programas.

Las áreas que conforme a los programas de Desarrollo Urbano municipal queden fuera de los límites de los Centros de Población, quedarán sujetas a las leyes en materia del equilibrio ecológico y protección al ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural y otras aplicables.

(...)

Artículo 64. La legislación local establecerá estrategias de Gestión Integral de Riesgos, incluyendo acciones de prevención y, en su caso, de reubicación de Asentamientos Humanos, así como acciones reactivas tales como previsiones financieras y operativas para la recuperación. En general, deberán promover medidas que permitan a las ciudades incrementar su Resiliencia.

Artículo 65. Las normas del presente capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, tales como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, Equipamiento Urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos, a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en sus personas o sus bienes, así como para mitigar los impactos y costes económicos y sociales en los Centros de Población.

Artículo 66. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo conforme a los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, las autoridades antes de otorgar licencias relativas a Usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y

demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar un estudio de prevención de riesgo que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de las disposiciones de esta Ley, la Ley General de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas que se expidan.

Artículo 67. (...) Las autoridades estatales y municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los planes y programas de Desarrollo Urbano y ordenación territorial para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen como no urbanizables o con usos compatibles con dicha condición.

Artículo 68. Es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de las leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos. (...)

### **5.1.3. Ley General de Cambio Climático.**

La Ley General de Cambio Climático tiene por objeto en su Artículo 2 lo siguiente:

- I. Garantizar el derecho a un medio ambiente sano y establecer la concurrencia de facultades de la federación, las entidades federativas y los municipios en la elaboración y aplicación de políticas públicas para la adaptación al cambio climático y la mitigación de emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero;
- II. Regular las emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero para lograr la estabilización de sus concentraciones en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropógenas peligrosas en el sistema climático considerando en su caso, lo previsto por el artículo 2o. de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y demás disposiciones derivadas de la misma;
- III. Regular las acciones para la mitigación y adaptación al cambio climático;
- IV. Reducir la vulnerabilidad de la población y los ecosistemas del país frente a los efectos adversos del cambio climático, así como crear y fortalecer las capacidades nacionales de respuesta al fenómeno;
- V. Fomentar la educación, investigación, desarrollo y transferencia de tecnología e innovación y difusión en materia de adaptación y mitigación al cambio climático;
- VI. Establecer las bases para la concertación con la sociedad, y
- VII. Promover la transición hacia una economía competitiva, sustentable y de bajas emisiones de carbono.

### **5.1.4 Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.**

La más reciente reforma a la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de mayo de 2006, misma que en su artículo 1, determina que esa ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;
- III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;
- IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X. El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

En su artículo 4, se establecen las atribuciones que tienen la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente; y ya particularmente en los artículos 7 y 8, se determinan las facultades que tienen el Estado y los Municipios, respectivamente.

Se establece por medio de las buenas prácticas y del Programa de Vigilancia Ambiental, mantener dentro de norma cada uno de los límites, procedimientos, condiciones, especificaciones o criterios establecidos en las normas:

- **Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-2021**, Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación.
- **Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015**, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.



- **Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2017, Protección ambiental.** - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.
- **Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011,** Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.
- **Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005,** Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.
- **Norma Oficial Mexicana NOM-053-SEMARNATA-1993** que establece el procedimiento para llevar a cabo la prueba de extracción para determinar los constituyentes que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente • **Norma Oficial Mexicana NOM-054-SEMARNAT-1993** Que establece el procedimiento para determinar la incompatibilidad entre dos o más residuos considerados como peligrosos por la Norma Oficial Mexicana NOM-052-ECOL-1993.
- **Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994** que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación, y su método de medición.
- **Norma Oficial Mexicana NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012,** Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y lineamientos para el muestreo en la caracterización y especificaciones para la remediación.
- **Norma Ambiental Estatal NAE-SEMADET-01-2016.** Criterios y especificaciones técnicas bajo las cuales se deberá realizar la separación, clasificación, valorización y destino de los residuos de la construcción y demolición del Estado de Jalisco.
- **Norma Ambiental Estatal NAE-SEMADES-007/2008.** Establece 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.
- **Norma Ambiental Estatal NAE-SEMADES-005/2005.** Establece criterios técnicos ambientales para la selección, planeación, forestación y reforestación de especies arbóreas en zonas urbanas del Estado de Jalisco.

#### 5.1.5 Ley de Movilidad, Seguridad Vial y Transporte del Estado de Jalisco.

Artículo 1. Objeto de la Ley.

1. La presente Ley es de orden público e interés social, en términos de lo señalado en el párrafo décimo séptimo del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, y con la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, tiene por objeto garantizar

el derecho humano a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad, procurando en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Artículo 2. Objetivos de la Ley.

1. Son objetivos de la presente Ley lo siguiente:

I. Regular la movilidad, seguridad vial y el transporte en el Estado de Jalisco, así como los derechos y obligaciones de las personas usuarias de la movilidad, para establecer el orden y las medidas de seguridad vial, control vehicular y la sustentabilidad medio ambiental, bienes y servicios en vías públicas que no sean de competencia federal;

II. Establecer la jerarquía de la movilidad y los principios rectores a que deben sujetarse las autoridades competentes, en la implementación de esta Ley, en la expedición de disposiciones reglamentarias y en la formulación y aplicación de políticas, programas, planes, manuales, protocolos y acciones en la materia;

- I. Establecer las bases para gestionar y desarrollar la infraestructura para las personas usuarias de la movilidad;
- II. ...
- III. ...
- IV. ...
- V. ...
- VI. ...
- VII. ...
- VIII. ...
- IX. ...
- X. ...
- XI. ...
- XII. ...
- XIII. ...
- XIV. ...

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

La Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente emitida por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado el 25 de mayo de 1989 y publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", el 06 de junio de 1989 y con sus reformas, adiciones y derogaciones, decreto 20867 del 06 de enero de 2005 y publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", el 03 de febrero del 2005, ratifica los preceptos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Su artículo 1º determina que la Ley es de orden público, y tiene por objeto regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente y al patrimonio cultural del estado; la competencia de los gobiernos estatal y municipal 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 su artículo 4, se determina las atribuciones gubernamentales en la materia, y la manera concurrente de cómo serán ejercidos, por el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales. De igual manera en el artículo 8, fracciones I a XI, se precisan las atribuciones que en materia de preservación el equilibrio ecológico y la protección al ambiente, tienen los gobiernos municipales.

Asimismo, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) contienen un artículo específico dedicado a la regulación ambiental de los asentamientos humanos. En efecto, el Artículo 23 considera que para contribuir al logro de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos, tendrá en cuenta los criterios siguientes:

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

### 5.1.7 Constitución Política del Estado de Jalisco

Dentro del ámbito estatal, la Constitución Política del Estado de Jalisco señala en su artículo 15, fracción VI, la obligación para las autoridades estatales y municipales de organizar el Sistema Estatal de Planeación para que, mediante el fomento del desarrollo sustentable y una justa distribución del ingreso y la riqueza, se permita a las personas y grupos sociales el ejercicio de sus derechos, cuya seguridad y bienestar protege esta Constitución. En la fracción V del propio artículo menciona que la legislación local protegerá el patrimonio ambiental y cultural de los jaliscienses. Las autoridades con la participación corresponsable de la sociedad, promoverán la conservación y difusión de la cultura del pueblo de Jalisco, y el respeto y preservación del entorno ambiental.

Por su parte, la fracción VII menciona que las autoridades estatales y municipales, para la preservación de los derechos a que alude el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, velarán por la utilización sustentable de todos los recursos naturales con el fin de conservar y restaurar el medio ambiente.

En la fracción X de su artículo 50, otorga al titular del Poder Ejecutivo la obligación de organizar y conducir la planeación del desarrollo del estado y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social. Dentro de la fracción XXI señala el ejercer en forma concurrente con la Federación y los municipios, las atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección del ambiente, protección civil, ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, conforme a la distribución de competencias y disposiciones de las leyes federales y estatales.

En el artículo 79 se advierte que los municipios, a través de sus ayuntamientos, tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos, en particular la fracción X. Los demás que deban prestarse, según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los municipios y lo permita su capacidad administrativa y financiera.

Para el caso del artículo 80, señala que los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;
- Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;
- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica;
- Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social;

- Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial; y IX. Celebrar convenios para la administración y custodia de zonas federales.

### 5.1.8 Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus municipios

La Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios (aprobada el 16 de noviembre de 2000 y publicada el 19 de diciembre de 2000) refiere, en su artículo 2° Bis, que la planeación es "la ordenación racional y sistemática de las acciones del gobierno y la sociedad para coadyuvar a mejorar la calidad de vida de la población en el Estado". Sus principios, de acuerdo a su artículo 3, son: igualdad, sustentabilidad, integralidad, coordinación, continuidad, congruencia, transparencia, regionalización, participación gubernamental y ciudadana.

Establece el sistema de planeación y participación democrática para el desarrollo del Estado de Jalisco y sus municipios, grupos sociales y habitantes, tiene por objeto instituir:

Las normas y principios básicos de la planeación de las actividades de la administración pública estatal y municipal para coadyuvar en el desarrollo integral y sustentable del Estado;

- Las bases de integración y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática del Estado de Jalisco;
- Las bases para que el titular del Ejecutivo Estatal coordine las actividades de planeación con la Federación y con los municipios, conforme a la legislación aplicable; y
- Las bases para promover y fomentar la participación activa y responsable de la sociedad, en la elaboración y ejecución de los planes y programas de desarrollo a que hace referencia esta ley.

En el artículo 48 se advierte que el sistema de planeación democrática para el desarrollo del Estado de Jalisco comprende como instrumentos: el Plan Municipal y los programas que de él se deriven, serán obligatorios a partir de su publicación para toda la administración pública municipal en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a las disposiciones reglamentarias municipales que resulten aplicables y en su defecto, a lo dispuesto por esta ley.

- **5.1.9 Código Urbano para el Estado de Jalisco.**

El Código Urbano para el Estado de Jalisco aprobado mediante decreto 22273/LVIII/08 y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 27 de septiembre de 2008, con vigencia a partir del 1° de enero del 2009, última modificación el 09 de septiembre del 2021; mediante decreto 28438/LXII/21; tiene por objeto el definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras



públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En el artículo 10 se establece que son atribuciones de los Municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;
- II. Asegurar la congruencia de los programas y planes a que se refiere la fracción anterior, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;
- III. Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base al código;
- IV. Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;
- V. Dar difusión al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los planes y programas derivados del mismo;
- VI. Proponer la fundación de centros de población, solicitando al Gobernador se incluyan en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y promueva su decreto ante el Congreso del Estado;
- VII. Fijar o modificar los límites de los centros de población, cuando sólo comprendan áreas de su territorio;
- VIII. Participar, en forma coordinada con el Gobierno del Estado y conforme al convenio respectivo, en los procesos previstos por esta Ley para formular, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar, los planes regionales de integración urbana;
- IX. Participar en el ordenamiento y regulación de las áreas o regiones metropolitanas que incluyan centros de población de su territorio, conforme las disposiciones legales y el convenio donde se reconozca su existencia.

Por su parte el Código Urbano para el Estado de Jalisco, publicada en el Periódico el 27 de septiembre de 2008, con vigencia a partir del 1° de enero del 2009, última modificación del 09 de septiembre del 2021; mediante decreto 28438/LXII/21; en su artículo 10, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para "Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables". Así mismo en el Título IX de la Acción Urbanística, Capítulo II de los procedimientos para autorizar obras de Urbanización, en su Artículo 257 se establecen las bases y lineamientos para formulación y aprobación de este tipo de proyectos.

Asimismo, el artículo 86 del mismo Código, establece: Los planes y programas de desarrollo urbano así como, los proyectos definitivos de urbanización que modifiquen el uso de suelo, densidad o intensidad, previamente a ser aprobados, deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental por la autoridad competente.

Que para proceder a elaborar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", se dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas, a efecto de ordenar y regular la

utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.

De igual manera, se establece como base, el requerimiento de la realización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", tal como lo establece el artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

#### **5.1.10 Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.**

En lo relativo al Sistema Municipal de Planeación Urbana, la legislación establece lo siguiente:

El Reglamento de Zonificación Urbana para el Municipio de Tepatitlán de Morelos Jalisco, tiene por objeto establecer las normas reglamentarias en apego al Código Urbano para el Estado de Jalisco que permitan la Planeación, el Ordenamiento territorial, la Gestión y Administración del desarrollo urbano en el Municipio de Tepatitlán de Morelos Jalisco.

Este Reglamento establece:

**Artículo 6:** En todo lo no previsto en el presente Reglamento se aplicará supletoriamente el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, las normas del derecho administrativo en general y leyes correspondientes.

**Artículo 7:** Las acciones urbanísticas a realizarse dentro del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, deberán ser ejecutadas acorde a lo estipulado en este reglamento, autorizadas por o las dependencias encargadas y en los lineamientos correspondientes. Esto después de corroborar su correlación con los programas y planes del artículo 78 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. De no ser así cualquier procedimiento, en cualquier índole privada o pública quedará nulo de autorización.

**Artículo 8:** De existir una contradicción entre este reglamento y otros de mayor jerarquía, prevalece el de mayor jerarquía, priorizando con ello el desarrollo urbano y su ordenamiento en compromiso con la sociedad del municipio.

**Artículo 9:** Es facultad de la dependencia municipal correspondiente la aplicación, autorización y sanción a lo que refiera el presente reglamento. Y de actuar debidamente según sea necesario.

#### **5.1.11 Referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que da origen al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", se ubica fuera del Límite de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, y no se encuentra dentro de un área que este contenida dentro de un instrumento de Planeación de Desarrollo Urbano Municipal, por lo que dicho instrumento se remite su origen al artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

## 6. MARCO DE PLANEACIÓN

Los planes y programas con los que guarda congruencia el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" son:

### 6.1 Programa Nacional de Desarrollo (PND) 2019 – 2024

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) Tiene por objeto definir los propósitos, la estrategia general y las principales políticas del desarrollo nacional, a la vez que señala los programas de mediano plazo para cubrir las necesidades económico-sociales. Constituye así el marco orientador de todos los demás instrumentos del SNPD, el cual considera a todos los sectores y regiones del país además de orientar las acciones de los niveles de planeación sectorial e institucional y la planeación que efectúan los estados y Municipios.

El PND establece los objetivos que guiarán las acciones del gobierno, mismos que se enmarcan en tres ejes:

#### 1. Política y Gobierno:

- Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad
- Recuperar el estado de derecho
- Separar el poder político del poder económico
- Cambio de paradigma en seguridad
- Hacia una democracia participativa
- Revocación del mandato
- Consulta popular
- Mandar obedeciendo
- Política exterior: recuperación de los principios
- Migración: soluciones de raíz
- Libertad e igualdad.

## 2. Política Social:

- Construir un país con bienestar
- Desarrollo sostenible
- Programas sociales.

## 3. Economía:

- Detonar el crecimiento
- Mantener finanzas sanas
- No más incrementos impositivos
- Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada
- Rescate del sector energético
- Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo
- Creación del Banco del Bienestar
- Construcción de caminos rurales
- Cobertura de Internet para todo el país
- Proyectos regionales
- Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía
- Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo
- Ciencia y tecnología
- El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

### 6.2 Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020 – 2024.

Este programa fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de mayo del 2019; la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) fue la responsable de su elaboración. Dicho programa tiene como objetivo construir territorios de paz y bienestar a partir de la reducción progresiva de las brechas de desigualdad socioespacial, pobreza y discriminación. Por lo tanto, se establecen las bases para disminuir las disparidades regionales y locales a través del ordenamiento territorial e infraestructura social que permita la integración e inclusión de todas las regiones, comunidades, pueblos y personas a los procesos de desarrollo y detonar sus potencialidades productivas.

A partir de la necesidad de concordancia de los programas sectoriales del gobierno federal con respecto al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", se incluye la alineación con las siguientes estrategias que se proponen en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano:

**Objetivo prioritario 1.-** Establecer un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro centrado en los derechos humanos y colectivos de las personas, pueblos y comunidades, con énfasis en aquellas que por su identidad, género, condición de edad, discapacidad y situación de vulnerabilidad han sido excluidas del desarrollo territorial.

- Estrategia prioritaria 1.1 Desarrollar políticas intersectoriales e intergubernamentales que orienten la configuración del sistema territorial del país y la población en el mediano y largo plazo.
  - 1.1.3 Diseñar y promover un sistema de información territorial y urbano como un mecanismo federal para fortalecer y homogenizar la información geoespacial de los tres órdenes de gobierno.
- Estrategia prioritaria 1.2 Promover acciones de planeación territorial nacionales, estatales, regionales, metropolitanas y municipales con un enfoque sistémico a corto, mediano y largo plazo hacia un modelo territorial equilibrado y sostenible.
  - 1.2.2 Integrar políticas y acciones en materia de cambio climático, gestión integral del riesgo y movilidad en los instrumentos del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.
  - 1.2.5 Impulsar la incorporación en la LGAHOTDU y su reglamentación, de mecanismos y criterios de participación efectiva e incluyente de la ciudadanía en la elaboración de instrumentos de planeación territorial y desarrollo urbano a todas las escalas territoriales.
  - 1.2.7 Promover esquemas de colaboración con los gobiernos estatales y municipales para elaborar e instrumentar programas y acciones de ordenamiento territorial.
- Estrategia prioritaria 1.3 Promover mecanismos para la gestión del suelo con apego a su función social y ambiental para la consolidación y ordenamiento del territorio.
  - 1.3.1 Fortalecer instrumentos de regularización y gestión del suelo para el ordenamiento territorial y el reconocimiento de las diferentes formas de propiedad.
  - 1.3.3 Implementar acciones de certeza documental y seguridad jurídica de la tenencia de la tierra social, pública y privada a través de los procesos de regularización y de apoyo y acompañamiento técnico y jurídico.
  - 1.3.6 Atender la demanda de suelo adecuado y formal, priorizando a la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad, a través de programas e instrumentos de gestión de suelo.
  - 1.3.9 Establecer mecanismos que permitan acceder a suelo estratégico para consolidación urbana, para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras urbanas y espacio público, así como para acciones de relocalización y reconstrucción.



- Estrategia prioritaria 1.4 Fortalecer el ordenamiento territorial y los acervos históricos del territorio para la justa distribución de cargas y beneficios, mediante la modernización y actualización de los registros públicos de la propiedad y catastros, y del catastro rural nacional.
  - 1.4.3 Promover estrategias de inclusión social para el adecuado cobro del impuesto predial, fomentando su incremento paulatino.
  - 1.4.4 Impulsar la planeación y ordenamiento del territorio a partir de la actualización, mejora y homologación de la información territorial y agraria existente.
- Estrategia prioritaria 1.5 Impulsar la gobernanza a través de mecanismos de participación social con enfoque incluyente de todas las personas, pueblos y comunidades, en materia de ordenamiento del territorio.
  - 1.5.3 Propiciar la participación de la ciudadana en la elaboración o actualización de los instrumentos de planeación del ordenamiento territorial local.
  - 1.5.4 Promover estrategias de gobernanza en las áreas metropolitanas para incentivar la integración del territorio.

**Objetivo prioritario 2.-** Reconocer el papel de los sujetos agrarios, población rural, pueblos indígenas y afro mexicanos en el desarrollo territorial incluyente y sostenible para garantizar el pleno ejercicio de sus derechos, así como para impulsar acciones que coadyuven con el sector energético mediante el diálogo y los procedimientos de mediación para el adecuado uso y aprovechamiento del suelo.

- Estrategia prioritaria 2.2 Fortalecer las capacidades productivas de los núcleos agrarios considerando la diversidad de vocaciones del territorio para la creación de hábitats sostenibles.
  - 2.24 Implementar estrategias de formación para la población que habita en núcleos agrarios para mejorar sus capacidades productivas, de comercio justo y de conservación del patrimonio ambiental y cultural.
- Estrategia prioritaria 2.5 Fortalecer el régimen de propiedad social y sus mecanismos de representación, respetando los sistemas normativos y modos de vida en las comunidades agrarias bajo un enfoque de derechos y perspectiva de género.
  - 2.5.3 Reforzar la gobernabilidad de los núcleos agrarios para fortalecer la defensa de los territorios de propiedad social.
  - 2.5.7 Atender a los ejidos y comunidades agrarias a través de los apoyos y programas del sector.

**Objetivo prioritario 3.-** Impulsar un hábitat asequible, resiliente y sostenible, para avanzar en la construcción de espacios de vida para que todas las personas puedan vivir seguras y en condiciones de igualdad.

- Estrategia prioritaria 3.1 Realizar intervenciones de mejoramiento urbano integral, incluyendo perspectiva de género y enfoque interseccional a partir de la estructuración del espacio público como el eje rector de la vida en comunidad.

- 3.1.1 Promover el diseño y construcción de intervenciones de mejoramiento urbano integral, priorizando zonas con algún grado de rezago urbano y social, que consideren las necesidades no atendidas de grupos y personas en situación de vulnerabilidad, en colaboración con los gobiernos estatales, municipales, la academia, las personas beneficiarias y la sociedad civil en general.
- 3.1.4 Promover la participación incluyente de la población en el proceso de diseño, implementación y evaluación de las intervenciones de mejoramiento urbano integral.
- 3.1.5 Promover mecanismos de gestión del suelo que desincentiven la especulación inmobiliaria y fomenten procesos de consolidación, regeneración, revitalización y densificación de barrios y comunidades urbanas.
- 3.1.6 Promover mecanismos para recuperar las plusvalías que generan las intervenciones de mejoramiento urbano integral.
- 3.1.7 Fomentar el acceso equitativo y sostenible a la infraestructura y equipamientos urbanos mediante esquemas, de gestión de suelo que aseguren su asequibilidad, localización y adecuada planificación.
- Estrategia prioritaria 3.2 Reforzar la gestión integral de riesgos de los centros urbanos en la planeación municipal, metropolitana, regional y estatal.
  - 3.2.1 Impulsar la actualización de los reglamentos de construcción para fomentar la prevención de riesgos y propiciar acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.
  - 3.2.2 Desarrollar en coordinación con entidades y municipios, instrumentos de gestión de suelo para la prevención y gestión integral de riesgos ante desastres, y para la elaboración o actualización de programas municipales de desarrollo urbano.
  - 3.2.4 Impulsar mecanismos de participación ciudadana para socializar y difundir información sobre la gestión integral de riesgo de desastres.
  - 3.2.5 Contribuir en la justa reubicación de la población que habita en zonas de riesgo.
- Estrategia prioritaria 3.3 Atender a la población en situación de vulnerabilidad afectados por los fenómenos naturales, climáticos y antrópicos, a través de intervenciones de reconstrucción y resiliencia.
  - 3.3.3 Fomentar centros de innovación, investigación y desarrollo de soluciones para la construcción con criterios de gestión integral de riesgos.
  - 3.3.4 Implementar con la participación de los gobiernos estatales y municipales, la academia y la sociedad civil, acciones de reconstrucción de infraestructura, servicios, equipamientos, y viviendas afectadas por fenómenos naturales, climáticos y antrópicos.
- Estrategia prioritaria 3.4 Impulsar políticas de movilidad, conectividad y seguridad vial, para mejorar el acceso a bienes y servicios urbanos.
  - 3.4.1 Impulsar la incorporación de acciones de movilidad y conectividad en la planeación urbana y metropolitana con enfoque de sostenibilidad, seguridad vial y resiliencia.

- 3.4.2 Coordinar acciones multisectoriales para garantizar acciones de movilidad sostenible mediante la integración de las vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada; a fin de obtener una mayor rentabilidad social, económica y ambiental con lo cual se beneficie a la mayoría de los habitantes y colonias de los asentamientos humanos.
- 3.4.6 Fomentar, en coordinación con las autoridades locales, acciones y proyectos para lograr entornos más seguros para los usuarios más vulnerables de las vialidades urbanas.
- 3.4.7 Promover esquemas de planeación y coordinación entre los distintos niveles de gobierno que contribuyan a la seguridad vial en las zonas urbanas mediante el impulso de obras de infraestructura y equipamientos urbanos, así como la generación y análisis de información.
- Estrategia prioritaria 3.5 Fortalecer las capacidades institucionales en materia de planeación y regulación del desarrollo urbano entre los tres órdenes de gobierno, iniciativa privada, academia, y sociedad civil integrando la perspectiva de género y enfoque interseccional.
  - 3.5.1 Integrar en la normatividad aplicable la función social del suelo para fomentar y regular la adecuada ocupación y aprovechamiento del suelo urbano.
  - 3.5.2 Diseñar instrumentos que garanticen la distribución igualitaria de cargas y beneficios, generados en la urbanización, entre los distintos agentes que participan en la producción del espacio urbano.
  - 3.5.6 Impulsar acciones de desarrollo urbano que integren y consoliden las áreas periurbanas en las ciudades.
- Estrategia prioritaria 4.2 Fortalecer las capacidades de las instituciones del sector para la coordinación en la implementación de las políticas nacionales de la vivienda y suelo.
  - 4.2.2 Promover modelos de gestión de suelo que favorezcan la localización intraurbana y permita el acceso a las diferentes soluciones de vivienda adecuada.
  - 4.2.3 Integrar los inventarios de suelo existentes, con el propósito de facilitar la constitución de reservas territoriales públicas y fomentar la vivienda adecuada.
- Estrategia prioritaria 4.3 Impulsar con los gobiernos estatales y municipales acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, así como gestión integral del riesgo de la vivienda.
  - 4.3.2 Promover las capacidades adaptativas y preparación ante eventos perturbadores en asentamientos humanos, mediante el diseño de estrategias de adaptación al cambio climático y gestión integral de riesgos de manera coordinada con estados y municipios.
  - 4.3.6 Impulsar acciones sostenibles y ecotécnicas en los instrumentos normativos y de financiamiento de las nuevas viviendas.
- Estrategia prioritaria 4.4 Establecer estrategias coordinadas para intervenir de forma integral asentamientos precarios, así como áreas urbanas y periurbanas que concentran vivienda abandonada, deshabitada y deteriorada.



- 4.4.3 Establecer acuerdos con institutos de vivienda locales y las autoridades municipales para el suministro de infraestructura y servicios básicos, y el mejoramiento de vivienda en áreas que concentran vivienda abandonada.
- 4.4.4 Implementar proyectos integrales de recuperación de conjuntos habitacionales periurbanos.

En congruencia con los ejes temáticos propuestos en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población integra estrategias generales en apego a las políticas de ordenamiento, planificación urbana y consolidación de ciudades sustentables. Así mismo, se suma a la promoción de vivienda en urbanizaciones con infraestructura y servicios, y el fomento a la prevención y gestión integral de riesgos.

### 6.3 Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021- 2024

Se publicó el 30 de abril del 2014 en el DOF; es el documento generado en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Planeación que, en alineación con el Plan Nacional de Desarrollo, genera los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción relacionados con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", del municipio de Tepatlán de Morelos, Jalisco:

#### ESTRATEGIAS PRIORITARIAS Y ACCIONES PUNTUALES

ACCIÓN PUNTUAL	TIPO DE ACCIÓN PUNTUAL	DEPENDENCIAS Y/O ENTIDADES RESPONSABLES DE INSTRUMENTAR LA ACCIÓN PUNTUAL (INSTITUCIONES COORDINADAS)	DEPENDENCIA O ENTIDAD COORDINADORA (ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO)
<b>3.2.1</b> Impulsar el diseño de una guía metodológica para la elaboración y adecuación de programas integrales de OT y DU para todas las escalas de planeación territorial en la que se integren el ordenamiento territorial, el ordenamiento ecológico, el desarrollo urbano y la gestión integral de riesgos; con perspectiva de género y criterios de accesibilidad.	Específica	SEDATU, SEMARNAT, SSPC	15 - Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
<b>3.2.2</b> Implementar acciones de capacitación a las personas servidoras públicas estatales y municipales, para la elaboración y ejecución de sus planes o programas de DU con criterios de sostenibilidad y gestión integral de riesgos, así como, con condiciones de igualdad, no discriminación y perspectiva de género.	General	SEDATU	15 - Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

<b>3.2.6</b> Impulsar la elaboración y actualización de normas, lineamientos y manuales que definan criterios técnicos normativos de sustentabilidad económica, social y ambiental, que favorezcan el ordenamiento de los asentamientos humanos urbanos y rurales, que incluyan la perspectiva de género.	General	SEDATU	15 - Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
<b>3.5.1</b> Promover el marco normativo que impulse las políticas de movilidad y de Diseño Orientado al Transporte (DOT), con criterios de accesibilidad universal y que contemple la participación ciudadana.	General	SEDATU	15 - Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
<b>5.1.1</b> Asegurar que en los criterios de delimitación de los Polígonos de Contención Urbana, estén considerados los componentes del Ordenamiento Territorial, que permita identificar la aptitud territorial para un DU sostenible.	Específica	SEDATU	15 - Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
<b>5.1.3</b> Asegurar que en los desarrollos habitacionales se incorporen los lineamientos, criterios y Normas Oficiales Mexicanas previstas en la LGAHOTDU.	Específica	SEDATU	15 - Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
<b>6.1.2</b> Incorporar criterios de sostenibilidad en los proyectos que representen un impacto territorial, para contribuir a la protección y conservación de los ecosistemas.	Coordinación de la estrategia	SEMARNAT, SEDATU, SADER, SCT	16 - Medio Ambiente y Recursos Naturales
<b>6.2.2</b> Impulsar el reconocimiento e incorporación de las Áreas Naturales Protegidas federales, estatales y municipales en los instrumentos de OT y DU, integrando sus poligonales y criterios definidos por su plan de manejo.	Específica	SEDATU	15 - Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
<b>6.2.3</b> Fomentar la integración en los instrumentos de OT y DU, de las áreas de alto valor ambiental reconocidas por programas, acuerdos y tratados internacionales aprobados por el país, así como los ordenamientos ecológicos, considerando sus polígonos y estableciendo criterios específicos para garantizar su conservación.	Coordinación de la estrategia	SEMARNAT, SEDATU, SECTUR	16 - Medio Ambiente y Recursos Naturales
<b>6.4.2</b> Fomentar la incorporación en instrumentos de OT y DU, de criterios y acciones en materia de mitigación y adaptación ante los efectos del cambio climático, incluyendo los relativos a la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero.	General	SEDATU, SEMARNAT, BIENESTAR, SE	15 - Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
<b>6.5.2</b> Impulsar la inclusión de la gestión integral de riesgo en los estudios de impacto territorial, en los que se definan medidas de prevención, mitigación, adaptación y recuperación para los proyectos de escala regional.	General	SEDATU, SSPC	15 - Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
<b>6.5.4</b> Difundir la información sobre la gestión integral del riesgo entre la población, a fin de establecer las medidas de prevención, mitigación, adaptación y recuperación ante los diferentes tipos de riesgo.	Específica	CNPC, SEDATU	4 - Gobernación 120 - Coordinación Nacional de Protección Civil
<b>6.6.4</b> Fomentar la homologación de la terminología, escalas y criterios en materia de Ordenamiento Territorial, a fin de integrar una visión transdisciplinaria en su formulación, que promueva la sostenibilidad y desarrollo de capacidades adaptativas.	Específica	SEDATU, INAFED	15 - Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano



Fuente: Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021- 2024

#### **6.4 Programa Nacional para el Desarrollo y la Inclusión de las Personas con Discapacidad 2014-2018**

Este programa se publicó el 30 de abril de 2014 en el DOF, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Social. La función principal de este programa es atender las disposiciones internacionales y nacionales en materia de derechos humanos de las personas con discapacidad. Dicho documento se integra por seis objetivos, 37 estrategias y 313 líneas de acción donde se incluyen temas como la armonización legislativa, salud, educación, trabajo, accesibilidad, turismo, derechos políticos, impartición de justicia, deporte, cultura, asuntos indígenas y asuntos internacionales, entre otros.

El siguiente objetivo es el más relevante para considerar en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" para lograr la consolidación de lo establecido en el Programa Nacional citado:

Objetivo 5. Incrementar la accesibilidad en espacios públicos o privados, el transporte y las tecnologías de la información para las personas con discapacidad.

- Estrategia 5.3 Garantizar el derecho de las personas con discapacidad a la accesibilidad, diseño universal, transporte y tecnologías de información y comunicación.
  - Línea de Acción 5.3.7 Promover que autoridades de la administración pública, vigilen el cumplimiento de la normatividad en accesibilidad, desarrollo urbano y vivienda para personas con discapacidad.
- Estrategia 5.4 Promover acciones para la accesibilidad y comunicación en instalaciones públicas de programas sociales, educación, salud, justicia, cultura, deporte y turismo.
  - Línea de Acción 5.4.9 Asegurar que la accesibilidad en infraestructura, entorno urbano y espacios públicos sea obligatoria, universal y adaptada a necesidades de personas con discapacidad.

#### **6.5 Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo de Jalisco 2018-2024 Visión 2030**

Este Plan es el instrumento de planeación impulsado por el Gobierno del Estado, en el cual mediante la integración de la participación ciudadana como un elemento clave para el desarrollo, se identifican los problemas a través de un proceso de sistematización de información y análisis de urgencias y prioridades a resolver durante el periodo 2018 -2024 con visión al 2030.

En este Plan se construye una propuesta que aborda 45 temáticas consideradas en siete ejes, de los cuales se desprenden objetivos, metas y proyectos estratégicos específicos, que constituyen elementos esenciales a considerar por parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"; El componente estratégico establece concurrencias en los siguientes ejes y temáticas:

➤ Eje 6.4 Desarrollo sostenible del territorio

Objetivo de gobernanza: Garantizar el derecho humano a un medio ambiente sano, conservando la biodiversidad y los servicios ecosistémicos sin comprometer el bienestar de las futuras generaciones y bajo los principios de equidad, derechos, justicia, cultura de paz e igualdad de oportunidades.

▪ Temática (DT1): Desarrollo metropolitano

Objetivo: Consolidar un desarrollo metropolitano integral y sustentable, mediante el funcionamiento correcto de todos los Sistemas Integrales de Desarrollo Metropolitano en cada área del Estado, la elaboración de los instrumentos de planeación metropolitanos, la gestión de las materias de interés metropolitano, así como la provisión de servicios intermunicipales, además de llevar a cabo el monitoreo puntual e implementar esquemas de evaluación y seguimiento transparentes, bajo una visión de gobernanza para cada área.

▪ Temática (DT2): Gestión integral del agua

Objetivo: Garantizar el derecho humano al agua y al saneamiento, a través de la gestión integral del recurso hídrico con visión de cuenca, que asegure un aprovechamiento sustentable y equitativo del agua superficial y subterránea y permita la conservación de la biodiversidad y los procesos ecosistémicos.

▪ Temática (DT3): Infraestructura para el desarrollo

Objetivo: Renovar la infraestructura pública de Jalisco como detonador del desarrollo y la calidad de vida de los jaliscienses, a través de la implementación de criterios de accesibilidad, sostenibilidad y transparencia en proyectos como la modernización de la Red Estatal Carretera que permita la conectividad terrestre, la consolidación de la Red Metropolitana de Transporte Masivo y desarrollo de la infraestructura educativa, de salud y de habitabilidad.

▪ Temática (DT4): Desarrollo integral de movilidad

Objetivo: Consolidar un modelo integral de movilidad que garantice el desplazamiento de personas con calidad, seguridad, accesibilidad, oportunidad y eficiencia, procurando un sistema integrado y multimodal, que considere la movilidad activa y un esquema de reducción de emisiones.

▪ Temática (DT5): Protección y gestión ambiental

Objetivo: Reducir los impactos negativos de la actividad humana sobre la salud de las personas y de los ecosistemas, mediante la gestión sostenible de las actividades productivas, la reducción de las emisiones y fuentes contaminantes a la atmósfera, al suelo y al agua y la gestión integral de los residuos.

▪ Temática (DT6): Gestión de ecosistemas y biodiversidad

Objetivo: Conservar la biodiversidad, mantener la funcionalidad de los ecosistemas y sus servicios ambientales, asegurando el uso sustentable de los recursos naturales en beneficio social.

- Temática (DT7): Gobernanza territorial y desarrollo regional

Objetivo: Impulsar el desarrollo sostenible de Jalisco a partir de instrumentos de ordenamiento territorial y planeación urbana que consideren las potencialidades y límites de las regiones, áreas metropolitanas y localidades; así como la implementación de una política descentralizada de gestión territorial basada en esquemas efectivos de gobernanza.

- Temática (DT8): Procuración de justicia ambiental

Objetivo: Incrementar el acceso a la justicia ambiental a través del fortalecimiento de la normatividad ambiental, mejorando las capacidades interinstitucionales de inspección y vigilancia ambiental e incentivando la participación ciudadana en la materia, con un enfoque integral hacia el cumplimiento del derecho a un medio ambiente sano.

- Eje 6.6 Temáticas Transversales

- Temática: Cambio climático

Objetivo: Consolidar en Jalisco la Acción Climática, a través de la aplicación transversal de las políticas de mitigación y adaptación al cambio climático y el establecimiento de mecanismos de gobernanza, para transitar al desarrollo bajo en carbono y reducir la vulnerabilidad de los ecosistemas, la infraestructura, los sistemas productivos y las sociedades; para incrementar la resiliencia del territorio, mitigar las emisiones de GyCEI y contribuir al cumplimiento de los compromisos internacionales de México.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" mantiene congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo en objetivos comunes, como la promoción del desarrollo urbano sostenible, equitativo y ordenado. También se plantea incidir en el incremento de la sostenibilidad del medio ambiente y la reducción de la vulnerabilidad ante el cambio climático.

### 6.7 Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano fue publicado el 26 de diciembre de 1996, actualmente definido por el Código Urbano del Estado de Jalisco como el documento rector de esta materia en el Estado, donde se integran el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, disposiciones e instrumentos tendientes a promover el desarrollo integral sustentable de los asentamientos humanos de la entidad, elaborado con base en los indicadores de sustentabilidad.

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano vigente fue aprobado en el año de 1996, lo que indica que los diagnósticos, pronósticos y estrategias planteados en el mismo ya no se ajustan al contexto actual por tratarse de una distancia de 20 años con respecto al presente estado del desarrollo urbano, por lo cual se tomó en cuenta el contenido estratégico general del documento, el cual busca orientar el crecimiento de los centros de población en el Estado, incorporando un enfoque regional a las decisiones gubernamentales e intentando coordinarlas con los particulares para garantizar el desarrollo armónico y sustentable de la entidad. En el contenido estratégico propuesto, a considerar por parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", se incluye lo siguiente:

1. Consolidación de la Zona Metropolitana de Guadalajara: Se trata de propiciar un reordenamiento territorial sustentable en esta área, aprovechando básicamente su capacidad instalada y mejorando su operación. Desde el punto de vista económico esta opción se complementaría con una política de localización selectiva en función de las cadenas productivas que permitieran una mejor integración regional. Así mismo se impulsaría la coordinación institucional para la gestión del desarrollo urbano.
2. Estrategia de Gestión Urbano-Regional: La búsqueda de la participación de las comunidades locales en los proyectos regionales y urbanos, que asegure el consenso en torno a los mismos.
3. Gestión de la Zona Metropolitana de Guadalajara: Para atender adecuadamente el desarrollo de la zona metropolitana es necesario dar énfasis a la formulación y aplicación coordinada entre los Municipios y el gobierno estatal de los instrumentos de planeación y administración urbana que orienten y regulen su crecimiento, atendiendo a un esquema de desarrollo integral y a la consolidación de su entorno regional.

#### **6.8 Programa Sectorial de Desarrollo Territorial y Urbano del Estado de Jalisco**

El Programa Sectorial de Desarrollo Territorial y Urbano del Estado forma parte de la dimensión de desarrollo "Entorno y Vida Sustentable" del Plan Estatal de Desarrollo de Jalisco 2013-2033.

La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) que es la encargada en temas de desarrollo urbano, ambiental y territorial de Jalisco, pone en marcha el Programa Sectorial de Desarrollo Territorial y Urbano como documento guía a seguir en cuestiones urbanas para la secretaría. En concordancia con lo propuesto, los objetivos y estrategias a las que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" se alinea, son las siguientes:

Objetivo 1. Contener el crecimiento urbano desordenado y no sustentable.

- Estrategia 1.1 Mejorar la planeación urbana de las principales zonas o áreas metropolitanas
- Estrategia 1.2 Fortalecer el interés público sobre el privado
- Estrategia 1.3 Disminuir y controlar el crecimiento disperso de las áreas urbanas habitacionales hacia las periferias
- Estrategia 1.4 Incrementar las reservas urbanas del gobierno, con lo cual pueda regular el precio del suelo en el mercado
- Estrategia 1.5 Incrementar la oferta de suelo regulado y accesible a los sectores de menores ingresos.

### 6.9 Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco

El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco es el instrumento de Ordenamiento del Territorio que contiene el ordenamiento ecológico del Estado, el cual, es definido por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al ambiente como:

El instrumento de la Política Ambiental cuyo objetivo es inducir y regular el uso del 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 del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

La publicación del acuerdo del Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" data del día 28 de Julio de 2001, y su modificación del día 27 de Julio de 2006. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" se alinea a las estrategias de Gestión Ambiental contenidas en el Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.

## 7. DE LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS:

### Objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

#### Son objetivos generales y específicos:

El Código Urbano para el Estado de Jalisco, en el artículo 120; establece: Los planes parciales de desarrollo urbano tienen por objeto:

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

**Objetivos específicos:**

1. Llevar a cabo el análisis del medio físico natural y transformado de la zona para establecer las medidas necesarias y adecuadas para llevar a cabo, el menor impacto en la zona.
2. Establecer las normas y reglamentos para el control de los usos y destinos en el área de aplicación.
3. Establecer los ingresos y salidas en el área de aplicación, estableciendo el diseño conforme a los estudios de tránsito que genere los usos y destinos emplazados en el área de aplicación.
4. Propiciar el desarrollo de la comunidad de la zona, para que aumente la expectativa de ingresos económicos de la zona.
5. Sentar las obligaciones de los propietarios de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
6. Establecer indicadores que verifiquen el seguimiento, la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del plan.
7. Establecer las medidas necesarias para el establecimiento de la infraestructura de abasto y desecho de la acción urbanística que se pretende emplazar en la zona.

**FASE DE DIAGNÓSTICO**

**8. NOMBRE Y UBICACIÓN DEL PROYECTO:**

Se pretende llevar a cabo la acción urbanística denominada "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", en un predio ubicado al suroeste de la cabecera municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; por la carretera Federal No. 326; con destino a San José de Gracia; Km. 11, en la localidad denominada "Calabazas"; llegando a este punto, a 2.36 km; hacia el oeste, por el camino saca cosechas.



Conforme a la descripción específica de los usos propuestos en la acción urbanística y que origino que se lleve en el documento correspondiente a la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Específica, para el proyecto denominado "Rancho Altos", del municipio de Tepatlilán de Morelos.

### DIMENSIONES DEL PROYECTO

Superficie total del predio

El predio donde se pretende realizar el Proyecto, tiene una superficie total: 82.783 ha, las obras permanentes del proyecto, ocuparán un área de 61.212 ha.

#### a) Superficies del proyecto.

Polígono	Superficie		porcentaje
	M <sup>2</sup>	Has.	%
Superficie total del predio	827,834.32	82.783	100
Superficie de obras permanentes	612,123.37	61.212	73.94
Superficie a afectar respecto a la cobertura vegetal (Vegetación secundaria arbustiva de Selva Baja Caducifolia (VSa/SBC)	577,562.36	57.756	69.76

#### b) Distribución de superficies del proyecto (superficies de obras permanentes).

Nombre	Superficie	
	M2	Has.
Zona habitacional	191,501.63	19.150
Casa club	4,265.85	0.427
Viviendas para trabajadores	2,760.95	0.276
Hotel	4,970.59	0.497
Plaza	10,123.23	1.012
Restaurante	2,637.42	0.264
Cabañas	10,297.57	1.030
Spa	4,702.65	0.470
Campamento	2,710.00	0.271
Tiroleras	240.11	0.024
Puente Colgante	48.02	0.005
Establos/ Granja/ Granero	12,585.53	1.259
Resguardo de animales	3,479.41	0.348
Zonas agrícolas	313,510.68	31.351
Ingreso	54.84	0.005
Estacionamiento	3,777.25	0.378
Vialidades	38,231.07	3.823
Pozo de agua	3.13	0.000

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Plantas de tratamiento de aguas residuales	815.83	0.082
Escuela	4,683.26	0.468
Destilería	2,177.52	0.218
<b>Subtotal</b>	<b>613,576.54</b>	<b>61.358</b>
Superficies traslapadas	1,453.17	0.145
<b>Total</b>	<b>612,123.37</b>	<b>61.212</b>

### 9. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

La delimitación del área de estudio se define conforme a lo establecido en el artículo 8, fracción I del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco. Dicha delimitación contiene al polígono en el que se pretende llevar el desarrollo urbano correspondiente a este Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".

El área de estudio se localiza en el municipio de Tepatitlán de Morelos, perteneciente a la región Altos Sur del Estado de Jalisco. Cuenta con un área total de 9.45 km<sup>2</sup>, determinada al interior de sus 25 vértices, cada uno definido por sus respectivas coordenadas UTM.

El polígono que genera el área de estudio está delimitado en su mayoría por elementos físicos y naturales: caminos rurales y lienzos; y solo una pequeña fracción al sur-oeste está definido por elementos naturales del terreno, al margen de corrientes de agua o escurrimientos superficiales.

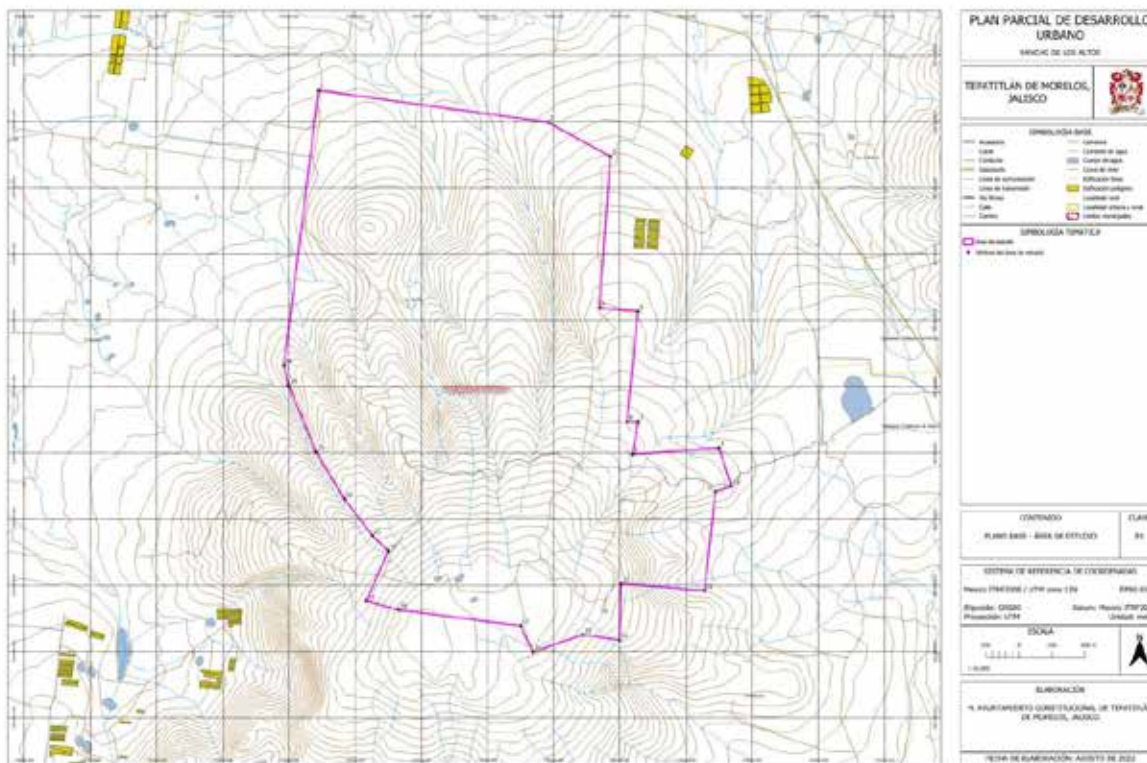
El área de estudio está representada en el plano B1 del anexo gráfico de este documento.

La siguiente tabla describe las coordenadas UTM de cada vértice del área de estudio, así como la longitud y la orientación de cada segmento:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL AREA DE ESTUDIO				
VERTEX_IND	DISTANCE	ANGLE	X	Y
1	0	52.49554236	742722.4953	2298234.976
2	1750.24927	108.3029318	744456.2759	2297995.441
3	2287.95455	151.3686637	744927.7426	2297736.895
4	3433.287308	139.6385985	744847.8974	2296594.349
5	3722.527332	140.3785169	745135.9103	2296567.733
6	4559.017724	137.7386844	745056.0652	2295735.063
7	4640.76396	139.8026021	745137.8114	2295735.063
8	4891.417685	137.6351868	745095.9878	2295487.923
9	5545.357175	123.7283425	745748.0566	2295537.351
10	5849.552977	206.8127795	745843.1103	2295248.387

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**  
**"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**

11	5977.60419	219.0312427	745721.4415	2295208.465
12	6731.075406	230.524604	745639.6953	2294459.441
13	7364.473054	228.175846	745008.5383	2294512.671
14	7791.416845	230.0645378	744997.1318	2294085.88
15	8071.167351	264.6508376	744720.5254	2294127.703
16	8470.992447	292.6200902	744343.162	2293995.579
17	8692.081859	305.9688792	744248.1082	2294195.192
18	9621.849545	281.3470456	743326.0867	2294314.959
19	9874.120154	334.6611977	743082.7491	2294381.497
20	10287.29033	348.8272864	743250.9942	2294758.86
21	10455.37162	318.1428203	743129.3254	2294874.826
22	10803.28008	325.7922531	742918.3061	2295151.432
23	11219.46036	333.2527782	742703.4845	2295507.884
24	11760.31961	342.4119966	742497.2179	2296007.867
25	11915.28057	357.1837421	742462.9985	2296159.002
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>				<b>9.45 Km2</b>



**10. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.**

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

El área de aplicación se define conforme a lo establecido en el artículo 122, fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco y el criterio establecido en el artículo 8, fracción I del Reglamento Estatal de Zonificación. En el área de aplicación se determinarán los usos, destinos y normas de control de la urbanización y de la edificación para regular el aprovechamiento de las áreas y predios.

El área de aplicación cuenta con una superficie total de 831,756.64 m<sup>2</sup> y está representada en el plano D1 del anexo gráfico de este documento.

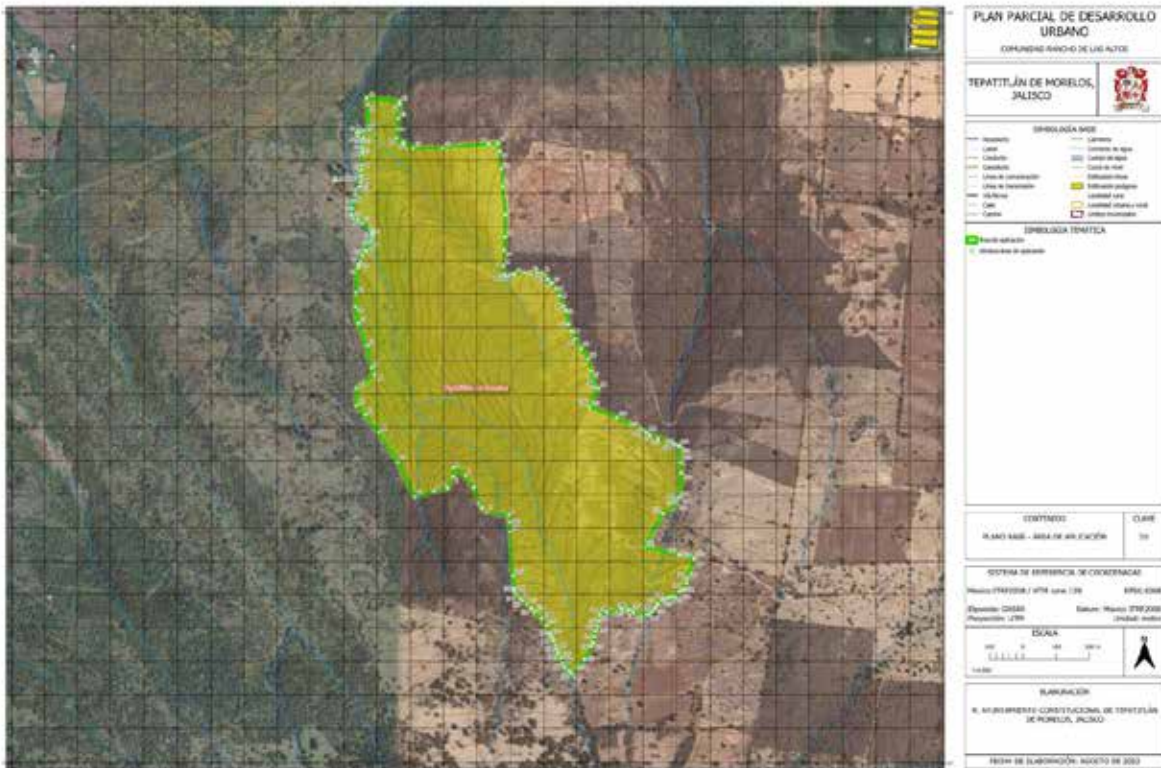
La siguiente tabla describe de manera ordenada las coordenadas de cada vértice que forma al área de aplicación, así como la longitud y orientación de cada segmento:

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN								
VERTICE	X	Y						
1	743895.22	2295637.58	64	743560.22	2296794.41	127	744430.18	2295435.02
2	743829.74	2295649.13	65	743558.64	2296766.92	128	744425.85	2295418.13
3	743815.18	2295659.65	66	743578.66	2296753.32	129	744422.26	2295416.61
4	743790.53	2295720.71	67	743607.43	2296736.14	130	744418.89	2295415.56
5	743765.38	2295756.22	68	743697.94	2296736.92	131	744409.43	2295408.26
6	743730.7	2295781.31	69	743835.89	2296748.94	132	744398.37	2295393.94
7	743728.96	2295753.71	70	743862.54	2296751.69	133	744385.35	2295394.19
8	743711.98	2295718.92	71	743867.76	2296727	134	744376.13	2295391.94
9	743670.72	2295710.74	72	743873.38	2296673.71	135	744367.53	2295389.77
10	743614.06	2295693.54	73	743878.04	2296622.55	136	744364.88	2295388.19
11	743562.17	2295798.06	74	743885.77	2296537.85	137	744356.65	2295384.02
12	743505.28	2295886.2	75	743884.45	2296471.56	138	744342.63	2295370.48
13	743465.54	2295938.37	76	743882.73	2296431.52	139	744335.72	2295361.56
14	743438.3	2295965.84	77	743878.83	2296384.31	140	744328.23	2295350.67
15	743439.25	2296017.77	78	743870.78	2296358.87	141	744316.51	2295342.46
16	743493.35	2296058.99	79	743884.79	2296357.13	142	744309.79	2295340.76
17	743482.82	2296079.65	80	743900.43	2296357.25	143	744296.3	2295336.93
18	743470.4	2296145.18	81	743912.55	2296358.39	144	744270.42	2295348.93
19	743443.69	2296212.28	82	743943.25	2296363.66	145	744259.91	2295354.19
20	743434.34	2296262.38	83	743979.79	2296362.88	146	744255.5	2295354.88
21	743437.46	2296301.86	84	743993.56	2296362.6	147	744235.19	2295356.15
22	743442.64	2296378.88	85	744002.4	2296356.24	148	744190.35	2295346.73
23	743444.77	2296388.24	86	744013.17	2296344.71	149	744170.09	2295342.74
24	743449.57	2296399.98	87	744024.73	2296331.04	150	744168.37	2295339.07
25	743455.83	2296414.5	88	744036.38	2296315.87	151	744165.78	2295322.79

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**  
**"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**

26	743464.34	2296429.56	89	744046.99	2296296.91	152	744162.33	2295306.74
27	743479.72	2296453.79	90	744060.37	2296263.21	153	744157.34	2295291.67
28	743483.55	2296459.51	91	744066.7	2296248.9	154	744153.21	2295275.16
29	743484.74	2296463.89	92	744075.09	2296209.43	155	744147.94	2295256.62
30	743486.51	2296471.47	93	744084.04	2296189.06	156	744144.38	2295245.74
31	743486.66	2296474.57	94	744097.27	2296166.46	157	744122.75	2295206.9
32	743486.3	2296483.87	95	744114.02	2296139	158	744101.82	2295182.79
33	743455.22	2296513.07	96	744134.79	2296105.1	159	744085.09	2295160.63
34	743441.4	2296519.92	97	744143.74	2296070.48	160	744081.04	2295167.15
35	743428.31	2296526.38	98	744154.6	2296020.64	161	744075.21	2295172.04
36	743424.99	2296537.65	99	744165.73	2296017.36	162	744064.02	2295182.68
37	743426.9	2296556.1	100	744137.74	2295962.78	163	744058.47	2295191.98
38	743430.69	2296577.62	101	744138.38	2295961.6	164	744057.63	2295196.84
39	743431	2296581.28	102	744219.5	2295929.28	165	744052	2295210.25
40	743436.76	2296598.44	103	744289.03	2295898.97	166	744044.75	2295225
41	743447.88	2296620.8	104	744298.77	2295893.95	167	744039.56	2295237.24
42	743448.94	2296634.3	105	744308.62	2295885.77	168	744034.78	2295249.08
43	743451.26	2296637.96	106	744318.77	2295877.51	169	744028.5	2295263.18
44	743451.67	2296650.28	107	744344.59	2295868.66	170	744024.29	2295273.11
45	743451.54	2296650.38	108	744389.41	2295851.58	171	744022.16	2295279.67
46	743451.43	2296654.79	109	744396.67	2295848.27	172	744019.72	2295286.53
47	743453.04	2296672.31	110	744405.68	2295846.51	173	744008.7	2295308.58
48	743453.86	2296686.02	111	744409.05	2295844.76	174	743994.74	2295329.18
49	743455.75	2296718.6	112	744412.47	2295797.37	175	743972.32	2295350
50	743456.08	2296727.04	113	744415.31	2295764.34	176	743963.44	2295359.54
51	743456.81	2296739.9	114	744411.22	2295691.6	177	743952.17	2295370.18
52	743457.78	2296758.41	115	744404.05	2295689.41	178	743938.71	2295382.61
53	743458.16	2296768.11	116	744400.39	2295685.92	179	743929.37	2295390.36
54	743442.11	2296775.18	117	744399.97	2295677.55	180	743917.52	2295400.22
55	743440.68	2296782.95	118	744400.5	2295672.04	181	743912.64	2295408.06
56	743449.81	2296785.42	119	744358.46	2295643.42	182	743911.79	2295419.05
57	743461.12	2296787.51	120	744301.11	2295541.66	183	743909.24	2295457.59
58	743477.21	2296790.42	121	744405.64	2295521.67	184	743899.94	2295586.37
59	743470.82	2296867.15	122	744410.81	2295519.8	185	743896.88	2295617.92
60	743469.37	2296886.46	123	744452.25	2295510.92	<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE APLICACIÓN</b>		
61	743568.55	2296874.87	124	744452.48	2295505.63			
62	743567.71	2296867.72	125	744428.23	2295448.23	<b>831,756.64 M2</b>		
63	743562.74	2296825.64	126	744431.38	2295448.57			

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"



### 11. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.

El propósito de este apartado es describir las condicionantes que presenta el medio físico natural para el desarrollo urbano motivo de este plan parcial, representando en planos los resultados del análisis espacial de los diferentes aspectos del medio comprendidos dentro del área de estudio, tales como: elevación, pendientes, sistema de toposformas, hidrología, vegetación y uso potencial del suelo, geología, edafología, climatología, etc.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 122, fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se describe a continuación el estado actual de las zonas y predios comprendidos en el área de estudio. De tal manera que, mediante este análisis se determina la capacidad del medio físico natural para soportar los distintos usos del suelo, su vulnerabilidad y las condiciones de protección. Se trata de encontrar la aptitud de cada espacio en función de sus características intrínsecas, a fin de determinar un nivel aceptable de uso y distribuir, mediante el plan, sus diversas modalidades en función también de las consideraciones sociales y económicas, de la infraestructura existente, etc., que influyen en la consecución de los objetivos buscados en este plan.



• **ELEVACIÓN.**

Las elevaciones del terreno comprendido dentro del área de estudio van desde los 1,886 m.s.n.m. a 2,260 m.s.n.m. aproximadamente, con una elevación media de 2,057.5 m.s.n.m. y un rango de elevación de 374 m.

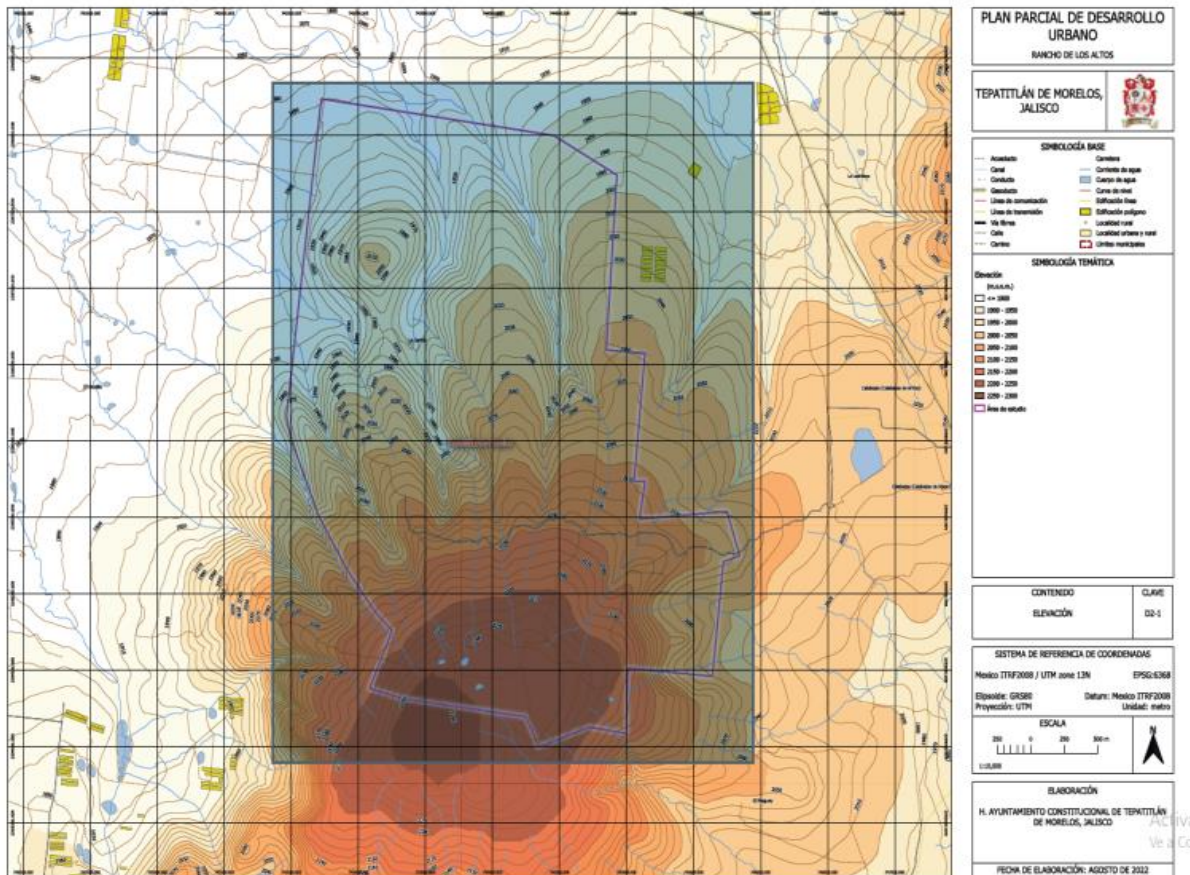
En la siguiente tabla se describen las principales características por rango de elevación, la elevación máxima y mínima, elevación media, y rango de elevación:

- **1886 a 1900 m.s.n.m.** Ocupan el 1.33% y se encuentran al norte del área de estudio, en los comienzos de las faldas de la cara norte del Cerro denominado como El Maguey.
- **1900 a 1950 m.s.n.m.** Ocupan el 15.49% y se localizan al norte del área de estudio, sobre las faldas de la cara norte Cerro denominado El Maguey.
- **1950 – 2000 m.s.n.m.** Ocupan el 17.72% y se ubican al norte y centro del área de estudio, sobre la cara norte del Cerro El Maguey.
- **2000 – 2050 m.s.n.m.** Ocupan el 16.19% y se localizan al centro del área de estudio.
- **2050 – 2100 m.s.n.m.** Ocupan un 15.27% y se ubican al centro del área de estudio.
- **2100 – 2150 m.s.n.m.** Ocupan un 12.75% y se ubican al centro del área de estudio.
- **2150 – 2200 m.s.n.m.** Ocupan un 9.07% y se ubican al sur del área de estudio.
- **2200 – 2250 m.s.n.m.** Ocupan un 11.33% y se ubican al sur del área de estudio.
- **2250 – 2300 m.s.n.m.** Ocupan un 0.86% y se ubican al suroeste del área de estudio, en la parte más alta del Cerro El Maguey

Elevación (msnm)		Porcentaje (%)	Área (m <sup>2</sup> )	Ubicación dentro del área del estudio
<b>1886 – 1900</b>	1253	1.33%	125,222.21	Norte
<b>1900 – 1950</b>	14645	15.49%	1,463,590.79	Norte
<b>1950 – 2000</b>	16747	17.72%	1,673,660.29	Norte y Centro
<b>2000 – 2050</b>	15303	16.19%	1,529,349.94	Centro
<b>2050 – 2100</b>	14436	15.27%	1,442,703.76	Centro
<b>2100 – 2150</b>	12048	12.75%	1,204,052.02	Centro y Sur
<b>2150 – 2200</b>	8572	9.07%	856,667.82	Sur
<b>2200 – 2250</b>	10706	11.33%	1,069,935.33	Sur
<b>2250 – 2300</b>	814	0.86%	81,349.46	Suroeste
<b>Total</b>	<b>94524</b>	<b>99.14%</b>	<b>9,446,531.62</b>	
<b>Elevación mínima</b>				
			1,886.00	Norte
<b>Elevación máxima</b>				
			2,260.00	Suroeste
<b>Rango de elevación</b>				
			374.00	NA
<b>Elevación media</b>				
			2,057.50	NA

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Las elevaciones del terreno comprendidas dentro del área de estudio están representadas en el **Plano D2-1** del anexo gráfico de este documento.



• **PENDIENTES.**

Las pendientes del terreno comprendido dentro de los límites del área de estudio fluctúan entre 0% y 89.74% aproximadamente, presentando una pendiente media del terreno de 16.59%.

En la tabla siguiente se describen las principales características por rango de pendientes, la pendiente mínima y máxima, pendiente media y rango de pendiente:

- **0 – 5 %.** Ocupan el 8.25% y se localizan al sur y norte del área de estudio.
- **5 – 15 %.** Ocupan el 45.55% y se distribuyen por toda el área de estudio.
- **15 – 25 %.** Ocupan el 28.24% y se distribuyen por toda el área de estudio.
- **25 – 35 %.** Ocupan el 10.64% y se localizan al centro y sureste del área de estudio.
- **35 – 45 %.** Ocupan el 5.01% y se localizan al centro y sureste del área de estudio.

- **>45 %**. Ocupan el 2.31% y se localizan al centro del área de estudio.

Pendiente (%)	Porcentaje (%)	Área (m <sup>2</sup> )	Ubicación dentro del área de estudio
0 – 5	8.25%	779016.06	Sur y Norte
5- 15	45.55%	4303226.75	Se distribuyen por toda el área
15 – 25	28.24%	2667243.05	Se distribuyen por toda el área
25 – 35	10.64%	1004975.69	Centro y Sureste
35 – 45	5.01%	473505.85	Centro y Sureste
> 45%	2.31%	218564.22	Centro
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,446,531.62</b>	
<b>Pendiente mínima</b>		0%	
<b>Pendiente máxima</b>		89.74%	
<b>Rango de pendiente</b>		89.74%	
<b>Pendiente media</b>		16.59%	

El 53.8% del área de estudio tiene pendientes de 0 a 15%, este rango de pendientes es ideal para el desarrollo urbano al facilitar el diseño y operación de las redes de infraestructura, aunque pueden requerir mayores movimientos de tierra para su urbanización. La recomendación para los suelos con pendientes cercanas al 0% es conservar el uso agrícola.

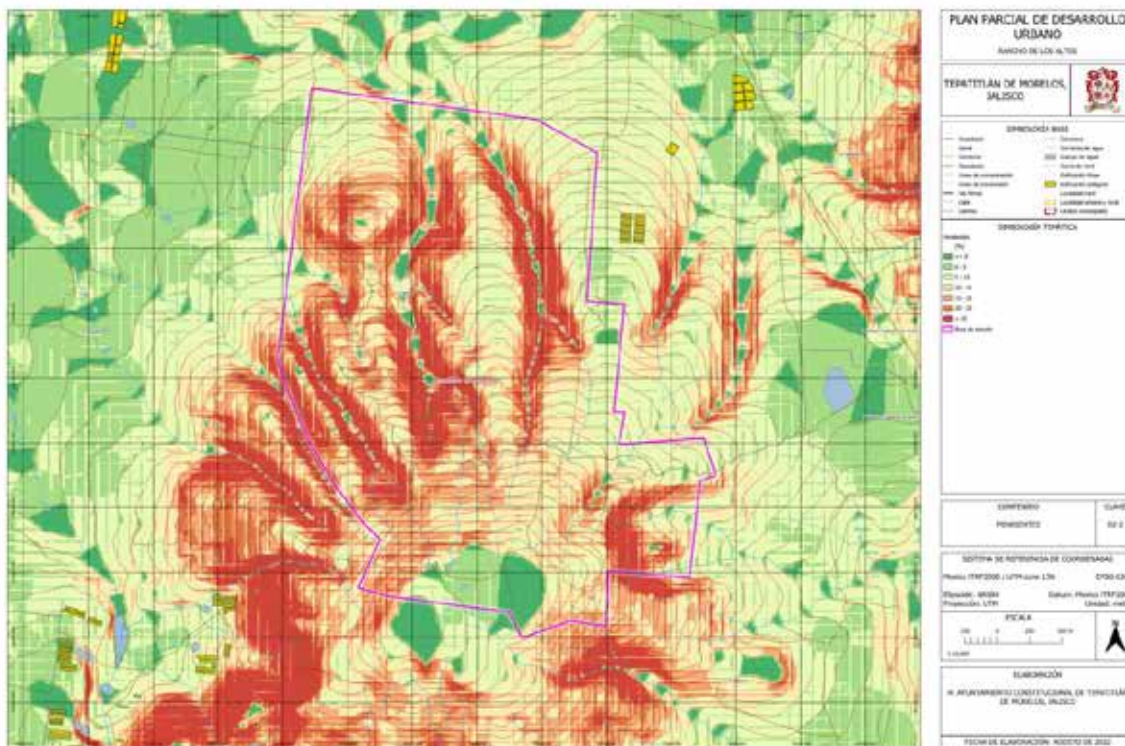
Las pendientes moderadas del 15 al 25% ocupan 28.24% del área de estudio, este rango de pendientes presenta condicionantes para el desarrollo urbano, pero puede funcionar sin problemas para la operación y diseño de redes de infraestructura.

Las pendientes de 25 a 45% representan solo el 15.65% del área de estudio, y corresponden a las encontradas al sureste del área de estudio.

Es notable la predominancia de las pendientes que van desde 5 a 15% ubicadas por toda el área de estudio, en su mayoría son pendientes someras y consistentes, y son aptas para el desarrollo urbano y de infraestructura.

Las pendientes del terreno comprendido dentro del área de estudio, están representadas en el **Plano D2-2** del anexo gráfico de este documento.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"



- **ORIENTACIÓN DE PENDIENTES.**

El análisis de orientación de laderas y/o pendientes, permite identificar la dirección de la pendiente del terreno o el soleamiento, siendo esta información de gran importancia para la toma de decisiones en el desarrollo urbano.

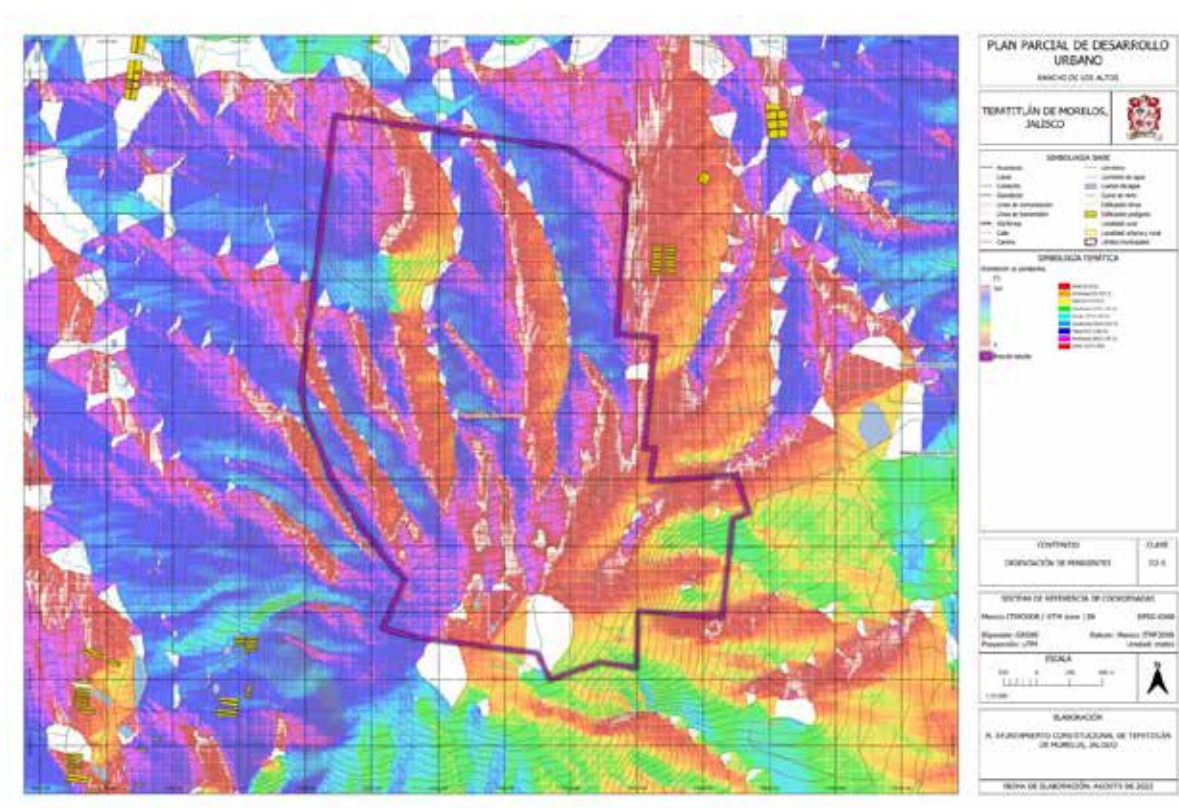
La orientación de las pendientes del terreno comprendido dentro de los límites del área de estudio se describe en la siguiente tabla:

Orientación		Porcentaje	
Norte	0° – 22.5°	10.94%	9271
Noreste	22.5° – 67.5°	20.54%	17409
Este	67.5° – 112.5°	8.88%	7530
Sureste	112.5° – 157.5°	3.93%	3332
Sur	157.5° – 202.5°	0.97%	820
Suroeste	202.5° – 247.5°	3.07%	2605
Oeste	247.5° – 292.5°	16.64%	14107
Noroeste	292.5° – 337.5°	24.09%	20423
Norte	337.5° – 360°	10.94%	9271
			84768



Esta información nos permite definir tres principales orientaciones de las pendientes que presenta el terreno del área de estudio: Oeste con el X%, Suroeste con el X% y Este con el X%.

La orientación de pendientes del terreno comprendido dentro del área de estudio, está representada en el **Plano D2-3** del anexo gráfico de este documento. En el modelo digital generado, se representan en una escala de colores que van desde el Norte (Rojo), variando progresivamente en sentido del horario del reloj hasta llegar al Sur (Azul).



- **SISTEMA DE TOPOFORMAS.**

La mayor parte de la sub provincia de Los Altos de Jalisco, se caracteriza por amplias mesetas de origen volcánico y presenta la mayor densidad de topofomas degradativas, generadas por disección hídrica y abundancia de valles profundos de laderas escarpadas a fines de los caños de la Sierra Madre Occidental. se distinguen en ella los siguientes sistemas de topofomas: Escudo-Volcanes Aislados o en Conjunto, Pequeña Meseta asociada con lomeríos, Gran Meseta con Cañadas, Meseta Lávica, Meseta Lávica asociada con lomeríos, Meseta Escalonada,

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Lomerío de Colinas Redondeadas, Lomeríos Suave en Arenisca Conglomerado, Valle de Laderas Escarpadas asociadas a lomeríos, Valle con Terrazas, Cañón y Depresión.

El área de estudio se encuentra sobre dos sistemas de topofomas distintos: un sistema de *Escudo Volcanes* y un sistema de *Lomerío de Basalto*.

<b>Topoforma</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
Lomerío de basalto	1,111,995.04	11.77%
Escudo volcanes	8,334,536.43	88.23%

El sistema de topofomas comprendido dentro del área de estudio, está representado en el **Plano D2-4** del anexo gráfico de este documento.



- **HIDROLOGÍA SUPERFICIAL.**
- **REGIÓN HIDROLÓGICA, CUENCAS Y SUBCUENCAS.**



El municipio de Tepatlán de Morelos se encuentra localizado dentro la Región Hidrológica Administrativa VIII Lerma-Santiago-Pacífico; Región Hidrológica 12 Lerma-Santiago, en las cuencas hidrológicas Río Verde 2, Río Santiago 1, Río del Valle y Río Zula.

El terreno comprendido dentro del área de estudio se localiza sobre dos subcuencas: Río Calderón y Río Zula, cuyas áreas tributarias son de 731.50 km<sup>2</sup> y 1,817.24 km<sup>2</sup> respectivamente.

▪ **CORRIENTES DE AGUA.**

Las corrientes principales en el municipio son los ríos: Tepatlán, Verde, Calderón y Los Arcos; además cuenta también con los arroyos: Laborcilla, Milpillas, Juanacasco, San Pablo, el Tecolote, Jesús María, Perón, Mezcala, Guayabo, La Vieja, El Jihuite y El Ocote.

Dentro del área de estudio existen 40 tramos o ramales de corrientes de agua con una longitud total aproximada de 20.4km, todas de condición intermitente, 28 de ellas de orden 1, 8 de orden 2 y 4 de orden 3, en la clasificación de corrientes de agua de strahler.

En la siguiente tabla se describe la condición, subcuenca a la que pertenecen, el orden de Strahler y la longitud de cada una de las corrientes de agua:

Entidad	Condición	Subcuenca	Orden de Strahler	Longitud (m)
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	43.18
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	80.84
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	96.99
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	138.64
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	148.99
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	174.22
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	180.48
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	185.5
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	203.69
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	226.74
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	251.18
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	291.11
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	351.42
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	366.07
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	393.63
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	402.58
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	449.6
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	450.42
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	661.57
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	787.47
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	977.2

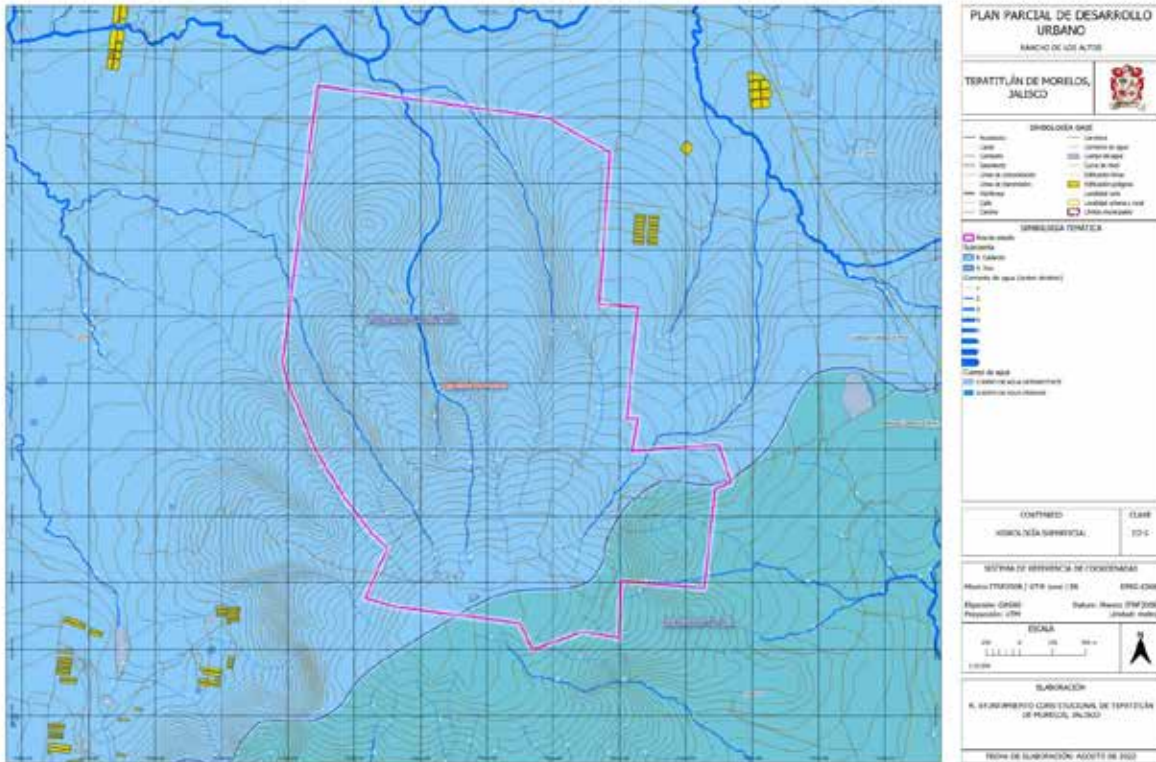
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	1279.56
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	1	1641.88
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	2	18.1
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	2	389.02
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	2	637.71
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	2	830.53
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	2	1331.02
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	2	1584.43
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	2	1758.51
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	3	24.6
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	3	288.92
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	3	601.1
Corriente de agua	Intermitente	R. Calderón	3	1527.23
Corriente de agua	Intermitente	R. Zula	1	15.18
Corriente de agua	Intermitente	R. Zula	1	90.21
Corriente de agua	Intermitente	R. Zula	1	211.23
Corriente de agua	Intermitente	R. Zula	1	228.31
Corriente de agua	Intermitente	R. Zula	1	728.42
Corriente de agua	Intermitente	R. Zula	2	365.59

▪ **CUERPOS DE AGUA.**

Dentro del área de estudio existen 4 cuerpos de agua de condición intermitente, con área total de 7,912 m<sup>2</sup>.

Descripción	Área (m <sup>2</sup> )
Cuerpo de agua intermitente	1,160.71
Cuerpo de agua intermitente	1,075.78
Cuerpo de agua intermitente	2,047.11
Cuerpo de agua intermitente	3,628.58

Las diferentes características de la hidrología superficial del área de estudio, están representadas en el **Plano D2-5** del anexo gráfico de este documento.



▪ **HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA.**

**ACUÍFEROS.**

Un acuífero es cualquier formación geológica o conjunto de formaciones geológicas hidráulicamente conectados entre sí, por las que circulan o se almacenan aguas del subsuelo que pueden ser extraídas para su explotación, uso o aprovechamiento y cuyos límites laterales y verticales se definen en La Ley de Aguas Nacionales, 2013.

El país está dividido en 653 acuíferos, en Jalisco se identifican 59, de los cuales 26 están sobreexplotados y 33 subexplotados (DOF; 2015)..

Para efectos de publicación de disponibilidad de aguas subterráneas en acuíferos del país, el Diario Oficial de la Federación considera: Sub-explotados aquellos acuíferos en los que existe un volumen disponible de aguas subterráneas para nuevas concesiones por parte de la CONAGUA. Sobre-explotados aquellos acuíferos en los que no existe un volumen disponible de aguas subterráneas para nuevas concesiones por parte de la CONAGUA.

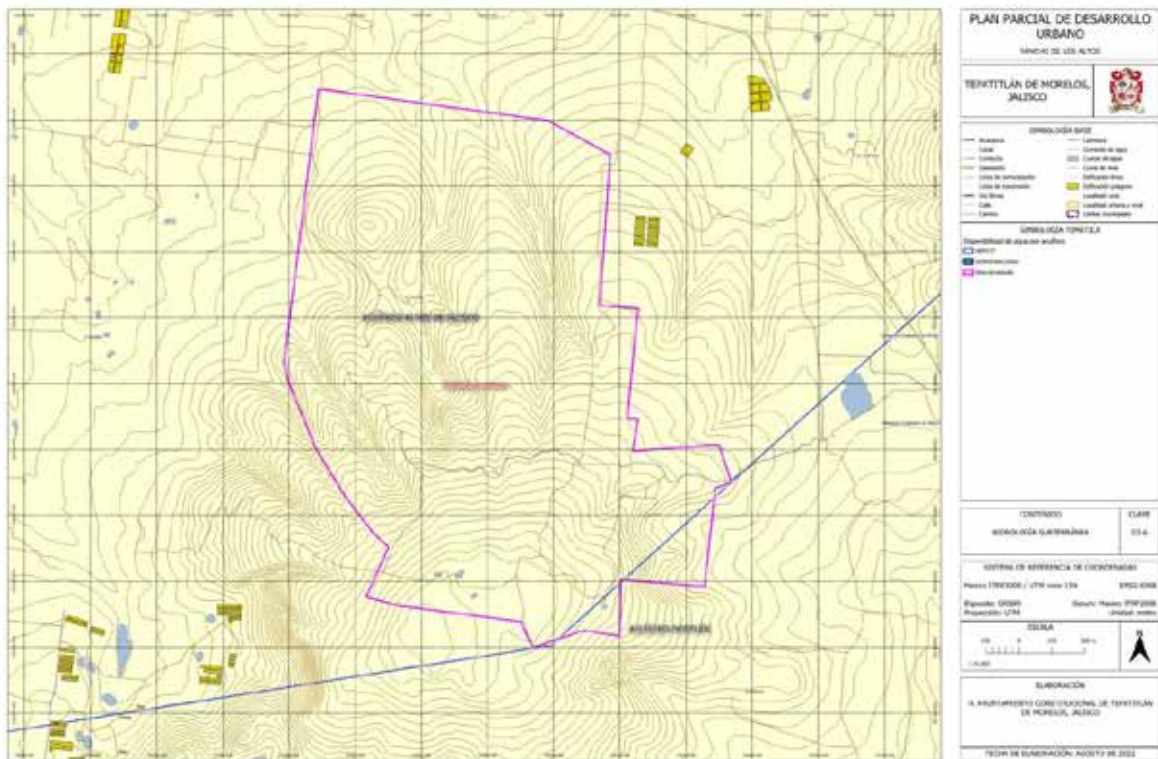
**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**  
**"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**

En el municipio de Tepatitlán de Morelos se encuentran los acuíferos: Altos de Jalisco, Tepatitlán, Valle de Guadalupe y Ocotlán.

De acuerdo con el procedimiento establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-011-CNA-2000, la disponibilidad de aguas subterráneas de los acuíferos involucrados es la siguiente:

- Acuífero Altos de Jalisco: existe un déficit de aguas subterráneas de -10.341913 Mm3 por año, por lo que actualmente no existe volumen disponible para nuevas concesiones.
- Acuífero Tepatitlán: déficit de aguas subterráneas de -4.492182 Mm3 por año, por lo que actualmente no existe volumen disponible para nuevas concesiones.
- Acuífero Valle de Guadalupe: existe un déficit de aguas subterráneas de -3.245306 Mm3 por año, por lo que actualmente no existe volumen disponible para nuevas concesiones.
- Acuífero Ocotlán: existe un déficit de aguas subterráneas de -10.881366 Mm3 por año, por lo que actualmente no existe volumen disponible para nuevas concesiones.

El área de estudio se encuentra sobre los acuíferos Altos de Jalisco y Ocotlán.



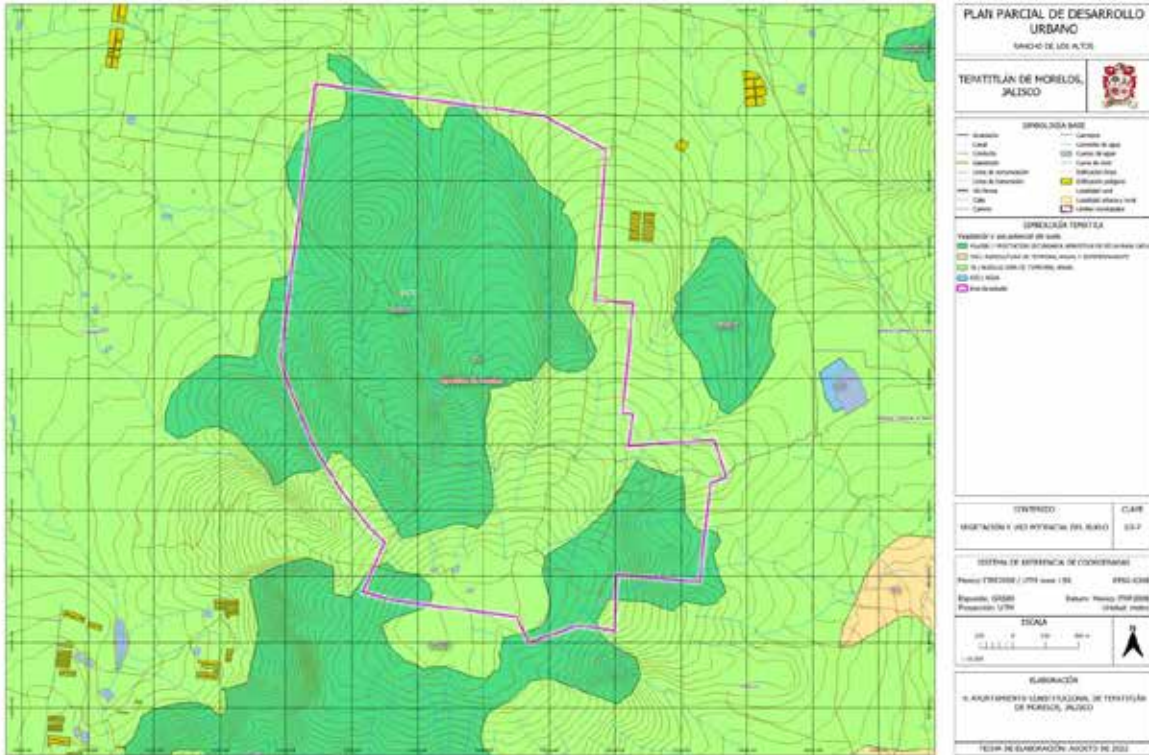


**VEGETACIÓN Y USO POTENCIAL DEL SUELO.**

Determina las posibilidades de uso de la tierra, según sea el caso en actividades agrícolas, pecuarias, forestales, para el desarrollo urbano y/o áreas para conservación de recursos naturales a través de la evaluación de las condiciones ambientales que conforman unidades homogéneas de tierra.

En el área de estudio se presentan 2 tipos de vegetación de acuerdo con la clasificación de INEGI (USV serie V INEGI), la vegetación predominante es la *vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia* (66.83%), y el resto del área corresponde a la *agricultura de temporal anual* (33.17%).

Clave	Vegetación y/o Uso potencial	Área (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
TA	Agricultura de temporal anual	3,133,023.39	33.17%
VSa/SBC	Vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia	6,313,511.98	66.83%
		959018.25	
		5354493.73	



- **Vegetación secundaria arbustiva (Vsa/SBC).**

Se desarrolla en condiciones climáticas en donde predominan los tipos cálidos subhúmedos, semisecos o subsecos. La temperatura media anual oscila entre los 18 a 28°C. Las precipitaciones anuales se encuentran entre 300 a 1 500 mm. Con una estación seca bien marcada que va de 6 a 8 meses la cual es muy severa.

Se le encuentra desde el nivel del mar hasta unos 1,900m, rara vez hasta 2,000m de altitud, principalmente sobre laderas de cerros con suelos de buen drenaje.

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

- **Agricultura de temporal anual (TA).**

Tipo de agricultura en donde el ciclo vegetativo de los cultivos que se siembran depende del agua de lluvia, por lo que su éxito depende de la precipitación y de la capacidad del suelo para retener el agua, su clasificación es independiente del tiempo que dura el cultivo en el suelo, que puede llegar a más de diez años, en el caso de los frutales, o bien son por periodos dentro de un año como los cultivos de verano. Incluye los que reciben agua invernal como el garbanzo. Estas zonas, para ser clasificadas como de temporal deberán permanecer sembradas al menos un 80% del ciclo agrícola. Pueden ser áreas de monocultivo o de policultivo y pueden combinarse con pastizales o bien estar mezcladas con zonas de riego, lo que conforma un mosaico complejo, difícil de separar, pero que generalmente presenta dominancia de los cultivos cuyo crecimiento depende del agua de lluvia.

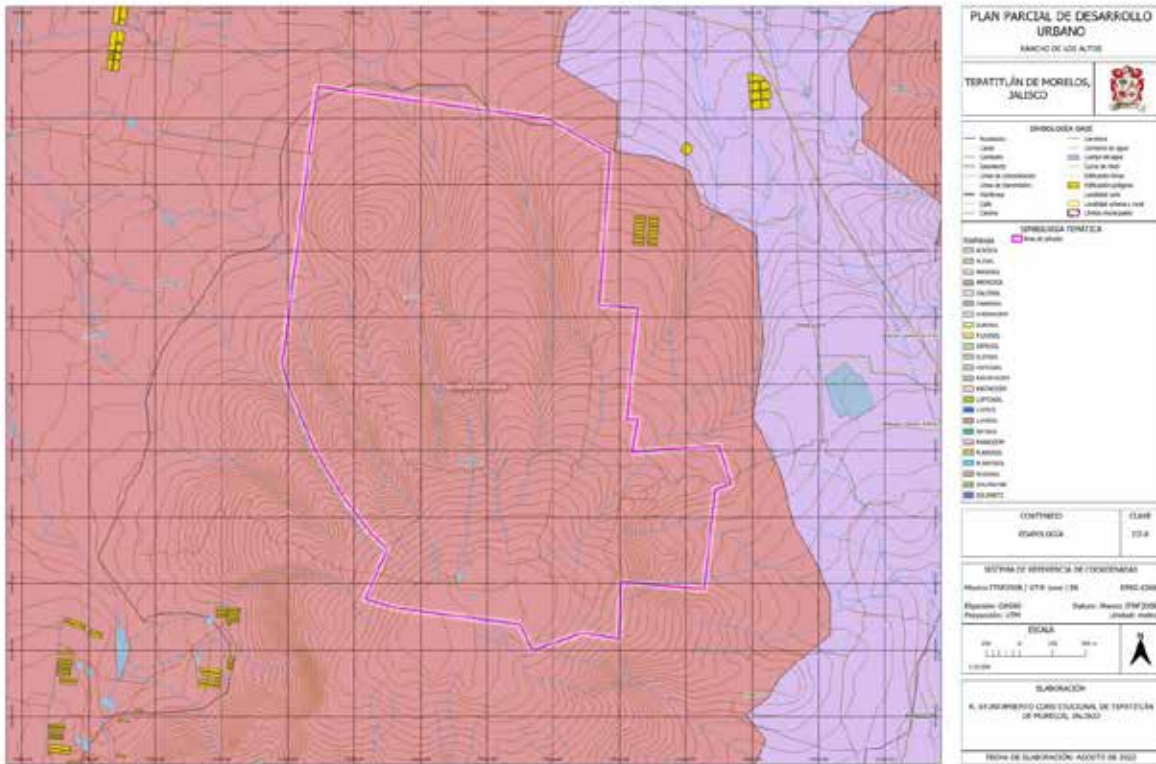
La vegetación y uso potencial del suelo dentro del área de estudio, están representados en el **Plano D2-7** del anexo gráfico de este documento.

- **EDAFOLOGÍA.**

El luvisol es el suelo predominante en el área de estudio, se encuentra prácticamente a lo largo y ancho de dicha área, y pertenece al grupo 1 de la clasificación edafológica. El phaozem y el leptosol son los grupos 2 y 3 de la clasificación edafológica, y se encuentran distribuidos en menores porciones.



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"



- **Luvisol (LV).**

Son suelos que se encuentran en zonas templadas o tropicales lluviosas. La vegetación es generalmente de bosque o selva y se caracterizan por tener un enriquecimiento de arcilla en el subsuelo. Son frecuentemente rojos o amarillentos, aunque también presentan tonos pardos, que no llegan a ser oscuros.

- **Phaozem (PH).**

Suelos que se pueden presentar en cualquier tipo de relieve y clima, excepto en regiones tropicales lluviosas o zonas muy desérticas. Se caracteriza por tener una capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica y en nutrientes, semejante a las capas superficiales de los Chernozems y los Castañozes, pero sin presentar las capas ricas en cal con las que cuentan estos dos tipos de suelos.

- **Leptosol (LP).**

Suelos con menos de 25 cm de espesor o con más de 80% de su volumen ocupado por piedras o gravas. Son muy susceptibles a la erosión. Se localizan generalmente en las zonas montañosas con más de 40% de pendiente.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

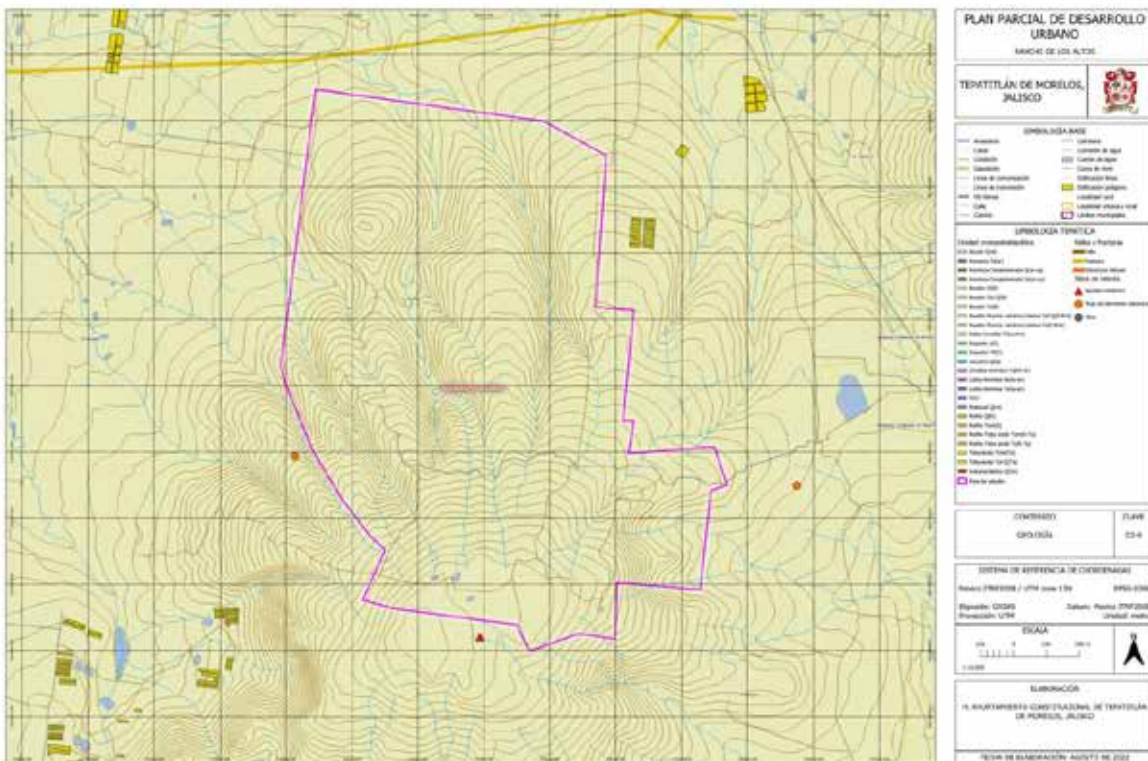
Los tipos de vegetación más relacionados con los afloramientos rocosos son el matorral desértico rosetófilo, la selva baja caducifolia y el bosque de encino. El uso principal de este suelo es para agostadero.

Las características edafológicas dentro del área de estudio, están representados en el **Plano D2-8** del anexo gráfico de este documento.

- **GEOLOGÍA.**

Las características geológicas del área de estudio están determinadas por rocas ígneas extrusivas de la era cenozoica.

Dentro del área de estudio el tipo de roca predominante en la unidad cronoestratigráfica es el Basalto, éste cubre la totalidad de dicha área. El basalto es una roca ígnea extrusiva, en este caso, perteneciente a la era cenozoica, periodo cuaternario.



- **Roca ígnea.** Se originan a partir de material fundido en el interior de la corteza terrestre, el cual está sometido a temperatura y presión muy elevada. El material antes de solidificarse recibe el nombre

genérico de MAGMA (solución compleja de silicatos con agua y gases a elevada temperatura). Se forma a una profundidad de la superficie terrestre de entre 25 a 200 km. Cuando emerge a la superficie se conoce como LAVA.

- **Roca ígnea extrusiva.** Cuando el magma llega a la superficie terrestre es derramado a través de fisuras o conductos (Volcán), al enfriarse y solidificarse forma este tipo de rocas. Se distinguen de las intrusivas, por presentar cristales que sólo pueden ser observados por medio de una lupa.
- **Basalto.** Roca volcánica que consiste de plagioclasa cálcica. Es muy atractivo por su dureza, alta resistencia a la meteorización, no es abrasivo y es muy abundante cuando aparece, por lo que es muy usado en la industria de la construcción, como roca triturada para bases de carreteras, lastre de carreteras y ferrocarriles; además, como agregado para el concreto y pavimentos.

Las características geológicas dentro del área de estudio, están representados en el **Plano D2-9** del anexo gráfico de este documento.

- **CLIMATOLOGÍA.**

La mayor parte del municipio de Tepatitlán de Morelos (71.6%) tiene clima semicálido semihúmedo. La temperatura media anual es de 17.8°C, mientras que sus máximas y mínimas promedio oscilan entre 30.2°C y 5.4°C respectivamente. La precipitación media anual es de 868 mm.

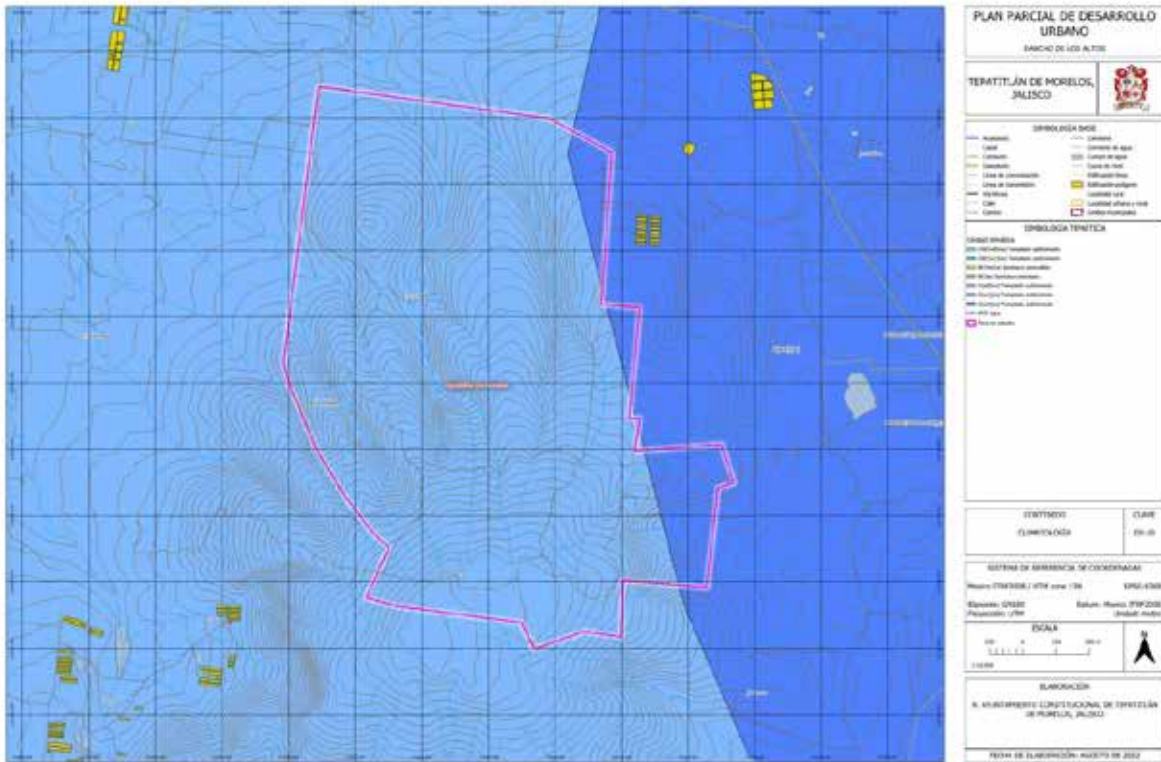
La mayor parte del área de estudio (92.35%) tiene un clima Templado subhúmedo con humedad media con régimen de lluvia de verano, y el resto (7.65%) tiene un clima Templado subhúmedo con humedad alta con régimen de lluvia de verano.

Clave	Clima	Área (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
<b>C(w1)(w)</b>	Templado subhúmedo	8,724,184.41	92.35%
<b>C(w2)(w)</b>	Templado subhúmedo	722,346.85	7.65%

**Templado subhúmedo.** Clima templado con lluvias en verano y parte del otoño. Se localiza en la mayor parte de las grandes sierras del país, inclusive en zonas que debieran ser de clima cálido, pero que debido a la altitud tienen clima templado.

Las características climatológicas del área de estudio, están representadas en el **Plano D2-10** del anexo gráfico de este documento.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**



- **Factores restrictivos a la urbanización**

Analizando los componentes del medio físico natural en el área de estudio y aplicación, se presentan las siguientes limitantes al desarrollo urbano:

En lo que respecta a la cobertura vegetal, se considerará como limitantes a la urbanización aquellas áreas específicas que presenten arbolado con especies de tamaño considerable, mismas que deberán preservarse, sujetas además a dictámenes de la autoridad que corresponda para estar en condiciones de ejecutar cualquier acción al interior del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".

Las zonas de restricciones que se señalan en la zonificación, tal como es el caso de la protección a cauces y cuerpos de agua y el paso de instalaciones de energía eléctrica deberán ser respetadas, siendo un factor que restrinja la actividad urbanizadora de propietarios, de conformidad a las disposiciones federales y estatales en la materia.

Se han presentado problemas por el uso de agroquímicos, erosión y la pérdida de hábitat de fauna silvestre, como consecuencia de malas prácticas en el ejercicio de la actividad agrícola y ganadera.

En el caso específico del pastoreo, genera una competencia entre los animales domésticos y la fauna endémica, lo que propicia su desaparición. Ante las situaciones expuestas, el presente Plan tiene como una de sus directrices, al momento de plantear la zonificación, la definición específica de las áreas que pueden tener (y que han realizado desde años atrás) actividad agropecuaria, pero que deben quedar apartadas de las áreas con mayor cubierta vegetal a fin de minimizar sus impactos.

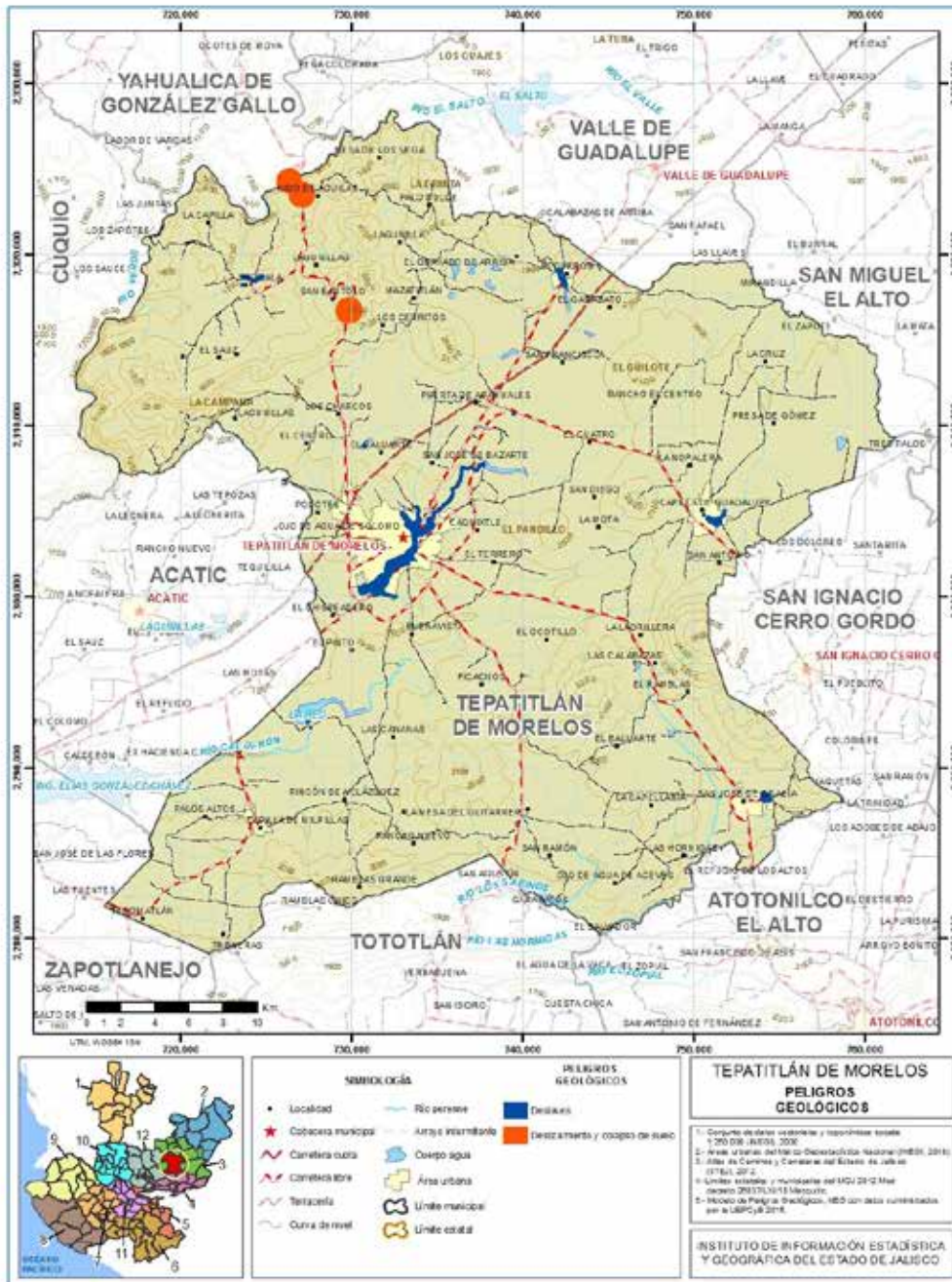
- **Riesgos**

Conforme a los antecedentes, el municipio no cuenta con un Atlas de Riesgos Municipal, a partir de la información presente en el Modelo de Peligros Geológicos del IIEG ( Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco), así como en la información vectorial de IIEG y de INEGI, se considera que la zona no se encuentra con afectaciones por fallas geológicas o fracturas, deslaves, deslizamientos y colapso de suelo, así como flujo de lodo, considerando que en este tramo se encuentra fuera de este tipo de riesgo.

Conforme al IIEG, considerando la tabla, correspondiente al municipio de Tepatitlán de Morelos, correspondiente a los Peligros Hidrometeorológicos del IIEG, así como en la información vectorial de IIEG y de INEGI, no existen unas zonas de inundación, la propuesta en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, corresponde a la zona rústica, para el uso agropecuario.



Peligros Geológicos.



Fuente: IIEG, considerando la tabla, correspondiente al municipio de Tepatitlán de Morelos.



Peligros Hidrometeorológicos



Fuente: IIEG, considerando la tabla, correspondiente al municipio de Tepatitlán de Morelos.

**Ordenamiento Ecológico Vinculante al Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", de Tepatitlán de Morelos Jalisco (MOET)**

El Modelo de Ordenamiento fue aprobado por el Decreto Publicado el 28 de Julio del 2001 Publicación del Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco en el periódico "Oficial del Estado de Jalisco" y su modificación el día 27 de Julio del 2006. Donde se establece físicamente un mapa que contiene áreas con usos y aprovechamientos permitidos, prohibidos y condicionados. A semejanza de los Planes de Desarrollo urbano, este documento es y puede ser decretado a nivel estatal e inscribirse en el Registro Público de la propiedad, con fin de su observancia sea obligatorio por todos los sectores o particulares que se asistan y pretendan explotar los recursos Naturales. A continuación se presenta la siguiente tabla y el mapa donde se establece el uso compatible en las UGA P4 162 y F4 163 predominante en el área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".

TABLA DE UNIDADES DE GESTIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" (UGA)									
UGA	CLAVE DE USO PREDO.	CLAVE DE FRAGILIDAD	NUM. DE UGA	FRAGILIDAD	POLÍTICA TERRITORIAL	USO DEL SUELO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	CRITERIOS
P4 162	P	4	162	Alta	Restauración	Pecuario	Flora y Fauna, Asentamientos Humanos, Infraestructura.	No aplica	P 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22 Ag 19, 11, 25, 6 Ff 10, 21 Ah 8, 11, 26, 24, 19, 10, 14 If14 In 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 19, 20 Tu 12

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Ff4 163	Ff	4	163	Alta	Conservación	Forestal	Flora y Fauna	Ff 10, 21, 17 Fo 3 P 6, 1
------------	----	---	-----	------	--------------	----------	------------------	---------------------------------

Fuente: Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, última modificación el día 27 de Julio del 2006



Fuente: Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, última modificación el día 27 de Julio del 2006.

De acuerdo a los antecedentes de los instrumentos de planeación con que actualmente cuenta el municipio, cuenta únicamente con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatlán de Morelos, Jalisco; especificando que el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"; se encuentra al sur este de la cabecera municipal, quedando fuera del límite de centro de población, lo que origino que se apegara su origen al artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Identificación de las medidas de prevención y mitigación, así como de viabilidad y eficacia de su aplicación** (Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023). El Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) para este proyecto fue desarrollado con el objetivo de mantener la calidad ambiental en el Área del Proyecto. Para ello, se identificaron impactos directos y se clasificaron de acuerdo con su relevancia acumulativa y su posibilidad de prevención, mitigación y/o compensación.

Posteriormente se realizó un análisis de las interacciones entre ellos, los componentes valiosos del ambiente y los servicios de los ecosistemas que prestan. Con base en la identificación y análisis de impactos individuales se procedió al análisis de las interacciones entre éstos y el ambiente.

En esa misma lógica, se propusieron las bases para una gestión socio ambiental de los impactos de manera de evitarlos, mitigarlos adecuadamente y minimizarlos. En orden de prioridad y efectividad se encuentra la prevención de los impactos negativos.

Capítulo 6. Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales 478 disminución o su minimización; la potenciación de los impactos positivos, la compensación y la recuperación. Por otra parte, aquellos impactos que no sea posible evitar deberán ser manejados como no mitigables o residuales.

Se presenta una sistematización de los potenciales impactos directos, antes del desarrollo implementación de cualquier tipo de medidas de prevención, mitigación alternativa o compensación. Estos se encuentran clasificados en dos categorías de acuerdo al tipo de mitigación que requieren: medidas innovadoras o ad hoc (con respecto a las condiciones del sitio del proyecto) y medidas que forman parte rutinaria de los procedimientos estándar de operación, protección ambiental y de las buenas prácticas.

La descripción incorpora las hipótesis de posibles efectos identificados por los grupos temáticos de expertos, con anterioridad a la implementación de los Programas adecuados para orientar las acciones y procesos de éste. Las hipótesis presentadas no representan impactos residuales, ya que el objetivo en esta etapa es desarrollar el conjunto de medidas para minimizar o eliminar potenciales efectos adversos, incrementar los beneficios y trazar directrices de manejo.

La posible importancia de los impactos fue indicada con base en los receptores potenciales, antes de considerar la eficacia de las medidas de mitigación, que podrían incluso eliminar el riesgo del efecto una vez implementado correctamente el PVA.

A continuación, se presenta la clasificación de las medidas para el tratamiento de los impactos identificados:

**Prevención:** evitan los impactos ambientales (buenas prácticas ambientales).

- Evitar actividades que puedan resultar en impactos sobre los recursos o el ambiente donde se realizará el proyecto.
- Preservar o prevenir cualquier acción que pueda afectar adversamente un recurso o atributo ambiental.

**Mitigación:** disminuyen los impactos ambientales.

- Minimizar el grado, la extensión, magnitud o duración del impacto adverso.
- Reducir los impactos ambientales antes de la perturbación que se pueda causar con la realización de un proyecto en cualquiera de sus etapas y actividades.

**Compensación:** restauran los impactos ambientales.

- Rehabilitar o rectificar los impactos adversos a través de la reparación o mejoramiento del recurso afectado.
- Reemplazar o sustituir la pérdida de un recurso ambiental en algún sitio con la creación o protección de este mismo tipo de recurso en otro sitio.

En la siguiente tabla se presentan los impactos identificados y las medidas de mitigación propuestas para cada uno de ellos.

**Tabla 1: Impactos y medidas de mitigación**

Componente ambiental o elemento receptor	Impacto	Medida	Tipo de medida	Etapas de aplicación de la medida	Programa
<b>Flora</b>	Pérdida de la cubierta vegetal por motivo del desmonte.	Reforestación.	Mitigación y Compensación	Preparación y construcción	Programa de restauración
		Rescate y reubicación de flora	Mitigación	Preparación y construcción	Programa de rescate y reubicación de flora
	Afectación a especies de flora que se encuentren o no listadas en la NOM- 059-SEMARNAT-2010	Rescate y reubicación de flora	Mitigación		
<b>Agua</b>	Modificación en los patrones de infiltración y escorrentía	Reforestación	Mitigación y Compensación	Preparación y construcción	Programa de restauración
<b>Suelo</b>	Riesgo de erosión		Obras de conservación de suelo y agua		
<b>Fauna</b>	Pérdida de zonas de refugio de las especies de fauna por motivo del desmonte y cambio de uso de suelo	Reforestación.	Mitigación y Compensación.	Preparación y construcción.	Programa de restauración
		Rescate y reubicación de flora.	Mitigación	Preparación y construcción	Programa de rescate y reubicación de flora
<b>Calidad escénica y paisaje</b>	Modificación de la calidad escénica	Reforestación.	Mitigación y Compensación	Preparación y construcción	Programa de restauración

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Componente ambiental o elemento receptor	Impacto	Medida	Tipo de medida	Etapas de aplicación de la medida	Programa
<b>Suelo</b>	Compactación de suelo	Obras de conservación de suelo y agua	Mitigación	Preparación y construcción.	Programa de conservación de suelo y agua
		Reforestación	Mitigación y Compensación.	Preparación y construcción.	Programa de restauración.
<b>Fauna</b>	Riesgo de afectación a las especies de fauna silvestre por la preparación y construcción del proyecto	Ahuyentamiento rescate y reubicación de fauna.	Mitigación	Preparación y construcción	Programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna
<b>Salud y seguridad</b>	Problemática por el contacto de especies silvestres con el personal encargado de la preparación del terreno				
<b>Aire</b>	Dispersión de polvos fugitivos	Riego del camino de acceso	Preven-ción y mitiga-ción	Preparación y construcción	Programa de mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria
	Generación de ruido por la presencia de vehículos y maquinaria	Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria			
	Emisiones a la atmósfera por equipo y maquinaria				
<b>Suelo</b>	Riesgo de contaminación de suelos por derrame de aceites y combustibles		Preven-ción a través de las buenas prácticas		

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Componente ambiental o elemento receptor	Impacto	Medida	Tipo de medida	Etapa de aplicación de la medida	Programa
<b>Agua</b>	Generación de aguas residuales sanitarias	Baños portátiles y sanitarios dentro de las instalaciones (manejo integral de residuos)	Prevención a través de las buenas prácticas	Preparación, construcción, operación y mantenimiento	Programa de manejo integral de residuos
<b>Suelo</b>	Generación de residuos de manejo especial derivados del desmonte y trabajos de preparación, construcción, operación y mantenimiento del proyecto	Almacén temporal de residuos (manejo integral de residuos)	Prevención a través de las buenas prácticas		
	Generación de residuos peligrosos	Colocación de contenedores (manejo integral de residuos)			
<b>Salud y seguridad</b>	Atracción de fauna nociva u oportunista				

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

3.2.3 Se menciona las cargas urbanísticas a los propietarios derivados de las medidas de mitigación o compensación

Preparación y construcción	
Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria	
Impacto que atenuará:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Emisiones a la atmósfera por equipo y maquinaria</li> <li>Generación de ruido por la presencia de vehículos y maquinaria</li> <li>Riesgo de contaminación de suelos por derrame de aceites y combustibles</li> </ul>	
	Se realizará el mantenimiento constante de la maquinaria, mediante la aplicación de los programas de mantenimiento con los que cuente la empresa contratista.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

<b>Descripción de la medida</b>	Con esta medida se espera disminuir al máximo la cantidad de emisiones por vehículos de combustión interna y evitar que sobrepase lo establecido en las normas NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-045- SEMARNAT-2017, NOM-080-SEMARNAT-1994 y la NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012.
	Cada maquinaria será enviada a revisión obligatoria al cumplir seis meses de uso o al llegar a los 5,000 km, o bien si se presenta un desperfecto, también se dará mantenimiento preventivo de estos equipos consistente en cambio de aceite y filtros de aceite y diésel o gasolina, así como la afinación de los equipos cada 150 horas de trabajo.
	Se verificará que la maquinaria y equipo que se utilice cuente con los silenciadores necesarios para evitar ruido excesivo.
<b>Indicador de la realización</b>	Este indicador se obtendrá mediante el balance entre la cantidad de mantenimientos realizados contra los planeados.
<b>Indicador de efecto</b>	Este indicador medirá la efectividad de la medida, mediante la comparación entre los tipos de mantenimiento realizados, esto es el total de mantenimientos preventivos y correctivos, contra los

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

Preparación y construcción	
Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria	
	mantenimientos esperados.
<b>Umbral de alerta</b>	Esta medida iniciará coincidiendo con el inicio de la etapa de preparación del sitio.
<b>Umbral inadmisibles</b>	Será inadmisibles haber iniciado la preparación sin antes haber verificado la condición de todos los vehículos y maquinaria implicados.
<b>Calendario de comprobación</b>	Esta medida se comprobará con las bitácoras de mantenimiento que se realicen.
<b>Punto de comprobación</b>	Esta medida se comprobará con las bitácoras de mantenimientos de cada maquinaria.
<b>Medidas de urgente aplicación</b>	De presentarse algún mal funcionamiento o desperfecto en la maquinaria, la cual genere un incremento en la cantidad de emisiones a la atmósfera, un incremento en el ruido que genere o incluso el derrame de algún hidrocarburo o líquido de motor, deberá ser remitido inmediatamente a los talleres para realizar un mantenimiento correctivo.
<b>Clasificación</b>	Medida de prevención (a través de las buenas prácticas) y mitigación.
<b>Etapas de aplicación</b>	Preparación y construcción.
<b>Ubicación</b>	Esta medida se llevará a cabo fuera del área del proyecto, ya que la maquinaria que requiera mantenimiento preventivo se retirará para ser llevada a talleres autorizados.

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

Preparación y construcción	
Riego del camino de acceso	
Impacto que atenuará:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispersión de polvos fugitivos</li> </ul>	
<b>Descripción de la medida</b>	Se realizará el riego del camino de acceso de manera constante, mediante la utilización de pipas de agua preferentemente tratada, para evitar la dispersión de polvos que se levanten con el circular de los vehículos y la maquinaria sobre el área del proyecto.
<b>Indicador de la realización</b>	Este indicador se obtendrá mediante el balance entre la cantidad de riegos realizados contra los planeados, en un acumulado mensual.
<b>Indicador de efecto</b>	Este indicador medirá la efectividad de la medida, mediante la comparación entre la cantidad de riegos realizados por temporada, esto es; será necesaria una mayor cantidad de riegos durante la época seca que en contraste la época de lluvias, se deberá de realizar un acumulado de los riegos realizados mes con mes.
<b>Umbral de alerta</b>	Esta medida deberá realizarse coincidente con el inicio de la preparación
<b>Umbral inadmisibile</b>	El momento inadmisibile para la aplicación de esta medida será una vez iniciadas las actividades de preparación.
<b>Calendario de comprobación</b>	Esta medida se comprobará mensualmente.
<b>Punto de comprobación</b>	Esta medida se comprobará con las bitácoras de circulación de las pipas, pudiendo también comprobarse con las órdenes de compra de los servicios.
<b>Medidas de urgente aplicación</b>	De presentarse una dispersión importante de polvos debido a la sequedad del suelo, se deberán realizar riegos de urgencia, aunque no hayan sido planteados durante la planificación mensual, estos riegos

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Preparación y construcción	
Riego del camino de acceso	
	Deberán mencionarse dentro de las bitácoras de las pipas.
<b>Clasificación</b>	Medida de prevención y mitigación
<b>Etapas de aplicación</b>	Preparación y construcción
<b>Ubicación</b>	Esta medida se llevará a cabo en el camino de acceso

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

Preparación y construcción	
Obras de conservación de suelo y agua	
Impacto que atenuará:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riesgo de erosión</li> <li>Modificación en los patrones de infiltración y escorrentía</li> <li>Compactación del suelo</li> </ul>
<b>Descripción de la medida</b>	Las obras de conservación de suelo y agua, consisten en obras como empedrado en algunas de las vialidades que conforman el proyecto, con base de tepetate y sello de gravilla, jardines y áreas verdes. Así mismo se realizará la reutilización del material de desmonte y despilme para el relleno y en caso de requerirse para las áreas de restauración (reforestación). Estas medidas se realizarán con la finalidad de favorecer la infiltración del agua al suelo, captación y conducción adecuada del agua pluvial y evitar la pérdida de suelo innecesaria.
<b>Indicador de la realización</b>	Este indicador se obtendrá mediante el balance entre el avance en superficie de obras construidas, y la superficie planteada según el calendario de actividades.
<b>Indicador de efecto</b>	Este indicador se obtendrá mediante la cantidad de mantenimientos que se realicen sobre estas obras.
<b>Umbral de alerta</b>	Al observar afectaciones a las obras realizadas, se deberán de realizar los mantenimientos y reparaciones necesarias.
<b>Umbral inadmisibles</b>	Será inadmisibles concluir con la etapa de construcción sin haber concluido con la edificación de estas

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Preparación y construcción	
Obras de conservación de suelo y agua	
	<b>Obras.</b>
<b>Calendario de comprobación</b>	Esta medida se comprobará durante las labores de construcción de estas obras.
<b>Punto de comprobación</b>	Estas medidas se comprobarán con las bitácoras de avance de las obras.
<b>Medidas de urgente aplicación</b>	De observarse un gran deterioro de las obras, se deberán reemplazar las secciones dañadas por nuevas.
<b>Clasificación</b>	Medida de mitigación.
<b>Etapas de aplicación</b>	Preparación y construcción
<b>Ubicación</b>	Esta medida se llevará a cabo en las vialidades, camino de acceso, áreas verdes y jardines proyectados.

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

Etapa de preparación y construcción	
Rescate y reubicación de flora	
Impacto que atenuará:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pérdida de la cubierta vegetal por motivo del desmonte</li> <li>Afectación a especies de flora que se encuentren o no listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010</li> <li>Pérdida de zonas de refugio de las especies de fauna por motivo del cambio de uso de suelo</li> </ul>	
<b>Descripción de la medida</b>	Se realizará el rescate de las especies de flora que se encuentren listadas o no en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Reubicar los organismos rescatados dentro del área de reubicación, asegurando la supervivencia mínima del 80% de individuos rescatados.
<b>Indicador de la realización</b>	Este indicador se obtendrá mediante la contabilización de individuos trasplantados.
<b>Indicador de efecto</b>	Este indicador se obtendrá mediante el análisis de la supervivencia de los individuos replantados.
<b>Umbral de alerta</b>	Esta medida deberá realizarse coincidente con el inicio de la etapa de preparación.
<b>Umbral inadmisibles</b>	Será inadmisibles observar algún individuo susceptible a rescate, sobre el área de desmonte y no aplicar el Programa de rescate y reubicación correspondiente.
<b>Calendario de comprobación</b>	Esta medida se comprobará mensualmente durante el tiempo que dure la etapa de preparación, y de manera anual durante los siguientes cinco años, tiempo suficiente para verificar la permanencia de los especímenes rescatados.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**  
**"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**

<b>Punto de comprobación</b>	Esta medida se comprobará con las bitácoras de avance de obra y de seguimiento de implementación del PVA.
<b>Medidas de urgente aplicación</b>	De presentarse alguna mortandad en los individuos debido a temporadas de secas muy prolongadas se deberán realizar riegos extraordinarios. De observarse la mortandad de más del 20% anual de los individuos rescatados, estos deberán ser reemplazados con individuos nuevos, todas estas actividades (riegos comunes, riegos extraordinarios, reemplazo de individuos deberán integrarse en las bitácoras de obra).
<b>Clasificación</b>	Medida de mitigación.
<b>Etapas de aplicación</b>	Preparación y construcción.
<b>Ubicación</b>	El rescate de flora se realizará en el área de desmonte y se llevará al sitio de reubicación propuesto (ver anexo 6).

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

Etapa de construcción	
Reforestación	
Impacto que atenuará:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pérdida de la cubierta vegetal por motivo del desmonte</li> <li>Pérdida de zonas de refugio de las especies de fauna silvestre por motivo del desmonte y cambio de uso de suelo</li> <li>Modificación en los patrones de infiltración y escorrentía</li> <li>Riesgo de erosión</li> <li>Compactación del suelo</li> <li>Modificación de la calidad escénica</li> </ul>	
<b>Descripción de la medida</b>	Se inducirá una reforestación en superficies destinadas a restauración en donde los factores de perturbación de la cubierta vegetal se efectuaron con anterioridad, con el fin de compensar el efecto a los factores de erosión, infiltración, la pérdida de vegetación, etc. (ver anexo 6).
<b>Indicador de la realización</b>	Este indicador se obtendrá mediante el balance entre el avance en la superficie reforestada in situ, y la superficie planteada según el calendario de actividades.
<b>Indicador de efecto</b>	Este indicador medirá la efectividad de la medida mediante el análisis de la supervivencia de los individuos plantados.
<b>Umbral de alerta</b>	Esta medida deberá realizarse coincidente tras finalizar la etapa de preparación, una vez iniciada y avanzada la etapa de construcción
<b>Umbral inadmisibles</b>	Será inadmisibles concluir con la etapa de construcción sin haber iniciado con los preparativos de la reforestación. Sin perjuicio de lo anterior, esta fecha es variable ya que la reforestación deberá iniciar a la par de la temporada de lluvia, para lograr su eficiencia.
<b>Calendario de comprobación</b>	Esta medida se comprobará con las bitácoras de avance de obra y de seguimiento de implementación del PVA.
<b>Punto de comprobación</b>	Esta medida se comprobará con las bitácoras realizadas.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

<b>Medidas de mitigación</b>	De presentarse alguna mortandad en los individuos debido a temporadas de secas muy prolongadas se deberán realizar riegos extraordinarios. De observarse la mortandad de más del 20% anual de los individuos reforestados, estos deberán ser reemplazados con individuos nuevos. Todas estas actividades (riegos comunes, riegos extraordinarios, mortandad, reemplazo de individuos deberán integrarse en las bitácoras de obra y en los reportes de seguimiento del PVA). El monitoreo de estas especies deberá realizarse por cinco años desde de la reforestación inicial, hasta garantizar su exitosa implantación.
<b>Clasificación</b>	Medida de mitigación y compensación
<b>Etapas de aplicación</b>	Etapas de construcción
<b>Ubicación</b>	Se reforestarán 36,100 individuos arbóreos en 57.756 ha en las superficies destinadas a restauración ( <i>ver anexo 6</i> ).

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

<b>Preparación y construcción</b>	
Ayuntamiento, manejo, rescate y reubicación de fauna	
Impacto que atenuará	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riesgo de afectación a las especies de fauna silvestre por la preparación y construcción del proyecto</li> <li>• Problemática por el contacto de especies silvestres con el personal encargado de la preparación del terreno</li> </ul>	
<b>Descripción de la medida</b>	Se realizará el ahuyentamiento, manejo, rescate y reubicación de las especies de fauna que se localicen en el área de desmonte, brindando especial atención a aquellas que se encuentren listadas en la NOM- 059-SEMARNAT-2010 (modificación, 2020). Esta medida se aplicará solamente con la fauna que sea propensa a rescate; esto es, fauna que, por sus características, etapa de crecimiento o su biología particular, no pueda dirigirse a otra locación por medios propios, descartando a individuos, por ejemplo, ejemplares de aves adultos, que sólo será necesario el ahuyentarlos.
<b>Indicador de la realización</b>	Este indicador se obtendrá mediante la relación de los individuos rescatados.
<b>Indicador de efecto</b>	Este indicador se obtendrá mediante el número acumulado de rescates realizados durante la preparación y construcción.
<b>Umbral de alerta</b>	Esta medida deberá realizarse coincidente con el inicio de la preparación.
<b>Umbral inadmisibles</b>	Será inadmisibles observar algún individuo de fauna, sobre el área de desmonte y no aplicar el Programa de rescate y reubicación.
<b>Calendario de comprobación</b>	Esta medida se comprobará a diario durante la preparación y construcción en caso de encontrar algún espécimen cerca de las áreas de trabajo.

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

Preparación y construcción	
Ayuntamiento, manejo, rescate y reubicación de fauna	
<b>Punto de comprobación</b>	Esta medida se comprobará con las bitácoras de rescate.
<b>Medidas de urgente aplicación</b>	De observarse ejemplares de fauna fuera de las etapas mencionadas se deberá aplicar de igual forma el Programa de rescate, la bitácora que se genere, deberá anexarse a un reporte extraordinario que pormenore las acciones realizadas, este reporte a su vez deberá ser incluido en el reporte de seguimiento del Programa que en su caso se entregue a la autoridad correspondiente en el periodo en el que se encuentre.
<b>Clasificación</b>	Medida de mitigación
<b>Etapas de aplicación</b>	Preparación y construcción
<b>Ubicación</b>	El rescate y ahuyentamiento se realizará en toda el área de desmonte y del proyecto y se reubicarán en tres sitios en el área de estudio ( <i>ver anexo 6</i> ).

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

Preparación, construcción, operación y mantenimiento	
Se colocarán contenedores (depósitos con tapa) destinados a Residuos No Peligrosos	
Impacto que atenuará:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Generación de residuos sólidos municipales</li> <li>Atracción de fauna nociva u oportunista</li> </ul>	
<b>Descripción de la medida</b>	Se colocarán depósitos (tambos) con tapa etiquetados destinados a contener residuos sólidos urbanos.
<b>Indicador de la realización</b>	A través de este indicador se obtendrá mediante la relación de los depósitos instalados, y las fechas de recolección o acopio al sitio destinado por el municipio para este tipo de residuos
<b>Indicador de efecto</b>	Este indicador se obtendrá mediante el número de eventualidades que ocurran por atracción de fauna nociva.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

<b>Umbral de alerta</b>	Esta medida deberá realizarse coincidente con el inicio de la preparación.
<b>Umbral inadmisibles</b>	Será inadmisibles observar algún manejo deficiente de este tipo de residuos.
<b>Calendario de comprobación</b>	Esta medida se comprobará a diario, durante todo el tiempo de vida útil del proyecto
<b>Punto de comprobación</b>	Esta medida se comprobará con las bitácoras de ingreso y salida de los residuos, así como de rescate de fauna oportunista de presentarse el caso.

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

<b>Preparación, construcción, operación y mantenimiento</b>	
Se colocarán contenedores (depósitos con tapa) destinados a Residuos No Peligrosos	
Impacto que atenuará:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generación de residuos sólidos municipales</li> <li>• Atracción de fauna nociva u oportunista</li> </ul>	
Descripción de la medida	Se colocarán depósitos (tambos) con tapa etiquetados destinados a contener residuos sólidos urbanos.
Indicador de la realización	A través de este indicador se obtendrá mediante la relación de los depósitos instalados, y las fechas de recolección o acopio al sitio destinado por el municipio para este tipo de residuos
Indicador de efecto	Este indicador se obtendrá mediante el número de eventualidades que ocurran por atracción de fauna nociva.
Umbral de alerta	Esta medida deberá realizarse coincidente con el inicio de la preparación.
Umbral inadmisibles	Será inadmisibles observar algún manejo deficiente de este tipo de residuos.
Calendario de comprobación	Esta medida se comprobará a diario, durante todo el tiempo de vida útil del proyecto
Punto de comprobación	Esta medida se comprobará con las bitácoras de ingreso y salida de los residuos, así como de rescate de fauna oportunista de presentarse el caso.

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

<b>Preparación, construcción, operación y mantenimiento</b>
---

Se colocarán contenedores (depósitos con tapa) destinados a Residuos No Peligrosos	
Impacto que atenuará:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generación de residuos sólidos municipales</li> <li>• Atracción de fauna nociva u oportunista</li> </ul>	
Descripción de la medida	Se colocarán depósitos (tambos) con tapa etiquetados destinados a contener residuos sólidos urbanos.
Indicador de la realización	A través de este indicador se obtendrá mediante la relación de los depósitos instalados, y las fechas de recolección o acopio al sitio destinado por el municipio para este tipo de residuos
Indicador de efecto	Este indicador se obtendrá mediante el número de eventualidades que ocurran por atracción de fauna nociva.
Umbral de alerta	Esta medida deberá realizarse coincidente con el inicio de la preparación.
Umbral inadmisibles	Será inadmisibles observar algún manejo deficiente de este tipo de residuos.
Calendario de comprobación	Esta medida se comprobará a diario, durante todo el tiempo de vida útil del proyecto
Punto de comprobación	Esta medida se comprobará con las bitácoras de ingreso y salida de los residuos, así como de rescate de fauna oportunista de presentarse el caso.

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

<b>Preparación, construcción, operación y mantenimiento.</b>	
Medida de mitigación y prevención a través de las buenas prácticas	
Baños portátiles y sanitarios dentro de las instalaciones	
Impacto que atenuará	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generación de aguas residuales sanitarias</li> </ul>	
Descripción de la medida	Durante la etapa de preparación y construcción, las aguas residuales serán colectadas y manejadas por la empresa que preste el servicio de baños portátiles. Durante la operación y el mantenimiento del Proyecto se construirán sanitarios dentro de las instalaciones y las aguas residuales que se generen se enviarán a las plantas de tratamiento disponibles para ello.
Indicador de la realización	Este indicador se obtendrá mediante la relación de los baños instalados.
Indicador de efecto	Este indicador se obtendrá mediante el volumen de agua sanitaria retirado por la empresa contratada.
Umbral de alerta	Esta medida deberá realizarse coincidente con el inicio de la etapa de preparación.
Umbral inadmisibles	Será inadmisibles observar algún manejo deficiente de este tipo de residuo.



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

<b>Calendario de comprobación</b>	Esta medida se comprobará cada que la empresa realice el retiro o limpieza de los sanitarios y el volumen de agua tratada durante la operación y mantenimiento.
<b>Punto de comprobación</b>	Esta medida se comprobará con los manifiestos de retiro y limpieza de los sanitarios por parte de la empresa contratista.
<b>Medidas de urgente aplicación</b>	De observarse un mal manejo o inclusive un derrame de aguas sanitarias, se deberá realizar el rescate de la mayor cantidad de ésta y el saneamiento del área afectada.

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

Preparación, construcción, operación y mantenimiento	
<b>Almacén temporal de residuos</b>	
<b>Impacto que atenuará:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generación de residuos peligrosos</li> <li>• Generación de residuos de manejo especial derivados del desmonte y trabajos de preparación, construcción, operación y mantenimiento del proyecto</li> </ul>	
<b>Descripción de la medida</b>	Los residuos peligrosos serán separados en tambos de 200 litros etiquetados con el tipo de residuo que contienen, para ser llevados al almacén temporal destinado para el proyecto, y estos serán entregados a una empresa autorizada para dar el manejo a dichos residuos hasta su deposición final. Los residuos de manejo especial que se generen como la materia orgánica producto del desmonte y de despalme se almacenará temporalmente en contenedores de 200 litros etiquetados con el tipo de residuo que contienen, estos se dispersarán en las áreas de restauración.
<b>Indicador de efecto</b>	Este indicador se obtendrá mediante la relación entre los residuos que se envíen e ingresen al almacén y los residuos que salgan del mismo por parte de la empresa contratada para brindar el manejo de éstos.
<b>Indicador de la realización</b>	Este indicador se obtendrá mediante la comparación entre la cantidad de residuos generados contra la cantidad de residuos que se estimaron.
<b>Umbral de alerta</b>	Esta medida deberá realizarse desde el inicio de la preparación.
<b>Umbral inadmisibles</b>	Será inadmisibles haber iniciado con la preparación y no contar con el almacén de residuos.
<b>Calendario de comprobación</b>	Esta medida se comprobará cada que la empresa que se contrate para esto realice la recolección de estos residuos.
<b>Punto de comprobación</b>	Esta medida se comprobará con los manifiestos de recolección o retiro por parte de la empresa.

<b>Medidas de urgente aplicación</b>	De observarse una generación de estos residuos que exceda la capacidad del almacén deberá hacerse el llamado a la empresa encargada para que haga el retiro extraordinario de los residuos que se generen.
<b>Clasificación</b>	Medida de prevención a través de las buenas prácticas
<b>Etapa de aplicación</b>	Preparación, construcción, operación y mantenimiento
<b>Ubicación</b>	Este tipo de residuos serán enviados al almacén temporal

FUENTE: Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DEIA No. 364/2023, con fecha del 19 de junio del 2023.

## 12. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.

En conformidad con lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco en sus artículos 234 y 252, para el análisis del medio físico transformado del Plan Parcial de Desarrollo Urbano: "Comunidad Rancho de Los Altos", se presenta el correspondiente análisis del área de estudio.

### **MEDIO ECONOMICO SOCIAL.**

Dentro del área de estudio no existe una estructura urbana como tal, ya que se encuentra en una zona no urbanizada. Existe solamente una pequeña localidad rural llamada "La Jarrilla", que cuenta con una población de 11 habitantes, según datos del censo de población y vivienda, INEGI 2010 (No existe dato posterior).

### **ESTRUCTURA URBANA Y TENENCIA DEL SUELO.**

La totalidad de los predios comprendidos en el área de estudio tienen un régimen de tenencia del suelo de propiedad privada y pequeña propiedad.

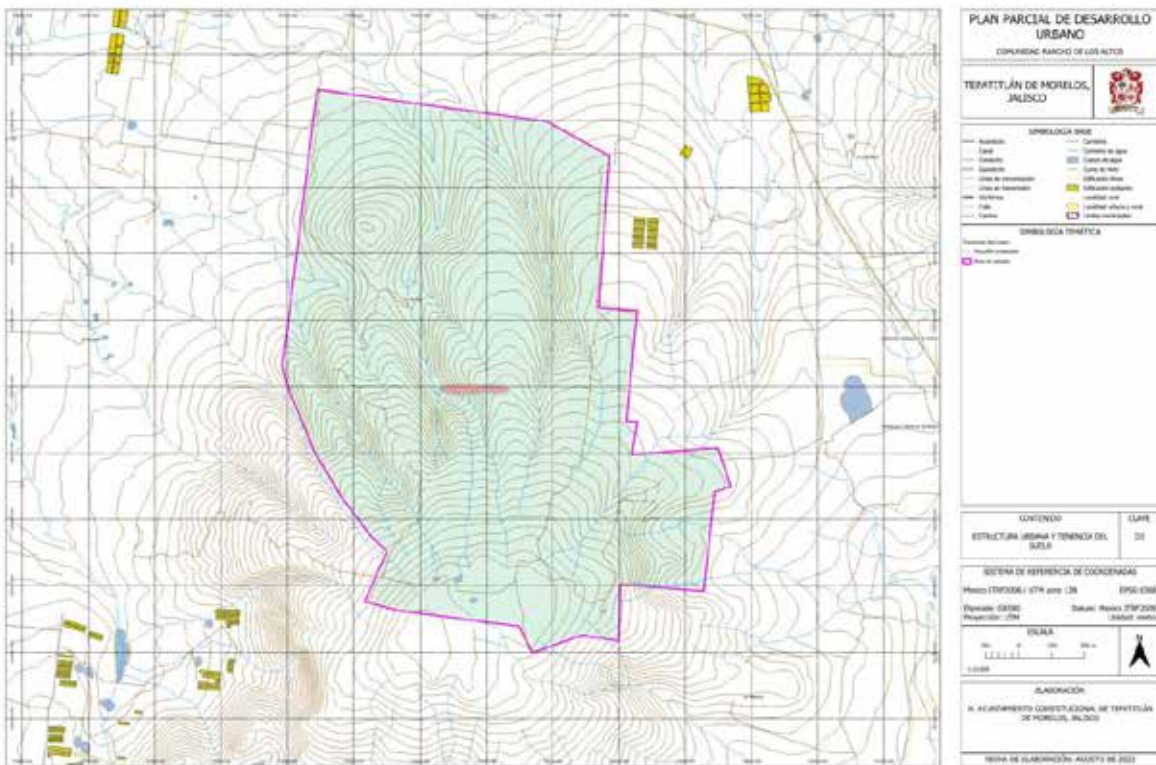
La pequeña propiedad se sustenta en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27, inciso XV en el que menciona la superficie permitida en las pequeñas propiedades, definidas estas como la extensión de tierra en manos de un solo titular a la cual la ley le otorga diferentes beneficios con la intervención

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

de fomentar el desarrollo social, la pequeña propiedad agrícola se considera por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como la propiedad que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierra.

descripción	tipo	area_m2
tenencia del suelo	pequeña propiedad	9446531.62

La estructura territorial y tenencia del suelo dentro del área de estudio, están representadas en el **Plano D3** del anexo gráfico de este documento.



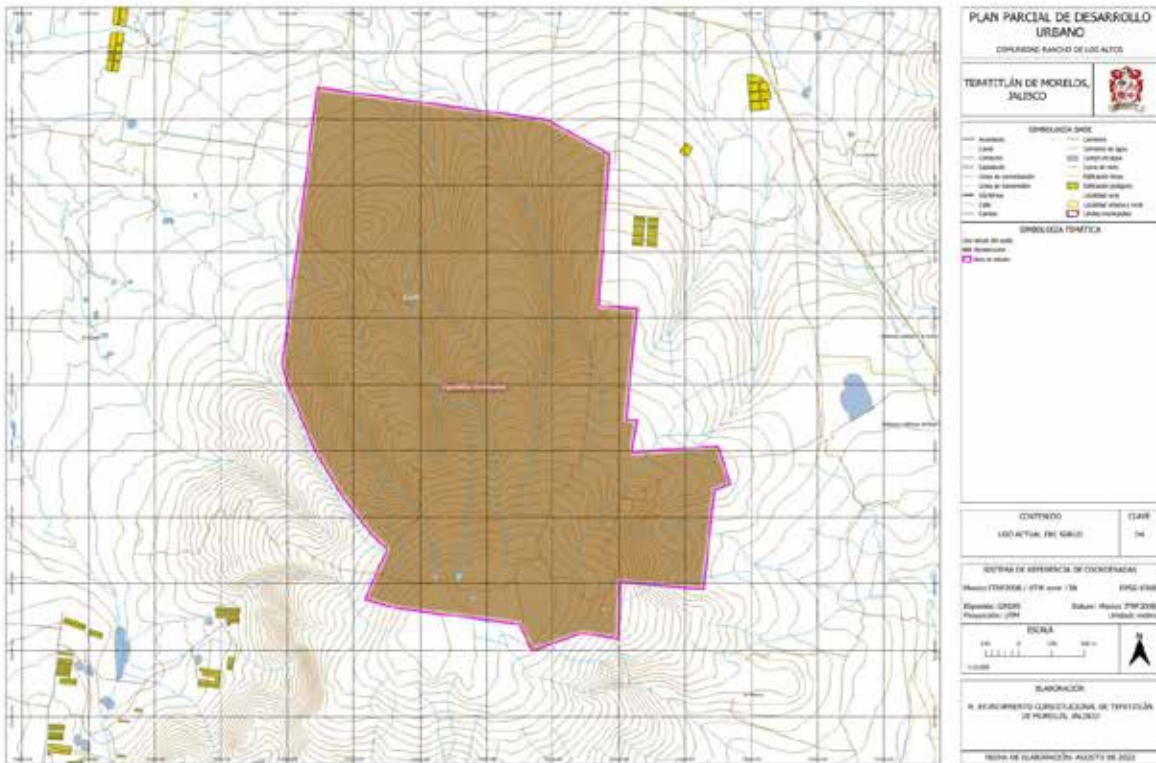
- **USO ACTUAL DEL SUELO.**

En base a trabajo de campo e investigación de la cartografía existente de la zona, se determina el uso de suelo actual como agropecuario (AG) dentro del área de estudio.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Clave	Uso actual del suelo	Área (m²)
AG	Agropecuario	9446531.62

- El uso actual del suelo dentro del área de estudio, está representado en el **Plano D4** del anexo gráfico de este documento.



• **VIALIDAD Y TRANSPORTE.**

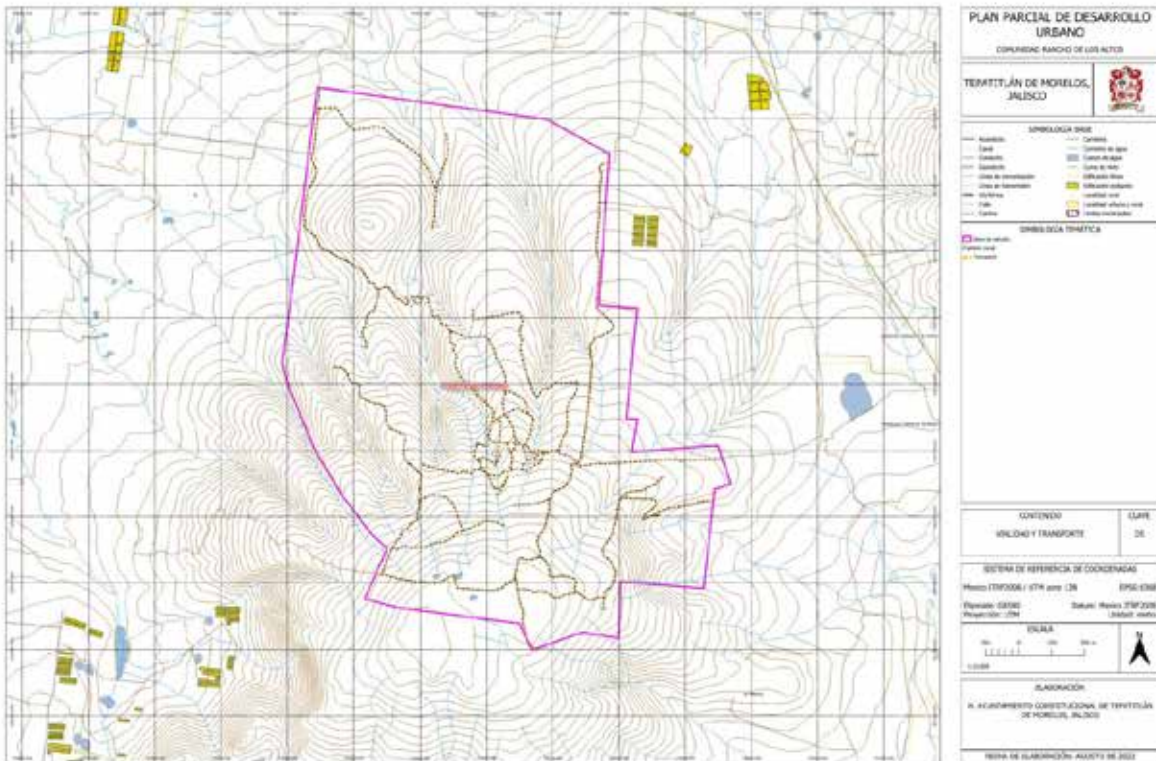
Dentro del área de estudio del presente plan parcial no se encuentran vialidades urbanas importantes, aunque cabe destacar que existen caminos rurales con cierta importancia relativa para la zona, entre estos cabe destacar el camino rural que se dirige de la localidad "La Jarrilla". Se encuentran 52 tramos de caminos rurales, clasificados en la siguiente tabla como caminos de terracería; cuya longitud total es de 28,096m aproximadamente.

	Tipo	Longitud (m)	Tipo	Longitud (m)	Tipo	Longitud (m)
--	------	--------------	------	--------------	------	--------------

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

<b>Camino rural</b>	Terracería	128.26	Terracería	27.65	Terracería	159.61
	Terracería	1613.31	Terracería	1510.3	Terracería	77.47
	Terracería	48.56	Terracería	496.51	Terracería	521.37
	Terracería	333.71	Terracería	2106.86	Terracería	506.62
	Terracería	18.61	Terracería	745.65	Terracería	333.07
	Terracería	824.2	Terracería	270.55	Terracería	642.47
	Terracería	1149.1	Terracería	1275.78	Terracería	469.19
	Terracería	38.6	Terracería	221.7	Terracería	1597.82
	Terracería	958.54	Terracería	86.61	Terracería	437.37
	Terracería	716.47	Terracería	233.5	Terracería	95.25
	Terracería	867.11	Terracería	527.98	Terracería	57.16
	Terracería	374.96	Terracería	453.9	Terracería	137.07
	Terracería	873.62	Terracería	84.8	Terracería	1504.26
	Terracería	866.7	Terracería	327.67	Terracería	431.86
	Terracería	899.41	Terracería	253.36		
	Terracería	580.76	Terracería	159.15		
	Terracería	47.25	Terracería	189.89		
	Terracería	992.86	Terracería	245.09		
Terracería	63.77	Terracería	513.06			

Las características de vialidad y transporte del área de estudio están representadas en el **Plano D5** del anexo gráfico de este documento.





- **INFRAESTRUCTURA.**

- **Agua potable.**

En el área de estudio, en materia de infraestructura de agua potable, no existe una red de distribución.

- **Drenaje.**

En lo que respecta al drenaje sanitario, el área de estudio no cuenta con infraestructura que otorgue este servicio.

- **Electricidad y alumbrado.**

El área de estudio no cuenta con una red que brinde servicios de electricidad y alumbrado.

- **Pavimentos.**

Existen 28km de caminos rurales existentes dentro del área de estudio, hechos de terracería.

GEOGRAFICO	TIPO	long_m	pavimento
CAMINO	BRECHA	33.2835	Terracería
CAMINO	BRECHA	692.1827	Terracería
CAMINO	BRECHA	1988.3387	Terracería
CAMINO	BRECHA	1861.0571	Terracería
CAMINO	BRECHA	1830.2251	Terracería
CAMINO	BRECHA	350.9974	Terracería
CAMINO	BRECHA	16.3374	Terracería
CAMINO	BRECHA	277.2287	Terracería
CAMINO	BRECHA	1163.2995	Terracería
CAMINO	TERRACERÍA	3877.2064	Terracería
CAMINO	TERRACERÍA	37.2938	Terracería
CAMINO	TERRACERÍA	34.3111	Terracería
CAMINO	TERRACERÍA	1845.2732	Terracería
CAMINO	TERRACERÍA	3458.9854	Terracería
CAMINO	TERRACERÍA	4576.1636	Terracería
CAMINO	BRECHA	3133.1213	Terracería
CAMINO	BRECHA	1677.5913	Terracería
CAMINO	BRECHA	1633.7928	Terracería
CAMINO	BRECHA	340.7343	Terracería
CAMINO	BRECHA	1245.3149	Terracería
CAMINO	BRECHA	227.2671	Terracería
CAMINO	VEREDA	10.0881	Sin recubrir

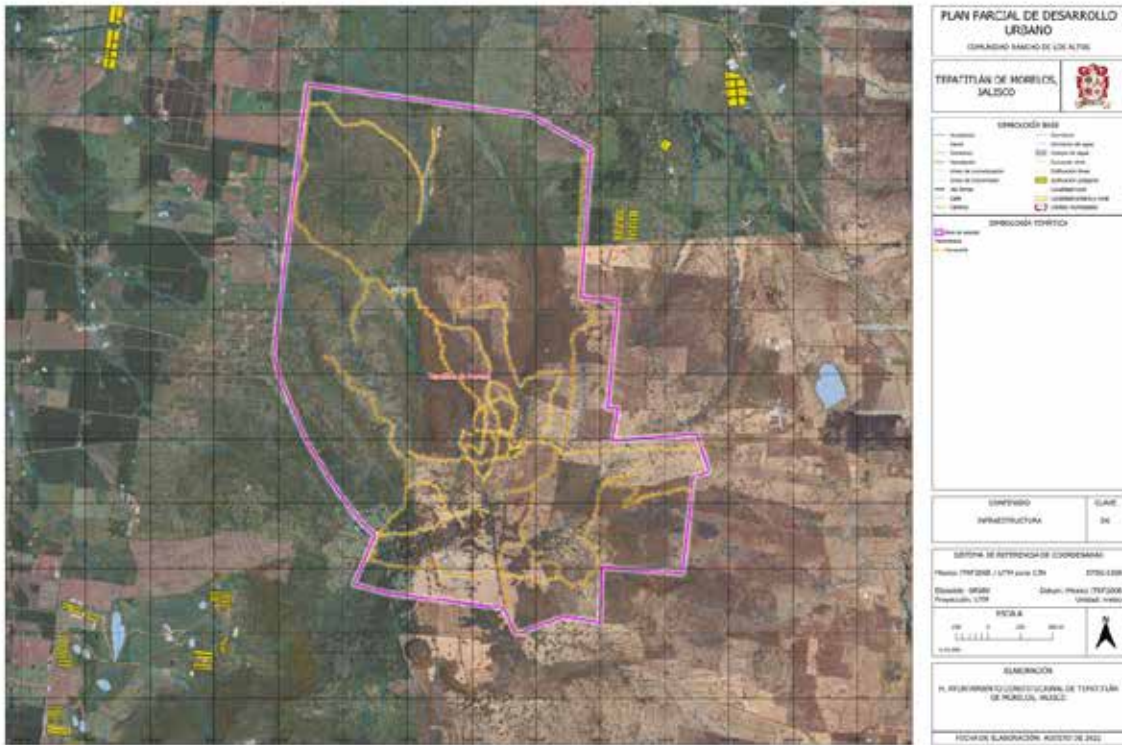


————— PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO —————  
 “COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS”

CAMINO	VEREDA	2278.0924	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	1569.9836	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	68.8698	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	51.7899	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	986.738	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	1079.3397	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	1546.0037	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	971.4159	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	379.8316	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	1547.6622	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	44.4964	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	115.7809	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	535.9826	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	55.2589	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	725.2256	Sin recubrir
CAMINO	VEREDA	2.3178	Sin recubrir

Camino	Longitud (m)	Porcentaje (%)
<b>Terracería</b>	30,300.01	71.68%
<b>Sin recubrimiento</b>	11,968.88	28.32%
<b>TOTAL</b>	42,268.8824	

La infraestructura del área de estudio, está representada en el **Piano D6** del anexo gráfico de este documento.



### 13. SÍNTESIS DEL ESTADO ACTUAL.

Después de analizar de manera individual los diferentes temas que conforman el diagnóstico, a través de recopilación de información en campo, como en fuentes oficiales, bibliográficas y cartográficas; se presenta a continuación una síntesis de los temas de más relevancia para la determinación de condicionantes que presentan el medio físico natural y transformado para el desarrollo urbano en el área de estudio, así como también de las características principales de dicha área.

Las elevaciones del terreno comprendido en el área de estudio no significan una condicionante para el desarrollo de la infraestructura, pues éstas son propicias para el desarrollo urbano. Van de los 1,886 m.s.n.m. a 2,260 m.s.n.m. aproximadamente, con una elevación media de 2,057.5 m.s.n.m. y un rango de elevación de 374m entre el punto más alto y el más bajo del área de estudio.

El 8.25% del terreno del área de estudio tiene pendientes que van de 0% a 5%, 45.55% del terreno presenta pendientes que van de 5% a 15%; por lo que éstas no significan una condicionante para el desarrollo urbano. El 28.24% del área de estudio presenta pendientes que van de 15% a 25%, estas pendientes pueden implicar condicionantes menores para el desarrollo urbano y deben tomarse en cuenta. El 17.96% del área de estudio

presenta pendientes mayores al 25%, este rango de pendientes representa una condicionante mayor para el desarrollo urbano, sin embargo se encuentran distribuidas en pequeñas porciones del terreno, especialmente sobre las laderas de las principales corrientes de agua del área de estudio. El 88.23% del área de estudio se encuentra en un sistema de topoformas denominado *escudo de volcanes*, y el 11.77% sobre un sistema de *lomerío de basalto*.

Existen 40 tramos o ramales de corrientes de agua con una longitud total aproximada de 20.4km, todas de condición intermitente, 28 de ellas de orden 1, 8 de orden 2 y 4 de orden 3, en la clasificación de corrientes de agua de strahler. Esto significa la mayoría de las corrientes de agua son de orden menor con micro cuencas y caudales muy pequeños, 12 corrientes de agua son de orden mediano, esto es, una clasificación de corrientes de agua de strahler de orden 3. Estas corrientes de agua son en su mayoría las mismas cuyas laderas presentan pendientes mayores a 25%. Es importante mantener y cuidar estos caudales naturales que sí implican condicionantes para el desarrollo urbano. Al igual que las corrientes de agua, los 4 cuerpos de agua intermitentes que existen dentro del área de estudio representan una condicionante importante para el desarrollo urbano.

En el área de estudio se presentan 2 tipos de vegetación de acuerdo con la clasificación de INEGI (USV serie V INEGI), la vegetación predominante es la *vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia* (66.83%), y el resto del área corresponde a la *agricultura de temporal anual* (33.17%). Indiscutiblemente es importante la conservación de la vegetación existente en el área de estudio en la medida en que el desarrollo urbano lo requiera.

El suelo predominante en el área de estudio es el luvisol, y se encuentra distribuido en la totalidad del área. Éstos se caracterizan por ser suelos fértiles y apropiados para un rango amplio de usos agrícolas. También pueden ser susceptibles al deterioro de la estructura cuando se labran mojados con maquinaria pesada. En pendientes fuertes requieren medidas de control de la erosión.

El basalto es la roca predominante dentro del área de estudio. Esta roca triturada se usa para hacer la base para caminos y pavimentos, como parte de mezclas de concreto, para construir ferrocarriles y como piedras de filtro en proyectos de drenaje. También se usa en losas y hojas para crear azulejos, ladrillos y otros objetos de piedra en la construcción de edificios o monumentos.

El clima en el área de estudio es de tipo templado subhúmedo con régimen de lluvias de verano, y representa condicionantes para el desarrollo urbano y de infraestructura.

Los 28 km de caminos rurales de terracería dentro del área de estudio son convenientes para el acceso a diferentes zonas de la misma, siendo condicionante el estado de la superficie de rodamiento.

#### 14 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DE LA TRADUCCIÓN DEL DOCUMENTO A UNA LENGUA INDIGENA.

El traducir el presente documento de español a lenguas indígenas, con el objetivo de preservación y difusión que permita hacer conciencia de lo multicultural que existe en nuestro municipio, no presenta la justificación de la traducción del presente documento, esto por motivo de que no existen comunidades indígenas en el entorno del área de estudio y de aplicación,

#### 15. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRAFICO.

La única localidad rural es la llamada *La Jarrilla* se ubica dentro del área de estudio, contaba con tan solo 11 habitantes en el último censo de población y vivienda realizado en la misma localidad (INEGI 2010). Y no representa una condicionante o referencia en cuanto a la posibilidad de crecimiento demográfico, para los fines de este plan parcial.

#### 16. METAS ESPECIFICAS DEL PLAN.

Las metas específicas del presente plan son el resultado del análisis y diagnóstico de la situación actual del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" y su entorno, que agrupados en programas específicos son los siguientes:

##### PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

- De acuerdo a la dinámica de crecimiento que tiene la cabecera Municipal desde el punto de vista económico, con el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" se fortalecerá el desarrollo territorial óptimo con el medio ambiente dando la sustentabilidad necesaria al crecimiento proyectado.
- Se implementarán políticas con un objetivo común de limitar el crecimiento disperso dentro de su área de aplicación, acorde a una dinámica gestada por el sistema vial existente y propuesto.
- Establecer en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", la sustentabilidad y de forma coherente con los niveles superiores de planeación, en lo relativo a reservas urbanas, a las áreas susceptibles y aptas a ser incorporadas a la actual área rústica, aquellas que de acuerdo a la dinámica poblacional, ubicación y disponibilidad de acceso a los servicios y estructura vial, sean necesarias y viables en los horizontes de corto, mediano y largo plazo.

- A través de la zonificación secundaria normar y controlar los usos y destinos, del suelo acordes con la naturaleza de su entorno y configuración urbana, así como con el contexto natural existente.
- Conformar dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", de modo más definido, la estructura urbana a través de las unidades vecinales, barriales o Subcentro urbano para su correcto funcionamiento que fortalecerla la estructura urbana del área de aplicación por consolidarse, así como los corredores urbanos en distinta jerarquía e intensidad de uso, que las vinculen.
- Realizar una propuesta de zonificación acorde con los corredores urbanos actuales y propuestos para el fortalecimiento de las relaciones económicas de la cabecera municipal y congruente con las características naturales del área.
- Estructurar de una manera adecuada las vialidades para la movilidad dentro del área del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" buscando con ello obtener una comunicación vial acorde a las necesidades y resolviendo la problemática actual en materia de movilidad.

#### **SUELO URBANO**

- El área de Aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", como se ha establecido en el Diagnostico como una superficie adecuada por los elementos naturales del medio físico natural y transformado, que en su mayoría será para un uso turístico campestre, turístico hotelero y agropecuario, compatible con las áreas rústicas.
- El establecimiento de las nuevas edificaciones deberá de ser en zonas aptas para el desarrollo urbano y evitar a toda costa el emplazamiento en zonas de riesgo, las cuales se tienen plenamente identificadas en el Diagnostico como áreas susceptibles a inundaciones.
- En aquellas áreas que sean condicionadas para el desarrollo urbano se deberá de elaborar previo a la autorización de licencias de construcción un estudio de mecánica de suelos y/o un estudio geofísico para la determinación del tipo de cimentación y estructura adecuada con que se deberá de construir.
- En aquellas áreas que sean condicionadas para el desarrollo urbano se deberá de elaborar previo a la autorización de licencias de urbanización un estudio de mecánica de suelos y/o un estudio geofísico para la determinación de las características técnico-constructivas para las vialidades y la introducción de redes de infraestructura necesarias.

### **EQUIPAMIENTO URBANO**

- Prever la construcción necesaria para el tipo de equipamiento y servicios necesarios, su nivel, su jerarquía y el tiempo en que se hace necesaria su existencia e introducción.
- Promover y consolidar los centros vecinales, barriales y distritales en emplazamientos idóneos para ser eficiente en relación con su grado o nivel requerido y su radio de cobertura.
- Dotar cada Equipamiento en función a una estructura urbana y vial conforme lo señala la normativa.

### **VIALIDAD Y TRANSPORTE**

- Impulsar la creación de las nuevas vialidades con diferentes jerarquías, con la finalidad de propiciar un adecuado equipamiento con la finalidad de tener el desplazamiento de las personas con capacidades diferentes que puedan transitar con seguridad a través de la misma.
- Proyectar en las vialidades que lo permitan el diseño de ciclo vías, así mismo realizar las adecuaciones necesarias en existentes para llevar a cabo la inclusión de personas con capacidades diferentes, diseñando los sistemas alternativos para su libre tránsito.

### **INFRAESTRUCTURA**

- Establecer la infraestructura necesaria que permita a la dependencia municipal responsable, llevar a cabo el tratamiento y potabilización de las fuentes de agua subterráneas.
- Modernizar el sistema y contar con proyectos que den soluciones a la cobertura y dotación del servicio de forma integral y continua.
- Diseñar con el Plan maestro de Infraestructura las redes de Agua potable y red de Drenaje Sanitario para el crecimiento de las zonas aptas de urbanización de una forma sustentable y eficiente, solicitando a los desarrolladores la infraestructura necesaria.

### **PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RIESGOS URBANOS**

- Se deberá vigilar la restricción y conservación de franjas de protección a los cauces y cuerpos de agua, desincentivando el establecimiento de edificaciones y urbanizaciones que invadan dichas áreas.
- Evitar de cualquier manera el emplazamiento de edificaciones en áreas condicionadas al desarrollo urbano sin una adecuada supervisión de su construcción previo al análisis de estudios geofísicos y de mecánica de suelos.
- Impedir el emplazamiento de asentamientos irregulares a los márgenes de los cauces y cuerpos de agua.
- Impedir la invasión y/o construcción de edificaciones en áreas de recargas de acuíferos, debiendo permitirse únicamente aquellos usos compatibles según señale la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), para evitar un daño ambiental.



### Lineamientos generales

Todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", se traten de públicas o privadas, deberán someterse a los lineamientos, de conformidad con los artículos 228, 229, 230 del CUEJ. Ante la falta de este requisito la Dirección no otorgará autorización, permiso o licencia para efectuarlas.

La utilización del suelo que se expresa en el área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" deberá sujetarse a las normas de zonificación del mismo, así como a las disposiciones contenidas en el CUEJ, el REZ y el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, la Ley General de Bienes Nacionales y sus reglamentos, la LGEEPA, la LEEPA, los ordenamientos de planeación del Estado, la región y el Municipio, los ordenamientos ecológicos del Estado y la región, así como los reglamentos y las disposiciones oficiales estatales y municipales que regulen la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento, crecimiento, vialidad, movilidad, imagen urbana, la construcción y la urbanización.

Cuando alguna disposición establecida por el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" concorra con cualquier otro ordenamiento normativo que regule sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación de este Plan. En todo lo no previsto en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" o ante omisiones o falta de especificidad que se detecten se aplicarán las disposiciones reglamentarias de los ordenamientos normativos aplicables en la materia.

La zonificación que se establece en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" contiene las normas específicas de Zonificación Secundaria que regularán la utilización de los predios y fincas por cada zona contenida en su área de aplicación, conforme a la clasificación establecida en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos.

Los límites y los usos señalados para las diferentes zonas quedarán sujetos a las normas de control de la urbanización y la edificación que se señalan e incluyen mediante matrices o tablas de control contenidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" y su mapa de Zonificación, aplicando lo estipulado en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos.

De conformidad con el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, en caso de que existan dos o más usos al interior de un lote o predio, el propietario podrá optar por el que más le convenga, debiendo respetar la estructura vial conforme se propone en el presente Plan, y en su caso, garantizar franjas de amortiguamiento respecto de los usos incompatibles.

No se prevé la introducción de mecanismos de transferencia de derechos de desarrollo, toda vez que no existen las condiciones que señala la fracción IV del artículo 174 del CUEJ, ya que el municipio no cuenta actualmente con un reglamento que regule y controle la aplicación de las transferencias.

## 17. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

Para dar cumplimiento a la **Fracción VII** del **artículo 122** del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**, que establece que la **Clasificación de Áreas** se deberá realizar en conformidad a la legislación federal y estatal aplicable, o en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes, y en donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos; se presenta a continuación la información correspondiente.

En entendimiento del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatlán de Morelos, y en conformidad a los **artículos 15, 16 y 19** del **Capítulo II**, se establece la siguiente clasificación en el área de aplicación:

“La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, 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 se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial de los Planes Regionales, Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Planes de Desarrollo Urbano del centro de población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización respectivamente. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.”

“Para cumplir los objetivos de los planes regionales, programas municipales de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano de centros de población y de los planes parciales de desarrollo urbano y los de urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera.”

Para el presente Plan Parcial de Desarrollo para de Desarrollo Urbano “Comunidad Rancho de Los Altos”, se define la siguiente clasificación de áreas:

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS				
Clave		Subclave		Subclave
<b>RU</b>	Áreas de Reserva Urbana	(CP)	Áreas de reserva urbana a corto plazo	RTD
<b>RI</b>	Áreas de Restricción a infraestructuras o Instalaciones Especiales	(VL)	Áreas de restricción por paso de vialidades	

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS				
Clave		Subclave		Subclave
<b>AR</b>	Áreas Rústicas	(AGR) (FOR) (TUR)	Áreas agropecuarias Áreas forestales Áreas Turísticas	GTD
<b>CA</b>	Áreas de Protección a cauces y cuerpos de agua		Áreas de protección a cuerpos de agua Áreas de protección a cauces Áreas de protección a escurrimientos	
<b>PA</b>	Áreas de Protección a acuíferos	(I) (II) (III)	Áreas directas de protección al acuífero Áreas inmediatas de protección al acuífero Área general de protección al acuífero	GTD

Fuente: Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco

- I. **Áreas forestales (AR-FOR)** Los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (FOR) y el número que las especifica.

Los polígonos corresponden del AR-FOR.

#### II. **Áreas turísticas (AR-TUR).**

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

Los polígonos corresponden del AR-AGR.

#### III. **Áreas agropecuarias (AR-AGR).**

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

Los polígonos corresponden del AR-AGR.

#### IV. **Áreas de restricción para la vialidad (RI-VL).**

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.

Los polígonos corresponden del RI-VL (01-64).

#### V. **Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua (CA).**

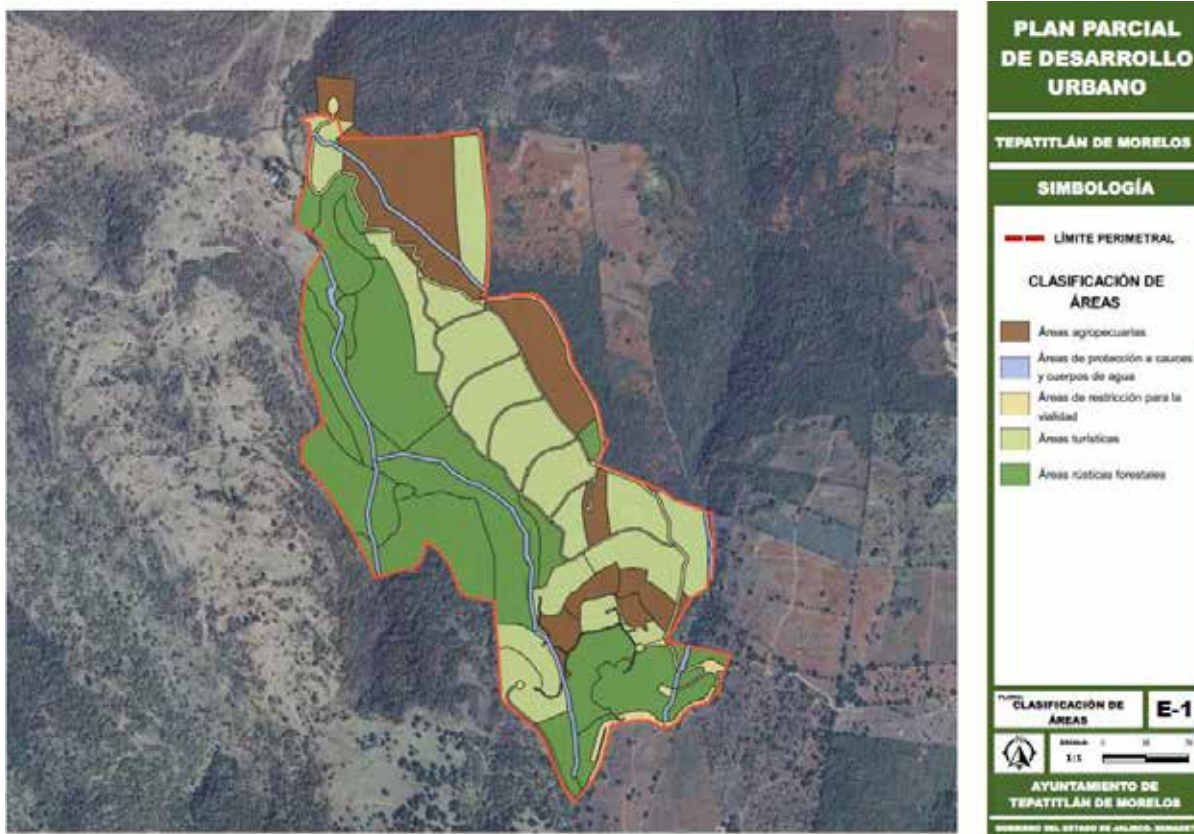
Las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se subdividen en:

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

Se definen las siguientes áreas de protección a cauces y cuerpos de agua dentro del área de aplicación:

CA- (01-09).

La clasificación de áreas dentro del área de aplicación, está representada en el **Plano E1** del anexo gráfico de este plan parcial de desarrollo urbano.



### 18. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

En cumplimiento de la fracción VI del artículo 122 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, que establece que la zonificación deberá realizarse conforme a las normas que se indican en el Título Sexto del mismo Código; se expone la siguiente información:

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho de Los Altos", determina los usos y destinos generados por efecto de las acciones urbanísticas, así como también los aprovechamientos predominantes, y precisa las normas y las compatibilidades de uso aplicables a la urbanización de los predios contenidos en el área de aplicación mediante las matrices de utilización del suelo establecidas en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Capítulo III.

De acuerdo al Capítulo III del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos la utilización del suelo y/o zonificación por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

- **Zonificación primaria:** en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, plan de desarrollo urbano de centro de población
- **Zonificación secundaria:** en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización (aplicables a este plan parcial).

Conforme al Capítulo III, artículo 27 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, en cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías:

**I. Uso o destino predominante:** el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

**II. Uso o destino compatible:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; Los usos compatibles no deberán ser mayor al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o con centrados conforme se determine en los planes parciales de urbanización y/o proyecto definitivo. 56 para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona.

**III. Uso o destino condicionado:** el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previa mente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Para el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbana "Comunidad Rancho de Los Altos", se establece la siguiente Zonificación Secundaria:



Recursos Naturales		
Genéricos	Usos	Actividades o Giros
Aprovechamiento de Recursos Naturales	Forestal	1.1.1. Aserraderos. 1.1.2. Cultivo y repoblación de bosques. 1.1.3. Silvicultura. 1.1.4. Viveros forestales. 1.1.5. Agropecuario
	Agropecuario	1.2.1. *Establos y zahurdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino y ovino) 1.2.2. Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales) 1.2.3. Vivienda aislada.

**Fuente:** Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco

Conforme al Título Tercero "Reglamento de Áreas", Capítulo IV "Clasificación genérica de usos y destinos del suelo", artículo 28 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos

Artículo 28.- Respecto a la utilización de las áreas de recursos naturales se reglamentara según lo indique el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco y las normas y leyes referentes a dichas áreas.

**a. Agropecuario.**

El Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, en su artículo 29; establece: *Respecto a la utilización de las áreas de recursos naturales se reglamentará según lo indique el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco y las normas y leyes referentes a dichas áreas.*

Alojamiento Temporal		
Genéricos	Usos	Actividades o Giros
Alojamiento temporal	Turístico hotelero densidad mínima	2.1.1 Hoteles turístico con habitaciones, suites y todos los servicios complementarios 2.1.2 Motel de paso, hotel de paso o retiro, habitaciones con servicio de restaurante.
	Turístico hotelero densidad baja	2.2.1 Tráiler park con servicios complementarios
	Turístico campestre	2.5.1 Cabañas, bungalow y similares, servicio de alojamiento temporal y renta

**Fuente:** Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco

Conforme al Título Tercero "Reglamento de Áreas", Capítulo I "Reglamentación de zonas turísticas", artículos 30 y 31 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos

**b. Turístico campestre (TC).**

Son aquellos predios, que presentan elementos naturales con valor paisajístico, que permiten el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo.

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

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

**Fuente:** Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco

**c. Turístico hotelero densidad baja (TH-2).**

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en estas zonas, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

<b>Turístico Hotelero Densidad Baja (TH-2)</b>	
	30 cuadros por hectárea.
Densidad máxima	
Superficie mínima de lote.	7500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	50 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.20
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.60
Altura máxima de la edificación.	R
Restricción frontal	10 metros lineales
Restricciones laterales	5 metros lineales

Restricción posterior. 10 metros lineales	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
<b>R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</b>	

Fuente: Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco

Alojamiento Temporal		
Genéricos	Usos	Actividades o Giros
Alojamiento temporal	Turístico hotelero densidad mínima	2.1.1 Hoteles turístico con habitaciones, suites y todos los servicios complementarios 2.1.2 Motel de paso, hotel de paso o retiro, habitaciones con servicio de restaurante.
	Turístico hotelero densidad baja	2.2.1 Tráiler park con servicios complementarios
	Turístico campestre	2.5.1 Cabañas, bungalows y similares, servicio de alojamiento temporal y renta

Fuente: Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco

Conforme al Título Tercero "Reglamento de Áreas", Capítulo VIII "Reglamentación de zonas industriales", artículos 38 y 39 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos

**d. Industrial (I).**

Las permisibilidades de usos en estas áreas urbanas son las que se describen a continuación:

- a. **Predominantes los Usos:** Industria pesada y de riesgo alto.
- b. **Compatibles los Usos:** industria pesada y de riesgo alto, industria mediana y de riesgo medio, servicios regionales, servicios a la industria y al comercio, espacios verdes, abiertos y recreativos regionales.
- c. **Condicionados los Usos:** No existen.

Las zonas de industria pesada y riesgo alto (I3), estará condicionada al cumplimiento de las normas, restricciones y control de la urbanización y edificación que se establecen el Reglamento Estatal de Zonificación y/o al Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; estarán sujetas al cumplimiento de las siguientes normas para el control de la urbanización y edificación:

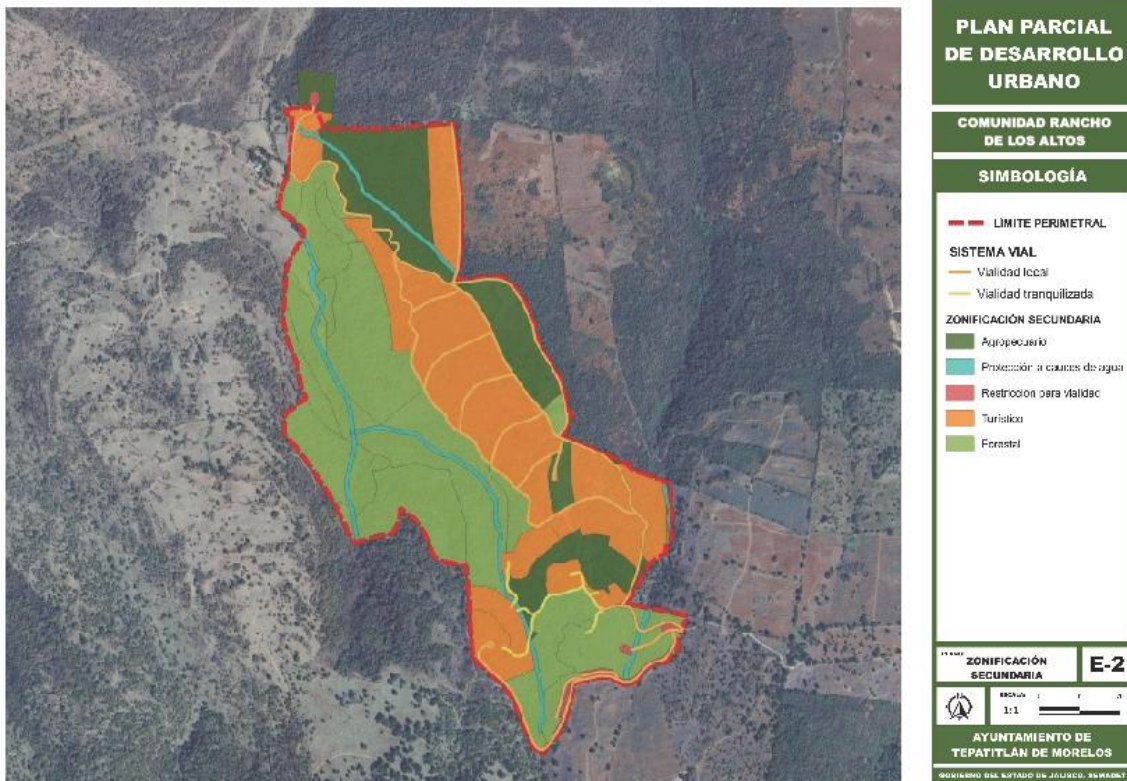
INDUSTRIA PESADA Y RIESGO ALTO	
Superficie mínima de lote.	1,200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote.	30 metros lineales*
Índice de edificación.	1600 m <sup>2</sup>
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	07

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**  
**"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**

<b>INDUSTRIA PESADA Y RIESGO ALTO</b>	
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	10.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	SEGÚN CUADRO 48
Restricción frontal	5** metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	20%
Restricciones laterales	-----
Restricción posterior	12 metros lineales
Modo de edificación	Variable
<b>R.</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá de destinar como mínimo el 30% para áreas verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación.	
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Capítulo II del Título V del presente Reglamento.	
*** Únicamente cuando colinden con zona o uso habitacional.	

**Fuente:** Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatlán de Morelos, Jalisco

La zonificación secundaria dentro del área de aplicación, está representada en el **Plano E2** del anexo gráfico de este plan parcial de desarrollo urbano.



## 19. ESTRUCTURA URBANA.

La estructura urbana define las características, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial. Los elementos que integran la estructura urbana se describen en el **Plano E3** de este plan parcial de desarrollo urbano.

Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del espacio físico, la estructura urbana, tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas con las cuales se pretenden conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

Las acciones urbanísticas que se proponen en este plan parcial "Comunidad Rancho de Los Altos", cumplen con el supuesto que se menciona el artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, tratándose de un desarrollo fuera de los límites urbanos del centro de población del municipio.

## 20. ESTRUCTURA TERRITORIAL.

La estructura territorial está conformada por los siguientes sistemas:

**Sistema de Unidades Urbanas.** Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

**Categoría de Unidades Urbanas.** Considerando la interrelación de los sistemas enunciados en las fracciones I y II del artículo 9 de este Reglamento, se describen las categorías de las Unidades Urbanas con relación a sus niveles de servicio:

- a) Unidad Vecinal.
- b) Unidad Barrial.
- c) Distrito urbano.
- d) Centro urbano.

En el área de aplicación del presente plan parcial se establece una estructura territorial de tres unidades vecinales.

## 21. ESTRUCTURA VIAL.

**Sistema vial.** 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 y cuyas características se describen en el Título Quinto, "Normas de Vialidad" del Reglamento Estatal de Zonificación.

Con el objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que conectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en el Centro de Población.

Sus características se describen en el Título Quinto, Normas de Vialidad del **REZ**. El sistema de vialidad que integra la estructura territorial y urbana del estado se clasifica en: Interurbano e Intraurbano.

**Sistema Vial Interurbano.** El sistema interurbano es el referido a las vialidades que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional, en función del acceso a los recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de actividades económicas de los asentamientos humanos, siendo éstos:

- Vialidades Regionales.
- Caminos federales.

Dentro del área de aplicación del presente plan no se encuentra ninguna vialidad regional o camino federal, y no es posible establecer un sistema vial interurbano como tal.

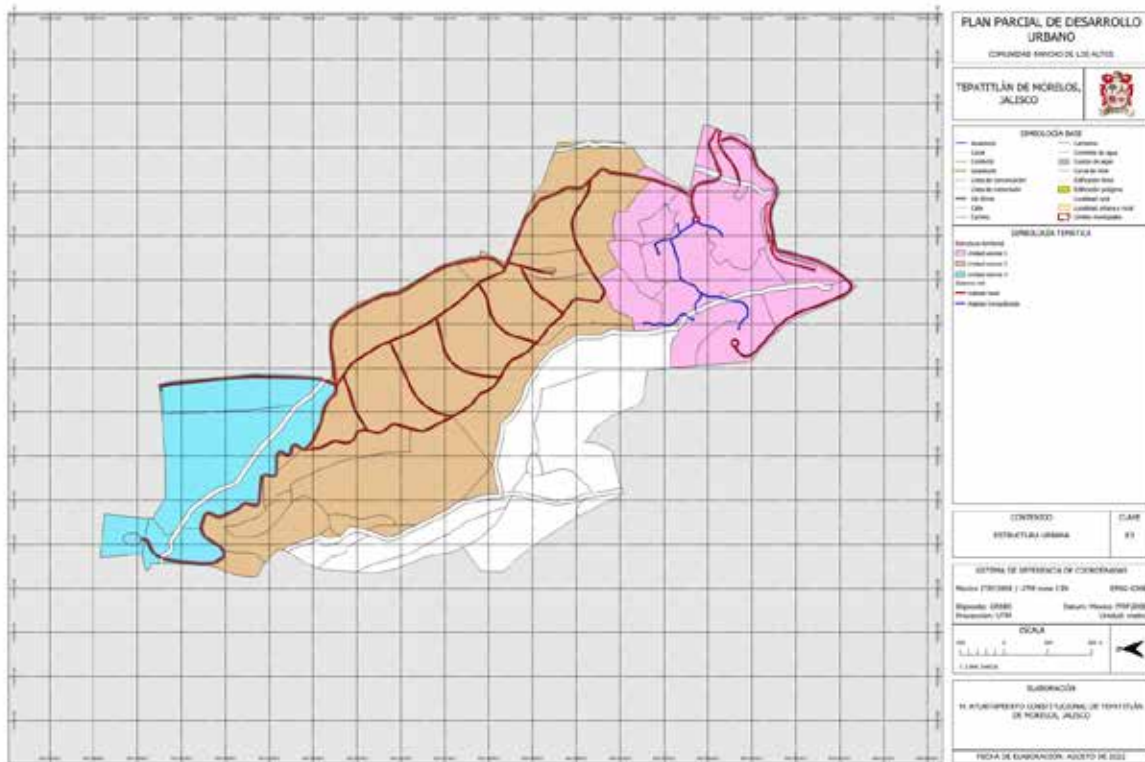
**El sistema vial intraurbano.** Está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites del centro de población y que lo estructuran enlazando sus diferentes unidades urbanas. Se clasifican en:

- Sistema vial primario:  
Estructura los espacios en la totalidad del área urbana y que forma parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo, y se divide en vialidades de acceso controlado y vialidades principales. Este tipo de vialidades no se encuentran dentro del área de aplicación.
- Sistema vial secundario:  
Es el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población. Se divide en Vialidades colectoras, colectoras menores, subcolectoras, locales, tranquilizadas, peatonales; y ciclopista.

Dentro del área de aplicación del presente plan parcial de desarrollo urbano se establece un pequeño sistema vial, con vialidades locales y tranquilizadas.



Asimismo, la estrategia se establecerá con lineamientos conforme a la NORMA Oficial Mexicana **NOM-001-SEDATU-2021**, "Espacios públicos en los asentamientos humanos"; homologando el contenido del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".



## 22. DE LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

En relación con las áreas y predios para los que se proponen acciones de conservación ecológica; preservación de bienes afectos al patrimonio histórico y cultural; mejoramiento, saneamiento y reposición de elementos de infraestructura o paisaje urbano, se procederá a expedir los planes parciales correspondientes, conforme las disposiciones de los artículos 122º, 143º, 144º y 145º del Código Urbano para el Estado de Jalisco, a fin de promover su identificación, conservación y mejoramiento, con la concurrencia de las autoridades estatales y federales competentes, para que tomen la participación que les corresponde conforme la legislación federal y estatal vigente.

Las acciones de conservación y mejoramiento a que se refiere el artículo anterior, se promoverán, autorizarán y ejecutarán mediante la modalidad de acción urbanística que se determine conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" correspondiente.

Las acciones de conservación y mejoramiento para el conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" son:

- I. Las relacionadas directamente con la conservación, rescate, y saneamiento de los cauces y cuerpos de agua existentes en el área de estudio.
- II. Las acciones de reforestación de las áreas señaladas de conservación ecológica.
- III. La rehabilitación de pavimentos, banquetas, machuelos en vías públicas.
- IV. La reforestación de las vías públicas y áreas señaladas para espacios verdes y abiertos.
- V. La ampliación de las redes de infraestructura de agua potable y drenaje.
- VI. Estudio para la factibilidad de implementación de redes de infraestructura para el alcantarillado pluvial.
- VIII. La dotación de equipamiento urbano necesario conforme al análisis de requerimientos de los mismos.

### 23. PROPUESTAS DE ACCIÓN URBANA.

Se identifican y proponen como acciones urbanas de conservación, mejoramiento y crecimiento derivadas del presente Plan las siguientes:

#### Programa de acciones y obras

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP. 0-4 AÑOS	MP 04- 06 AÑOS	LP 06-10 AÑOS
<b>1. Planeación del Desarrollo Urbano</b>					
1.1	Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	Ayuntamiento	X		
1.2	Acuerdo con el Ayuntamiento	Ayuntamiento	X		
1.3	Publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	Ayuntamiento	X		
1.4	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	Ayuntamiento	X	X	
<b>2. Suelo Urbano, Reservas Territoriales y Vivienda.</b>					
2.1	Actualizar el patrón catastral en toda el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	Ayuntamiento Dirección de Catastro	X	X	
2.2	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos	Ayuntamiento	X	X	
2.3	Urbanización de las áreas diversas	Desarrolladores	X	X	

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**  
**"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**

<b>2.4</b>	Promover la oferta de suelo urbanizado en la reserva de corto plazo	Desarrolladores	<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>3. Infraestructura</b>					
<b>3.1</b>	Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	Desarrolladores Ayuntamiento	<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>3.2</b>	Proyecto del colector general de drenaje sanitario del área del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	Desarrolladores Ayuntamiento	<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>3.3</b>	Proyecto y construcción de la línea para el abasto de energía eléctrica del área del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	Desarrolladores Ayuntamiento	<b>X</b>		
<b>4. Vialidad y transporte.</b>					
<b>4.1</b>	Trazo de calles de las áreas que integran parte del proyecto.	Desarrolladores	<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>5. Equipamiento urbano.</b>					
<b>5.1</b>	Construcción de áreas jardinadas en las áreas destinadas para ello	Desarrolladores	<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>6. Servicios públicos.</b>					
<b>6.1</b>	Implantación del servicio de recolección de basura en las áreas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	Ayuntamiento	<b>X</b>		
<b>7. Protección Ambiental y Riesgo Urbano.</b>					
<b>7.1</b>	Acotamiento de servidumbres en línea de transmisión de energía eléctrica para evitar invasión y riesgos.	Desarrolladores/ C.F.E	<b>X</b>		
<b>8. Áreas de Donación.</b>					
<b>8.1</b>	Urbanización de las Áreas de Cesión	Desarrolladores	<b>X</b>		
<b>9. Acciones.</b>					
<b>9.1</b>	Implementación de Unidad Vecinal	Ayuntamiento	<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>9.2</b>	Mejoramiento de caminos y vías principales	Desarrolladores/ Ayuntamiento	<b>X</b>		

Fuente: Elaboración propia

## 24. MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO.

Los mecanismos financieros para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables, serán las fuentes recurrentes de ingresos federales, estatales y propios, como las participaciones de los fondos federales y estatales, así como los de recaudación municipal, y que se aplicarán en

conjunto con la participación principal de inversiones de capital privado, a través de asociaciones público-privadas.

## 25. MEDIDAS DE MITIGACIÓN, ADAPTACIÓN Y RESILIENCIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".

Los riesgos ambientales pueden clasificarse en naturales y antrópicos.

- Los riesgos ambientales naturales se dan por fenómenos naturales que escapan a nuestro control, pero que provocan un gran daño en el ecosistema igualmente. Serían, por ejemplo, las inundaciones incendios, deforestación, etc.
- Los riesgos ambientales antrópicos son aquellos provocados por la acción del ser humano, como pérdida de la cubierta vegetal, riesgo de erosión, pérdida de zonas de especies, etc...

### **Propósito general de la Gestión del Riesgo Ambiental.**

- 1) Derivado del análisis de riesgo, peligro o vulnerabilidad, contenido en el apartado denominado Medio Físico Natural, el presente capítulo propone acciones encaminadas a la mitigación, adaptación y resiliencia con el fin de disminuir la vulnerabilidad de la población.
- 2) El propósito principal de la gestión del riesgo ambiental es aumentar el conocimiento, y desde los alcances del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" apoyar la formulación de acciones para la reducción de los riesgos que los eventos físicos naturales pudieren originar en la vida e integridad de las personas, a través de criterios de urbanismo sostenible que promuevan en la acción urbanística que se pretende, con los usos de suelo propuestos (turístico hotelero, turístico campestre, agropecuario e industrial) en el área de aplicación, para minimizar necesidades de transporte, emisiones contaminantes y frenar el crecimiento urbano hacia las periferias, altamente inestables y en condiciones de riesgo.

- 3) El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", adopta medidas de prevención, mitigación y resiliencia; promueve asentamientos seguros, así como la reducción de la vulnerabilidad de la población en riesgo de desastres de diferente origen, a partir de medidas de mitigación estructurales como el reasentamiento de población, y medidas de prevención no estructurales, como la priorización de estudios para construcción y reforzamiento estructural de la infraestructura expuesta y el aseguramiento.
  
- 4) Además de la identificación del sistema ambiental local con diferentes objetivos de protección, lo que implica distintas medidas de gestión, acorde con los usos y tratamientos como el de conservación y/o restauración, la estabilización de procesos de movimiento en masa, que disminuya los efectos térmicos (isla calor) y que permita mejorar la regulación hídrica y abastecimiento de acueductos veredales, lo que hace necesario establecer medidas para la adaptación, conservación y recuperación del sistema ambiental locales en relación con los servicios ecosistémicos especialmente los relacionados con prevención de riesgo y protección de la base biofísica y que ofrecen un potencial para el almacenamiento y la sustitución de carbono importante (bosques, tierras agrícolas y los sistemas agroforestales) son una importante estrategia para la mitigación del calentamiento global y sus efectos.

**Medidas para Riesgos.**

- 1) El ayuntamiento podrá coordinarse con las dependencias municipales, estatales y federales, para llevar a cabo las acciones de gestión ambiental.
  
- 2) Las medidas aplicables para situaciones de riesgos son las indicadas en las siguientes Matriz:

**Etapas de inicio de obras.**

Componente ambiental o elemento receptor	Impacto	Medida de Adaptación	Tipo de medida	Etapas de aplicación de la medida	Acciones de resiliencia
Flora	Pérdida de la cubierta vegetal por motivo del desmonte	Reforestación	Mitigación y Compensación	Preparación y construcción	Programa de restauración
		Rescate y reubicación de flora	Mitigación	Preparación y construcción	Programa de rescate y reubicación de flora
	Afectación a especies de flora que se encuentran o no listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010	Rescate y reubicación de flora	Mitigación		
Agua	Modificación en los patrones de infiltración y escorrentía	Reforestación	Mitigación y Compensación	Preparación y construcción	Programa de restauración

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**  
**"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**

<b>Suelo</b>	Riesgo de erosión	Reforestación	Mitigación y Compensación	Preparación y construcción	Programa de restauración
		Obras de conservación de suelo y agua	Mitigación	Preparación y construcción	Programa de conservación de suelo y agua
<b>Fauna</b>	Pérdida de zonas de refugio de las especies de fauna por motivo del desmonte y cambio de uso de suelo	Reforestación	Mitigación y Compensación	Preparación y construcción	Programa de restauración
		Rescate y reubicación de flora	Mitigación	Preparación y construcción	Programa de rescate y reubicación de flora
<b>Calidad escénica y paisaje</b>	Modificación de la calidad escénica	Reforestación	Mitigación y Compensación	Preparación y construcción	Programa de restauración

**Etapas de proceso de obra.**

<b>Componente ambiental o elemento receptor</b>	<b>Impacto</b>	<b>Medida</b>	<b>Tipo de medida</b>	<b>Etapas de aplicación de la medida</b>	<b>Acciones de resiliencia</b>
Suelo	Compactación de suelo	Obras de conservación de suelo y agua	Mitigación	Preparación y construcción	Programa de conservación de suelo y agua
		Reforestación	Mitigación y Compensación	Preparación y construcción	Programa de restauración
Fauna	Riesgo de afectación a las especies de fauna silvestre por la preparación y construcción del proyecto	Ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna	Mitigación	Preparación y construcción	Programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna
Salud y seguridad	Problemática por el contacto de especies silvestres con el personal encargado de la preparación del terreno				
Aire	Dispersión de polvos fugitivos	Riego del camino de acceso	Prevención y mitigación	Preparación y construcción	Programa de mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria
	Generación de ruido por la presencia de vehículos y maquinaria	Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria			
	Emisiones a la atmósfera por equipo y maquinaria				
Suelo	Riesgo de contaminación de suelos por derrame de aceites y		Prevención a través de las buenas prácticas		



	combustibles				
--	--------------	--	--	--	--

**Etapa de operación y mantenimiento de obra.**

Componente ambiental o elemento receptor	Impacto	Medida	Tipo de medida	Etapa de aplicación de la medida	Acciones de resiliencia
<b>Agua</b>	Generación de aguas residuales sanitarias	Baños portátiles y sanitarios dentro de las instalaciones (manejo integral de residuos)	Prevención a través de las buenas prácticas	Preparación, construcción, operación y mantenimiento	Programa de manejo integral de residuos
<b>Suelo</b>	Generación de residuos de manejo especial derivados del desmonte y trabajos de preparación, construcción, operación y mantenimiento del proyecto	Almacén temporal de residuos (manejo integral de residuos)	Prevención a través de las buenas practicas		
	Generación de residuos peligrosos				
	Generación de residuos sólidos municipales	Colocación de contenedores (manejo integral de residuos)			
<b>Salud y seguridad</b>	Atracción de fauna nociva u oportunista				

**26. DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS**

- A. La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, se someterá a las disposiciones del mismo, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- B. Toda acción de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, deberá respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", como condición necesaria para aprobar su proyecto definitivo y expedir la licencia de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 228 al 236, 314 y 334 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

- C. La Dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Planeación del Municipio (Dirección de Ordenamiento Territorial).
- D. Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", conforme a la demarcación, los señalamientos y modalidades contenidas en este ordenamiento y con fundamento en el artículo 124º y 125º del Código Urbano, a través de la Dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en relación con:
1. Delimitación de las áreas de conservación ecológica y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores naturales o culturales; y
  2. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

## 27. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Conforme al artículo 121, fracción IV; el presente instrumento fue elaborado a petición de propietarios del predio, apegándose a lo establecido en el artículo 234; por ubicarse el predio fuera de los límites de centro de población, conforme al oficio 16.1.13-255/2022, de la Dependencia correspondiente a la Secretaría General del Ayuntamiento, donde establece el Acuerdo, mediante el cual se autoriza la elaboración del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"

Por otra parte, conforme al artículo 121, fracción V; no existe petición por asociación alguna (en la zona no existen asociaciones), que hayan realizado petición para declarar polígonos de desarrollo controlado, por lo cual se considera que no aplica esta fracción en comentario.

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

Todas las obras y construcciones que se realicen en predios o fincas comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", deberán sujetarse a las normas de zonificación determinadas por el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", conforme lo ordenan los artículos 267° al 295°, 311°, 312°, 313°, 314°, 316°, 321°, 325° y 326° del Código Urbano. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", estarán afectadas por la nulidad que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en su artículo 376°, inciso I y artículo 377°.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 4°, 9°, 10°, 11°, 22°, 23°, 40°, 41°, 42°, 43°, 44°, 45°, y 46° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".

Así mismo, como disponen los artículos 267° al 295°, 311°, 312°, 313°, 314°, 316°, 321°, 325° y 326° del Código Urbano, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas y morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

Para proveer la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", este Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales, como también celebrará convenios de concertación con grupos, personas y entidades de los sectores social y privado, para establecer compromisos y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 1°, 3°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 23°, 40°, 41°, 42°, 43°, 44°, 45°, y 46°, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", así como los habitantes, dispondrán de un plazo de diez días posteriores a la publicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano para interponer los recursos de defensa previstos por los artículos 392° al 395° del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Como lo disponen los artículos 127°, 128°, 129°, 130°, 131°, 132°, 133°, 134°, 333°, 334° y 335° del Código Urbano para el Estado de Jalisco, son obligatorias las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" para las autoridades federales, estatales o municipales y en general para toda aquella persona física o jurídica.

**Política Fiscal (artículo 122, fracción IX).** El municipio percibirá los impuestos extraordinarios establecidos o que se establezcan por las leyes fiscales durante el ejercicio fiscal del año que dé inicio el proceso de la acción urbanística pretendida, en la cuantía y sobre las fuentes impositivas que se determinen, y conforme al procedimiento que se señale para su recaudación.

En esta acción urbanística, no presenta propuestas para ser polígonos generadores y/o receptores de transferencia de derechos de desarrollo, considerando que la contribución a la hacienda pública municipal, quedara relacionada al proyecto que se presenta.

La Ley de Ingresos 2023, del municipio de Tepatitlán de Morelos; establece en su artículo 2. Los impuestos por concepto de actividades comerciales, industriales y de prestación de servicios, diversiones públicas y sobre posesión y explotación de carros fúnebres, que son objeto del Convenio de Adhesión al Sistema Nacional de Coordinación Fiscal, suscrito por la Federación y el Estado de Jalisco, quedarán en suspenso, en tanto subsista la vigencia de dicho convenio. Conveniente para la presente actividad que se llevará en el predio, considerando que parcialmente aplicaría por considerar el uso turístico hotelero.

## 28. DE LAS SANCIONES

Todo acto u omisión que contravenga las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", se sujetará a lo dispuesto por los artículos 369°, 370°, 371°, 375°, 376°, 377° y 378° del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Para la ejecución de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, el Ayuntamiento tendrá facultades para celebrar acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales, así como la celebración de convenios de concertación con actores de los sectores público, social y privado, a fin de generar compromisos a partir de las propuestas formuladas para el desarrollo de dichas acciones. Lo anterior en cumplimiento de las disposiciones de las fracciones IV, VII y VIII del artículo 11 de la LGAHOTDU.

Conforme a las disposiciones de los artículos 121 y 122 del CUEJ, así como las del presente Plan, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, el Ayuntamiento aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan.

El Ayuntamiento emprenderá acciones con la finalidad de promover el desarrollo de las obras de urbanización, de conformidad a lo establecido en el capítulo I, Título sexto del CUEJ; así como coordinarse con el Gobierno del Estado para ejercer el derecho de preferencia, acorde al artículo 196 del CUEJ. Finalmente, constituirá las reservas territoriales, promoviendo su desarrollo.

El Ayuntamiento tendrá la atribución de autorizar la adquisición o promover la expropiación de los predios y fincas que sean requeridos para la ejecución de obras de urbanización y edificación.

### Indicadores de seguimiento y evaluación.

Se trata del conjunto de instrumentos que permiten vincular orientaciones con los resultados derivados de la aplicación del presente Plan. Independientemente del plazo que puede tomar alcanzar determinadas metas, la utilidad de la matriz de indicadores permite monitorear su eficacia respecto al cumplimiento de las mismas.

**Matriz de Indicadores de resultados:**

	Resumen	Indicadores	Medios de Verificación	PLAZOS			Supuestos
				CP 0-04 AÑOS	MP 04-06 AÑOS	LP 06-10 AÑOS	
<b>Fin</b>	Ordenamiento sustentable en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" contribuye a su desempeño económico y urbanístico.	Mejoramiento del posicionamiento del Municipio en el índice de Desarrollo Humano a partir de la implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	<ul style="list-style-type: none"> <li>IIEG</li> <li>INEGI</li> </ul>				La implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS" es apoyada por los sectores público, privado y social.
<b>Propósito</b>	Controlar el desarrollo de los usos: turístico campestre (TC) y turístico hotelero densidad baja (TH-2) en el área de aplicación	Superficie desarrollada bajo los usos: turístico campestre (TC) y turístico hotelero densidad baja (TH-2) en el área de aplicación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirección de Obras Públicas (Municipio).</li> </ul>	40%	40%	20%	Los desarrolladores y propietarios encuentran atractivo en el área de aplicación para llevar a cabo desarrollos con los usos: turístico campestre (TC) y turístico hotelero densidad baja (TH-2).
<b>Componente 1(C1)</b>	Acciones de conservación (AC) en el área de aplicación	Superficie conservada como áreas de actividades silvestres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirección de Obras Públicas (Municipio).</li> <li>Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMA-DET).</li> </ul>	40%	40%	20%	Existe un respeto por parte de desarrolladores y propietarios a los criterios establecidos en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", tomando en consideración sus criterios y normas así como restricciones por la presencia de áreas de actividades silvestres

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**

<b>Actividad A1C1</b>	Instrumentos de gestión para residuos sólidos	Porcentaje de residuos sólidos Reciclados.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirección de Ecología, Parques y Jardines (Municipio).</li> </ul>	50%	30%	20%	Disposición ciudadana para el reciclamiento de residuos sólidos
<b>Actividad A1C2</b>	Propiciar la reforestación en áreas apropiadas	Metros cuadrados de reforestación.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirección de Ecología, Parques y Jardines (Municipio).</li> <li>Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial SEMADET)..</li> </ul>	50%	30%	20%	Disposición y recursos de parte del Municipio para la implementación de acciones de reforestación.  Disposición de SEMADET para involucrarse y apoyar técnicamente a la actividad de reforestación.
<b>Actividad A1C3</b>	Reducción del Impacto Ambiental en los nuevos desarrollos de los usos: turístico campestre (TC) y turístico hotelero densidad baja (TH-2) en el área de aplicación.	Porcentaje de edificaciones y obras de urbanización con eficiencia energética, tratamiento y disposición de aguas residuales e implementación de tecnologías ecológicas.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirección de Obras Públicas (Municipio)</li> <li>Dirección de Agua Potable y Alcantarillado (Municipio).</li> <li>Dirección de Ecología, Parques y Jardines (Municipio).</li> </ul>	60%	30%	10%	La rentabilidad de los desarrollos los usos: turístico campestre (TC) y turístico hotelero densidad baja (TH-2), en el área de aplicación proporciona la sostenibilidad suficiente para que los desarrolladores implementen ecotecnias y técnicas constructivas que aporten a la eficiencia energética y al uso racional de los recursos naturales
<b>Componente 2 (C2)</b>	Acciones de mejoramiento en el área de aplicación	Recursos invertidos en las obras de mejoramiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirección de Obras Públicas (Municipio).</li> <li>Dirección de Agua Potable y Alcantarillado (Municipio).</li> <li>Dirección de Egresos (Municipio).</li> </ul>	60%	30%	10%	Se liberan los recursos planeados para obras programadas.  Existe suficiencia presupuestal en base a los ingresos municipales, apoyos estatales y participaciones federales.
<b>Actividad A2C1</b>	Ampliación y mejoramiento del equipamiento y el espacio público.	Incremento en metros cuadrados de construcción de los equipamientos. Incremento de la superficie destinada a espacio público	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirección de Obras Públicas (Municipio).</li> <li>Dirección de Ecología, Parques y Jardines (Municipio).</li> </ul>	100%			El Ayuntamiento adquiere los recursos suficientes para impulsar las obras de mejoramiento del equipamiento y el espacio público.
<b>Actividad A2C2</b>	Incorporación de la propiedad irregular a Catastro.	Incremento de predios que cuentan con una clave catastral y pagan impuestos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirección de Catastro (Municipio).</li> </ul>	40%	40%	20%	Los propietarios acuden a regularizar la situación de sus predios de forma voluntaria.
<b>Actividad A2C3</b>	Garantizar y mejorar la eficiencia de las redes de energía eléctrica.	Cantidad de luminarias ineficientes en las localidades del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirección de Obras Públicas (Municipio).</li> </ul>	70%	30%		Existen recursos para introducción de modelos eficientes de luminarias. Los habitantes se comprometen a su cuidado y buen uso.



**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"**

		RANCHO DE LOS ALTOS".					
<b>Componente 3 (C3)</b>	Acciones de crecimiento en el área de aplicación	Incremento del PIB en las localidades cercanas al área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INEGI.</li> <li>• IIEG.</li> <li>• Dirección de Desarrollo Económico (Municipio).</li> </ul>	50%	30%	20%	La especificación de los usos de suelo propicia el desarrollo del Centro de Población y las localidades, generando oferta turística que impacte positivamente en la economía local
<b>Actividad A3C1</b>	Participación en el desarrollo económico rural y formulación de Proyectos.	Grupos de productores rurales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección de Fomento Agropecuario (Municipio).</li> <li>• Dirección de Desarrollo Económico (Municipio).</li> </ul>	50%	50%		Interés de los actores, productores agropecuarios en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS".  Apoyo del Gobierno Estatal en la conformación de grupos
<b>Actividad A3C2</b>	Programación e impulso del desarrollo de las localidades en el área de estudio, adquiriendo relevancia a nivel regional	Programas generados de ingresos por actividades turísticas en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS"	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secretaría de Desarrollo Económico (Gobierno Estatal).</li> <li>• Dirección de Desarrollo Económico (Municipio)</li> </ul>	50%	50%		Apoyo de la Secretaría de Desarrollo Económico (Gobierno del Estado)
<b>Actividad A3C3</b>	Generación de empleos y mejora de los ingresos de la población.	Ingresos por toda la Actividad Económica en el área de aplicación para los usos: turístico campestre (TC) y turístico hotelero densidad baja (TH-2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secretaría de Desarrollo Económico (Gobierno Estatal).</li> <li>• Dirección de Desarrollo Económico (Municipio).</li> </ul>	50%	30%	20%	La introducción de nuevos desarrollos para los usos: turístico campestre (TC) y turístico hotelero densidad baja (TH-2) genera empleos entre los habitantes de las localidades en el área de aplicación.  La demanda de turismo es sostenible y constante

## 29. TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Las normas y lineamientos para las obras de Edificación y/o Urbanización aplicables en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", se apegarán completamente a lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco y/o Reglamento Estatal de Zonificación.

**SEGUNDO.** Al publicarse y entrar en vigencia el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", así como sus determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al citado instrumento y sus normas de zonificación.

**TERCERO.** Conforme a lo establecido por los artículos 120-126, en congruencia con los artículos 82 y 99 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", será publicado íntegramente en un plazo de veinte días a partir de la fecha en que se autorice, en los siguientes medios oficiales de divulgación:

- I. En la gaceta oficial del municipio o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir estos, en el Periódico Oficial "el Estado de Jalisco".
- II. En los lugares visibles de la cabecera municipal, lo cual debe certificar el servidor público encargado de la secretaria del ayuntamiento, así como los delegados y agentes municipales en su caso.

Asimismo, se publicará en dos diarios de mayor circulación en las localidades comprendidas en el área de aplicación del instrumento, una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación en el medio oficial de divulgación correspondiente de acuerdo a las fracciones anteriores.

**CUARTO:** El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "COMUNIDAD RANCHO DE LOS ALTOS", entrara en vigor al estar publicado y registrado en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

MUNICIPIO DE TEPATILÁN DE MORELOS; JALISCO, A \_\_ DE \_\_\_\_\_ DEL 2023.

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

TEPATITLÁN DE MORELOS

## SIMBOLOGÍA

— LÍMITE PERIMETRAL

### CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

- Áreas agropecuarias
- Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua
- Áreas de restricción para la vialidad
- Áreas turísticas
- Áreas rústicas forestales

PLANOS  
CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

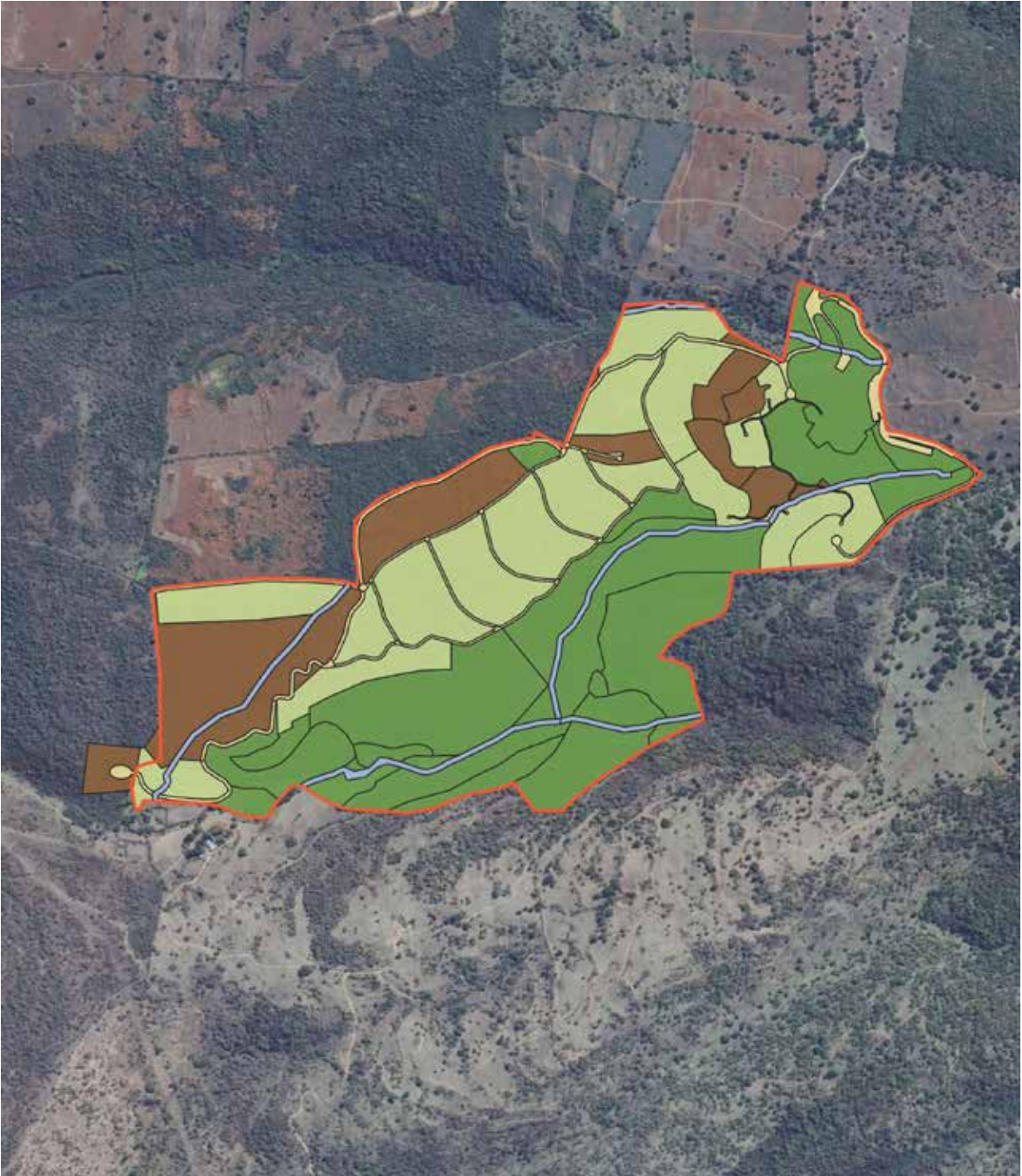
E-1



ESCALA: 0 35 70  
1:1

AYUNTAMIENTO DE MORELOS  
TEPATITLÁN DE MORELOS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. SEMADET





# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

COMUNIDAD RANCHO LOS  
ALTOS

## SIMBOLOGÍA

- LÍMITE PERIMETRAL**
  - Límite perimetral (línea roja discontinua)
- SISTEMA VIAL**
  - Vialidad local (línea naranja)
  - Vialidad tranquilizada (línea amarilla)
- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**
  - Agropecuario (verde oscuro)
  - Protección a cauces de agua (verde claro)
  - Restricción para vialidad (rojo)
  - Turístico (naranja)
  - Forestal (verde muy claro)

PLANO: **ZONIFICACIÓN  
SECUNDARIA**

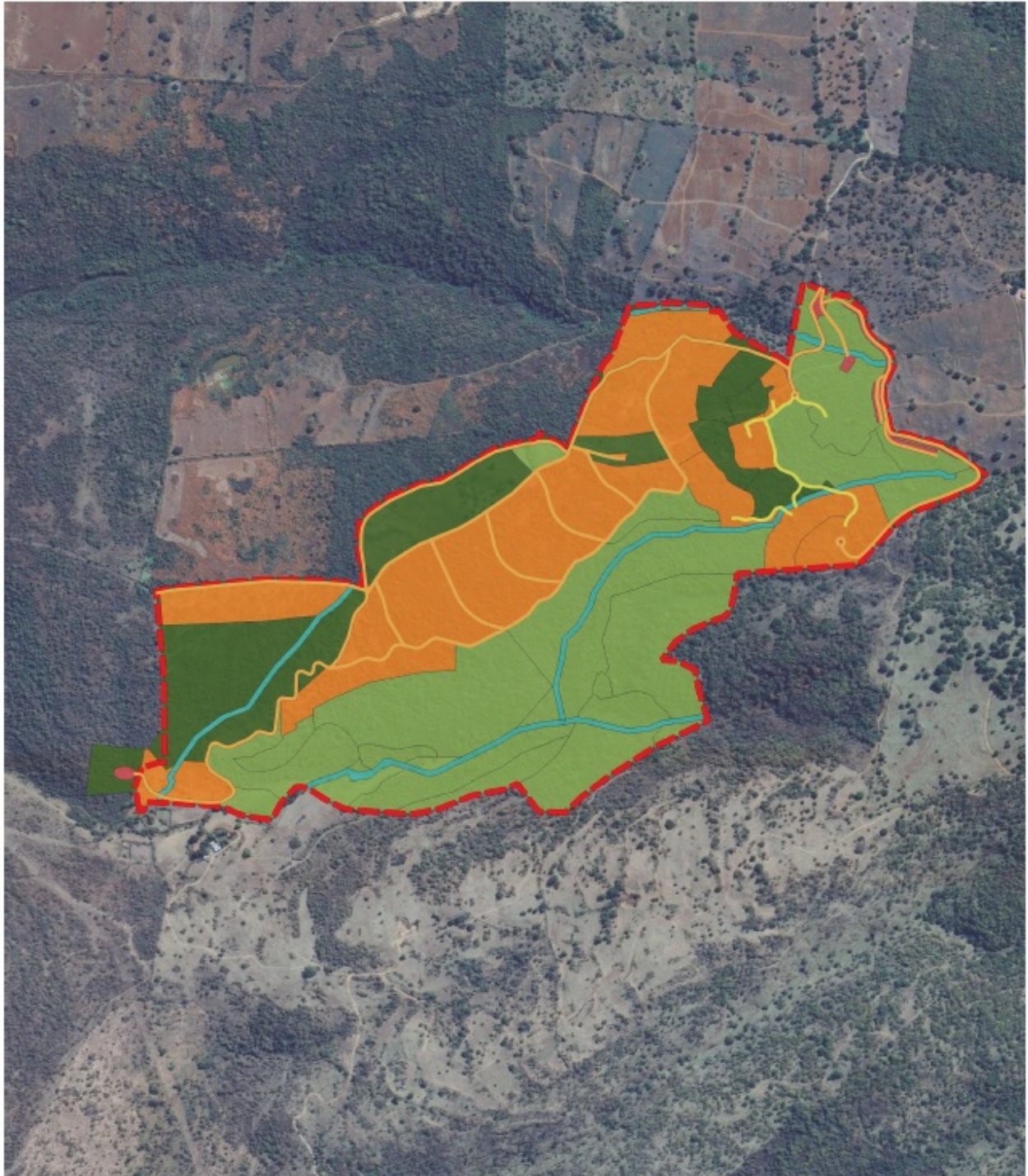
**E-2**



ESCALA: 0 35 70  
1:1

AYUNTAMIENTO DE  
TEPATITLÁN DE MORELOS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. SEMADET



**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**  
**RANCHO DE LOS ALTOS**



**SIMBOLOGÍA BASE**

Aqueducto	Carretera
Canal	Concreto de agua
Conducto	Cuerpo de agua
Gasoducto	Curva de nivel
Línea de comunicación	Edificación línea
Línea de transmisión	Edificación polígono
Vía férrea	Localidad rural
Calle	Localidad urbana y rural
Cerco	Limite municipal

**SIMBOLOGÍA TEMÁTICA**

Estructura territorial
Unidad vecinal 1
Unidad vecinal 2
Unidad vecinal 3
Sistema vial
Walkidad local
Walkidad tranquilizada

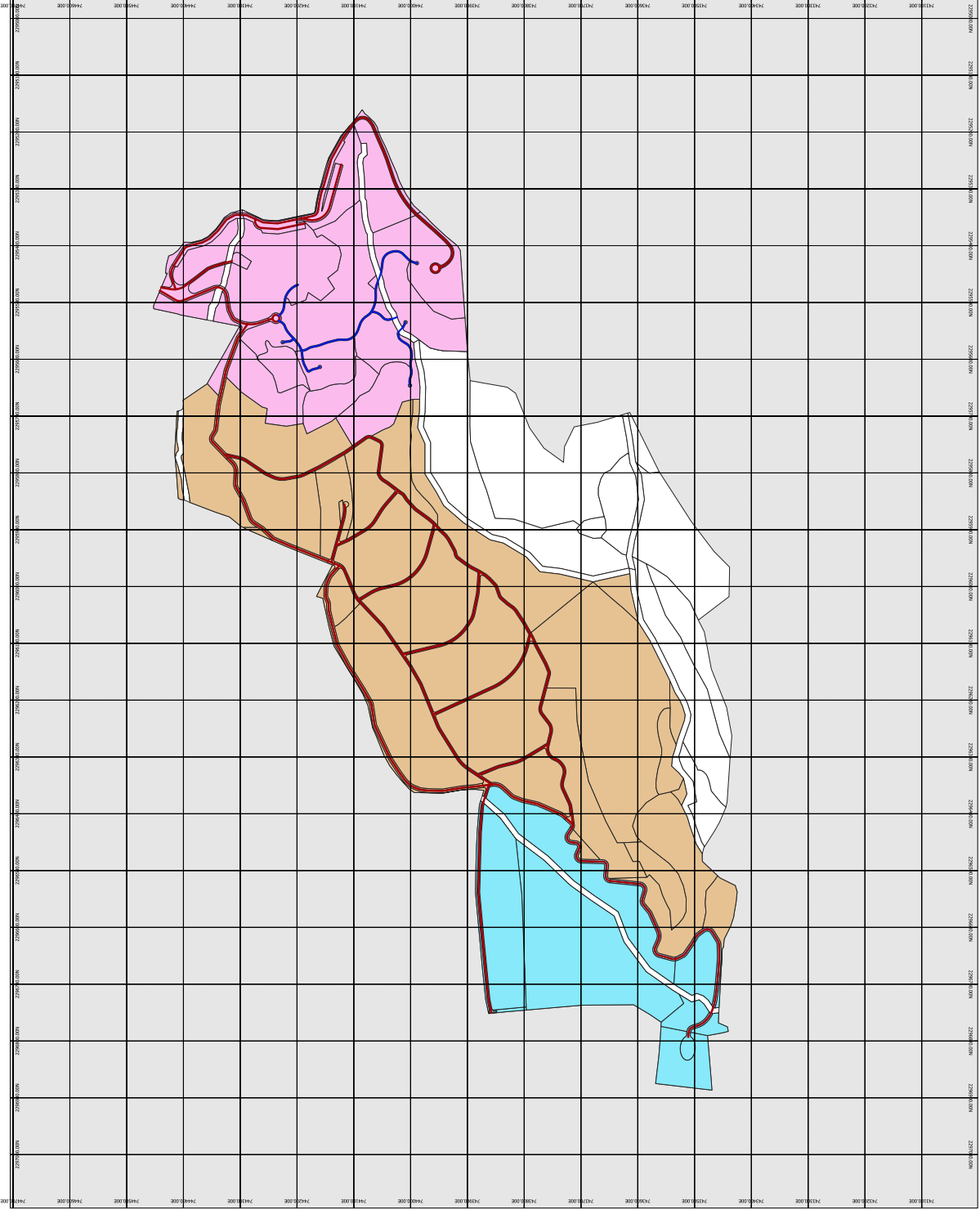
CONTENIDO	CLAVE
ESTRUCTURA URBANA	E3

**SISTEMA DE REFERENCIA DE COORDENADAS**  
 Mexico ITRF2008 / UTM zone 13N EPSG:6368  
 Elipsoide: GRS80 Datum: Mexico ITRF2008  
 Proyección: UTM  
 Unidad: metro



**ELABORACIÓN**  
 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEPATILÁN DE MORELOS, JALISCO

**FECHA DE ELABORACIÓN:** AGOSTO DE 2022







# Tepatlán de Morelos

GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

 @GobiernoTepa

 Gobierno de Tepatlán de Morelos

Visita nuestro sitio web: [www.tepatitlan.gob.mx](http://www.tepatitlan.gob.mx)