

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VILLA MARQUEZA

## Municipio de Unión de Tula, Estado de Jalisco.

### El H. Ayuntamiento de Unión de Tula, Jalisco.

#### Considerando:

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

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

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

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

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

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

**Séptimo:** Que al no existir en la actualidad un Plan Parcial de Desarrollo Urbano en las localidades de Manzanillito, La Piñuela y Santa Fe, con base en lo dispuesto en el artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco que señala; "Cuando un centro de

población no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que ordene y regule un área específica donde se pretendan realizar obras de urbanización o cuando dichas áreas se encuentren fuera de los límites de un centro de población, los interesados en su urbanización deberán proponer y tramitar la aprobación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones de crecimiento correspondientes” , el C. Francisco Javier Villaseñor Vázquez, en su carácter de propietario del predio rústico denominado “Manzanillito”, ubicado en el kilómetro 110 de la carretera federal Guadalajara a Barra de Navidad, solicitó al H. Ayuntamiento de Unión de Tula, Jalisco, autorizara la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”.

**Octavo:** Que el H. Ayuntamiento de Unión de Tula, en los términos del artículo 123, fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco aprobó en sesión ordinaria efectuada el día 28 de noviembre de 2013, se elabore el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”.

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

**Décimo:** Que en cumplimiento a las disposiciones del artículo 123, fracción II, III y IV, del Código Urbano para el Estado se verificó la consulta pública del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Manzanillito en el período comprendido del 16 de diciembre de 2013 al 15 de enero de 2014, integrándose al mismo las recomendaciones que una vez analizadas por la Dirección de Obras Públicas, se dictaminaron procedentes, ya ajustado se sometió a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento, mismas que dictaminaron precedente fuera presentado en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación.

**Décimo Primero:** Que para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115, fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en particular en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los artículos 10, 11 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en sesión de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2013, el H Ayuntamiento de Unión de Tula, expide el:

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VILLA MARQUEZA

## I. INTRODUCCIÓN

---

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, se localiza al norte de Unión de Tula; se distingue por ser una zona que puede albergar localidades con usos habitacionales y turísticos enclavados en un contexto natural de alto valor ambiental.

El área se compone de dos porciones, divididas por la carretera federal Guadalajara a Barra de Navidad; la primera, al poniente, es el área de mayor extensión, donde se comprende las localidades de La Piñuela, Santa Fe y Manzanillito, con una superficie de 421.24 hectáreas. Es el área más urbanizada, y que cuenta con el mayor número de habitantes, particularmente en la modalidad de vivienda primaria unifamiliar, así como del equipamiento del distrito. Su dinámica de expansión se ve limitada por la distancia con el centro de población, lo que dificulta dotar de infraestructura, de servicios básicos y por la carencia de una red vial eficiente.

Por su parte, la zona localizada al oriente, cuenta con una superficie de 278.86 hectáreas, con potencial para albergar desarrollos habitacionales y turísticos ubicados de manera lineal al lindero de la carretera federal Guadalajara a Barra de Navidad, con áreas relativamente planas. Cuenta con espacios que permanecen en estado natural, destacando el alto valor ambiental y la rugosidad de la topografía.

Actualmente no existe un planeamiento urbano que regule la complejidad en la zona. Por ello, es pertinente generar la normatividad urbana con el ánimo de acceder a un modelo de desarrollo basado en criterios de sustentabilidad logrando un equilibrio en el mediano y largo plazo.

De esta manera, el Ayuntamiento de Unión de Tula 2012-2015, formula el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza” que será el instrumento normativo para asegurar el ordenamiento territorial que facilite el crecimiento económico, la equidad social y la protección ambiental en la zona.

### **I.1.- Enunciado del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza” en el Municipio de Unión de Tula, Jalisco**

En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento de fecha 28 de noviembre de 2013, se analizó la solicitud presentada por el C. Francisco Javier Villaseñor Vázquez, por el que solicitó se le autorice elaborar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de ubicación del predio propiedad. Así las cosas, el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Unión de Tula, Jalisco, con fundamento en el artículo 42 del Lay del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y los diversos 9, 22 y 23 del Reglamento Interno del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Unión de Tula, Jalisco, aprobó el punto del orden del día por el que se autoriza se elabore el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”.

## **I.2.- Motivación**

El Plan Parcial de desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, comprende una amplia porción de la zona norte de Unión de Tula cuya importancia es estratégica en el sistema urbano local al contener áreas susceptibles a ser urbanizadas con usos habitacionales y turísticos en medio de un contexto de alto valor ambiental. La combinación de actividades humanas en un entorno natural de serranía ha generado transformaciones con impactos significativos en la esfera física, social y ambiental.

Esta problemática se ha presentado por no contar con un Plan de Desarrollo Urbano, destinado a conducir un crecimiento ordenado, eficiente y próspero. La principal debilidad de este modelo de ordenamiento se basa en el énfasis por la regulación del suelo y en la búsqueda por conducir sus procesos urbanos. Además, la transformación de actividades en la zona, en los últimos años motiva la formulación de instrumentos normativos urbanos innovadores que faciliten un crecimiento sustentable. Es por ello, que el Ayuntamiento de Unión de Tula, autoriza se presente el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, con el ánimo de establecer la normatividad que asegure la expansión urbana basada en principios de sustentabilidad, aspecto estratégico para el futuro de la población.

## **I.3.- Metodología**

La formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, se llevó a cabo en tres etapas: documental, elaboración de diagnóstico y formulación de estrategias urbanas. En la primera, se realizó la investigación documental de las bases jurídicas y los instrumentos de planeación aplicables; posteriormente se llevó a cabo el proceso de análisis territorial, incorporando datos e información proporcionada por dependencias de las tres esferas de gobierno y organismos descentralizados, vinculados con el área de estudio. Con los datos obtenidos, se procedió a contrastarlos a través de visitas de campo donde se revisó a escala de lote individual para afinar la precisión del material documental.

La segunda parte consistió en procesar la información documental para contar con el diagnóstico de las condiciones territoriales del área de estudio, a partir de tres elementos: a) medio físico natural; b) medio físico transformado; y, c) medio socioeconómico.

La tercera incorporó los resultados del diagnóstico para determinar las condicionantes naturales y artificiales para la urbanización, las cuales se incorporaron en la formulación de estrategias urbanas para el área de aplicación, así mismo se consideraron los planteamientos hechos por los vecinos. Con ello se generaron los instrumentos normativos de zonificación secundaria para promover un desarrollo urbano sustentable.

## **I.4.- Procedimiento**

De acuerdo a la metodología planteada, se realizó el análisis del marco jurídico de la planeación urbana para poder estar en condiciones de fundamentar la formulación, aprobación, administración, ejecución, evaluación y revisión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, tal y como se refiere el artículo 10 de la fracción primera del Código Urbano para el Estado de Jalisco, con la finalidad de planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de la zona.

Posteriormente se determinó el área de estudio con la finalidad de identificar la problemática urbana, en la esfera del medio físico natural, transformado y socioeconómico lo cual permitió conocer la demanda de las necesidades y del suelo urbano en dicha área de estudio.

Los resultados obtenidos del diagnóstico permitieron establecer las bases y criterios de ordenamiento con el objetivo de mejorar las condiciones de vida urbana, promoviendo a la zona como un polo de desarrollo con criterios de sustentabilidad y conciliar el potencial del territorio con las actividades productivas y las demandas sociales y con ello, promover las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de manera eficiente y competitiva.

La determinación de las áreas susceptibles de urbanizar está en relación con las capacidades del suelo, procurando que las características naturales sean compatibles evitando la degradación, riesgos e impacto ecológico de su entorno natural.

Para las áreas de mejoramiento, crecimiento y conservación, las estrategias planteadas para el ordenamiento y regulación de cada una de ellas, se propone la generación de un Modelo de Ordenamiento Urbano (MOU) como estructura rectora por distritos urbanos que permitan la toma de decisiones y de las acciones para que la administración pública municipal y demás autoridades que intervengan dentro de la legislación de la actividad urbana.

Las áreas destinadas al uso habitacional estarán sujetas a las densidades y capacidad del suelo, previendo sus coeficientes de ocupación y utilización, para mantener un equilibrio en mantener un ámbito eficiente y social, su indicador no será mayor de 19 viviendas/Ha. Con este pronóstico se plantea la capacidad de poblamiento que responda a las demandas del suelo urbano de las próximas dos décadas, atendiendo a las previsiones que se plantean en materia de expansión territorial.

A partir del análisis se desprende que las reservas urbanas identificadas se ubican en la parte este y noreste del área de aplicación. Dichos predios, en sus condiciones actuales, requieren de variados estudios para ser consideradas aptos para el desarrollo urbanístico al contar con muchas condicionantes de orden natural, dificultando la introducción de redes de infraestructura y equipamiento básico para solventar las necesidades de la demanda poblacional.

Estas áreas deberán urbanizarse bajo un estricto control de la autoridad municipal para su urbanización y edificación, a fin de evitar el deterioro de la zona de alto valor ambiental. Por tanto, se sugiere actualizar el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial (MOET) a fin de hacer lo congruente con los señalamientos de las condiciones reales imperantes en el área y con ello, lograr la congruencia con las políticas e instrumentos normativos en el nuevo Modelo de Ordenamiento Urbano.

El proceso de planeación comienza con la instrumentación jurídica con el “Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, promoviendo que sean ejecutadas las políticas y lineamientos de manera inmediata, con el énfasis en lograr equilibrar las presiones inmobiliarias en la zona con las características de alto valor ambiental del medio natural.

En síntesis, el Modelo de Ordenamiento Urbano permite crear y mantener una estructura espacial urbana adecuada a la escala del centro de población, teniendo como objetivo conformar polos de desarrollo eficiente y socialmente competitivos en el desarrollo socio-económico del municipio, cubriendo la demanda del suelo urbano, equipamiento,

infraestructura, comercio y servicios urbanos posibilitando la coexistencia de la expansión territorial y el cuidado del medio ambiente natural.

## **II. ANTECEDENTES**

---

### **II.1. Disposiciones Generales.**

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, define las normas y criterios técnicos aplicables, para regular y controlar el aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas, predios y fincas contenidas en su área de aplicación.

Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, se designará como:

**II.1.1.1. Ley General:** la Ley General de Asentamientos Humanos;

**II.1.1.2. El Código:** el Código Urbano para el Estado de Jalisco;

**II.1.1.3. Reglamento Estatal:** el Reglamento Estatal de Zonificación;

**II.1.1.4. Municipio:** el Municipio de Unión de Tula, Jalisco;

**II.1.1.5. Ayuntamiento:** el H. Ayuntamiento de Unión de Tula, Jalisco;

**II.1.1.6. Plan Parcial de Desarrollo Urbano:** el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”;

**II.1.1.7. Anexo Gráfico:** Conjunto de planos que forman parte integral del Documento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;

**II.1.1.8. Plano de Zonificación Z:** Plano impreso que integra el anexo gráfico del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”; y

**II.1.1.9. Dependencia Municipal:** La Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento, que es la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos en materia de urbanización y edificación.

## **III. BASES JURÍDICAS**

---

Este capítulo establece los fundamentos jurídicos que dan legalidad a este documento como instrumento para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Plan de Desarrollo Urbano de Unión de Tula, y que darían fundamentación jurídica a este Ordenamiento, a través del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”.

### **III.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

Para dar sustento a los planes, programas y/o estudios regionales es preciso dar relevancia a los Artículos de la Constitución, que nos generaran este, los cuales se engloban en aquellos, que nos señalan la concurrencia de los distintos niveles de gobierno así como las

responsabilidades que de ellos emanan, en particular para este Estudio en lo referente a la Planeación Democrática, las modalidades de uso del suelo impuestas a la propiedad privada, el aprovechamiento de los recursos naturales, con el fin de buscar una distribución equitativa de la riqueza, buscando mejorar las condiciones de vida de la población en general, sin ningún distingo, nos señala igualmente las facultades que tiene el Congreso para dictar las leyes relativas a la concurrencia de los distintos niveles de gobierno, en materia de asentamientos humanos, además de marcar las bases que se tienen como sustento del municipio libre, así como sus facultades para señalar la zonificación y usos del suelo en su territorio municipal.

El artículo 27 constitucional, dispone que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Por su parte el artículo 73 fracción XXIX-C señala que el Congreso tiene facultades para establecer contribuciones, 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 3º del artículo 27 de esta Constitución.

De igual manera, las fracciones II, III y V, del Artículo 115, otorgan a los municipios las facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación de las reservas territoriales y el control de utilización del suelo, la regularización de la tenencia del suelo urbano y el otorgamiento de licencias, permisos de construcción, participación en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, así como la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en la materia, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales entre otros.

*II. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa;*

*III. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley; y*

*V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:*

*a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;*

*b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*

*c) 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;*

*d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;*

*e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*

*f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;*

- g) *Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;*
- h) *Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y*
- i) *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 esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.”*

### **III.2. Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH)**

La Ley General de Asentamientos Humanos establece 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. Así mismo, fija las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Complementariamente, define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población. Adicionalmente, determina las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Ahora bien, en el artículo 9º se expresan las atribuciones municipales en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, tales como:

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- V. Proponer la fundación de centros de población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios 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;
- VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- IX. Coordinarse y 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;
- X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de

- conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XI. 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 y destinos de áreas y predios;
  - XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
  - XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;
  - XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y;
  - XV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

La Ley contempla que a los municipios les corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, mediante la zonificación del territorio que deberá establecerse en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano respectivos para determinar:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
  
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y
- XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

De esta manera se incorpora en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos.

### **III.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente**

Ante lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley General de Asentamientos Humanos que remite a los artículos 23 a 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y considerando que mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 13 de diciembre de 1996, se derogaron los artículos 24, 25, 26 y 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, para la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Villa Marqueza, se consideró lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio

Ecológico y la Protección al Ambiente, particularmente en lo establecido en el artículo 23 y en concordancia con el artículo 27 constitucional que en materia de asentamientos humanos considera que:

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

Es conveniente señalar que para la instrumentación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Villa Marqueza", se consideraron los lineamientos y estrategias contenidos en el Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial del 28 de julio del 2001, así como en sus posteriores reformas.

#### **III.4. Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia del Impacto Ambiental**

En el Artículo 11, fracción II, se señala que el conjunto de obras o actividades que se encuentren incluidas en el programa o planes de desarrollo urbano, en su caso en el plan de ordenamiento ecológico, que sean sometidos a la consideración de la autoridad competente, deben presentar manifestación de impacto ambiental.

Así, en el plan se define la implementación de obras de infraestructura básica necesarias para impulsar los procesos de urbanización y dotar de servicios necesarios para la población, cuando estas se encuentren afectando o se realicen en suelos con vocación natural, entonces será necesario especificar la pertinencia de la autorización de cambio de uso de suelo. Es en este sentido que el artículo 3, fracción I define que la modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos, llevada a cabo por el hombre a través de la remoción total o parcial de la vegetación; se denomina cambio de uso de suelo.

### **III.5.- Ley Agraria**

En la Ley Agraria se prevé que las tierras ejidales para el asentamiento humano y su fundo legal, delimitadas por la asamblea, sean inalienables, de derechos imprescriptibles e inembargables.

Además, en este ordenamiento se contempla que los ejidos puedan beneficiarse de la urbanización de sus tierras, si éstas se localizan en el área de crecimiento de un centro de población, siempre y cuando la incorporación de éstas se sujeten a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos, como se contempla en el art. 87, quedando expresamente prohibida la urbanización de tierras ejidales ubicadas en áreas naturales protegidas, incluyendo zonas de preservación ecológicas, dispuestas en el numeral 88. Finalmente, en el caso de desincorporación de terrenos ejidales contempladas en el crecimiento de los centros de población, se observará el derecho de preferencia de los estados y municipios, aspecto también establecido en el artículo 89 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Por último, se menciona que la modificación constitucional a la Ley Agraria de 1992, estableció diversas figuras y procedimientos para la desincorporación de tierras sujetas al régimen ejidal, destacando:

- La adquisición del dominio pleno de los ejidatarios sobre sus parcelas, con lo cual las tierras dejan de ser “ejidales” y quedan sujetas a las disposiciones del derecho común, convirtiéndose en propiedad privada;
- El aporte de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, en las que participen los ejidatarios, en casos de manifiesta utilidad para el ejido; y
- La asignación de solares urbanos, en las zonas de urbanización ejidal.

Con ello, se subraya la naturaleza social del ejido (art. 27, fracción VII) al reconocer expresamente la personalidad jurídica del núcleo de población ejidal.

### **III.6. Constitución Política del Estado de Jalisco**

En el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco se reitera la atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, al tiempo que otorga a los municipios, a través de sus Ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, las siguientes facultades:

- I. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- II. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- III. autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;
- IV. Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;

- V. intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- VI. Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica;
- VII. Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social;
- VIII. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial; y
- IX. Celebrar convenio para la administración y custodia de zonas federales.

Adicionalmente, el artículo 35 señala que a los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ello, la zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinarán:

- a) Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
- b) Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- c) Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- d) Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- e) La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- f) Las densidades de población y de construcción;
- g) Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- h) Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
- i) Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- j) Las reservas para la expansión de los centros de población, y;
- k) Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

### **III.7.- Código Urbano para el Estado de Jalisco**

Dentro de la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la planeación del desarrollo urbano, los municipios del estado de Jalisco tienen diversas atribuciones establecidas en el artículo 10 del Código Urbano, destacando:

- I. 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;
- 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 a este 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 derivados;
- 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 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 este Código 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;
- X. Solicitar al Gobierno del Estado el apoyo necesario para cumplir con las finalidades de este Código en el ámbito de su jurisdicción, mediante la celebración del convenio de coordinación que corresponda.

En el Título Quinto, Capítulo I, Sección Sexta del Código Urbano para el Estado de Jalisco se establecen los fundamentos legales para la formulación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales integran el conjunto de normas específicas para precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación. Sirven, a su vez, para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población.

Su ámbito de aplicación corresponde a un nivel de planeación secundaria, en donde se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de las normas de control de la densidad de la edificación.

En el artículo 120 se determinan los objetivos de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, siendo:

- a) Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- b) Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- c) Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- d) Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- e) Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
- f) Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
- g) Establecer los indicadores pertinentes a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial.

Los elementos necesarios para formular, aprobar y aplicar dichos instrumentos normativos se enumeran en el artículo 121, como se describen a continuación:

- a) Que sus disposiciones correspondan con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y por lo tanto, deberá guardar congruencia entre sí;
- b) Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población;
- c) Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar al Ayuntamiento, que dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano aprobado se

- declaren como polígono de desarrollo controlado, el área de influencia de la asociación mediante convenio en el cual se establezcan las bases para su aplicación;
- d) Se formulará y aprobará un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, cuando el centro de población cuente con una población mayor a diez mil habitantes o donde por su extensión o escala, asociadas a la densidad de población y la intensidad de los usos y destinos lo requieran; y,
  - e) Se indicarán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, en función del ordenamiento territorial.

Dentro de los elementos que integran el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en el artículo 122 se incluye:

- Hacer referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;
- Expresar las políticas y objetivos que se persiguen;
- Delimitar el área de aplicación conforme a las normas que se indican en la legislación competente;
- Realizar el diagnóstico del estado actual, describiendo las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, así como de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;
- Determinar el régimen de tenencia del suelo en la zona;
- Proponer la clasificación de áreas, indicándose las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;
- Establecer la zonificación conforme a las normas que se indican en la normatividad urbana vigente;
- Constituir las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- Sugerir los mecanismos utilizables para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;
- Estipular las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- Señalar las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- Indicar los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y;
- Sugerir las medidas en general e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

Finalmente, en lo relativo al proceso de aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano incluye los siguientes pasos:

- El ayuntamiento aprobará se elabore el Plan Parcial de Desarrollo Urbano en cierta zona o, en su caso, autorizará la revisión de los existentes. Para ello, el

Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;

- Se llevarán a cabo las consultas con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Municipio, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial de desarrollo urbano;
- Una vez que se haya formulado el proyecto de Plan Parcial, se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano (en caso de estar constituido), a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para los efectos de su consulta pública;
- Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que establezca el Municipio, por un plazo no menor de quince días;
- El proyecto ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso; y,
- Una vez aprobado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano por el municipio, el Presidente Municipal realizará la publicación en la Gaceta Oficial del Municipio o en el medio oficial de divulgación, así como en los lugares visibles de la cabecera municipal; adicionalmente, se publicará en dos diarios de mayor circulación en las localidades comprendidas en el área de aplicación del Plan Parcial. Finalmente se solicitará su registro en el Registro Público de la Propiedad.

En cuanto a las formalidades para la elaboración, aprobación, publicación y registro, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Manzanillito, se tomará en cuenta lo establecido en el artículo 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como a los artículos 82, 83, 84, 85 y 98, respectivamente.

### **III.8.- Reglamento Estatal de Zonificación (REZ)**

En este Reglamento se integran el conjunto de normas y lineamientos técnicos y de procedimiento para formular, administrar, planear y regular el ordenamiento territorial de los centros de población en el Estado. Adicionalmente, se establecen los conceptos y categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas.

En el Título Primero. “De la zonificación urbana”, dividido en 17 capítulos en él se prevén las disposiciones generales; las normas sobre la estructura territorial urbana; la clasificación de las áreas; la utilización del suelo y los tipos básicos de zona; la clasificación genérica de usos y destinos del suelo; las consideraciones generales para la reglamentación de zonas; la reglamentación de zonas de aprovechamiento de recursos naturales, de zonas turísticas, de zonas habitacionales, de zonas mixtas, de zonas comerciales, de zonas de servicios, de zonas industriales, de las zonas de equipamiento urbano, de zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, de zonas de instalaciones especiales e infraestructura; y las normas sobre las áreas de cesión para destinos.

Por su parte, en el Título Segundo, "Normas de diseño arquitectónico", compuesto por 12 capítulos, se refiere a las disposiciones generales, edificios para vivienda, edificios para comercios y oficinas, edificios para industria y almacenamiento, edificios para la educación, edificios para la salud y asistencia social, edificios para la cultura y la recreación, instalaciones deportivas, instalaciones de servicio, gasolineras, de la conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, normas de diseño arquitectónico en espacios habitables, y configuración urbana e imagen visual.

### **III.9.- Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA)**

De acuerdo a lo establecido en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se consideró lo normado en el artículo 23 que determina que "para la regulación ambiental de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública, deberán, además de observar las disposiciones en materia de desarrollo urbano, los siguientes criterios generales:

- I. La política ambiental en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y su aplicación. Para lo cual, los planes parciales y programas de desarrollo urbano deberán elaborarse atendiendo los lineamientos, disposiciones y estrategias que se encuentren contenidos en los ordenamientos ecológicos locales y demás instrumento que al efecto se expidan;
- II. Se debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever y dirigir las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de los recursos naturales existentes y la población, cuidando de los factores ambientales que son parte integrante de la calidad de vida. Para lo cual, la determinación de los usos del suelo, deberá de efectuarse en función de los ordenamientos ecológicos locales que al efecto se expidan;
- III. En el entorno construido por el hombre, es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ambiental, para proteger y mejorar la calidad de vida de la población y la capacidad de amortiguamiento de los ecosistemas; y
- IV. En la elaboración y aplicación de los programas de desarrollo urbano y planes parciales municipales, se deberán establecer mecanismos de rescate, rehabilitación y mejoramiento de la calidad de vida de la población, principalmente en las zonas de mayor impacto ambiental."

Así mismo se añade lo estipulado en el artículo 25 que refiere que en los programas de desarrollo urbano, se incorporarán los siguientes criterios ambientales:

- ✓ Las disposiciones que establece la presente ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;
- ✓ La observancia de los ordenamientos ecológicos regional del estado y locales;
- ✓ El cuidado de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y, en general, otras actividades;
- ✓ La vivienda que se construya en las zonas de expansión de los asentamientos humanos, deberá guardar una relación adecuada con los elementos naturales de esas zonas, y considerar una superficie de áreas verdes proporcional a la densidad poblacional; y
- ✓ La vivienda que se construya en los asentamientos humanos deberá incorporar criterios de protección al ambiente, tanto en sus diseños como en las tecnologías aplicadas, para mejorar la calidad de vida de la población."

### **III.10.- Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco**

De acuerdo al artículo 37 fracción XIV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, es obligación de los municipios “formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Los citados instrumentos deben observarse en la zonificación, el otorgamiento de licencias y permisos de construcción y en el ejercicio de las demás atribuciones que en materia de desarrollo urbano detenta la autoridad municipal”.

En el artículo 40, fracción II se estipula que los Ayuntamientos pueden expedir, de acuerdo con las leyes estatales en materia municipal, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, dentro de sus respectivas jurisdicciones, que regulen asuntos de su competencia.

El artículo 124 especifica que los comités de planeación serán organismos auxiliares de los Ayuntamientos, en la planeación y programación del desarrollo municipal, y cada gobierno determinará si dichos comités forman parte de la administración pública municipal o funcionan exclusivamente como órganos ciudadanos de consulta.

Además, en el artículo 125 se aclara que los comités de planeación para el desarrollo municipal están integrados por representantes de los sectores público, privado y social del Municipio, son presididos por el Presidente Municipal y cuentan con las atribuciones que establezca la ley estatal en materia de planeación y los reglamentos aplicables.

Finalmente, en el artículo 126 se establece que la forma de integración, organización y funcionamiento de los comités de planeación para el desarrollo municipal se regula en los reglamentos municipales, atendiendo además, a lo dispuesto por la ley estatal en materia de planeación.

### **III.11. Otras Leyes, Reglamentos, Normas y Acuerdos**

A continuación se mencionan algunos otros ordenamientos que intervienen en la planeación del territorio en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”.

#### **III.11.1.- Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable**

Las superficies en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza” que alberguen especies de vegetación secundaria relevante, se sujetan a lo normado por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, que tiene por objeto regular y fomentar la conservación, protección, restauración, producción, ordenación, cultivo, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas forestales del país y sus recursos.

De esta manera, se privilegian los servicios ambientales brindados por los ecosistemas forestales como son la provisión del agua, la captura de carbono, la generación de oxígeno, el amortiguamiento del impacto de los fenómenos naturales, la modulación o regulación climática, la protección de la biodiversidad, de los ecosistemas y formas de vida, y la protección y recuperación de suelos. Así, se establece que sólo se podrá autorizar por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, previo cumplimiento de los requisitos y restricciones previstas en los artículos 117 y 118 de la propia Ley, mismos que buscan inhibir la remoción inmoderada de los recursos forestales.

### III.11.2.- Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios

En esta se establecen los procedimientos y mecanismos programáticos para garantizar a la población el acceso a la vivienda digna, promoviendo que toda acción urbanística debe ser dictaminada y sancionada por el Ayuntamiento, incluyendo aquellas que sean acordadas y convenidas para apoyar a grupos y organizaciones específicas, o a instituciones y organismos públicos promotores de vivienda a cumplir con sus objetivos de inversión. Para ello se fomenta la generación de reservas territoriales con el objetivo de impulsar el mercado inmobiliario y particularmente de la vivienda.

En la Ley se destaca que el gobierno municipal promoverá la participación de los sectores social y privado en los procesos de programación y ejecución de los desarrollos y acciones de vivienda mediante el apoyo a las sociedades cooperativas y promotores de vivienda legalmente constituidas, a través de la celebración de convenios de concertación con organizaciones sociales y con personas físicas o jurídicas. Igualmente promueve y faculta la participación estatal en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de suelo para el desarrollo de fraccionamientos populares de urbanización progresiva, destinados al abatimiento de la especulación.

## IV. MARCO DE PLANEACIÓN

---

En el marco normativo de la planeación urbana se considera documentos que sirven de base para las acciones de ordenamiento territorial, destacando las que se mencionan a continuación.

| FEDERAL  | ESTATAL   | MUNICIPAL   |
|--|---|---|
| Plan Nacional de Desarrollo 2013 –2018.  | Plan Estatal de Desarrollo Jalisco 2030 2da. edición                              | Plan de Desarrollo Municipal Unión de Tula 2012 – 2015.                 |
| Programa Nacional de Vivienda 2008 - 2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable. | Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001.                                | Modelo de Ordenamiento Ecológico (MOET) del Municipio de Unión de Tula. |
|  | Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial (POET) del Estado de Jalisco. 2001 |   |

### IV.1.1. Referencia a Programas y Planes de Nivel Superior

Este Plan Parcial de Desarrollo Urbano está condicionado por las políticas que se señalan para los niveles superiores del sistema de planeación urbana que existe para el país y para el Estado. Conforme a los preceptos de las Leyes de Planeación, General de Asentamientos Humanos, Reglamento Estatal de Zonificación y el Código Urbano para el Estado de Jalisco, de acuerdo a la estructura que se presenta en el Título Quinto, Capítulo I, artículo 78, dicho sistema se integra por los Programas que en el nivel Federal y Estatal de la administración se tienen en materia de Desarrollo Urbano; El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado, El Plan Municipal de Desarrollo.

Concretamente, en el Estado de Jalisco se cuenta con Programas y Planes de Desarrollo Urbano que integran el Sistema de Planeación con ello se establecen:

- ❖ El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, con el objetivo de promover el desarrollo urbano de los centros de población, en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, mismos que se aplican a los municipios (artículo 89 del Código Urbano);
- ❖ El Plan Regional de Integración Urbana, para promover promueve el desarrollo sustentable de las Centros de Población y las áreas de influencia común que los delimitan (artículo 19 del Código Urbano);
- ❖ El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, que tiene por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas encaminadas a ordenar y regular el territorio municipal (artículo 94 del Código Urbano) y que en el caso de Unión de Tula se carece de este programa.; y,

En lo específico, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, al no existir plan superior no puede guardar congruencia y desprenderse de cuerpo normativo de planeación en donde se establezcan las disposiciones y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas, atendiendo y dando seguimiento para ordenar, regular y promover el crecimiento urbano adecuado.

Adicionalmente se enumeran otros instrumentos de planeación en los tres órdenes de gobierno.

#### **IV.1.2.- Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018**

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 20 de mayo de 2013, es un instrumento de planeación promovida por el ejecutivo federal para dar rumbo a todos los sectores y sus acciones concurrentes al desarrollo nacional. Se busca fortalecer los objetivos nacionales, las estrategias y las prioridades que durante administración del Poder Ejecutivo Federal, buscando conducir responsablemente, de manera democrática y participativa, en el proceso evolutivo del país hacia una sociedad más equitativa, humana y con una economía más competitiva e incluyente, en el marco institucional y del Estado del Derecho.

Con la finalidad de dar cumplimiento a las encomiendas del Gobierno Federal, se plantean las estrategias que aseguren la satisfacción de sus necesidades básicas; en las cuales permite vertebrar las acciones a realizar por el gobierno federal, destacando los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción:

Objetivo 2.5. Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna.

Estrategia 2.5.1. Transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos.

Líneas de acción:

- Fomentar ciudades más compactas, con mayor densidad de población y actividad económica, orientando el desarrollo mediante la política pública, el financiamiento y los apoyos a la vivienda.
- Inhibir el crecimiento de las manchas urbanas hacia zonas inadecuadas.
- Promover reformas a la legislación en materia de planeación urbana, uso eficiente del suelo y zonificación.

- Revertir el abandono e incidir positivamente en la plusvalía habitacional, por medio de intervenciones para rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida en desarrollos y unidades habitacionales que así lo necesiten.
- Mejorar las condiciones habitacionales y su entorno, en coordinación con los gobiernos locales.
- Adecuar normas e impulsar acciones de renovación urbana, ampliación y mejoramiento de la vivienda del parque habitacional existente.
- Fomentar una movilidad urbana sustentable con apoyo de proyectos de transporte público y masivo, y que promueva el uso de transporte no motorizado.
- Propiciar la modernización de catastros y de registros públicos de la propiedad, así como la incorporación y regularización de propiedades no registradas.

### **VI.1.3. Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001 – 2006**

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, se encuentra en proceso de elaboración a partir del 31 de Julio de 2013, mediante foros de consulta estatal coordinados por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU).

Por lo anterior, se encuentra aún vigente el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001-2006, donde se establece, para la instrumentación de una política nacional de ordenación territorial con prioridad en las estrategias para el desarrollo urbano y regional fundadas en el fortalecimiento del Federalismo, el respeto a la soberanía de los estados y la autonomía de los municipios.

El objetivo principal es ordenar el territorio nacional y orientarlo al desarrollo, con una misión de contar con un sólido sustento social y humano. Su visión responde a un enfoque prospectivo y estratégico para impulsar la nueva política de desarrollo urbano y regional que el país demanda a largo plazo, en busca de lograr dar mayor coherencia y eficacia a la distribución de las actividades económicas, la aplicación de los recursos financieros y presupuestarios, el empleo y la distribución de la población.

Las políticas del Programa Nacional de Desarrollo Urbano se encaminan a establecer mecanismos e instrumentos que permitan potenciar las capacidades económicas, disminuir las desigualdades sociales, aprovechar racionalmente los recursos naturales, manejar adecuadamente los recursos energéticos e impulsar la dotación, renovación y ampliación de la vivienda, la infraestructura de servicios e impulsar el equipamiento social y productivo en regiones, ciudades y localidades rurales del país.

La ordenación del territorio permite orientar el proceso de evolución espacial del desarrollo económico, social y ambiental y que fomenta el establecimiento de nuevas relaciones funcionales entre regiones, pueblos y ciudades, así como entre los espacio urbano y rural con una visión coherente a largo plazo para guiar la intervención pública y privada en el proceso de desarrollo local, regional y nacional.

Sus acciones pretenden maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando la cohesión social, política y cultural en condiciones de sustentabilidad. En particular, es una estrategia que, al considerar plenamente la dimensión espacial, tiene como objetivo hacer confluir las aspiraciones locales y regionales con las nacionales.

Los objetivos que plantea y las estrategias se dirigen a la recomposición del territorio para instrumentar el desarrollo social, en donde el vínculo con la conservación de los recursos es fundamental, resaltando:

- I. Igualdad y equidad de oportunidades entre ciudades y regiones;
- II. Desarrollo de capacidades de ciudades y regiones;
- III. Confluencia de voluntades entre ciudades y regiones;
- IV. Promoción de potencialidades de ciudades y de regiones;
- V. Superación de limitaciones e inclusión de ciudades y regiones;
- VI. Seguridad patrimonial de la ciudad y de la región; y
- VII. Sinergia entre la ciudad y su región.

Al respecto, la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) promueve que el desarrollo urbano-regional y la ordenación del territorio se adapte a los objetivos rectores señalados en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) alcanzando tres objetivos estratégicos de gran visión, enfocados al horizonte 2006 y con escenario de largo plazo al año 2025, puntualizando:

- I. Maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando su cohesión social y cultural;
- II. Integrar un Sistema Urbano Nacional en sinergia con el desarrollo regional en condiciones de sustentabilidad: gobernabilidad territorial, eficiencia y competitividad económica, cohesión social y cultural, y planificación y gestión urbana; y
- III. Integrar el suelo urbano apto para el desarrollo como instrumento de soporte para la expresión urbana para medio de satisfacer los requerimientos de suelo para la vida y el desarrollo urbano.

Para cumplir en artículo anterior se plantea tres objetivos de gran visión, se presentan estrategias específicas altamente complementarias entre sí:

- I. Diseñar, proyectar, promover, normar y articular, en el contexto del Pacto Federal, una Política de Estado de Ordenación del Territorio y de Acción Urbana y Regional;
- II. Impulsar proyectos estratégicos con visión integral en regiones, zonas metropolitanas y ciudades;
- III. Diseñar, promover, normar y articular en el contexto del Pacto Federal, una Política Nacional de Suelo y Reservas Territoriales.

Para cumplir con las tres estrategias anteriores se han traducido en la concepción y generación de tres programas de actuación institucional:

- I. Programa de Ordenamiento del Territorio;
- II. Programa Hábitat – Red – Ciudad 2025, Red Zonas Metropolitanas 2025; y
- III. Programa de Suelo – Reserva Territorial.

#### **IV.1.4.- Plan Estatal de Desarrollo 2030**

El Plan Estatal de Desarrollo Jalisco 2030 se apega a las directrices y postulados de la Ley de Planeación contempladas en el Artículo 16, donde se establece el Plan para llevar a cabo los propósitos generales, directrices, políticas, estrategias y líneas de acción que coadyuven al desarrollo integral del Estado a corto, mediano y largo plazo. Se fundamenta en el respecto y cumplimiento a las normas y leyes constitucionales.

Las políticas y estrategias fueron organizadas, a partir de la congruencia a los sectores y acciones del Plan Nacional, en función de las necesidades y propuestas ciudadana, en

cuatro ejes estratégicos: 1) Empleo y Crecimiento, 2) Desarrollos Social, 3) Respeto y Justicia y, 4) Buen Gobierno. Vale la pena apuntar que el tema del medio ambiente queda alineado en el eje de Desarrollo Social.

Para ello, se implantan programas y subprogramas sectoriales y especiales de la administración pública estableciendo los ejes estratégicos referidos al fomento del ordenamiento territorial, el uso de suelo ordenado e implementación de infraestructura productiva e urbana, así como promover la política pública de fomento a la producción de vivienda y coadyuvar a reducir la concentración de la demanda y de esta manera focalizada para disminuir el déficit y de esta manera repercutir en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes

#### **IV.1.5. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001 (vigente)**

En este programa se establece el compromiso del Gobierno del Estado de Jalisco en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población y se expide para imprimir unidad y congruencia a las actividades de las dependencias del poder ejecutivo estatal. Aporta los instrumentos necesarios para el ordenamiento territorial de Jalisco garantice un desarrollo armónico y sostenible, así como la determinación de las bases para la competitividad regional y urbana que demanda la globalización de la economía nacional.

Su alcance es de largo plazo promoviendo coordinar el crecimiento de las ciudades y lograr una organización territorial de las actividades y desarrollo económico sostenible. Para ello, se establecen los lineamientos, objetivos, políticas y estrategias para orientar al sector público, privado y social a tomar decisiones en materia de desarrollo urbano, en una estructuración urbana y regional.

Los principios básicos del programa es el ordenamiento y desarrollo urbano son:

- a) Desarrollo sustentable;
- b) Subsidiariedad en la Administración Territorial:
- c) Orientación Estratégica de la Gestión Territorial:

Estos elementos conceptuales están en sintonía con los instrumentos más innovadores de gestión territorial y planeación del territorio en el mundo contemporáneo.

#### **IV.1.6.- Plan de Desarrollo Municipal de Unión de Tula 2012-2015**

El Plan Municipal de Desarrollo de Unión de Tula 2012-2015, se apega a los lineamientos constitucionales en materia de planeación, con vocación turística, pluralidad política, cultural y étnica, establece la búsqueda de alternativas viables para lograr, en el aspecto económico, social, institucional y medio ambiente con la finalidad de impulsar el desarrollo consensuado entre la sociedad y el gobierno, como vínculo para garantizar un desarrollo social armónico y económicamente equilibrado.

Las problemáticas y oportunidades identificadas buscan promover un instrumento que señale la pauta para el desarrollo del municipio a través de políticas, objetivos y estrategias y acciones. De ellos, se subrayan cinco aspectos a fortalecer en los cuales se apuntan lo social, ambiental, económico, seguridad pública y privada y lo organizativo e instalaciones. En lo relativo al desarrollo urbano y ordenamiento territorial destacan dos objetivos básicos; el primero, encaminado al desarrollo urbano y prestación de servicios mediante la optimización y gestión de recursos e inversión privada y el segundo, buscando actualizar y

consolidar del plan de desarrollo urbano para el ordenamiento y regulación del centro de población, estableciendo las siguientes líneas de acción:

- Respetar y hacer respetar el cumplimiento de la ley y normatividad que regula el desarrollo urbano integral del municipio, en concordancia con el Código Urbano vigente;
- Propiciar la transparencia y la activa participación de la sociedad en el proceso de planeación municipal del territorio;
- Planear íntegramente sitios estratégicos con visión a largo plazo y aprovechamiento de potencialidades del municipio;
- Mejorar la imagen urbana del municipio, preservando su entorno y belleza natural para convertirlo en un municipio sustentable;
- Impulsar el desarrollo de infraestructura y equipamiento urbano del municipio; y
- Actualizar los instrumentos de planeación urbana territorial, de acuerdo al Código Urbano.

#### **IV.1.7. Modelo de Ordenamiento Ecológico (MOET) Municipio de Unión de Tula, Jalisco.**

Este instrumento es regulativo del Ordenamiento Ecológico Territorial de Jalisco (OETJ) y está validado por el Decreto publicado el día 28 de julio de 2001 en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” y su modificación sucedida el día 27 de julio de 2006. La definición de este instrumento, lo especifica como un Plano referido a un Modelo (MOET) que contiene áreas con usos y aprovechamientos permitidos, prohibidos y condicionados. De acuerdo con este modelo, en el Área de Análisis quedan contenidas las Unidades de Gestión Ambiental:

El patrimonio natural en una región está sujeto a la influencia directa o indirecta de las actividades humanas, las zonas urbanas son las que transforman el territorio por cambios de uso del suelo, indirectamente a través de la demanda de recursos y actividades económicas transforman el resto de la superficie territorial.

El Desarrollo Sustentable debe basarse en la planeación oportuna, el manejo adecuado del territorio, los recursos naturales existentes, los usos potenciales y de los riesgos existentes. La identificación y caracterización de los sistemas ambientales naturales que integran el territorio, permite crear instrumentos de políticas ambientales, además de estrategias, proyectos y acciones prioritarias.

Esto se plasma en dos documentos fundamentales que son: I) el Atlas de Riesgos Naturales (ARN); y, II) y Programa de Ordenamiento Ecológico (POE) existentes. El objetivo de estos estudios es generar los insumos básicos para elaborar Unidades de Gestión Ambiental con base al diagnóstico físico, biológico y de peligros para integrarlos y dar soporte al Plan de Desarrollo Urbano de centro de población en el municipio de Unión de Tula.

También se busca preservar, restaurar y conservar los corredores bióticos para las especies tanto en flora como en fauna de valor endémico, restringidas y las previstas por la NOM-059-SEMARNAT-2001.

En este sentido Los planes y programas de desarrollo urbano así como, los proyectos definitivos de urbanización que modifiquen el uso de suelo deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental de forma previa a su autorización, para el fortalecimiento de la sustentabilidad del desarrollo urbano y contar con dictamen probatorio de su evaluación

por la autoridad competente conforme a las disposiciones aplicables en materia de planeación y los ordenamientos ecológicos.

#### IV.1.8 Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco

En diciembre de 1995, se firma el acuerdo de Coordinación entre SEMARNAP (Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca) y el Gobierno del Estado de Jalisco, donde convienen conjuntar esfuerzos y recursos con el objeto de llevar a cabo acciones en materia de Ordenamiento Ecológico del Territorio de Jalisco, el cual forma parte del Programa de Desarrollo Institucional Ambiental, su última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el 27 de Julio 2006.

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

En su proceso de gestión pública el Estado de Jalisco utiliza un mosaico administrativo consistente en 12 regiones (Norte, Altos Norte, Altos Sur, Centro, Valles, Sureste, Ciénaga, Costa Norte, Costa Sur, Serra del Amula, Sur y Sierra Occidental), específicamente para el Municipio de unión de Tula, el Modelo de Ordenamiento (MOET) señala cuatro Unidades de Gestión Ambiental (UGA'S), en donde dos de ellas son de uso Agrícola, y las otras dos son Forestales.

Determina en su estrategia de zonificación al área que comprende el Plan como unidades de gestión ambiental Ag 3 52 A, con un uso predominante Agrícola.

#### Unidades de Gestión Ambiental que aplican para el municipio de Unión de Tula.

| UGA       | CLAV. USO PRED. | NIVEL DE FRAGILIDAD | NÚM. DE UGA | POLÍTICA TERRITORIAL | USO DEL SUELO PREDOMINANTE | USO COMPATIBLE                      | USO CONDICIONADO   |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------------|--|
| Ag3 031 A | Ag              | 3                   | 031         | APROVECHAMIENTO      | AGRICOLA                   |                                     | PECUARIO<br>FORESTAL<br>ASENTAMIENTOS<br>HUMANOS                       |
| Fo3 032 C | Fo              | 3                   | 032         | CONSERVACIÓN         | FORESTAL                   | FLORA Y FAUNA                       | AGRICOLA,<br>PECUARIO,<br>INFRAESTRUCTURA,<br>ASENTAMIENTO<br>HUMANOS. |
| Fo2 036 C | Fo              | 2                   | 036         | CONSERVACIÓN         | FORESTAL                   | FLORA Y FAUNA                       | AGRICOLA<br>PECUARIO   |
| Ag3 052 A | Ag              | 3                   | 052         | APROVECHAMIENTO      | AGRICOLA                   | PECUARIO<br>ASENTAMIENTO<br>HUMANOS |  |

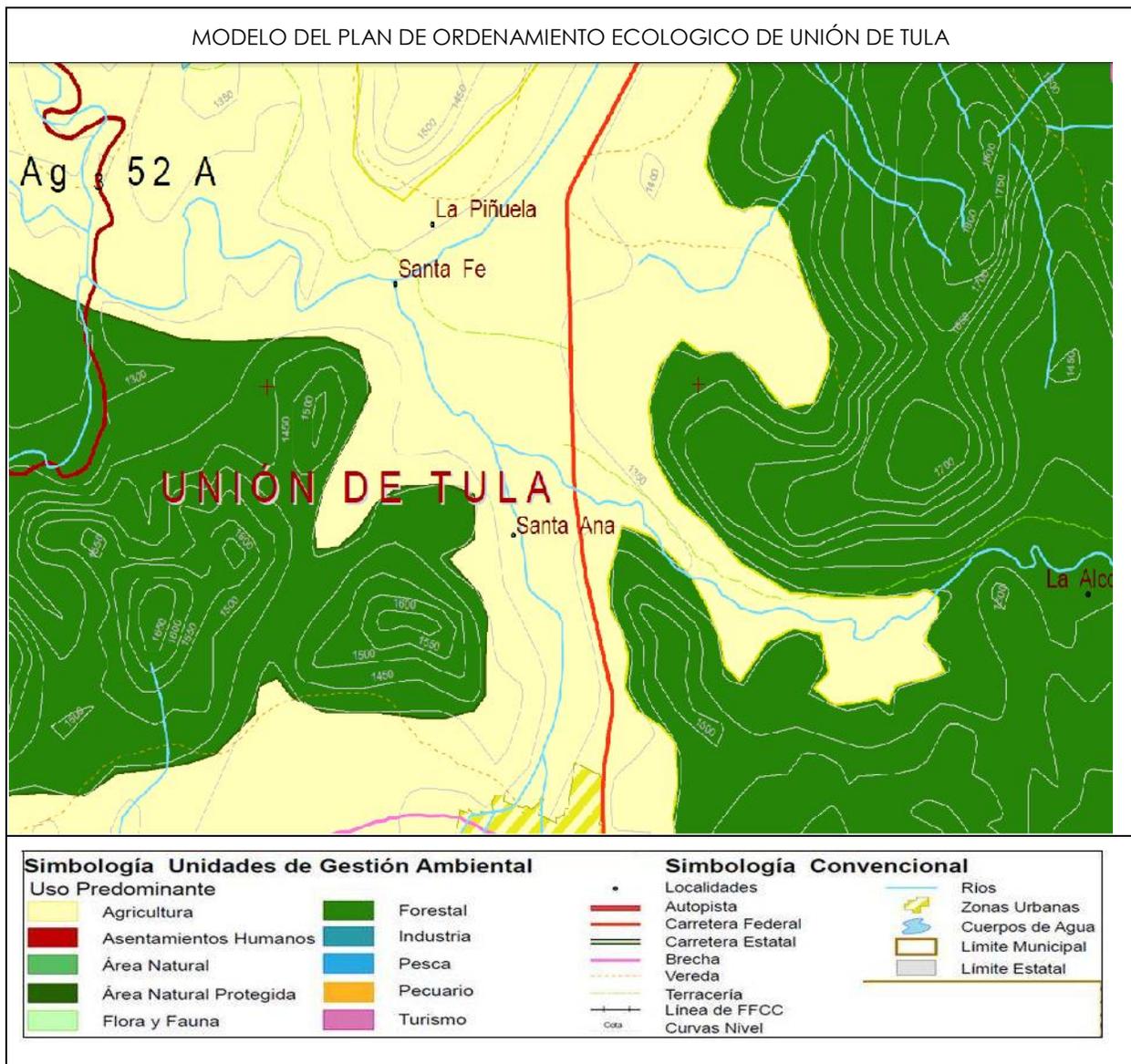
En lo particular, al área de estudio le aplicar la siguiente UGA: **Ag3 052 A**

| UGA       | CLAV. USO PRED. | NIVEL DE FRAGILIDAD | NUM. DE UGA | POLÍTICA TERRITORIAL | USO DEL SUELO PREDOMINANTE | USO COMPATIBLE                      | USO CONDICIONADO |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Ag3 052 A | Ag              | MEDIA 3             | 052         | APROVECHAMIENTO      | AGRICOLA                   | PECUARIO<br>ASENTAMIENTO<br>HUMANOS |                  |

**MATRIZ DE ORDENAMIENTO**

| Ag<br>AGRICULTURA           | CRITERIOS   | POLÍTICAS    |            |                 |              |           |             |            |
|-----------------------------|---|--------------|------------|-----------------|--------------|-----------|-------------|------------|
|                             |   | Conservación | Protección | Aprovechamiento | Restauración | Promoción | Restricción | Regulación |
| 5                           | Promover una diversificación de cultivos acorde a las condiciones ecológicas del sitio.   |              |            |                 |              |           |             |            |
| 6                           | Promover y/o estimular que la rotación de cultivos incluya leguminosas y la trituration e incorporación al suelo de los esquilmos al término de la cosecha.   |              |            |                 |              |           |             |            |
| 11                          | Incorporar abonos orgánicos en áreas sometidas en forma recurrente a monocultivo.   |              |            |                 |              |           |             |            |
| 16                          | Las prácticas agrícolas tales como barbecho, surcado y terraceo deben realizarse en sentido perpendicular a la pendiente.   |              |            |                 |              |           |             |            |
| 18                          | En áreas agrícolas cercanas a centros de población y/o hábitats de fauna silvestre hacer aplicación de pesticidas muy localizada y de forma precisa, evitando la dispersión del producto.   |              |            |                 |              |           |             |            |
| 19                          | Promover y estimular el uso de controladores biológicos de plagas y enfermedades.   |              |            |                 |              |           |             |            |
| 25                          | Poner en marcha un programa de vigilancia epidemiológica para trabajadores agrícolas permanentes.   |              |            |                 |              |           |             |            |
| Pe<br>PECUARIO              | CRITERIOS   | POLÍTICAS    |            |                 |              |           |             |            |
|                             |   | Conservación | Protección | Aprovechamiento | Restauración | Promoción | Restricción | Regulación |
| 1                           | Regular la población ganadera en áreas de pastoreo de acuerdo con la capacidad de carga del sitio.  |              |            |                 |              |           |             |            |
| 17                          | El uso del fuego debe realizarse solo en sitios donde no represente un riesgo para el ecosistema circundante.   |              |            |                 |              |           |             |            |
| Ah<br>Asentamientos humanos | CRITERIOS   | POLÍTICAS    |            |                 |              |           |             |            |
|                             |   | Conservación | Protección | Aprovechamiento | Restauración | Promoción | Restricción | Regulación |
| 3                           | Eliminar residuos sólidos con el uso del fuego, sólo en asentamientos menores a 1,500 habitantes y cuando no se comparta la cuenca atmosférica con una ciudad con problemas de contaminación.   |              |            |                 |              |           |             |            |
| 13                          | Establecer un sistema integrado de manejo de residuos sólidos municipales que incluya acciones ambientalmente adecuadas desde el origen, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de basura, con el fin de evitar la contaminación de |              |            |                 |              |           |             |            |

|    |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----|--|--|--|--|--|--|--|--|
|    | mantos freáticos y aguas superficiales, contaminación del suelo y daños a la salud.  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16 | Impulsar un sistema de ciudades para la articulación regional evitando la progresiva desarticulación y el despoblamiento de las áreas rurales interiores   |  |  |  |  |  |  |  |
| 24 | Promover e impulsar la plantación de especies nativas en áreas verdes con el objetivo de una educación ambiental no formal sobre la riqueza biótica del lugar.   |  |  |  |  |  |  |  |
| 26 | Impulsar y apoyar la formación de recursos humanos según las áreas de demandas resultantes de las propuestas de ordenamiento, visualizándolas como áreas de oportunidad laboral para los habitantes del lugar. |  |  |  |  |  |  |  |



Como se deduce de lo relacionado párrafos anteriores; los principios, objetivos, estrategias, políticas y proyectos de los instrumentos: Programa Estatal de Desarrollo Urbano; Plan de

Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, son congruentes, con lo que pretende el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, y han sido tomados en cuenta para la elaboración del mismo.

#### **IV.1.9 Objetivos Generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”**

Conforme a lo señalado en el artículo 120 del Código Urbano para el estado de Jalisco, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza” se establecen los siguientes objetivos:

- a) Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- b) Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- c) Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- d) Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- e) Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
- f) Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
- g) Establecer los indicadores pertinentes a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial.

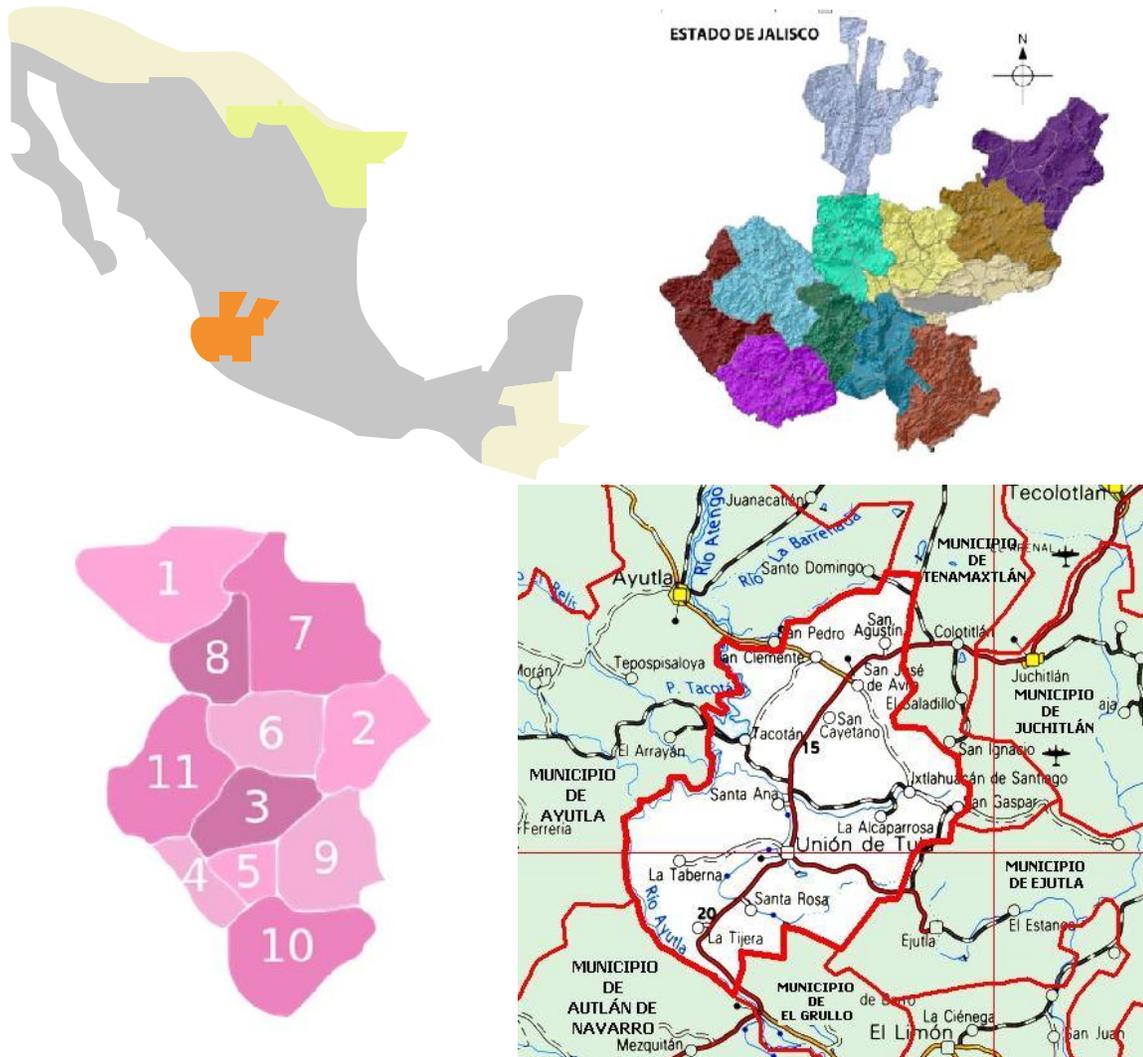
## **V. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN**

---

### **V.1. Ubicación del Municipio**

El Municipio de Unión de Tula se localiza en la parte oeste de la Región 07 Sierra de Amula, de acuerdo al esquema de regionalización propuesto por el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Jalisco, y con el cual se ha estructurado el Estado. La Región 07 Sierra de Amula, comprende a los municipios de Atengo, Chiquilistlán, Ejutla, El Grullo, El Limón, Juchitlán, Tecolotlán, Tenamaxtlán, Tonaya, Tuxcacuesco, y al propio Unión de Tula.

El municipio de Unión de Tula, tiene una superficie aproximada de 334.07 kilómetros cuadrados, cuyo polígono se encuentra delimitado de la siguiente manera: Limita al norte con los municipios de Ayutla y Tenamaxtlán, al sur con Autlán de Navarro y El Grullo, al oriente con Tenamaxtlán, Juchitlán y Ejutla y al poniente con Ayutla.



**V.2. Definición del área de aplicación**

*(Plano D-1)*

El área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, se localiza a 6 kilómetros al norte del Centro de Población de Unión de Tula. El área de aplicación es la zona de influencia de la localidad de Manzanillito; para su delimitación se consideró lo establecido en el artículo 8 del Reglamento Estatal de Zonificación, así como la estructura vial existente, utilizando para ello como referencia el sistema geográfico de localización INEGI-UTM.

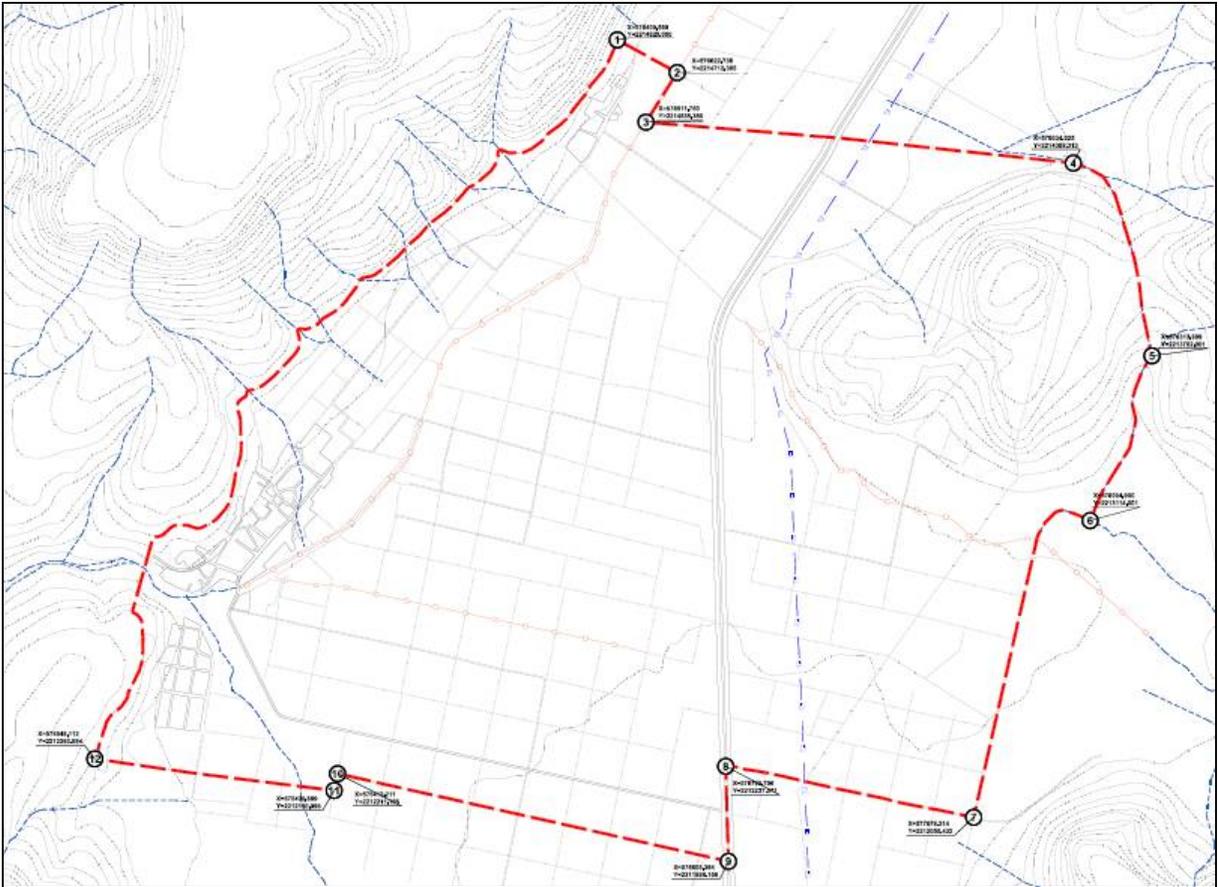
**V.3. Localización y delimitación del Área de Aplicación**

El área de aplicación se localiza aproximadamente a 6 kilómetros al norte de la cabecera municipal de Unión de Tula. Dentro de las características que definen a ésta zona se encuentra su topografía mayoritariamente plana, con una pequeña porción de topografía accidentada, con un medio natural destacable, la abundancia de áreas agrícolas y una pobre traza

urbana. El polígono que integra el área de aplicación se caracteriza por la casi total ausencia de zonas urbanizadas en un medio de un contexto natural de alto valor ambiental.

#### V.4. Delimitación del Área de Aplicación

| ÁREA DE APLICACIÓN          |            |             |              |
|-----------------------------|------------|-------------|--------------|
| SUPERFICIE 7'000,983.103 M2 |            |             |              |
| VERTICE                     | X          | Y           | DISTANCIA    |
| 1                           | 576409.589 | 2214829.050 | 242.996 ml   |
| 2                           | 576622.736 | 2214712.365 | 208.906 ml   |
| 3                           | 576511.750 | 2214535.380 | 1,565.174 ml |
| 4                           | 578034.025 | 2214389.313 | 785.281 ml   |
| 5                           | 578313.999 | 2213702.001 | 644.869 ml   |
| 6                           | 578094.000 | 2213114.001 | 1267.866 ml  |
| 7                           | 577679.214 | 2212055.432 | 903.050 ml   |
| 8                           | 576795.706 | 2212237.571 | 339.602 ml   |
| 9                           | 576805.364 | 2211898.106 | 1,426.918 ml |
| 10                          | 575413.211 | 2212211.165 | 61.416 ml    |
| 11                          | 575400.889 | 2212150.998 | 1,975.409 ml |
| 12                          | 574548.112 | 2212263.984 | 3,549.207 ml |



## VI. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO

Para conocer las características del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza” se formuló una matriz FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) y así proponer el diagnóstico-pronóstico pertinente.

En el rubro de Fortalezas, se identificaron:

- a) Localización afortunada en relación con el centro de población;
- b) Se cuenta con un medio natural de alto valor fisonómico ambiental;
- c) Se dispone de una vialidad regional que cruza el área de aplicación y comunica con el centro de población;
- d) El valor del suelo es bajo por lo que no existe una amplia oferta de terrenos, lo que a corto, mediano y largo plazo generará plusvalías;
- e) Se mantiene el uso predominantemente agropecuario combinado con turísticos; y
- f) Los pobladores tienen un alto sentido de comunidad y participación social.

Las fortalezas identificadas deberán aprovecharse para potencializar las bondades del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. En relación con las Oportunidades, se enlistan:

- a) El valor del suelo se incrementará paulatinamente, por lo que se incrementará la recaudación catastral;
- b) Se mantiene un alto sentido de pertenencia a la tierra de la comunidad residente;
- c) Se dispone de un medio físico natural con valor ambiental;
- d) Los paisaje de serranía propician escenarios especiales;
- e) La zona puede convertirse en generadora de transferencias de derechos de desarrollo urbano, así como para la participación en plusvalías;

Las oportunidades detectadas pueden coadyuvar para la promoción de un modelo de planeación territorial basado en criterios de sustentabilidad en sus dinámicas económicas, sociales y ambientales.

En cuanto a las Debilidades, se enumeran:

- 1) Excesiva explotación agropecuaria, con el consiguiente agotamiento del suelo fértil;
- 2) Intensas dinámicas de segregación, exclusión y fragmentación habitacional;
- 3) Instrumentos normativos urbanos rebasados por la realidad;
- 4) Alta vulnerabilidad a riesgos naturales y urbanos;
- 5) Se presentan impactos ambientales severos;
- 6) Fuerte heterogeneidad arquitectónica y pérdida de una imagen urbana coherente y estética;
- 7) La infraestructura y servicios básicos es deficiente;
- 8) Escasas áreas de cesión y espacios públicos, así como carencia de equipamientos institucionales significativos;

Como se observa, el listado de debilidades es extenso y significativo por lo cual deberán tomarse las acciones que permitan asegurar la viabilidad de vida urbana y natural.

Finalmente, la relación de Amenazas detectadas son:

- a) Fuerte vulnerabilidad a impactos naturales como deslizamiento de tierra, lluvias torrenciales.
- b) Conectividad y accesibilidad limitada y vialidades estrechas y en mal estado.
- c) Fuertes impactos y afectación al medio natural.
- d) Falta de instrumentos de ordenamiento territorial y planeación actualizados que busquen la promoción sustentable.
- e) Intensas dinámicas de exclusión y fragmentación socio-espacial.
- f) Topografía accidentada y pendientes pronunciadas que dificultan la urbanización.

Tras la revisión de estos conceptos se pronostica que el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, se constituirá como un espacio atractivo para la inversión y edificación de desarrollos habitacionales y turísticos pero que se deberá equilibrar la expansión urbana con las bondades del medio natural de alto valor ambiental, potencializando las riquezas y fortalezas para asegurar una vivienda con criterios de sustentabilidad local.

## **VII. DIAGNÓSTICO**

---

### **VII.1. Medio Económico Social**

---

## VII.1.1. Aspectos Demográficos

### VII.1.1.1 Población Municipal

La población del municipio, en las últimas cuatro décadas, ha presentado un comportamiento de altibajos, llegando a su punto más alto en año de 1995, como se refleja en cuadro siguiente.

| CUADRO 1.           |           |       |                          |
|---------------------|-----------|-------|--------------------------|
| POBLACIÓN MUNICIPAL |           |       |                          |
| Año                 | Población | Tasa  | % con respecto al Estado |
| 1970                | 13,068    | -     | 0.39%                    |
| 1980                | 13,185    | 0.09  | 0.30%                    |
| 1990                | 13,069    | -0.09 | 0.24%                    |
| 1995                | 14,594    | 2.23  | 0.24%                    |
| 2000                | 14,054    | -0.75 | 0.22%                    |
| 2005                | 13,133    | -1.35 | 0.19%                    |
| 2010                | 13,737    | 0.90  | 0.19%                    |

Fuente: INEGI. *Archivo Histórico, Censo 1970, 1980, 1990, 1995, 2000, 2005, y 2010.*

### VII.1.1.2. Población en la localidad del área de aplicación

La población en el área de aplicación ha presentado comportamientos diferenciados en su crecimiento. Las 5 localidades están en proceso de desarrollo y actualmente se encuentran con una ocupación muy baja, en la tabla se muestra la suma de la población de las localidades. La mayor cantidad de habitantes en las localidades es en el año 1995, teniendo una baja considerable en los siguientes 15 años, llegando a una tasa de hasta el -1.46% lo que significó reducir su población en 2010 hasta en un 13.9%. Representando actualmente el 4.60% de la población respecto al municipio.

| CUADRO 2.                        |                         |            |            |          |                |                 |       |                             |
|----------------------------------|-------------------------|------------|------------|----------|----------------|-----------------|-------|-----------------------------|
| POBLACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN |                         |            |            |          |                |                 |       |                             |
| Año                              | Población por localidad |            |            |          |                | Población total | Tasa  | % con respecto al Municipio |
|                                  | Manzanillito            | El Capulín | La Piñuela | Santa Fe | Villa Marqueza |                 |       |                             |
| 1990                             | 29                      | 16         | 454        | 205      | -              | 704             | -     | 5.39%                       |
| 1995                             | 37                      | *          | 475        | 222      | *              | 734             | 0.84  | 5.03%                       |
| 2000                             | 48                      | *          | 453        | 205      | *              | 706             | -0.77 | 5.02%                       |
| 2005                             | 47                      | 4          | 406        | 196      | 3              | 656             | -1.46 | 4.99%                       |
| 2010                             | 27                      | 4          | 409        | 189      | 3              | 632             | -0.74 | 4.60%                       |

\* Dato no especificado por las reglas de confidencialidad de INEGI

Fuente: INEGI. *Censo 1970, 1980, 1990, 1995, 2000, 2005, y 2010.*

| CUADRO 3                                    |           |       |
|---|-----------|-------|
| POBLACIÓN PROYECTADA DEL ÁREA DE APLICACIÓN |           |       |
| Año   | Población | Tasa  |
| 2015  | 609       | -1.48 |
| 2020  | 565       | -1.47 |
| 2030  | 525       | -0.74 |

Fuente: INEGI. *Censo 1970, 1980, 1990, 1995, 2000, 2005, y 2010.*

### VII.1.1.3. Distribución de la población por grupos de edad

La estructura por grupos de edades de las poblaciones actuales de las localidades de Manzanillito, El Capulín, La Piñuela, Santa Fe y Villa Marqueza, se ilustra en el cuadro No. 4. Como se observa, el grupo de edad más significativo lo representa el de 25 a 64 años, con un porcentaje del 44.62% respecto al total, le sigue el 15.51% correspondiente al grupo de edad de 6 a 14 años, en ese orden con el 15.19% las edades de 15 a 24 años, y en menor relevancia le siguen el grupo de edades de 65 años y más, con el 14.72% y el restante 9.49% a los habitantes de 0 a 5 años, lo que representa que el mayor porcentaje corresponde a una población relativamente adulta la cual requerirá de servicios de salud y asistencia.

| CUADRO 4  |           |         |
|---|-----------|---------|
| Distribución de la Población por Grupos de Edad |           |         |
| Grupos de Edad                                  | Población | %       |
| De 0 a 5 años                                   | 60        | 9.49%   |
| De 6 a 14 años                                  | 98        | 15.51%  |
| De 15 a 24 años                                 | 96        | 15.19%  |
| De 25 a 64 años                                 | 282       | 44.62%  |
| De 65 y Mas                                     | 93        | 14.72%  |
| No especificado                                 | 3         | 0.47%   |
| Total   | 632       | 100.00% |

Fuente: INEGI. *Censo de Población y Vivienda 2010.*

## VII.2. Aspectos Económicos

### VII.2.1. Distribución de la Población Económicamente Activa y Población ocupada.

La población económicamente activa P.E.A. en el municipio representa el 36.46% de la población total, mientras que en el Distrito la P.E.A. representa el 26.27% de la población total. La población ocupada en el Distrito representa el 24.05% de la población total y el 100% de la P.E.A., mientras que para el total del municipio el porcentaje de la población

ocupada con respecto al total es del 35.07%, lo cual representa que del total de la población en edad de trabajar se encuentra empleada.

| CUADRO 5   |                                       |        |                                      |   |                      |             |
|--|---------------------------------------|--------|--------------------------------------|---|----------------------|-------------|
| POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA Y P.E.A. OCUPADA |                                       |        |                                      |   |                      |             |
| Distrito   | Población Económicamente Activa Total |        |                                      | Población Económicamente Activo Ocupada |                      |             |
|  | Población total                       | P.E.A. | % de P.E.A. sobre total de población | P.E.A. ocupada                          | % de Población total | % de P.E.A. |
| 1  | 632                                   | 166    | 26.27%                               | 152                                     | 24.05%               | 100%        |

Fuente: INEGI. *Censo General de Población y Vivienda 2010.*

\* Comprende las localidades que integran área de aplicación.

### VII.3. Nivel de Satisfacción de Necesidades Básicas

Respecto al nivel de satisfacción de las necesidades básicas, se presenta en el siguiente cuadro una síntesis del equipamiento público existente de nivel vecinal, considerando su operación en un turno, con respecto de la demanda generada por la población radicada actualmente en el área de estudio, que se estima es de 632 habitantes, aplicando las normas establecidas en el Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL y confrontándola con los elementos existentes en la localidad para obtener su déficit o superávit.

| CUADRO 6              |                           |                |           |                   |                |                |         |           |
|-----------------------|---------------------------|----------------|-----------|-------------------|----------------|----------------|---------|-----------|
| SUBSISTEMA / ELEMENTO | UNIDAD BASICA DE SERVICIO | NORMA          |           | DEMANDA POTENCIAL | UBS REQUERIDAS | UBS EXISTENTES | DÉFICIT | SUPERAVIT |
|                       |                           | USUARIOS / UBS | HAB / UBS |                   |                |                |         |           |
| EDUCACIÓN             |                           |                |           |                   |                |                |         |           |
| PRIMARIA              | Aula                      | 70             | 420       | 113.76            | 3.25           | 7 1T           | -       | 3.75      |
| TELESECUNDARIA        | Aula                      | 25             | 2.700     | 5.88              | 0.24           | 4              | -       | 3.76      |

En la actualidad para el elemento de escuela primaria, se encuentra un superávit respecto a la norma de SEDESOL de 3.75, relacionado a la dotación regional, sin embargo, se considera satisfactorio por otorgar el servicio a pequeñas localidades periféricas dentro del área de influencia inmediata. En el mismo sentido, el elemento Telesecundaria presenta un superávit con relación a la norma aplicable de SEDESOL de 3.76 cumpliendo cabalmente con los requerimientos de la zona; así como de pequeñas localidades en su rango de influencia.

## VIII. MEDIO FÍSICO NATURAL

### VIII.1. Análisis de las Condicionantes Naturales

#### VIII.1.1. Topografía

##### Hipsometría

El área de estudio está conformada por lomeríos al nororiente, gran parte del área de aplicación está conformada por llanuras. La altitud máxima del área de aplicación es entre los 1400 y 1450 msnm y se ubica en entre los vértices N° 4, 5 y 6 del polígono en la periferia de Villa Marqueza. Por otro lado, al poniente del área de aplicación se encuentran las zonas más bajas, con 1315 y 1320 msnm. Los asentamientos humanos del polígono de aplicación se encuentran en una altitud entre 1320 y 1340 msnm. El 89.19 % de la superficie del área de aplicación está en altitudes entre 1315 y 1350 msnm; el 9.81% son altitudes entre 1350 y 1400 msnm; El 1 % restante de la superficie está entre 1400 y 1450 msnm.

| Elevaciones             | Superficie           | Porcentaje     |
|-------------------------|----------------------|----------------|
| <b>1300 a 1350</b>      | 6,244,076.139        | 89.19%         |
| <b>1350 a 1400</b>      | 687,013.338          | 9.81%          |
| <b>1400 a 1450</b>      | 69,893.626           | 1.00%          |
| <b>Superficie Total</b> | <b>7,000,983.103</b> | <b>100.00%</b> |



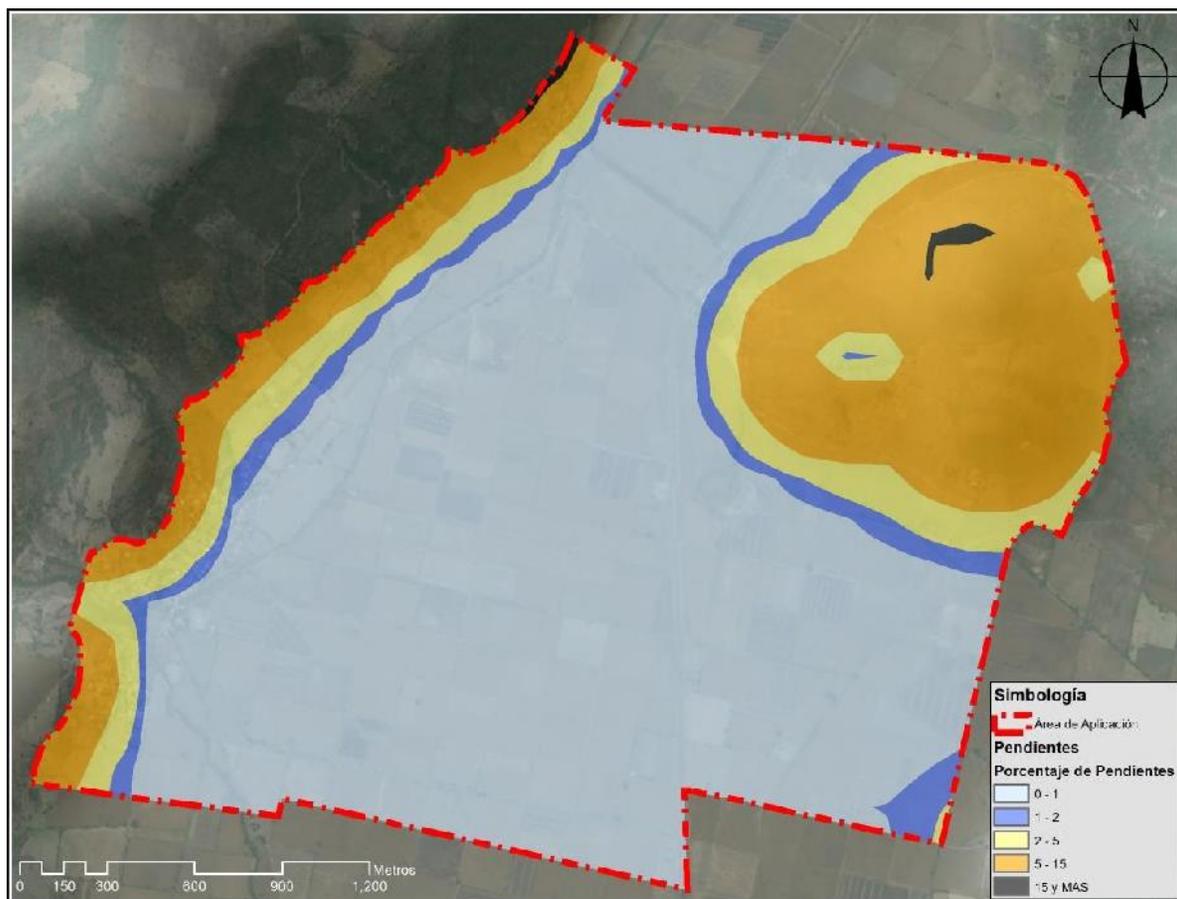
Fuente: Elaboración propia con información de INEGI

### VIII.1.2. Pendientes

En el área de estudio predominan las pendientes bajas con rangos del 0 al 1 % con el 66.12 % de la superficie total, ubicadas principalmente al norte, centro sur u suroriente del área de aplicación, siendo áreas restringidas al desarrollo urbano, ya que dificultan el diseño y operación de las redes de drenaje y alcantarillado, siendo susceptibles de presentar riesgo de inundación; le sigue en porcentaje las pendientes moderadas del 5 al 15 % con el 20.78

% de la superficie total, las cuales se encuentran en el límite poniente y en la parte nororiente del área de aplicación, son aptas para el desarrollo urbano al facilitar el diseño y operación de las redes de infraestructura y no requerir demasiados movimientos de tierra para su urbanización. Le siguen con menor porcentaje las pendientes planas del 1 al 5 % con el 12.20 %, que están repartidas a lo largo del área de aplicación, son aptas de manera condicionada para el desarrollo urbano.

| Rango      | Superficie    | Porcentaje |
|------------|---------------|------------|
| 0 a 1      | 4,628,993.965 | 66.12%     |
| 1 a 2      | 295,458.424   | 4.22%      |
| 2 a 5      | 558,866.650   | 7.98%      |
| 5 a 15     | 1,454,681.009 | 20.78%     |
| 15 y Mas   | 62,983.055    | 0.90%      |
| Sup. Total | 7,000,983.103 | 100.00%    |



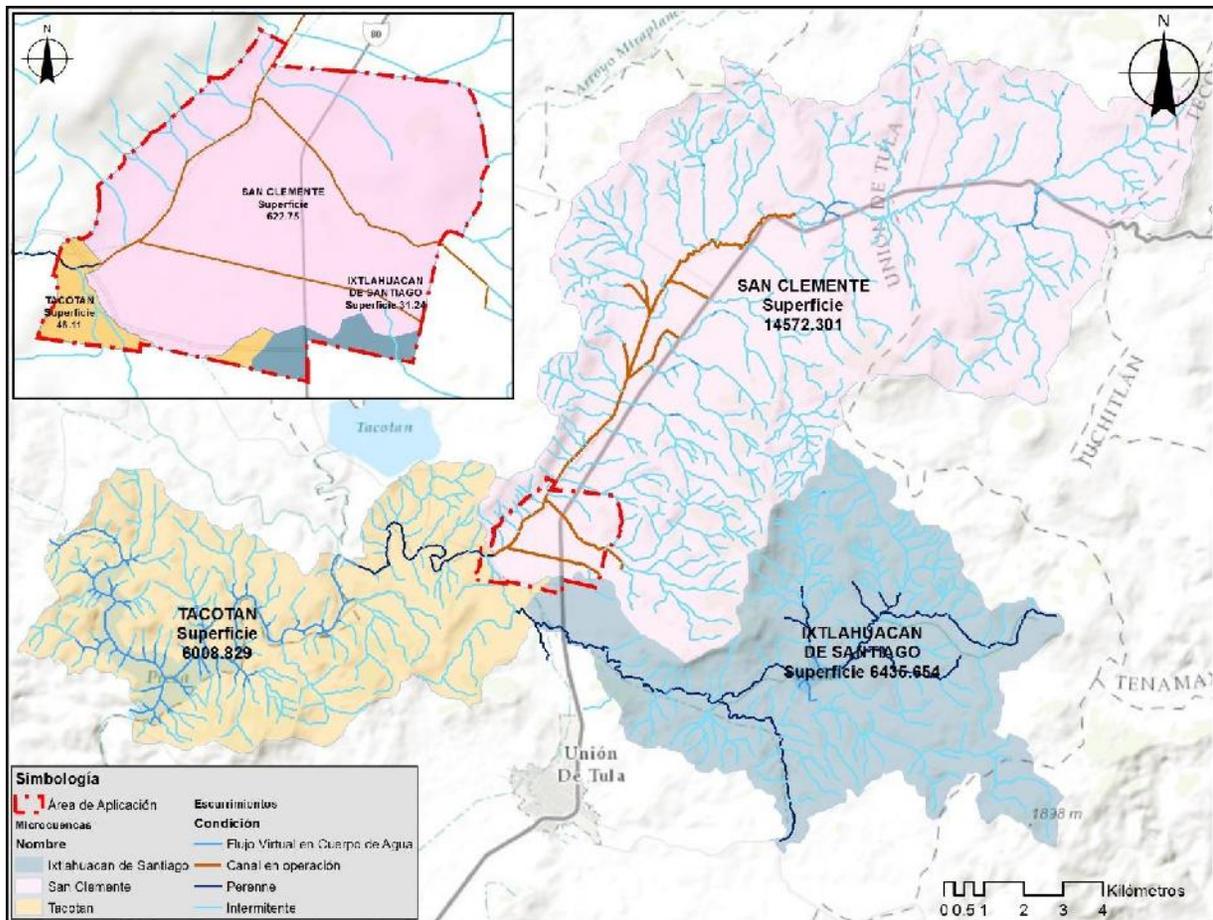
Fuente: Elaboración propia con información de INEGI

### VIII.1.3. Hidrología

El área de estudio se encuentra dentro de la región hidrológica R16 “Armería-Coahuayana”, cuenca del Río Armería.

El área de aplicación se encuentra afectada por las microcuencas San Clemente, Ixtlahuacán de Santiago y Tacotán.

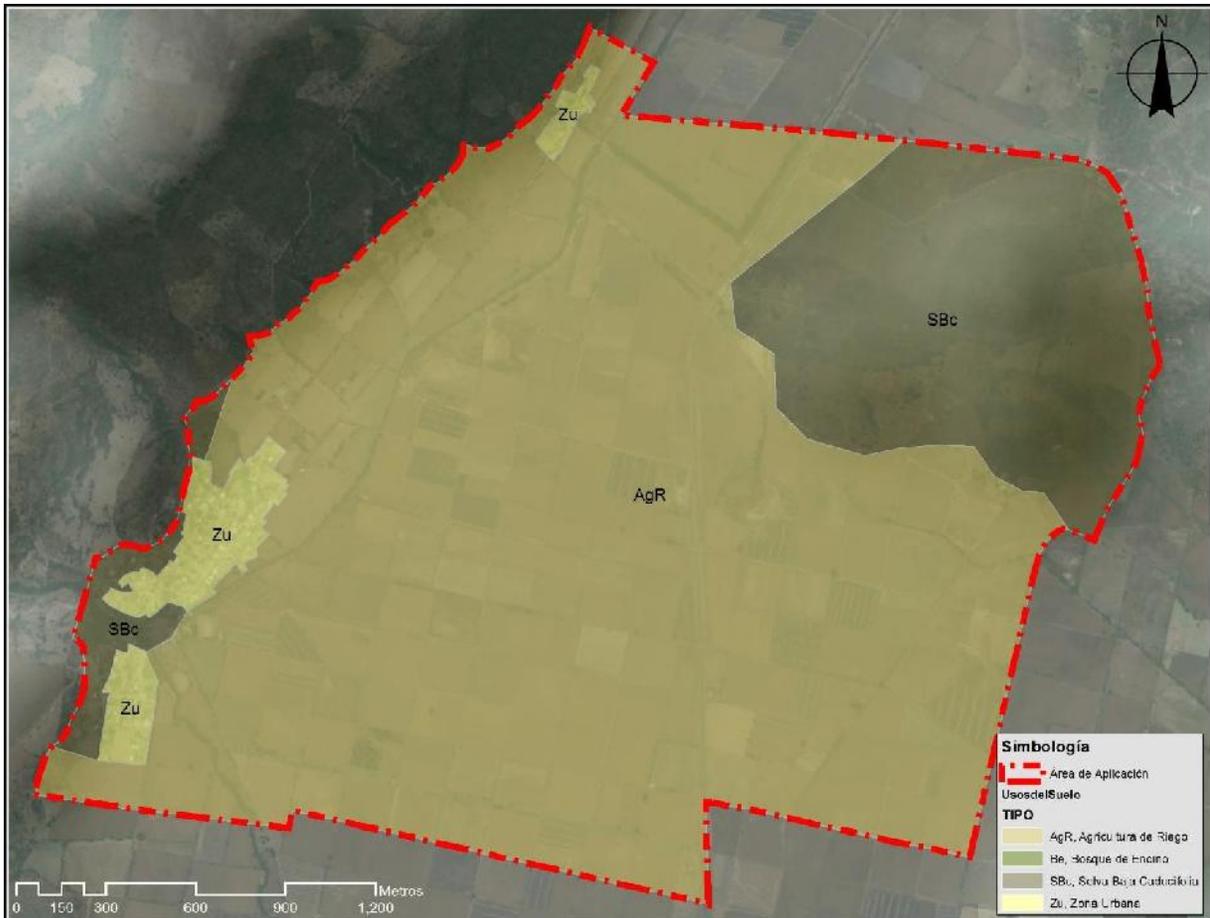
Los escurrimientos que se encuentran en el área de aplicación son perenes e intermitentes.



Fuente: Elaboración propia con información de INEGI

#### VIII.1.4. Uso de Suelo y Vegetación.

En el área de aplicación predomina el suelo con uso de agricultura de riego que representa el 76.74 %, le sigue en importancia la selva baja caducifolia con el 19.96 % y por último en menor porcentaje con el 3.30 % se encuentra ocupada por la zona urbana.



Fuente: Elaboración propia con información de INEGI

Las zonas de vegetación relevante del área de estudio se encuentran en gran medida en la zona alta ubicada al nororiente del área de aplicación; también hay una zona arbolada de relevancia ubicada en las inmediaciones de las zonas urbanas de La Piñuela y Santa Fe, al surponiente del área de aplicación.

### VIII.1.5. Edafología

En el área de aplicación se identifican los siguientes tipos de suelo: Feozem Háplico, Litosol, Feozem Lúvico y Regosol Eútrico

El Feozem tiene una capa superficial suave y rica en materia orgánica y nutrientes, por lo general están situados en terrenos planos, son ideales para la agricultura de riego o temporal con altos rendimientos. Es un suelo fácilmente erosionable, también es apto para la agricultura.

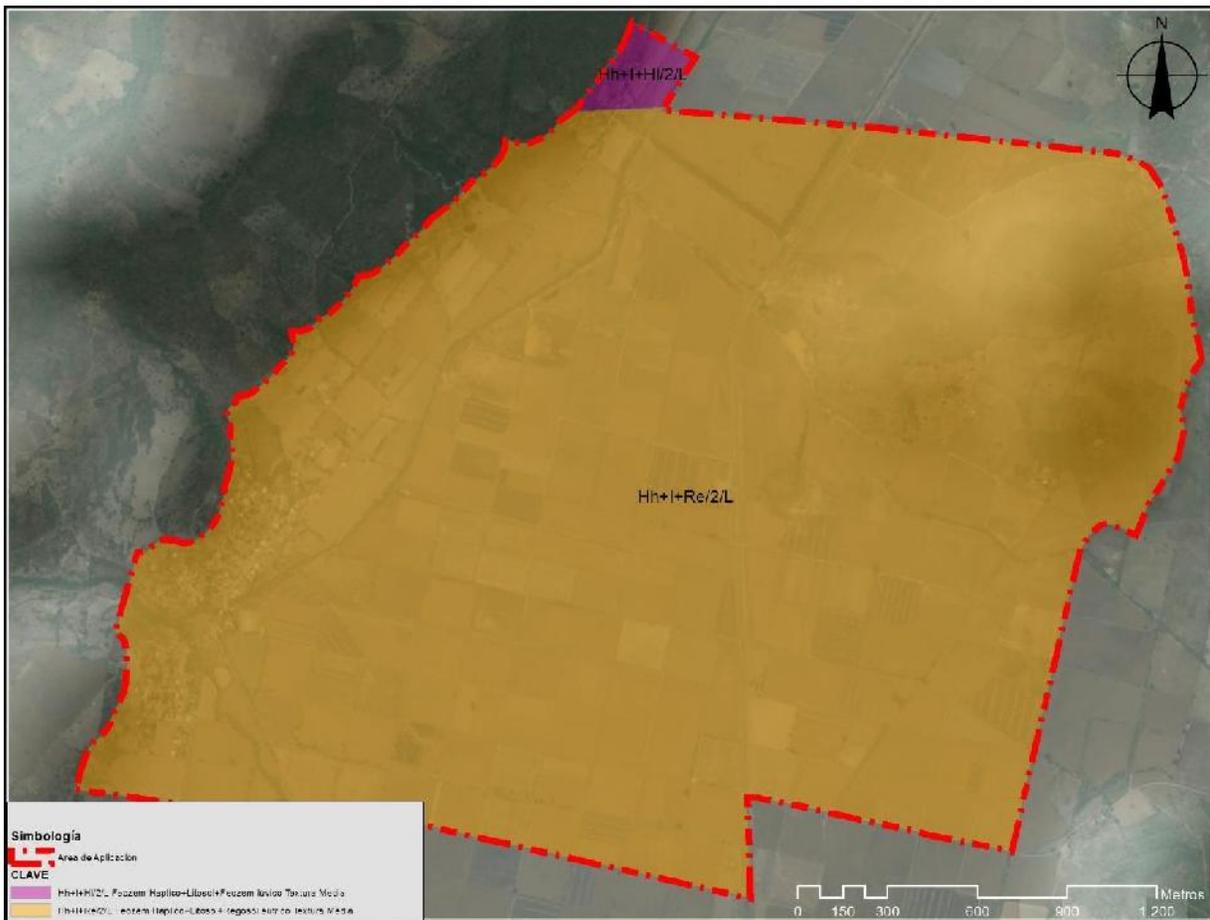
El Litosol se caracteriza por ser un suelo pedregoso y tener una profundidad menor a 10 centímetros hasta la roca.

El Regosol se caracteriza por no presentar capas distintas. En general son de tono claro. Se encuentran en las laderas de las sierras, muchas veces acompañados de litoles y de roca

o tepetate que aflora. Su fertilidad es variable, y su uso agrícola está condicionado principalmente a su profundidad y a la pedregosidad que presenten. Se pueden desarrollar diferentes tipos de vegetación.

Los tipos de suelo encontrados en la zona se combinan entre si creando una variedad en la edafología del lugar, la cual se describe en la siguiente tabla:

| EDAFOLOGIA DEL ÁREA DE APLICACIÓN.                          |        |
|---|--------|
| TIPO DE SUELO   | %      |
| PHAEOZEM HAPLICO + LITOSOL+ PHAEOZEM HAPLICO /TEXTURA MEDIA | 0.92%  |
| PHAEOZEM HAPLICO + LITOSOL + REGOSOL EUTRICO/TEXTURA MEDIA  | 99.08% |
| TOTAL   | 100%   |



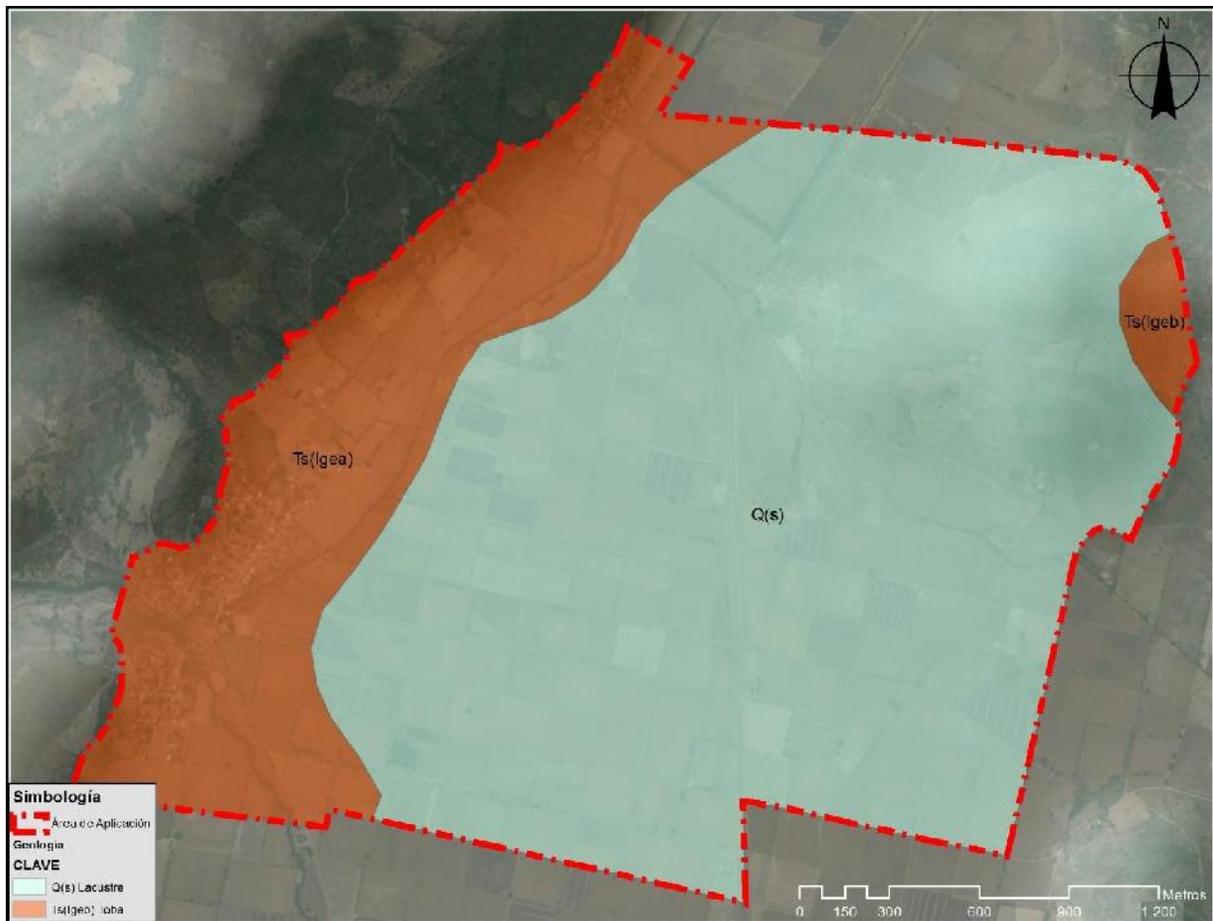
Fuente: Elaboración propia con información de INEGI

### VIII.1.6. Geología

Las características geológicas del área de aplicación corresponden en mayor medida 73.63 % a una zona lacustre que tiene que ver con terrenos bajos como forma geológica o geográfica. Estas áreas corresponden a las formaciones más comunes que encontramos en la superficie del planeta, pudiéndose producir tanto por el movimiento de placas tectónicas,

que al generar la formación de cadenas montañosas también pueden causar la aparición de valles luego inundados por agua, así como también por movimientos volcánicos que generan depresiones en el territorio.

La toba (T), son rocas ígneas extrusivas producto de las erupciones volcánicas explosivas y comprenden fragmentos de origen diferente, de muchas formas, de todos los tamaños y variada composición mineralógica, (ceniza volcánica, arenas, lapilli, bombas, etc.). Al igual que el basalto, la toba es utilizada como material de construcción y son aptas para soportar procesos de urbanización. En el área de aplicación se puede encontrar de dos tipos: Toba Ignea extrusiva ácida Ts(lgea), que se localiza en todo el lindero poniente de norte a sur y que ocupa aproximadamente 24.96 % de la superficie del área de aplicación. Y Toba Ignea extrusiva intermedia Ts(lgeb), que la podemos encontrar en el lindero nororiente y la cual ocupa aproximadamente 1.41 % de la superficie del área de aplicación.



Fuente: Elaboración propia con información de INEGI

## VIII.2. Síntesis de los Factores Naturales

(Plano D-2)

### VIII.2.1. Factores restrictivos a la urbanización

Una vez analizados los elementos que conforman el medio físico natural, se concluye que en general el área de estudio presenta aptitud para el asentamiento humano, existiendo las siguientes condicionantes y restricciones:

Pendientes mínimas del 0 al 2% localizada en algunas zonas del área de aplicación, que presentan restricciones al desarrollo urbano al dificultar el diseño y operación de las redes de drenaje y alcantarillado, siendo susceptibles de presentar riesgo de inundación;

Pendientes altas mayores al 15 % ubicadas en el límite norponiente del área de aplicación, siendo áreas restringidas al desarrollo urbano;

Los cauces y sus zonas de protección de arroyos del área de aplicación y los cuales han sido modificados como canal de riego.

### **VIII.2.2. Aspectos ambientales**

En el área de aplicación no se identificaron puntos donde la contaminación represente un riesgo para la salud.

Los elementos más influyentes y en los cuales se despliega la dinámica ecológica en relación al espacio y los elementos naturales son:

La zona más elevada de Villa Marqueza al norponiente del área de aplicación, que por sus características topográficas facilita el desarrollo de la flora.

La fauna endémica, que se compone de especies como venado, lechuzas, zorrillos, conejo, ardilla, liebre, algunos reptiles y otras especies menores.

El clima es semiseco en invierno; en primavera seco y semicálido, sin estación invernal definida. La temperatura media anual es de 21.2 grados centígrados y tiene una precipitación media anual de 817.5 mm., con régimen de lluvias en los meses de junio a octubre.

Los vientos dominantes son en dirección sureste. El promedio de días con heladas al año es de 27.

## **IX. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO**

*(Plano D-3)*

### **IX.1. Estructura Urbana y Tenencia del Suelo**

#### **IX.1.1 Elementos componentes de la estructura urbana**

Los principales asentamientos humanos son las comunidades de La Piñuela y Santa Fe al surponiente y Manzanillito al norponiente del área de aplicación. Se tienen identificados asentamientos dispersos como El Capulín y Villa Marzqueza.

#### **IX.1.2. Tenencia del suelo**

En el área de aplicación se combinan áreas de propiedad privada y pública.

#### **IX.1.3. Propiedad Pública**

Consiste en la franja de restricción generada por la carretera Federal N° 80 Guadalajara - Barra de Navidad, así como las escuelas Primarias asentadas en las comunidades de La Piñuela y Santa Fe, y la Telesecundaria de la Piñuela. Así como las plazas principales de las poblaciones de Santa Fe y La Piñuela.

## IX.2. Uso Actual del Suelo

(Plano D-4)

| USO ACTUAL DEL SUELO | M2                  | %             |
|----------------------|---------------------|---------------|
| Agropecuario         | 4,406,355.27        | 62.94         |
| Habitacional         | 171,240.21          | 2.45          |
| Espacios verdes      | 11,364.27           | 0.16          |
| Equipamiento         | 8,107.82            | 0.12          |
| Comercio vecinal     | 2,274.85            | 0.03          |
| Comercio distrital   | 15,698.94           | 0.22          |
| Granjas y huertos    | 18,165.69           | 0.26          |
| Campestre            | 16,942.17           | 0.24          |
| Baldíos              | 3,440.19            | 0.05          |
| Resto sin uso        | 2,347,393.69        | 33.53         |
| <b>Total:</b>        | <b>7,000,983.10</b> | <b>100.00</b> |

Los actuales usos del suelo que se encontraron representan un porcentaje con respecto al límite del área de aplicación conforme a la superficie que ocupan actualmente, por relevancia en el uso predomina la actividad agropecuaria con el 62.94 %; le sigue en orden los espacios sin representar una actividad relevante en el área de aplicación del plan parcial con un 33.53 % de áreas sin uso; el 2.45 % corresponde al uso habitacional; el 0.26 % representa a las granjas y huertos; el uso turístico campestre se encuentra en un 0.24 %; el comercio distrital está representado por el 0.22 %; existe un 0.16 % de espacios verdes; el 0.12% es equipamiento; los baldíos representan el 0.05 %; y finalmente el comercio vecinal se refleja en un 0.03 % del área total de aplicación del presente plan.

### IX.2.1. Actividades agropecuarias

La actividad agropecuaria en el área de aplicación es extensa, existen algunos huertos frutales, dicha actividad se concentra principalmente al norte, centro sur y suroriente, la actividad agropecuaria cubre una superficie de 440.63 has.

### IX.2.2. Habitacional

Corresponde a la vivienda de las poblaciones de La Piñuela, Santa Fe y Manzanillito. Adicionalmente se identifican viviendas aisladas en los asentamientos denominados El Capulín y Villa Marqueza. La superficie habitacional cubre alrededor de 17.12 has.

### IX.2.3. Comercial y de Servicios

El comercio y los servicios se encuentran localizados principalmente en los alrededores de las plazas cívicas de las poblaciones de La Piñuela y Santa Fe, que representa una superficie de 1.80 hectáreas.

### IX.2.4. Baldíos

Los predios baldíos, ya sean lotes o predios rústicos intra urbanos, suman alrededor de 0.34 has., localizándose principalmente al sur poniente del área de aplicación.

#### **IX.2.5. Granjas y Huertos**

Las Granjas y Huertos suman una superficie de 1.81 hectáreas. Se encuentran diseminadas en el área de aplicación.

#### **IX.2.6. Campestre**

Los predios campestres suman una superficie de 1.69 hectáreas ubicándose al nororiente de la carretera Federal N° 80 Guadalajara-Barra de Navidad, en Villa Marqueza.

#### **IX.2.7. Espacios Verdes**

Los espacios verdes suman una superficie de 1.14 hectáreas, están ubicados en las poblaciones de La Piñuela y Santa Fe.

#### **IX.2.8. Equipamiento Institucional**

Son varios equipamientos que corresponden a las escuelas Primarias de las localidades de La Piñuela y Santa Fe, así como la Telesecundaria de La Piñuela; además de dos iglesias, ubicadas igualmente en La Piñuela y Santa Fe, con una superficie de 0.81 has.

### **IX.3. Vialidad y Transporte**

*(Plano D-5)*

#### **IX.3.1. Jerarquía vial existente**

Esta jerarquía se clasifica en los siguientes tipos:

##### **IX.3.1.1. Vialidad Regional**

La principal vía de comunicación que cruza el área de aplicación de norte a sur es la carretera Federal N° 80, recorre el centro del Estado y parte de la población de Acatlán de Juárez hasta la población de Barra de Navidad, Jalisco.

##### **IX.3.1.2. Vialidad Principal**

Corresponde a la Carretera a Tacotán y se constituye como una vía principal que comunica la carretera federal No. 80 con las poblaciones de La Piñuela y Santa Fe.

##### **IX.3.1.3. Calles locales**

El resto de las vialidades que dan acceso directo a los predios y fincas de las zonas urbanas del área de aplicación. También hay una brecha que comunica la carretera N° 80 con la localidad de Manzanillito al norponiente del área de aplicación.

##### **IX.3.1.4. Transporte público**

A través de la carretera Federal N° 80 Guadalajara- Barra de Navidad, circulan autobuses foráneos, no se cuenta con rutas de transporte público urbano al interior del área de aplicación.

#### **IX.4. Infraestructura**

*(Plano D-6)*

##### **IX.4.1. Agua potable**

El servicio de agua potable esta abastecida por un pozo profundo localizado al margen de la carretera que comunica a las poblaciones de La Piñuela y Santa Fe, así como un tanque almacenador ubicado en la comunidad de Santa Fe.

##### **IX.4.2. Drenaje**

Las aguas residuales generadas por las poblaciones de La Piñuela y Santa Fe, son conducidas y descargan, sin tratamiento a un escurrimiento a cielo abierto que las cruza. En el caso de la localidad de Manzanillito, son tratadas por medio de fosas sépticas.

##### **IX.4.3. Áreas sin servicio**

En las comunidades de El Capulín y Villa Marqueza, no se cuenta con red de drenaje sanitario, incluso se detectaron descargas a cielo abierto.

##### **IX.4.4. Electricidad y alumbrado**

El servicio de red eléctrica está cubierto en la zona; por su parte, el servicio de alumbrado público únicamente se proporciona a las localidades de La Piñuela y Santa Fe en menor grado.

##### **IX.4.5. Vías públicas sin alumbrado**

Las comunidades de Manzanillito, El Capulín y Villa Marqueza, no cuentan con alumbrado público.

##### **IX.4.6. Instalaciones eléctricas**

Se encuentra una línea eléctrica de alta tensión en el polígono del área de aplicación, que atraviesa el mismo en dirección Norte-Sur.

##### **IX.4.7. Pavimentos**

Las vialidades pavimentadas del área de aplicación corresponden a las carreteras tanto la federal No. 80 Guadalajara a Barra de Navidad, como la carretera que comunica a las poblaciones de La Piñuela y Santa Fe, las que sumadas nos arrojan una longitud de 4,71 Km, con una superficie de rodamiento de asfalto en buen estado.

Existen otras vialidades en el área de aplicación que corresponden a caminos rurales que carecen de algún tipo de pavimento y que tienen aproximadamente una longitud de 11.35 kilómetros.

### **X.1. Medio Físico Natural**

#### **X.1.1. Condicionantes y Potencialidades naturales**

Una vez analizados los elementos que conforman el medio físico natural, se concluye que en general el área de estudio presenta aptitud para el asentamiento humano, existiendo las siguientes condicionantes y restricciones:

- Pendientes mínimas del 0 al 2% localizada en algunas zonas del área de aplicación, que presentan restricciones al desarrollo urbano al dificultar el diseño y operación de las redes de drenaje y alcantarillado, siendo susceptibles de presentar riesgo de inundación;

-Pendientes altas del 15 al 30% ubicadas en las zonas aledaña a Villa Marqueza, siendo áreas restringidas al desarrollo urbano;

-Los cauces y sus zonas de protección de arroyos del área de aplicación y los que han sido modificados como canal de riego.

-El vertisol es suelo que en tiempos de sequía se agrieta, son suelos arcillosos de tonos rojizos, cuando están húmedos son pegajosos y en sequías son suelos muy duros. Son suelos muy fértiles, pero presentan problemas de inundación, ocasionalmente son salinos, son poco susceptibles a la erosión.

-No se identificaron puntos donde la contaminación represente un riesgo para la salud.

-No se localizaron anomalías geológicas consistentes en fallas o fracturas en el área de aplicación.

### **X.2. Medio Físico Transformado**

#### **X.2.1. Condicionantes del medio físico transformado**

El área de aplicación presenta un área urbana dispersa y desestructurada teniendo como principal elemento articulador la carretera Federal N° 80 Guadalajara Barra de Navidad. Así como la carretera que comunica a las localidades de La Piñuela y Santa Fe.

En el área de aplicación se registraron las escuelas Primarias de las localidades de La Piñuela y Santa Fe, así como la Telesecundaria de La Piñuela.

#### **X.2.2. Problemática del uso actual del suelo**

##### **X.2.2.1. Asentamientos irregulares**

Los predios baldíos, ya sean lotes o predios rústicos interurbanos, suman alrededor de 0.34 has. Que representan el 0.05 % de la zona urbana del área de aplicación, localizándose principalmente en las comunidades de La Piñuela y Santa Fe.

##### **X.2.3. Problemática de la infraestructura**

### **X.3.1. Electricidad y alumbrado**

Los caminos rurales que predominan en el área de aplicación, no cuentan con alumbrado público.

### **X.3.2. Pavimentos**

Gran parte de las vialidades se encuentran en mal estado siendo terracerías, excepto la carretera que comunica a las poblaciones de La Piñuela, Santa Fe y Tacotán.

### **X.3.3. Descarga de aguas negras**

Las poblaciones de La Piñuela y Santa Fe, no cuentan con planta de tratamiento de aguas residuales, por lo que descargan las aguas residuales a cielo abierto a un escurrimiento en las inmediaciones de dichas poblaciones.

## **XI. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO**

---

### **XI.1. Perspectivas de Crecimiento Demográfico**

El Municipio se encuentra en un paulatino pero constante crecimiento incorporándose nuevos desarrollos habitacionales a la mancha urbana del centro de población. Por su parte, en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza” se encuentra en una dinámica de disminución de la población, originada por la constante migración a otros destinos. No obstante lo anterior, existen perspectivas de crecimiento poblacional en el distrito, susceptible de ocupar zonas aptas para el desarrollo en el mismo, que vendrán a conformarse como nuevos asentamientos humanos en los cuales se establezcan las diferentes actividades urbanas como lo son de habitación, equipamiento, empleo, administrativos, etc., y que estos sean autosuficientes, es por ello que el crecimiento demográfico se plantea en función de las intenciones de crear un desarrollo inducido, responsable que proponga un nuevo esquema de desarrollo y plantear un cambio en la manera de vivir la ciudad, pero que también exista una integración con aquellas zonas que sean convenientes mantener en su estado natural o que se tienen para asentamientos menos impactantes para el territorio, de tal manera que se prevé que exista una ocupación gradual, a corto plazo (2018), y mediano plazo (2028), en función de la ocupación del territorio apto para el desarrollo para esos años y considerando una densidad de población de entre 20 hab./ha., para las zonas de menor impacto y de 50 hab. /ha., para las zonas de mayor impacto.

### **XI.2. Requerimiento de Equipamiento Básico**

Tomando como base los incrementos de la población estimada, se concluye que la población inducida por los usos propuestos en el plan parcial de desarrollo urbano “Villa Marqueza”, no impactará en los requerimientos de equipamiento básico; por lo que el equipamiento existente atenderá, sin problema, las necesidades de la población actual y la inducida.

No obstante lo anterior, cada desarrollo habitacional o turístico que se desarrolle en el polígono del área de aplicación, deberá aportar las áreas de cesión para destinos según la superficie ocupada.

## **XII. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO**

---

### **XII.1. Estrategia General**

Considerando que el área de aplicación presenta condiciones adecuadas para el desarrollo turístico campestre y turístico hotelero, se ha planteado potenciar las oportunidades que el medio natural ofrece, con lo que se fomenta el desarrollo de alojamiento temporal, respetando la vegetación, escurrimientos y elevaciones para que sean integrados de forma sostenible. Zonas habitacionales de baja y media densidad satisfacen la demanda al crecimiento urbano, teniendo siempre el cuidado de no afectar las áreas de valor paisajístico y las concentraciones de vegetación relevante, conectar zonas habitacionales, con turísticas campestres, turísticas hoteleras y rústicas por vialidades principales y colectoras que generen usos de suelo de una forma ordenada asociando la intensidad y la utilización del suelo a la jerarquía vial. Siendo congruente con los objetivos y estrategias planteadas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y el Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.

Los criterios de ordenamiento urbano con los cuales se pretende llevar a cabo la estrategia general son los siguientes:

1. Detonar el sitio aprovechando el entorno natural.
2. Conservar los elementos de valor ecológico, tales como las zonas altas y zonas con vegetación relevante, así como los escurrimientos existentes y las áreas de producción agrícola.
3. Establecer áreas de reservas urbanas para el desarrollo y consolidación de la localidad teniendo previsto una demanda de suelo en los próximos años.
4. Definir una estructura vial que conecte las distintas áreas urbanas que se encuentran en el área de estudio, generando una integración de toda la zona para su desarrollo.
5. Impulsar los establecimientos de usos habitacionales y turísticos que provoquen un menor impacto al territorio como medida de mitigación en zonas susceptibles de procesos urbanos.
6. Impulsar la actividad en zonas de relevante naturaleza con la finalidad de que estas puedan ser aprovechadas y conservadas, previniendo que tengan aprovechamientos de deforestación y cambios del usos del suelo para usos habitacionales.

### **XII.2. Clasificación de Áreas**

*(Plano E-1)*

Se clasifican los siguientes tipos de áreas para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Villa Marqueza", las cuales se identifican gráficamente en el plano E-1.

#### **XII.2.1. Áreas urbanizadas:**

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave (AU), el número que las específicas y con el nombre como se les conoce. Las áreas urbanizadas se subdividen en:

### **XII.2.2. Áreas de renovación urbana**

son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en la fracción XVI del artículo 6 de la Ley, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización relaciones de propiedad y tenencia del suelo. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave (RN). Dichas áreas representan una superficie de 21.77 has. Las cuales se enlistan a continuación:

**AU-RN.1, AU-RN.2, AU-RN.3, AU-RN.4, AU-RN.5, AU-RN.6, AU-RN.7, AU-RN.8, AU-RN.9.**

### **XII.2.3. Áreas de Reserva Urbana**

Las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se identificarán con la clave (RU).

### **XII.2.4. Áreas de reserva urbana a corto plazo**

Las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos quinto y sexto, respectivamente, de la Ley. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP). Dichas áreas representan una superficie de 7.35 has. Las cuales se enlistan a continuación:

**RU-CP.1, RU-CP.2, RU-CP.3, RU-CP.4.**

### **XII.2.5. Áreas de restricción a infraestructuras o instalaciones especiales**

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

### **XII.2.6. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad**

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (EL). Dichas franjas atraviesan con una extensión de 2.394.43 metros lineales de longitud. Se establece una restricción de 9 metros de equidistancia en cada lado. Se enlistan a continuación:

**RI-EL.1.**

### **XII.2.7. Áreas de restricción para la vialidad:**

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

***RI-VL.1, RI-VL.2, RI-VL.3, RI-VL.4, RI-VL.5, RI-VL.6, RI-VL.7, RI-VL.8, RI-VL.9, RI-VL.10.***

#### **XII.2.8. Áreas de restricción por nodo vial:**

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

***RI-NV.1.***

#### **XII.2.9. Áreas de transición**

Las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identificarán con la clave (AT).

Estas áreas representan en total una superficie de 15.40 has. Las cuales se enlistan a continuación:

***AT.1, AT.2, AT.3.***

#### **XII.2.10. Áreas rústicas**

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

#### **XII.2.11. Áreas agropecuarias**

Los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR).

Dichas áreas representan en total una superficie de 491.30 has. Las cuales se enlistan a continuación:

***AR-AGR.1, AR-AGR.2, AR-AGR.3, AR-AGR.4, AR-AGR.5, AR-AGR.6, AR-AGR.7, AR-AGR.8, AR-AGR.9, AR-AGR.10, AR-AGR.11, AR-AGR.12, AR-AGR.13, AR-AGR.14, AR-AGR.15, AR-AGR.16, AR-AGR.17, AR-AGR.18, AR-AGR.19***

#### **XII.2.12. Áreas turísticas**

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

Tales áreas representan en total una superficie de 111.09 has. Las cuales se enlistan a continuación:

**AR-TUR.1.**

#### **XII.2.13. Áreas de conservación ecológica**

Las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave (AC) y corresponden a las áreas localizadas en los márgenes del arroyo La Trinidad.

Dichas áreas representan en total una superficie 1.61 has., la cual se enlista a continuación:

**AC.1, AC.2.**

#### **XII.2.14. Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua**

Las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Siendo identificadas con la clave (CA).

Dichas áreas representan una superficie de 4.22 has. Las cuales se enlistan a continuación:

**CA.1, CA.2, CA.3, CA.4, CA.5, CA.6, CA.7.**

### **XII.3. Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento**

De conformidad con lo señalado en los artículos 142 a 146 del Código Urbano, las acciones específicas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento, a realizar dentro del área de aplicación del Plan son las siguientes:

#### **XII.3.1. Acciones de Conservación**

Son las dirigidas a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales y en general todo aquello que constituye el acervo histórico y cultural, correspondiendo en el distrito urbano a las áreas definidas en los apartados Áreas de restricción por paso de instalaciones de agua potable, Áreas de restricción por paso de vialidad y Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua.

### **XII.3.2. Acciones de Mejoramiento**

Son las dirigidas a reordenar y mejorar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del centro de población; así como la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

### **XII.3.3. Acciones de Crecimiento**

Son las dirigidas a la expansión con las áreas ocupadas con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; y la expansión de los límites de los centros de población para integrar áreas de reservas o de conservación, correspondiendo en el Centro de población a las áreas definidas en los apartados Áreas de reserva urbana a corto plazo.

## **XIII. UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO**

*(Plano E-2)*

Se determinan los siguientes tipos de zonas para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”, las cuales se identifican gráficamente en el plano E-2.

### **XIII.1. Agropecuario**

Los predios establecidos con uso Agropecuario AG son los dedicados a actividades relacionadas con el cultivo del campo, así como a la cría de ganado mayor, menor y a la producción avícola y apícola y serán reguladas por las leyes en la materia. Dichas áreas representan una superficie de 491.30 has. Las cuales se enlistan a continuación:

**AG.1, AG.2, AG.3, AG.4, AG.5, AG.6, AG.7, AG.8, AG.9, AG.10, AG.11, AG.12, AG.13, AG.14, AG.15, AG.16, AG.17, AG.18, AG.19.**

### **XIII.2. Granjas y huertos**

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de granjas y huertos, tipo GH estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Matriz de utilización del suelo:

| <b>GRANJAS Y HUERTOS GH</b>                    |                     |
|--|---------------------|
| Densidad máxima de habitantes/ ha.             | 10                  |
| Densidad máxima de viviendas/ ha.              | 2                   |
| Superficie mínima de lote                      | 4000 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo del lote                         | 40 metros lineales  |
| Índice de edificación                          | 4000m <sup>2</sup>  |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)   | 0.20                |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) | 0.40                |
| Altura máxima de la edificación                | R                   |
| Cajones de estacionamiento por vivienda        | 4°                  |

|  |                    |
|--|--------------------|
| Restricción frontal  | 10 metros lineales |
| % jardinado en la restricción frontal  | 10%                |
| Restricciones laterales  | 10 metros lineales |
| Restricción posterior  | 10 metros lineales |
| Modo de edificación  | Abierto.           |
| R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.<br>❖ Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes. |                    |

Dichas áreas representan una superficie de 15.40 has. Las cuales se enlistan a continuación:  
**GH.1, GH.2, GH.3.**

### **XIII.3. Turístico Ecológico**

El inciso f) de la fracción IV del artículo 17 del Reglamento Estatal de Zonificación, define a las áreas turísticas como *“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.”*

Por otro lado, el artículo 25 del Reglamento Estatal de Zonificación, en su fracción VIII considera el tipo Turístico Ecológico TE como zonificación secundaria en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

El uso Turístico Ecológico TE, se agrupa dentro del género de Alojamiento Temporal, como lo refiere el artículo 27 fracción II del multicitado Reglamento y se define en el artículo 47 fracción III del mismo reglamento como *“Las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos, por lo que las normas de control de la edificación y urbanización serán el resultado de los estudios ambientales o urbanos que en su caso sean requeridos por las autoridades competentes.”*

En este sentido, la reglamentación de las zonas turísticas ecológicas tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, que son la razón de ser del atractivo de este tipo de zonas y, cuyo deterioro las más de las veces es irreversible convirtiéndose a la vez en decadencia de la propia actividad turística;
- II. Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área.
- III. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación; y
- IV. Proteger las zonas turísticas contra riesgos urbanos y tráfico pesado ocasionados por usos incompatibles.

Los criterios que ordenarán y regularán el crecimiento urbano para las zonas Turístico Ecológicas serán los siguientes:

- I. Integración a la configuración topográfica, procurando minimizar los cortes y rellenos para las vialidades y las plataformas de la edificación. Debe mantenerse un criterio estricto de equidad para todas las propiedades en la posibilidad de aprovechar las vistas y se deberán integrar en forma coherente la imagen de lo construido con el paisaje natural.
- II. Respeto absoluto de los elementos naturales, tales como:
  - a) Cuerpos de agua y acuíferos;
  - b) Ecurrimientos y cauces de agua, ya sean permanentes o de temporal;
  - c) Bosques, árboles y vegetación relevante en general;
  - d) Barrancas y cañadas;
  - e) Cúspides de cerros y montañas;
  - f) Acantilados y conformaciones rocosas;

Que toda vez que no existe en el Reglamento Estatal de Zonificación, determinada de manera concreta la matriz de uso de suelo donde se contengan los lineamientos técnicos a que han de sujetarse las zonas clasificadas como Turístico Ecológico (TE), se presenta y aprueba, a través del presente instrumento de planeación como es el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Villa Marqueza, como norma de aplicación, la Matriz de ordenamiento de uso de suelo Turístico Ecológico tipo (TE) para quedar como sigue:

Matriz de utilización del suelo:

| <b>TURÍSTICO ECOLÓGICO TE</b>  |   |
|--|---|
| Densidad máxima de habitantes/ ha.   | 40  |
| Densidad máxima de viviendas/ ha.  | 8   |
| Superficie mínima de lote  | 1000 m <sup>2</sup>   |
| Frente mínimo del lote   | 25 metros lineales*   |
| Índice de edificación  | 1000 m <sup>2</sup>   |
| Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)  | 0.35  |
| Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)  | 1.05  |
| Altura máxima de la edificación  | Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. |
| Cajones de estacionamiento por vivienda  | 4   |
| Restricción frontal  | 10 metros lineales  |
| % jardinado en la restricción frontal  | 70%   |
| Restricciones laterales  | 5 metros lineales   |
| Restricción posterior  | 5 metros lineales   |
| Modo de edificación  | Abierto   |
| * 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. |   |

Dichas áreas representan una superficie de 111.09 has. Las cuales se enlistan a continuación:

**TE.1, TE.2.**

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

Los objetivos y criterios soportados en el Estudio de Impacto Ambiental, determinarán los lineamientos de las obras mínimas de urbanización de las zonas Turístico Ecológicas. Por lo que en este tipo de zonas, el sistema de tratamiento de aguas negras, podrá ser a base de fosas sépticas individuales para la disposición de aguas residuales de origen doméstico; entendiendo por fosa séptica como se define en la fracción VII del artículo 259 del Reglamento Estatal de Zonificación **“Fosa séptica: estructura para el tratamiento primario de las aguas residuales mediante la sedimentación y la digestión de los desechos sólidos.”**

Por lo que se refiere a las áreas de cesión para destinos (ACD) de las zonas Turístico Ecológicas tipo TE, éstas podrán ser otorgadas en concesión a los habitantes organizados en asociaciones vecinales, integradas de acuerdo a la normatividad aplicable, con el objetivo de promover su preservación, cuidado y mantenimiento.

En los términos del artículo 47 párrafo final del Reglamento Estatal de Zonificación se permite que en las zonas turístico-ecológico se determinen como zonas secundarias las Turístico-Campestre, Turístico-Hotelero densidad mínima y densidad baja.

#### **XIII.4. Turístico Campestre**

Las zonas, turístico-campestre tipo TC, son aquellos predios, que presenten elementos naturales con valor paisajístico, que permite el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo, corresponden a una densidad máxima de 20 habitantes por hectárea o cuatro viviendas por hectárea.

Matriz utilización del suelo:

| <b>TURÍSTICO CAMPESTRE TC</b>                   |                     |
|---|---------------------|
| Densidad máxima de habitantes/ ha.              | 20                  |
| Densidad máxima de viviendas/ ha.               | 4                   |
| Superficie mínima de lote                       | 1600 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</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.<br>* 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. |                    |

### XIII.5. Turístico hotelero

La utilización del suelo turístico hotelero es una unidad de ordenación urbanística y de gestión en la organización del espacio turístico, y está constituido por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado, de vacaciones, donde el carácter y la organización del espacio están determinados por las actividades y el modo de vida propios de los que se han de alojar temporalmente. Sujeto a los lineamientos establecidos en el cuadro siguiente:

Matriz de utilización del suelo:

| <b>TURÍSTICO HOTELERO TH</b>                   |                              |                            |
|--|------------------------------|----------------------------|
|  | <b>DENSIDAD MÍNIMA (TH1)</b> | <b>DENSIDAD BAJA (TH2)</b> |
|  | 15 cuartos por hectárea      | 30 cuartos por hectárea.   |
| Superficie mínima de lote                      | 10,000m <sup>2</sup>         | 7500 m <sup>2</sup>        |
| Frente mínimo del lote                         | 70 metros lineales           | 50 metros lineales         |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)   | 0.15                         | 0.20                       |
| Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.) | 0.30                         | 0.60                       |
| Altura máxima de la edificación                | R                            | R                          |
| Cajones de estacionamiento                     | Ver cuadro 48                | Ver cuadro 48              |
| Restricción frontal                            | 10 metros lineales           | 10 metros lineales         |
| Restricciones laterales                        | 5 metros lineales            | 5 metros lineales          |
| Restricción posterior                          | 10 metros lineales           | 10 metros lineales         |
| Modo de edificación                            | Abierto                      | Abierto                    |

### XIII.6. Zonas Habitacionales de Densidad Baja (H2)

Zonas habitacionales de densidad baja unifamiliar, corresponde a una densidad máxima de 95 habitantes por hectárea, o 19 viviendas por hectárea, clave H2-U Dichas áreas representan una superficie de 23.22 has. Las cuales se enlistan a continuación:

**H2-U.1, H2-U.2, H2-U.3, H2-U.4, H2-U.5, H2-U.6, H2-U.7, H2-U.8, H2-U.9.**

Matriz de utilización del suelo:

| <b>HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2</b> |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                      | <b>HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U</b> |

|   |                    |
|---|--------------------|
| Densidad máxima de habitantes/ ha.  | 95                 |
| Densidad máxima de viviendas/ ha.   | 19                 |
| Superficie mínima de lote   | 300 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo del lote  | 10 metros lineales |
| Índice de edificación   | 300 m <sup>2</sup> |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)  | 0.6                |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)  | 1.2                |
| Altura máxima de la edificación   | R                  |
| Cajones de estacionamiento por vivienda   | 3                  |
| Restricción frontal   | 5 metros lineales  |
| % jardinado en la restricción frontal   | 50%                |
| Restricciones laterales   | ***                |
| Restricción posterior   | 3 metros lineales  |
| Modo de edificación   | Semicerrado        |
| <p><b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.<br/> * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.<br/> ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.<br/> *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.</p> |                    |

### XIII.7. Zonas de Comercio y Servicios Barriales

**XIII.7.1. Comercio Barrial:** Las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario-semanal, generando los centros de barrio y corredores barriales.

Matriz de utilización del suelo:

| <b>COMERCIO BARRIAL CB</b>                       |                                |                              |                               |
|--|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|  | <b>INTENSIDAD MINIMA (CB1)</b> | <b>INTENSIDAD BAJA (CB2)</b> | <b>INTENSIDAD MEDIA (CB3)</b> |
| Superficie mínima de lote                        | 800 m <sup>2</sup>             | 300 m <sup>2</sup>           | 280 m <sup>2</sup>            |
| Frente mínimo del lote                           | 20 metros lineales             | 10 metros lineales           | 10 metros lineales            |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)   | 0.4                            | 0.6                          | 0.7                           |
| Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.) | 1.2                            | 1.8                          | 2.1                           |
| Altura máxima de la edificación                  | R                              | R                            | R                             |
| Cajones de estacionamiento                       | Ver cuadro 48                  | Ver cuadro 48                | Ver cuadro 48                 |
| % de frente jardinado                            | 50%                            | 40%                          | 30%                           |
| Restricción frontal                              | 5 metros lineales *            | 5 metros lineales *          | 5 metros lineales *           |
| Restricción posterior                            | 3 metros lineales              | 3 metros lineales            | 3 metros lineales             |

|   |          |          |          |
|---|----------|----------|----------|
| Modo de edificación   | Variable | Variable | Variable |
| <b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  |          |          |          |
| *La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del Reglamento |          |          |          |

**XIII.7.2. Servicios Barriales:** Las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para los servicios básicos de los habitantes de un barrio o colonia generando los centros de barrio y corredores barriales.

Matriz de utilización del suelo:

| <b>SERVICIOS BARRIALES SB</b>   |                                |                              |                               |
|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|   | <b>INTENSIDAD MÍNIMA (SB1)</b> | <b>INTENSIDAD BAJA (SB2)</b> | <b>INTENSIDAD MEDIA (SB3)</b> |
| Superficie mínima de lote   | 800 m <sup>2</sup>             | 300 m <sup>2</sup>           | 280 m <sup>2</sup>            |
| Frente mínimo del lote  | 20 metros lineales             | 10 metros lineales           | 10 metros lineales            |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)  | 0.4                            | 0.6                          | 0.7                           |
| Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)  | 1.2                            | 1.8                          | 2.1                           |
| Altura máxima de la edificación   | R                              | R                            | R                             |
| Cajones de estacionamiento  | Ver cuadro 48                  | Ver cuadro 48                | Ver cuadro 48                 |
| % de frente jardinado   | 50%                            | 40%                          | 30%                           |
| Restricción frontal   | 5 metros lineales*             | 5 metros lineales*           | 5 metros lineales*            |
| Restricción posterior   | 3 metros lineales              | 3 metros lineales            | 3 metros lineales             |
| Modo de edificación   | Variable                       | Variable                     | Variable                      |
| <b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.                          |                                |                              |                               |
| * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del Reglamento. |                                |                              |                               |

Dichas áreas representan una superficie de 4.04 has. Las cuales se enlistan a continuación: **CB.1, CB.2, CB.3, CB.4, CB.5, CB.6, CB.7, CB.8, CB.9, CB.10, CB.11, CB.12, CB.13, CB.14, CB.15.**

### **XIII.8. Zonas de Comercio y Servicios Distritales**

**XIII.8.1. Comercio distrital:** estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal – mensual.

Matriz de utilización del suelo:

| <b>COMERCIO DISTRITAL CD</b> |                                |                              |                               |
|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                              | <b>INTENSIDAD MÍNIMA (CD1)</b> | <b>INTENSIDAD BAJA (CD2)</b> | <b>INTENSIDAD MEDIA (CD3)</b> |
|                              |                                |                              |                               |

|   |                    |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Superficie mínima de lote   | 800 m <sup>2</sup> | 600 m <sup>2</sup> | 420 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo del lote  | 20 metros lineales | 15 metros lineales | 12 metros lineales |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)  | 0.4                | 0.6                | 0.7                |
| Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)  | 1.2                | 1.8                | 2.1                |
| Altura máxima de la edificación   | R                  | R                  | R                  |
| Cajones de estacionamiento  | Ver cuadro 48      | Ver cuadro 48      | Ver cuadro 48      |
| % de frente jardinado   | 50%                | 40%                | 30%                |
| Restricción frontal   | 5 metros lineales* | 5 metros lineales* | 5 metros lineales* |
| Restricción posterior   | 3 metros lineales  | 3 metros lineales  | 3 metros lineales  |
| Modo de edificación   | Variable           | Variable           | Variable           |
| <b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  |                    |                    |                    |
| * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del Reglamento. |                    |                    |                    |

**XIII.8.2. Servicios distritales:** estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos de servicio, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población.

Matriz de utilización del suelo:

| <b>SERVICIOS DISTRITALES SD</b>   |                                |                              |                               |
|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|   | <b>INTENSIDAD MÍNIMA (SD1)</b> | <b>INTENSIDAD BAJA (SD2)</b> | <b>INTENSIDAD MEDIA (SD3)</b> |
| Superficie mínima de lote   | 800 m <sup>2</sup>             | 800 m <sup>2</sup>           | 420 m <sup>2</sup>            |
| Frente mínimo del lote  | 20 metros lineales             | 15 metros lineales           | 12 metros lineales            |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)  | 0.4                            | 0.6                          | 0.7                           |
| Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)  | 1.2                            | 1.8                          | 2.1                           |
| Altura máxima de la edificación   | R                              | R                            | R                             |
| Cajones de estacionamiento  | Ver cuadro 48                  | Ver cuadro 48                | Ver cuadro 48                 |
| % de frente jardinado   | 50 %                           | 40%                          | 30%                           |
| Restricción frontal   | 5 metros lineales*             | 5 metros lineales*           | 5 metros lineales*            |
| Restricción posterior   | 3 metros lineales              | 3 metros lineales            | 3 metros lineales             |
| Modo de Edificación   | Variable                       | Variable                     | Variable                      |
| <b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.                          |                                |                              |                               |
| * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del Reglamento. |                                |                              |                               |

### **XIII.9. Zonas de Comercio y Servicios Centrales**

**XIII.9.1. Comercio Central:** estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas

del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal – mensual.

Matriz de utilización del suelo:

| <b>COMERCIO CENTRAL CC</b>  |                                |                              |                               |
|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|   | <b>INTENSIDAD MINIMA (CC1)</b> | <b>INTENSIDAD BAJA (CC2)</b> | <b>INTENSIDAD MEDIA (CC3)</b> |
| Superficie mínima de lote   | 800 m <sup>2</sup>             | 600 m <sup>2</sup>           | 420 m <sup>2</sup>            |
| Frente mínimo del lote  | 20 metros lineales             | 15 metros lineales           | 12 metros lineales            |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)  | 0.4                            | 0.6                          | 0.7                           |
| Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)  | 1.2                            | 1.8                          | 2.1                           |
| Altura máxima de la edificación   | R                              | R                            | R                             |
| Cajones de estacionamiento  | Ver cuadro 48                  | Ver cuadro 48                | Ver cuadro 48                 |
| % de frente jardinado   | 50 %                           | 40%                          | 30%                           |
| Restricción frontal   | 5 metros lineales*             | 5 metros lineales*           | 5 metros lineales*            |
| Restricción posterior   | 3 metros lineales              | 3 metros lineales            | 3 metros lineales             |
| Modo de edificación   | Variable                       | Variable                     | variable                      |
| <b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  |                                |                              |                               |
| * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del Reglamento. |                                |                              |                               |

**XIII.9.2. Servicios Centrales:** estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos de servicio, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población.

Matriz de utilización del suelo:

| <b>SERVICIOS CENTRALES SC</b>                    |                                |                              |                               |
|--|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|  | <b>INTENSIDAD MINIMA (SC1)</b> | <b>INTENSIDAD BAJA (SC2)</b> | <b>INTENSIDAD MEDIA (SC3)</b> |
| Superficie mínima de lote                        | 800 m <sup>2</sup>             | 600 m <sup>2</sup>           | 420 m <sup>2</sup>            |
| Frente mínimo del lote                           | 20 metros lineales             | 15 metros lineales           | 12 metros lineales            |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)   | 0.4                            | 0.6                          | 0.7                           |
| Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.) | 1.2                            | 1.8                          | 2.1                           |
| Altura máxima de la edificación                  | R                              | R                            | R                             |
| Cajones de estacionamiento                       | Ver cuadro 48                  | Ver cuadro 48                | Ver cuadro 48                 |
| % de frente jardinado                            | 50%                            | 40%                          | 30%                           |
| Restricción frontal                              | 5 metros lineales*             | 5 metros lineales*           | 5 metros lineales*            |
| Restricción posterior                            | 3 metros lineales              | 3 metros lineales            | 3 metros lineales             |
| Modo de edificación                              | Variable                       | Variable                     | Variable                      |

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  
 \* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Capítulo VI del Reglamento.

### XIII.10. Zonas de Comercio y Servicios Regionales

**XIII.10.1.Comercio regional:** Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población; por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.

Matriz de utilización del suelo:

| <b>COMERCIO REGIONAL CR</b>   |                     |
|---|---------------------|
| Superficie mínima de lote   | 1200 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo del lote  | 20 metros lineales  |
| Coeficiente de ocupación del suelo<br>(C. O. S.)  | 0.8                 |
| Coeficiente de utilización del suelo<br>(C. U. S.)  | 2.4                 |
| Altura máxima de la edificación   | R                   |
| Cajones de estacionamiento  | Ver cuadro 48       |
| % de frente jardinado   | 20                  |
| Restricción frontal   | 5 metros lineales*  |
| Restricción posterior   | Sin restricción     |
| Modo de edificación   | Variable            |
| <p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.<br/>           * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del Reglamento.</p> |                     |

**XIII.10.2. Servicios regionales:** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios regionales, SR, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Matriz de utilización del suelo:

| <b>ZONAS DE SERVICIOS REGIONALES SR</b>            |                     |
|--|---------------------|
| Superficie mínima de lote                          | 1200 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo del lote                             | 20 metros lineales  |
| Coeficiente de ocupación del suelo<br>(C. O. S.)   | 0.8                 |
| Coeficiente de utilización del suelo<br>(C. U. S.) | 2.4                 |
| Altura máxima de la edificación                    | R                   |
| Cajones de estacionamiento                         | Ver cuadro 48       |

|   |                    |
|---|--------------------|
| % de frente jardinado   | 20%                |
| Restricción frontal   | 5 metros lineales* |
| Restricción posterior   | Sin restricción    |
| Modo de edificación   | Variable           |
| <b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.<br>* La restricción frontal se aplica a calle local, para otro tipo de vialidad, ver capítulo VI del Reglamento. |                    |

### **XIII.11. Equipamiento Institucional Vecinal**

Las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento escolar básico, para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales; dichas zona representan una superficie de 0.56 hectáreas y corresponde a las primarias rurales federal de las poblaciones de La Piñuela y santa Fe, y se enlistan a continuación.

***EI-V.1, EI-V.2***

### **XIII.12. Equipamiento Institucional Barrial**

Las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto para la totalidad del barrio, generando los centros de barrio y corredores barriales; corresponden a los dos templos de culto religioso de las localidades de La Piñuela y Santa Fe, así como a la telesecundaria de la población de La Piñuela. Dichas zonas representan una superficie de 0.31 hectáreas y se enlistan a continuación.

***EI-B.1, EI-B.2, EI-B.3.***

### **XIII.13. Equipamiento Institucional Regional**

Estas zonas contienen equipamiento que tiene un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas que se ubiquen sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; dichas zonas representan una superficie de 1.31 hectáreas y se enlistan a continuación.

***EI-R.1***

### **XIII.14. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales**

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

Dichas zonas representan una superficie de 6.84 hectáreas y se enlistan a continuación.

***EV-B.1, EV-B.2, EV-B.3, EV-B.4, EV-B.5, EV-B.6, EV-B.7, EV-B.8, EV-B.9, EV-B.10.***

### **XIII.15. Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales**

Dichas zonas representan una superficie de 0.36 hectáreas, corresponde al Lienzo Charro de la población de La Piñuela, y se enlista a continuación.

***EV-C.1.***

### **XIII.16. Infraestructura urbana**

| <b>CLAVE</b> | <b>DESCRIPCIÓN</b>                              |
|--------------|---|
| IN-U-1       | Corresponde a la Vialidad Colectora menor VCm-2 |
| IN-U-2       | Corresponde a la Vialidad Colectora menor VCm-1 |
| IN-U-3       | Corresponde a la Vialidad Colectora menor VCm-3 |
| IN-U-4       | Corresponde a la Vialidad Principal VP-1        |
| IN-U-5       | Corresponde a la Vialidad Sub colectora VSc-1   |
| IN-U-6       | Corresponde a la Vialidad Colectora VC-1        |
| IN-U-7       | Corresponde a la Vialidad Sub colectora VSc-2   |
| IN-U-8       | Corresponde a la Vialidad Colectora menor VSc-3 |
| IN-U-9       | Corresponde a la Vialidad Colectora menor VSc-4 |

### **XIII.17. Infraestructura Regional**

| <b>CLAVE</b> | <b>DESCRIPCIÓN</b>  |
|--------------|---|
| IN-R-1       | Corresponde a Vialidad regional VR-1 carretera federal Guadalajara a Barra de Navidad |
| IN-R-2       | Corresponde a Línea eléctrica de alta tensión   |

## **XIV. ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA**

*(Plano E-3)*

### **XIV. Estructura Territorial y Urbana**

#### **XIV.1. Estructura Vial**

##### **XIV.1.1. Subcentro Urbano**

El radio de influencia de los subcentros urbanos es a casi a la totalidad del área de aplicación, siendo los puntos de mayor concentración de las funciones comerciales y el equipamiento urbano a nivel distrital.

#### XIV.1.2. Unidad Barrial

Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial.

#### XIV.2. Sistema Interurbano

El sistema interurbano es el referido a las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

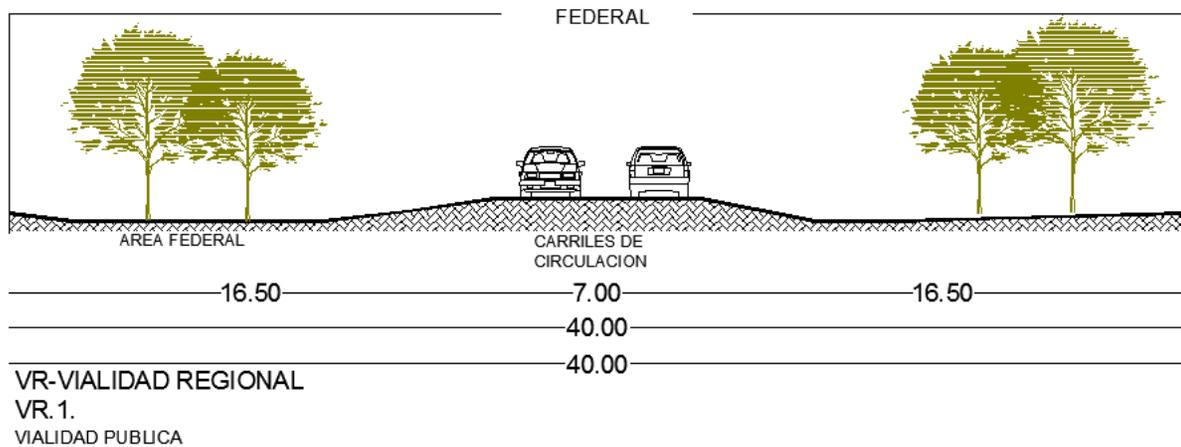
##### XIV.2.1. Vialidad Regional

Son las que comunican a dos o más centros de población y que de acuerdo al nivel de gobierno que las administra se clasifican en: federales estatales y rurales. La vialidad Regional que cruza el área de aplicación es la Carretera Federal No 80, que corre de Guadalajara a Barra de Navidad.

El radio de influencia de los subcentros urbanos es a casi a la totalidad del área de aplicación, siendo los puntos de mayor concentración de las funciones comerciales y el equipamiento urbano a nivel distrital.

| VIALIDAD REGIONAL |             |  |                               |
|-------------------|-------------|--|-------------------------------|
| NUMERO            | ORIGEN      | DESTINO                                | DERECHO DE VÍA                |
| VR.1              | Guadalajara | Población de Barra de Navidad, Jalisco | 40.00 ml.<br>20.00 ml. al eje |

Cruza El área de aplicación en dirección Norte – Sur.



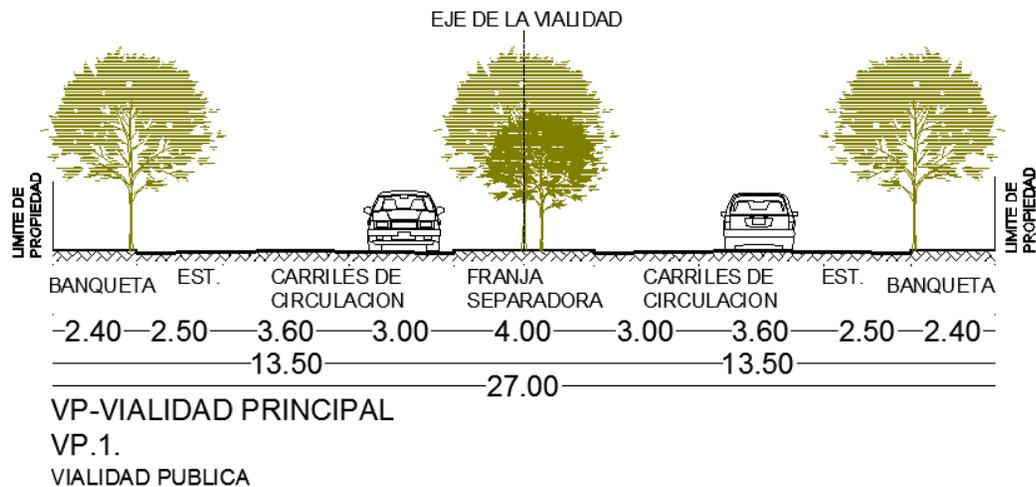
### XIV.3. Sistema Intraurbano

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

#### XIV.3.1. Vialidad Principal

Este tipo, conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de una, área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Estas vialidades permiten también enlazar las vialidades regionales con la vialidad urbana y sirven para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las vialidades colectoras, colectoras menores, subcolectoras y locales.

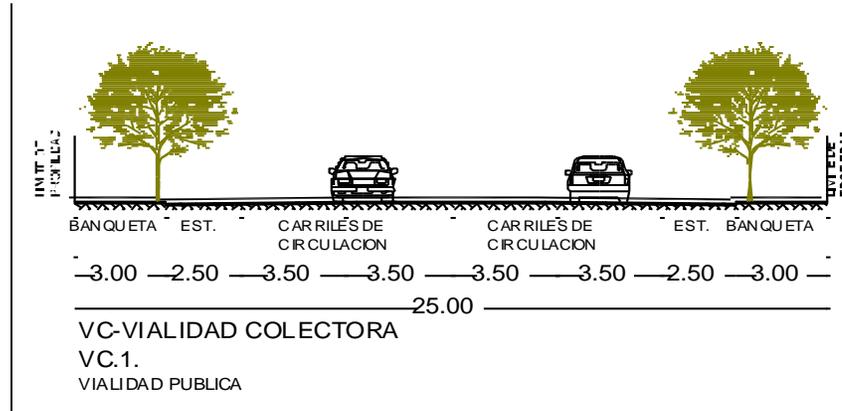
| VIALIDAD PRINCIPAL |                        |  |                               |
|--------------------|------------------------|--|-------------------------------|
| NUMERO             | ORIGEN                 | DESTINO  | DERECHO DE VÍA                |
| VP.1               | Vialidad Regional VR.1 | Vialidad Colectora menor (Localidad de La Piñuela) | 27.00 ml.<br>13.50 ml. al eje |



#### XIV.3.2. Vialidad Colectora

Sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vialidades principales y las vialidades colectoras menores, subcolectoras y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes. Sus características geométricas deberán considerar la existencia de rutas de transporte público, de carga y pasajeros.

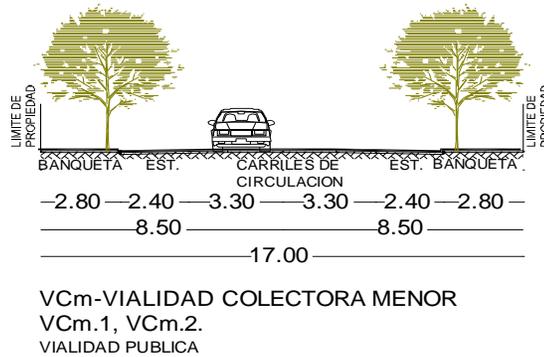
| VIALIDAD COLECTORA |                                     |                                   |                               |
|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| NUMERO             | ORIGEN                              | DESTINO                           | DERECHO DE VÍA                |
| VC-1               | Límite Norte del área de aplicación | Límite Sur del área de aplicación | 25.00 ml.<br>12.50 ml. Al eje |



#### XIV.3.3. Vialidad Colectora Menor

Son las que colectan el tránsito proveniente de las vialidades Subcolectoras y locales y lo conducen a las vialidades colectoras y principales; pudiendo considerar la existencia de rutas de transporte público.

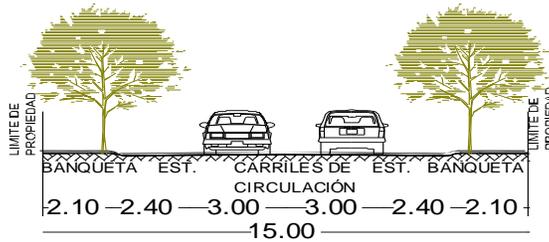
| VCm    |  |                                   |                              |
|--------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| NUMERO | ORIGEN                                 | DESTINO                           | DERECHO DE VÍA               |
| VCm-1  | Límite poniente del área de aplicación | Vialidad colectora menor VCm.2    | 17.00 ml.<br>8.50 ml. al eje |
| VCm-2  | Vialidad Colectora menor VCm.1         | Límite sur del área de aplicación | 17.00 ml.<br>8.50 ml. al eje |
| VCm-3  | Límite norte del área de aplicación    | Vialidad colectora menor VCm.1    | 17.00 ml.<br>8.50 ml. al eje |



**XIV.3.4. Vialidad Sub Colectora**

Las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que interceptan y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros.

| VSc    |  |                        |                              |
|--------|--|------------------------|------------------------------|
| NUMERO | ORIGEN                                   | DESTINO                | DERECHO DE VÍA               |
| VSc-1  | vialidad Colectora Menor Vcm.3           | Vialidad Regional VR.1 | 15.00 ml.<br>7.50 ml. al eje |
| VSc-2  | vialidad Colectora menor Vcm.3           | Vialidad Regional VR.1 | 15.00 ml.<br>7.50 ml. al eje |
| VSc-3  | límite oriente del área de aplicación    | Vialidad Regional VR.1 | 15.00 ml.<br>7.50 ml. al eje |
| VSc-4  | Límite suroriente del área de aplicación | Vialidad Regional VR.1 | 15.00 ml.<br>7.50 ml. al eje |



VSc VIALIDAD SUBCOLECTORA  
 VSc.1, VSc.2, VSc.3, VSc.4.  
 Vialidad Publica

**XIV.4. Corredores Urbanos**

La conjunción del sistema vial con el sistema de unidades urbanas conforma la estructura urbana, permitiendo establecer zonas mixtas y los usos del suelo en una forma ordenada, asociando la intensidad y la utilización del suelo a la jerarquía vial, definiéndose, además de los nodos o centros de equipamiento descritos, el establecimiento de los corredores urbanos, en las siguientes vialidades:

**VR.1, VP.1.**

**XV. PROPUESTAS DE ACCIÓN URBANA**

Se identifican y proponen como acciones urbanas, agrupadas por sub-programas de desarrollo urbano, las siguientes:

| ACCIONES  |  | Responsables          | Plazos |    |    |
|---|--|-----------------------|--------|----|----|
|   |  |                       | CP     | MP | LP |
| <b>1. Planeación del desarrollo urbano</b>                  |  |                       |        |    |    |
| 1.1.  | Aprobación del Plan Parcial de “Villa Marqueza”  | Ayuntamiento          | X      |    |    |
| 1.2.  | Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinen dentro del Plan Parcial de “Villa Marqueza” | Ayuntamiento          | X      | X  | X  |
| 1.3.  | Aplicar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”  | Ayuntamiento          | X      | X  | X  |
| <b>2. Suelo Urbano y Reservas Territoriales y Vivienda.</b> |  |                       |        |    |    |
| 2.1.  | Propiciar la consolidación del centro barrial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Villa Marqueza”                 | Ayuntamiento          | X      | X  | X  |
| 2.2.  | Regularización de los asentamientos en los alrededores de las Poblaciones de La Piñuela y Santa Fe.                  | Ayuntamiento          | X      | x  | x  |
| <b>3. Infraestructura</b>                                   |  |                       |        |    |    |
| 3.1.  | <b>Agua Potable</b><br>Elaborar el proyecto y construcción para el abastecimiento del servicio en la localidad.      | Ayuntamiento y OSIAPA | X      | x  | x  |
| 3.2.  | <b>Drenaje</b><br>Elaborar el proyecto y construcción para el abastecimiento del servicio en las localidades.        | Ayuntamiento y OSIAPA | X      | x  | x  |
| 3.3.  | <b>Alumbrado</b><br>Elaborar el proyecto y construcción para el abastecimiento del servicio en las localidades.      | Ayuntamiento          | X      | x  | x  |
| 3.4.  | <b>Electrificación</b><br>Complementar redes de electrificación.   | Ayuntamiento          | X      | x  | x  |
| <b>4. Vialidad y transporte.</b>                            |  |                       |        |    |    |
| 4.1.  | <b>Pavimentos</b><br>Pavimentar las localidades de La Piñuela, Santa Fe y Manzanillito.                              | Ayuntamiento          | x      |    |    |
| 4.2.  | Demarcar y garantizar los derechos de vía del sistema vial propuesto.  | Ayuntamiento          | X      |    |    |
| 4.3.  | Demarcar y garantizar las restricciones del nodo vial propuesto.   | Ayuntamiento          | X      |    |    |

|   |  |                                       |   |   |   |
|---|--|---------------------------------------|---|---|---|
| 4.4.  | Elaborar proyectos y construcción de las vialidades Primarias, considerándolas como base del sistema de transporte colectivo.  | Ayuntamiento                          | X |   |   |
| 4.5.  | Elaborar proyectos y construcción de los nodos viales propuestos.  | Ayuntamiento                          | X | X |   |
| 4.6.  | Elaborar proyectos y construcción de las vialidades secundarias, privilegiando la adecuada operación del transporte colectivo sobre el particular.   | Ayuntamiento                          | X | X |   |
| 4.7.  | Dotar de rutas de transporte colectivo al interior del Subdistrito.  | Ayuntamiento SEMOV                    |   | X | X |
| <b>5. Protección Ambiental y Riesgo Urbano.</b> |  |                                       |   |   |   |
| 5.1.  | Proporcionar el servicio de recolección, transportación, disposición y tratamiento final de los residuos sólidos en el relleno sanitario.  | Ayuntamiento                          | X | X |   |
| 5.2.  | Implementar un sistema para el tratamiento de aguas y desechos orgánicos del Sub distrito Urbano.  | Ayuntamiento CEA Y SEMADET            | X | X |   |
| 5.3.  | Rescate y conservación de las áreas naturales de conservación.   | Ayuntamiento                          | X |   |   |
| 5.4.  | Limpieza y control en cauces y cuerpos de agua existentes.   | Ayuntamiento DOPM                     |   | X | X |
| 5.5.  | Acotamiento de servidumbres en viales propuestos para evitar posibles invasiones en los derechos de vía.   | Ayuntamiento DOPM                     | X |   |   |
| <b>6. Participación de la Comunidad.</b>        |  |                                       |   |   |   |
| 6.1.  | Programa de concientización y difusión de los planes de Desarrollo Urbano y de Reglamento ecológicos, señalando aspectos de conservación del Patrimonio Cultural, así como el aprovechamiento y protección racional del agua, de áreas verdes, agrícolas y el reciclaje de desechos. | Ayuntamiento/ Consejo de Colaboración | X | X |   |
| 6.2.  | Promover grupos de ciudadanos e instituciones interesados en la participación de la toma de decisiones en materia de Desarrollo Urbano.  | Consejo de Colaboración               | X | X |   |
| 6.3.  | Conformar el cuerpo voluntario de Protección Civil.  | Ayuntamiento                          | X |   |   |
| 6.4.  | Promover la organización ciudadana mediante la formación de Juntas de Vecinos, en los diferentes Centros Barriales.  | Ayuntamiento/ Consejo de Colaboración |   | X |   |
| 6.5.  | Promover la participación de la ciudadanía en la aplicación, modificación o propuestas de reglamentos y/o normas ambientalistas adecuadas.   | Ayuntamiento/ Consejo de Colaboración | X |   |   |

### **XV.1. De las acciones de crecimiento.**

Conforme a las disposiciones del Plan, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su publicación y registro.

Los propietarios de los predios comprendidos en las reservas a que se refiere este ordenamiento, serán notificados conforme lo dispuesto en el artículo 116 del Código Urbano.

El Ayuntamiento emprenderá las acciones a fin de:

- I. Promover el desarrollo de las obras de urbanización básicas, atendiendo lo dispuesto en los artículos 157 y 158 del Código Urbano;
- II. En coordinación con el Ejecutivo Estatal, ejercer el derecho de preferencia que se indica en el artículo 199 del código Urbano y se regula conforme las disposiciones de la Ley General y la Ley Agraria;
- y
- III. Constituir reservas territoriales y promover su desarrollo.

## **XV.2. Del control usos y destinos en predios y fincas.**

---

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

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 247 a 266, 276 a 295, del Código Urbano.

La Dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, 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 Secretaría.

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, el artículo 114 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 aprueban, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en relación con:

- I. Delimitación de las áreas de protección histórico-patrimonial y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores naturales o culturales; y
- II. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

## **XV.3. De los derechos y obligaciones derivados del Plan Parcial de Desarrollo Urbano**

---

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.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 4, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de la Ley General, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan.

Asimismo, como disponen los artículos 228 a 230 y 234 a 206 del Código Urbano del Estado de Jalisco, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del centro de población.

Para proveer a la aplicación del Plan, 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 7º; 9º, fracción VII; 10; 12, último párrafo; y 41 de la Ley General.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación del presente Plan, conforme al procedimiento previsto en el artículo 121 del Código Urbano y en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus municipios.

## **Anexo Gráfico**

| <b>No.</b> | <b>Contenido</b>                       | <b>Clave del plano</b> |
|------------|--|------------------------|
|            | ▪ Planos de Diagnóstico                |                        |
| 1          | Área de aplicación                     | <b>D1</b>              |
| 2          | Síntesis Medio Físico Natural          | <b>D2</b>              |
| 3          | Estructura Urbana y Tenencia del suelo | <b>D3</b>              |
| 4          | Uso Actual del suelo                   | <b>D4</b>              |
| 5          | Vialidad y Transporte                  | <b>D5</b>              |
| 6          | Infraestructura                        | <b>D6</b>              |
| 7          | Síntesis del Estado Actual             | <b>D7</b>              |
|            | ▪ Planos de Estrategia                 |                        |
| 8          | Clasificación de áreas                 | <b>E1</b>              |
| 9          | Utilización General del suelo          | <b>E2</b>              |
| 10         | Estructura territorial y urbana        | <b>E3</b>              |

## **TRANSITORIOS**

**Primero.** Las disposiciones del Plan Parcial, “Villa Marqueza” en el Municipio de Unión de Tula, Jalisco, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**Segundo.** Una vez publicado el Plan deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

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

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "VILLA MARQUEZA"

LOCALIDAD LA MANZANILLERA  
MUNICIPIO DE UNION DE TULA, JAL.

SIMBOLOGÍA:

AREAS URBANIZADAS

**AU-RN** AREAS DE RENOVACION URBANA

**RU-CP** A CORTO PLAZO

**RI-EL** INSTALACION DE ELECTRICIDAD

**RI-VL** VIAL

AREAS DE TRANSICION

**AT 4** AREAS DE TRANSICION

AREAS RUSTICAS

**AR-AGR** AGROPECUARIAS

**AR-TUR** TURISTICA

AREAS DE CONSERV. ECOLOGICA

**AC** AREAS DE CONSERVACION ECOLOGICA

AREAS DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

**CA** PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

LIMITE DE ZONAS

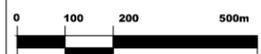
SIGNOS CONVENCIONALES

|  |                               |  |                             |
|--|-------------------------------|--|-----------------------------|
|  | Límite del Área de Aplicación |  | Límite de parcelas          |
|  | Traza Urbana                  |  | Línea de Alta Tensión       |
|  | Carretera                     |  | Curvas Maestras @ 100mts.   |
|  | Terracerías y Brechas         |  | Curvas Intermedias @ 20mts. |
|  | Conducto de pemex             |  | Escurremientos              |
|  | Línea de Fibra Óptica         |  | Cuerpos de Agua             |

PLANO:

Clasificación De Áreas

ESCALA GRAFICA:



Escala Gráfica. 1:15,000

FECHA:

DICIEMBRE 2013

NUM:

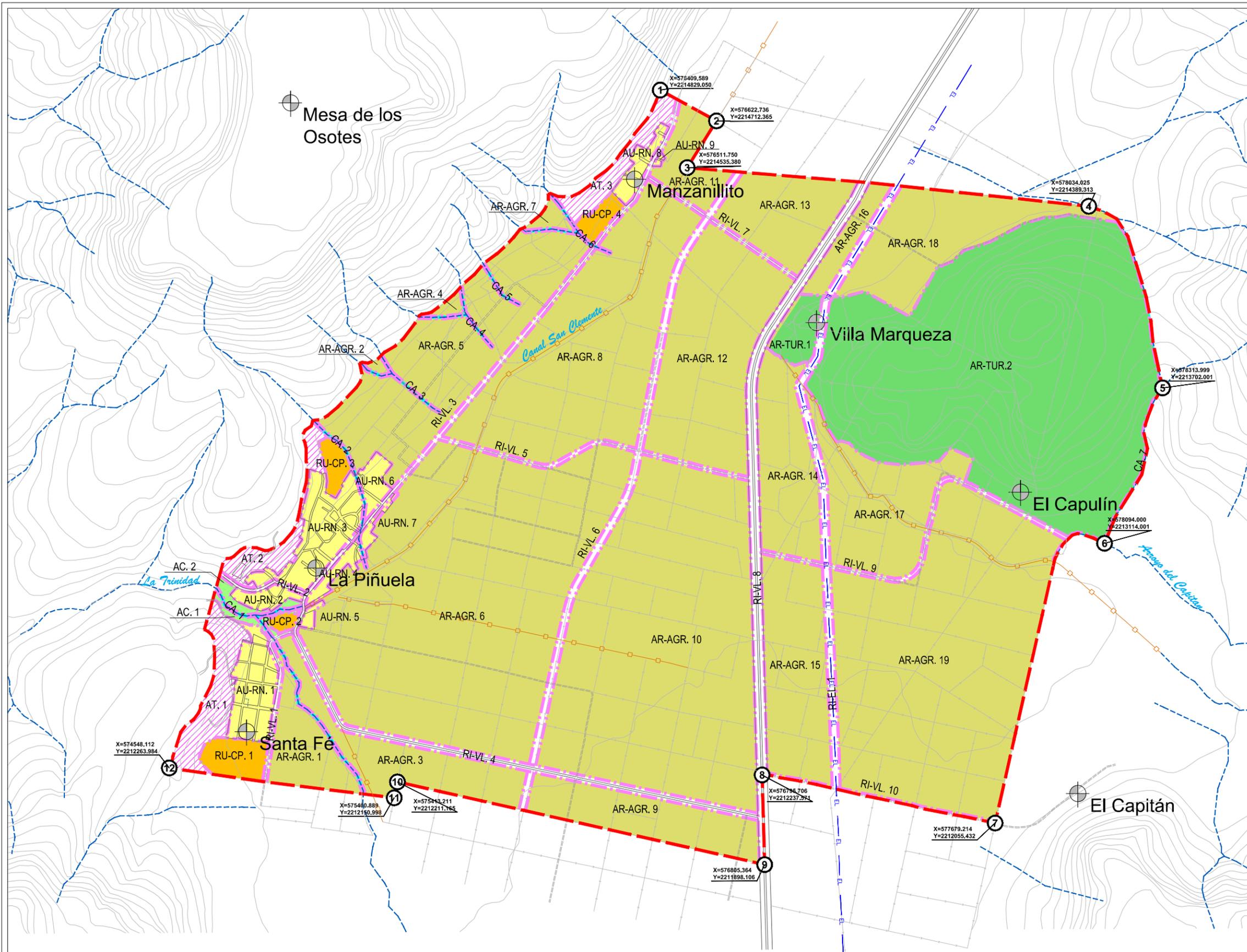
**E1**

NORTE



H. AYUNTAMIENTO DE UNIÓN DE TULA

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS



# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "VILLA MARQUEZA"

LOCALIDAD LA MANZANILLERA  
MUNICIPIO DE UNION DE TULA, JAL.

SIMBOLOGÍA:  
VIALIDAD.

|                 | EXISTENTE | EN PROYECTO |
|-----------------|-----------|-------------|
| REGIONAL        | VR        | VR          |
| PRINCIPAL       | VP        | VP          |
| COLECTOR        | VC        | VC          |
| COLECTORA MENOR | VCm       | VCm         |
| SUBCOLECTORA    | VSc       | VSc         |
| CALLE LOCAL     |           |             |

NODO VIAL

ESTRUCTURA URBANA.

|  |                  |
|--|------------------|
|  | CORREDOR URBANO  |
|  | CENTRO BARRIAL   |
|  | SUBCENTRO URBANO |

SIGNOS CONVENCIONALES

|  |                               |  |                             |
|--|-------------------------------|--|-----------------------------|
|  | Límite del Área de Aplicación |  | Límite de parcelas          |
|  | Traza Urbana                  |  | Línea de Alta Tensión       |
|  | Carretera                     |  | Curvas Maestras @ 100mts.   |
|  | Terracerías y Brechas         |  | Curvas Intermedias @ 20mts. |
|  | Conducto de pemex             |  | Escurrimientos              |
|  | Línea de Fibra Óptica         |  | Cuerpos de Agua             |

PLANO:

Estructura Urbana

NUM:

**E3**

ESCALA GRAFICA:

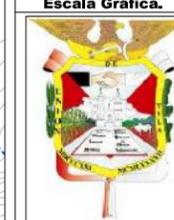


Escala Gráfica. 1:15,000

FECHA:

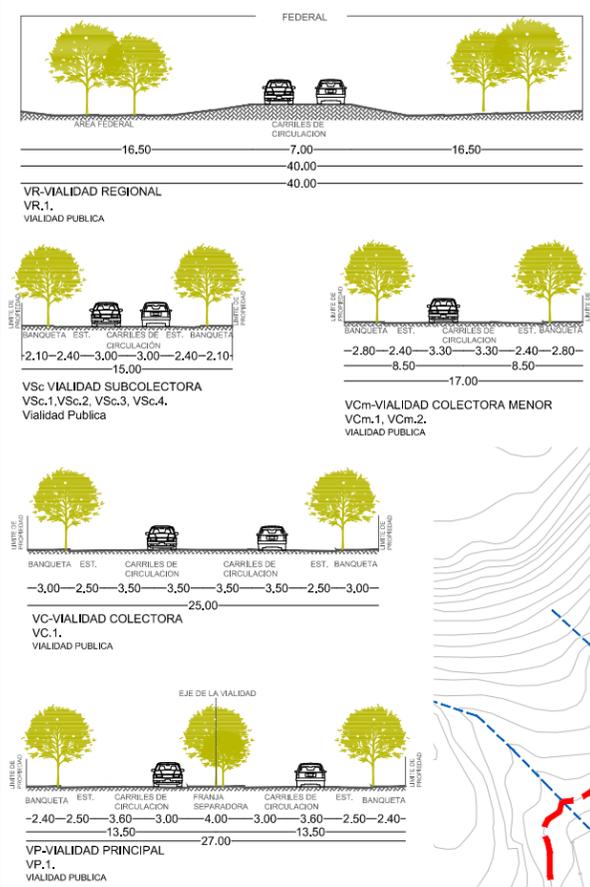
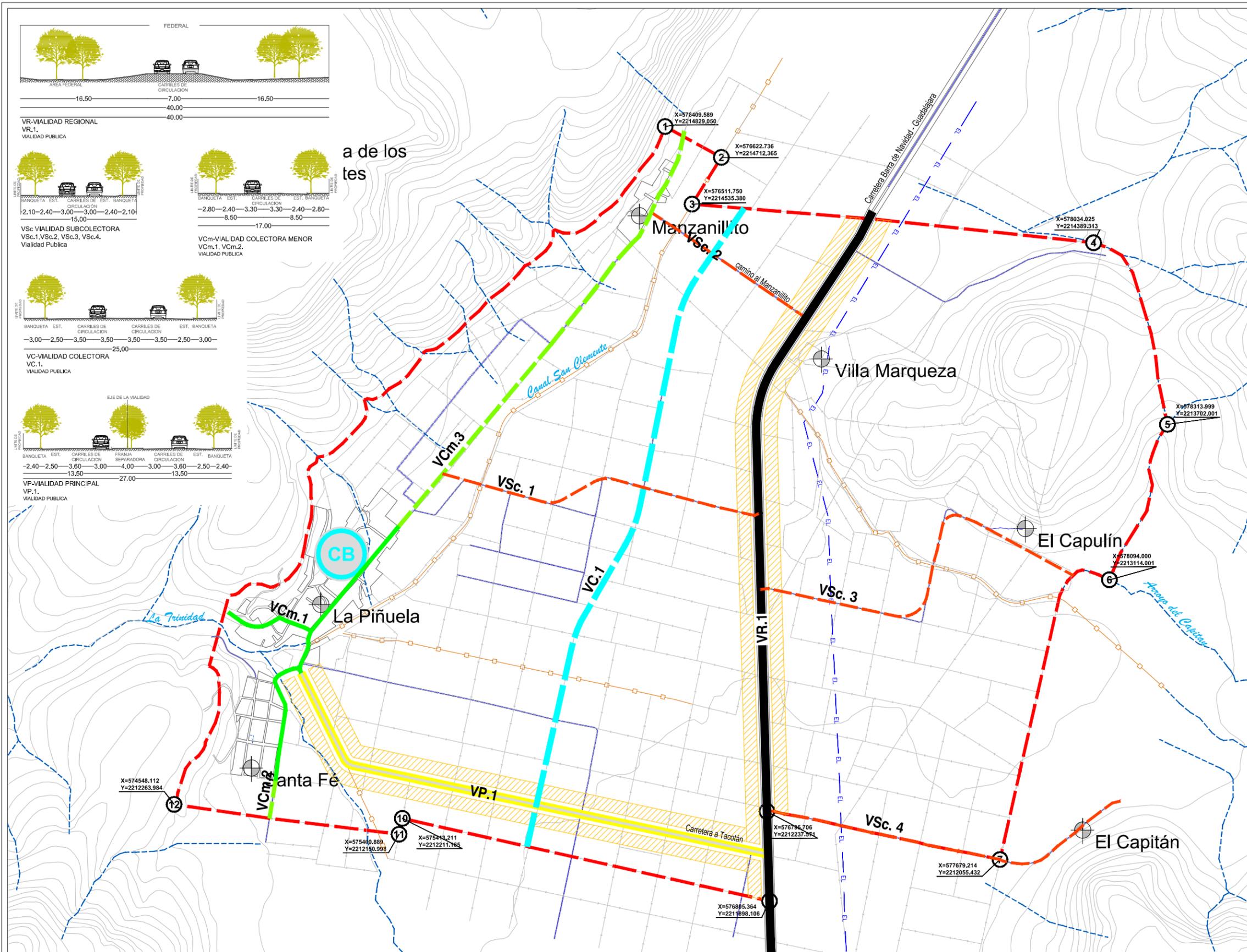
DICIEMBRE 2013

NORTE



H. AYUNTAMIENTO DE  
UNIÓN DE TULA

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS





# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "VILLA MARQUEZA"

LOCALIDAD LA MANZANILLERA  
MUNICIPIO DE UNION DE TULA, JAL.

## SIMBOLOGÍA:

|      |   |
|------|---|
| AG   | Agropecuario  |
| GH   | Granjas y Huertos                                   |
| TE   | Turístico Ecológico                                 |
| H2   | Densidad Baja                                       |
| CB   | Comercio Barrial                                    |
| EI-V | Equipamiento Vecinal                                |
| EI-B | Equipamiento Barrial                                |
| EV-V | Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales   |
| EV-B | Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales   |
| EV-D | Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales |
| IN-U | Infraestructura Urbana                              |
| IN-R | Infraestructura Regional                            |

## LIMITE DE ZONA



## SIGNOS CONVENCIONALES

|  |                               |  |                             |
|--|-------------------------------|--|-----------------------------|
|  | Límite del Área de Aplicación |  | Límite de parcelas          |
|  | Traza Urbana                  |  | Línea de Alta Tensión       |
|  | Carretera                     |  | Curvas Maestras @ 100mts.   |
|  | Terracerías y Brechas         |  | Curvas Intermedias @ 20mts. |
|  | Conducto de pemex             |  | Escurrimientos              |
|  | Línea de Fibra Óptica         |  | Cuerpos de Agua             |

PLANO:

Utilización Del Suelo

NUM:

**E2**

ESCALA GRAFICA:



Escala Gráfica. 1:15,000

FECHA:

DICIEMBRE 2013

NORTE



H. AYUNTAMIENTO DE  
UNIÓN DE TULA

DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS

