

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	4
1.1. BASES JURÍDICAS.....	4
1.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	4
1.1.2. Constitución Política del Estado de Jalisco.....	4
1.1.3. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	5
1.1.4. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	6
1.1.5. Código Urbano para el Estado de Jalisco.....	7
1.1.6. Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	8
1.1.7. Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.....	9
1.1.8. Reglamento Estatal de Zonificación.....	9
1.2. MARCO DE PLANEACIÓN.....	10
1.2.1. Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo Jalisco 2018-2024, Visión 2030.....	10
1.2.2. Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur.....	11
1.2.3. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1996.....	12
1.2.4. Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.....	12
1.2.5. Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza de la Administración 2018-2021.....	14
1.3. POLÍTICAS Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.....	15
1.3.1. Políticas de Desarrollo Urbano.....	15
1.3.2. Objetivos Generales.....	15
1.3.3. Objetivos Estratégicos.....	16
1.3.4. Objetivos Particulares.....	17
1.4. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.....	17
1.4.1. Información General.....	17
1.4.2. Objetivos de la Acción Urbanística.....	17
2. DIAGNÓSTICO.....	17
2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	17
2.2. LOCALIZACIÓN.....	18
2.2.1. Ubicación.....	18
2.2.2. Delimitación del Área de Estudio.....	19
2.2.3. Delimitación del Área de Aplicación.....	21
2.3. ANÁLISIS MEDIO FÍSICO NATURAL.....	22
2.3.1. Clima.....	23
2.3.2. Vientos dominantes.....	23
2.3.3. Topografía.....	23
2.3.4. Hidrología.....	26
2.3.5. Edafología.....	30
2.3.6. Geología.....	32
2.3.7. Uso Potencial del Suelo.....	32
2.3.8. Inventario florístico.....	33
2.3.9. Elementos de Interés Paisajístico.....	35
2.3.10. Aspectos Ambientales.....	36

2.3.11.	<i>Síntesis del medio físico natural.</i>	37
2.4.	MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.	39
2.4.1.	<i>Estructura Urbana.</i>	39
2.4.2.	<i>Sistema Vial y Movilidad.</i>	40
2.4.3.	<i>Infraestructura.</i>	41
2.4.4.	<i>Uso Actual del Suelo.</i>	43
2.4.5.	<i>Regímenes de tenencia de la tierra existente.</i>	43
2.5.	ANÁLISIS DEL MEDIO ECONÓMICO SOCIAL.	44
2.5.1.	<i>Características Demográficas.</i>	44
2.5.2.	<i>Peligro, Vulnerabilidad y Riesgo.</i>	45
2.6.	INFORME AMBIENTAL.	46
2.6.1.	<i>Tipo de residuo</i>	46
Aguas residuales		46
Suministro de energía eléctrica		47
Residuos Sólidos.		47
Emisiones a la atmósfera		48
Forestal		49
3.	BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	51
3.1.	CRITERIOS GENERALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	51
3.1.1.	<i>Demanda de Suelo Urbano.</i>	51
3.1.2.	<i>Requerimientos de Equipamiento e Infraestructura.</i>	51
3.1.3.	<i>Metas Específicas del Plan.</i>	52
3.1.4.	<i>Requerimientos de Equipamiento e Infraestructura.</i>	53
3.1.5.	<i>Resiliencia.</i>	54
4.	ESTRATEGIA.	55
4.1.	ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.	55
4.2.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.	56
4.3.	CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.	57
4.3.1.	<i>Áreas rústicas.</i>	57
4.4.	ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO.	58
4.4.1.	<i>Acciones de Crecimiento.</i>	58
4.4.2.	<i>Acciones de Mejoramiento.</i>	59
4.4.3.	<i>Acciones de Conservación.</i>	60
4.4.4.	<i>Medidas de mitigación.</i>	61
4.5.	USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS.	63
4.5.1.	<i>Alojamiento temporal.</i>	63
4.5.2.	<i>Espacios Verdes y Abiertos</i>	65
4.6.	ESTRUCTURA URBANA.	67
4.6.1.	<i>Estructura Territorial.</i>	67
4.6.2.	<i>Estructura Vial.</i>	67
5.	PROPUESTAS DE ACCIÓN URBANA.	70
5.1.	PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO.	70

5.2.	SUELO URBANO Y RESERVAS TERRITORIALES.....	70
5.3.	INFRAESTRUCTURA.	70
5.4.	VIALIDAD Y TRANSPORTE.	71
5.5.	EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS VERDES.	71
5.6.	IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL.....	72
6.	CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS.....	72
7.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN.....	74
7.1.	ACCIONES, INVERSIONES Y OBRAS.	76
7.1.1.	<i>De la Defensa de los Particulares.....</i>	76
8.	INDICADORES.....	78
9.	TRANSITORIOS.....	81
10.	ANEXO DE PLANOS.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

1. Antecedentes.

1.1. Bases Jurídicas.

1.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO", en el Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, se fundamenta en lo establecido por los artículos 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C; y 115 fracciones II, III, y en particular en la fracción V; todos los anteriores de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

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

1.1.2. Constitución Política del Estado de Jalisco.

Los preceptos señalados en los artículos antes citados se ratifican en los correspondientes artículos: 50, fracciones VIII, X y XXI y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco. En éstos, se indica la facultad de los municipios de expedir los reglamentos que resulten necesarios para proveer la observancia de las leyes y buen despacho de la administración pública (artículo 50, fracción VIII), organizar y conducir la planeación del desarrollo del Estado velando por la sostenibilidad de las finanzas públicas y estableciendo los medios para la consulta ciudadana y la participación social, además de ejercer en forma concurrente con la federación y el Estado, las atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección del ambiente, el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano (artículo 50° fracciones X y XXI). Además, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas (artículo 80°), están facultados 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 sus jurisdicciones territoriales;
- Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;
- Intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana;
- Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica; y
- Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

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

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO" se funda a su vez en lo señalado por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la cual se precisan las atribuciones de los municipios para formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los demás que de éstos se deriven; regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, incluyendo las zonas de riesgo en los centros de población; además de formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en los términos previstos en los planes o programas municipales; así como promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres, y el pleno ejercicio de derechos humanos.

Tal fundamento se relaciona especialmente con lo dictado en los artículos 9, 23 de la Ley General, artículos en los cuales se impone lo siguiente:

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

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

VI. La prevención y atención de contingencias en los Centros de Población para el fortalecimiento de la Resiliencia.

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

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

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

Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

1.1.4. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

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

- I. Se deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

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

1.1.5. Código Urbano para el Estado de Jalisco.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO" se funda a su vez, en las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el cual define las normas que permiten dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco que todas las acciones de urbanización y edificación que generen la transformación de suelo rural a urbano quedan sujetas a cumplir las disposiciones del propio Código (artículo 2º), siendo éstas de orden público e interés social, estableciendo las normas de concurrencia entre estado y

municipios, las normas para ordenar la planeación de los asentamientos humanos, determinando las provisiones, reservas, usos y destinos. Asimismo, se establece que tanto el Gobierno del Estado como los gobiernos municipales, ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos destinos y reservas de áreas y predios (artículo 3º incisos I al XVI).

Son atribuciones de los Municipios: "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" (artículo 10, fracción I); definiendo sus bases y lineamientos en el Título Quinto de la Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, Capítulo I, artículo 120 y aquellos que competen a este estudio, Sección Sexta, (artículos 121 a 126)".

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

El artículo 234 del código establece que los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su Plan Parcial de Desarrollo Urbano en los supuestos previstos en el propio Código.

De conformidad con las atribuciones antes señaladas y con lo establecido por el artículo 123 fracción I del Código, y mediante oficio número D.O.P-DUS-003/2016, de fecha 20 de mayo de 2016, el Ayuntamiento Constitucional de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, se instruye a la elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el predio rústico denominado "Cerro Gordo" ubicado en el kilómetro 2.46 del Camino a los Durazos dentro del mismo municipio, con el fin de autorizar la acción urbanística privada, para Turístico Campestre denominada "LOS ALTOS DE JALISCO".

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

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

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

Señala que 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 de Desarrollo, Planes Parciales y Programas de Desarrollo Urbano deberán elaborarse atendiendo los lineamientos, disposiciones y estrategias contenidos en los ordenamientos ecológicos locales y demás instrumentos que al efecto se expidan.

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

La Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco establece el ordenamiento para regular la constitución, fusión y extinción de los municipios; organización, función, suspensión y desintegración de los cabildos, siendo aplicable en todos los municipios del Estado y en aquellos que llegasen a constituirse como se establece en su artículo 3. Ratifica la personalidad jurídica y patrimonio propio del municipio establecido en el artículo 115 Constitucional y en los términos del Título séptimo de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

En el Capítulo IX referente a los ordenamientos municipales y dentro del artículo 40 fracción II el municipio puede 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.”

1.1.8. Reglamento Estatal de Zonificación.

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

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

Este reglamento tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales (artículo 2º). Para tales efectos se establecen:

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

1.2. Marco de Planeación.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO" en el Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, es consistente y guarda congruencia con los objetivos estratégicos en materia de desarrollo ecológico, promovido por los instrumentos de planeación a nivel federal, estatal, regional, pero sobre todo los de nivel municipal, particularmente en lo que corresponde al aprovechamiento de las ventajas del entorno local y regional, destacando lo relativo a la promoción ecológico-ambiental.

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

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

El 05 de septiembre del 2018 se publica el acuerdo por el cual se publica el 1Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo Jalisco 2018-2024 contempla que la planeación debe llevarse a cabo desde su planteamiento inicial mediante una interacción permanente entre sociedad civil y el servicio público, así mismo está integrado por objetivos, metas e indicadores que coadyuvarán al desarrollo integral del estado, sus regiones y sectores a corto, mediano y largo plazo.

Uno de sus objetivos principales es el desarrollo sostenible del territorio el cual integra temas de medio ambiente y desarrollo territorial, transporte, infraestructura y obra pública, así como gestión integral del agua, siendo todos estos temas prioritarios en el sistema estatal de planeación, es por tanto que el presente documento pretende integrar y guardar congruencia con los aplicables dentro de las competencias del instrumento.

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

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

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

- I. Infraestructura para el desarrollo.
- II. Desarrollo integral de movilidad.
- III. Protección y gestión ambiental.
- IV. Gobernanza territorial y desarrollo regional.

Si bien los objetivos planteados son propuestos desde una escala regional la aplicación del mismo será establecida dentro de los usos y acciones del presente documento.

1.2.2. Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur.

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

de sus ventajas competitivas y potencialidad de cada municipio. Como objetivos específicos se señalan para la Región:

- Fortalecer y articular las unidades productivas locales.
- Impulsar el desarrollo del turismo.

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

1.2.3. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1996.

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

Como objetivos del Plan Estatal que inciden de manera más directa en lo relativo al Plan Parcial "LOS ALTOS DE JALISCO", se señalan:

- Lograr el equilibrio poblacional de la entidad conforme a la capacidad de cada región considerando su extensión territorial, recursos naturales, industria y servicios.
- Mejorar las condiciones ambientales de los Centros de Población.
- Salvaguardar los recursos naturales y mantener el equilibrio ecológico.

1.2.4. Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.

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

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

De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) a que corresponde el Área de Estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO", comprende una extensión territorial que se identifica con la clave Ff4 163 C, cuyo Uso de suelo predominante Flora y Fauna, así mismo como Usos Condicionados Forestal y Pecuario, con política ambiental de

conservación Fragilidad Ambiental Alta, aunque la cual indica puede ser utilizados determinados Criterios De Regulación Ecológica.

Criterios De Regulación Ecológica de Ff4 163 C:

Flora y Fauna

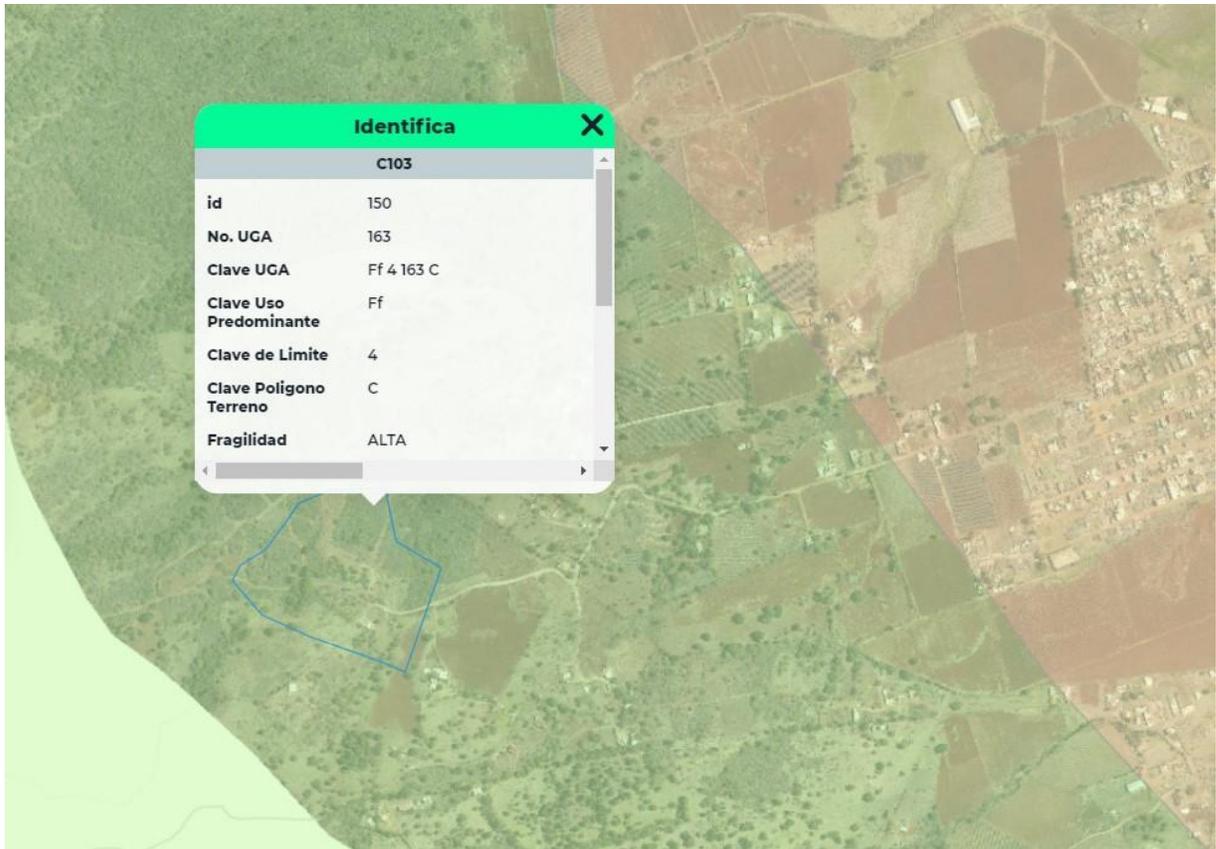
- Criterio 10. Impulsar un inventario y monitoreo de la flora, fauna y hongos y sus poblaciones que permitan mantener un estatus actualizado para aquellas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial.
- Criterio 17. Impulsar en áreas silvestres programas de restauración de los ciclos naturales alterados por las actividades humanas.,
- Criterio 21. Limitar el uso de fuego exclusivamente en sitios designados como zonas de campamento.

Forestal

- Criterio 3. Impulsar un manejo de cuencas considerando una cobertura forestal permanente en los parteaguas.

Pecuario

- Criterio 6. Incorporar a la actividad ganadera la reintroducción de especies desaparecidas, como el guajolote.
- Criterio 16. En aquellos sitios donde exista una combinación de áreas de pastoreo y vegetación natural incorporar ganadería diversificada.



Fuente: Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, Mapa Jalisco.

Para el uso propuesto de Turístico (Tu) la interpretación y aplicación de las nomenclaturas que establecen, los criterios ambientales para los usos de suelo de cada unidad de gestión ambiental (UGA) se realizará con apego a las definiciones y especificaciones de los criterios y políticas que las conforman de manera abreviada. En el caso de que, algunos usos de suelo y criterios no se encuentren incluidos en la descripción de las unidades de gestión ambiental expresamente prohibidos, permitidos o condicionados, se entenderá que los criterios ambientales y los usos de suelo aplicables para la realización de obras o acciones específicas, deben ser establecidas por la autoridad competente a través del instrumento de la política ambiental consistente en la evaluación de los estudios de impacto ambiental.

1.2.5. Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza de la Administración 2018-2021.

El Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza de la Administración 2018-2021 (PMDGA), reconoce prioridades para el desarrollo municipal las cuales establece las necesidades en proyectos que son necesarios para posicionar el municipio dentro de la Región Altos Sur los cuales se engloban en seis temas:

- Desarrollo Social.
- Desarrollo Sostenible del Territorio.

- Desarrollo económico.
- Estado de Derecho.
- Gobierno.
- Transversal.

Dentro del apartado del desarrollo sostenible del territorio destacan potencialidades que son necesarias contemplar dentro de los instrumentos de planeación y que son los que el presente PPDU considera congruentes:

- Empedrados en el municipio.
- Perforación de pozos profundos.
- Rehabilitación de red de agua y sanitarias en el municipio.
- Redes de distribución de luz en el municipio.

Además, dicta mejorar los procesos recaudatorios en materia de prestación de servicios municipales y de esta forma aumentar la recaudación fiscal y con ello eficientar la administración pública municipal, bajo una política de contribución de los ciudadanos hacia el desarrollo del municipio.

En el apartado de objetivos, programas y proyectos estratégicos del PMDGA se pueden destacar, en lo que respecta al planteamiento del Plan Parcial propuesto:

- El proyecto 1.1.6, establece como requerimiento:
- Rehabilitación de los caminos: Rehabilitación conexión de camino a Rancho El Durazno con Tepatitlán.
- Promover el Eco turismo en la región.
- Promover la Ruta del agave y el tequila.

1.3. Políticas y Objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

1.3.1. Políticas de Desarrollo Urbano.

Son Políticas generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO" en la Población de San Ignacio Cerro Gordo, conforme a los lineamientos estratégicos del Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur y del Plan Municipal de Desarrollo, de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco 2012-2030, los siguientes:

- Fortalecer y articular las unidades productivas locales, impulsar el desarrollo del turismo, fortalecer la infraestructura productiva, generar fuentes de empleo a través del aprovechamiento de las potencialidades y vocacionamiento de la región.
- Promover la creación y consolidación de áreas de eco turismo para el ordenamiento y construcción de zonas turístico campestres, donde se estimule la creación de desarrollos, relacionados con la vocación del municipio de carácter agro-industrial, la producción de agave y el turismo.

1.3.2. Objetivos Generales.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO" del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo tiene como objetivos generales los siguientes de conformidad con lo señalado por el artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco:

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

1.3.3. Objetivos Estratégicos.

Son objetivos generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO" del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, los siguientes:

- La revisión, evaluación del proceso de urbanización y de desarrollo urbano, en su área de estudio, así como la propuesta de urbanización en su área de aplicación, con relación a su integración al Centro de Población de San Ignacio Cerro Gordo;
- Contribuir al ordenamiento territorial del centro de población mediante: La organización del asentamiento humano con relación a áreas de trabajo que complementen a las de vivienda, deporte y esparcimiento, equipamiento, servicios y transporte;
- Promover la diversificación, fortalecimiento y ubicación equilibrada de usos y destinos del centro de población, en las diferentes zonas en tanto sean compatibles, que estimulen la vida en comunidad, presten los servicios necesarios y optimicen los desplazamientos de la población;
- Contribuir a la creación, establecimiento y consolidación de áreas verdes a partir de la cesión para destinos de nuevas acciones urbanísticas en las áreas de reserva urbana. A su vez, preservar y mejorar zonas naturales, áreas forestadas y escurrimientos en el área de aplicación del Plan, manteniendo el equilibrio ecológico de la zona, destinando algunas de ellas como áreas de esparcimiento, mejorando así el medio ambiente urbano;
- La consolidación, mejoramiento y establecimiento de zonas Turístico Campestres, debidamente ubicadas en relación con las Habitacionales, de Servicios y de Áreas Verdes Protegidas;

- Apoyar en el establecimiento de normas y reglamentos para el control del aprovechamiento del suelo, de la acción urbanística y del mejoramiento del ambiente.
- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano; y
- Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo urbano a condiciones óptimas.

1.3.4. Objetivos Particulares.

- La promoción económica de la localidad de San Ignacio Cerro Gordo, mediante el fomento proactivo del turismo eco-turístico en la región.
- Explotar el potencial de las áreas de oportunidad Eco-turística.
- Impulsar y conservar de la vocación cultural y tradiciones del municipio.

1.4. Memoria Descriptiva del Proyecto.

1.4.1. Información General.

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano es promovido ante el H. Ayuntamiento Constitucional de San Ignacio Cerro Gordo, por el ciudadano mexicano mayor de edad, dedicado al comercio, conocido como "JOSE LUIS JIMENEZ ZAMUDIO". El cual ha manifestado ser un ciudadano de la localidad con domicilio conocido, el cual se presenta así mismo como el propietario del predio rustico denominado "Cerro Gordo", Localizado al Poniente del centro de la población de San Ignacio Cerro Gordo.

1.4.2. Objetivos de la Acción Urbanística.

El proyecto pretende llevar a cabo el desarrollo urbanístico de un Fraccionamiento Turístico Campestre, enfocado al ramo de Eco-turismo y Acción Urbanística Sustentable.

2. Diagnóstico.

2.1. Antecedentes Históricos.

Con fecha 24 de julio de 1921, se celebra una junta en la Secretaria General de Gobierno en la ciudad de Guadalajara, entre los representantes de los vecinos de San Ignacio Cerro y los dueños de la hacienda, Clotilde, Teodoro y Conrado y acuerdan que la señorita Clotilde Macías Castañeda les donará los terrenos donde viven y otros necesarios, con la extensión que se requiera, pero no excesiva, para el establecimiento de un fundo legal, para crear jurídicamente un poblado en el casco de la hacienda para que tenga autonomía política, y no procede formar un ejido como lo solicitaron, ya que la mayoría de los vecinos son comerciantes y muy pocos agricultores.

Se otorga en la ciudad de Guadalajara con fecha 19 de abril de 1922, la escritura pública de donación por parte de la señorita Clotilde Macías, cediendo a numerosos vecinos los

terrenos en que tienen construidas sus casas y otros más que se necesiten. Por su parte los representantes de vecinos aceptan la donación. Queda asentado ante testigos con fecha 12 de julio de 1922.

Se da posesión a los vecinos de San Ignacio cerro Gordo, del municipio de Arandas, los terrenos descritos en la escritura otorgada, en fecha de 30 de julio de 1922. Siendo comisario de San Ignacio, el profesor José Natividad Orozco Orozco. Se protocoliza la escritura con fecha 13 de octubre de 1922, en la ciudad de Guadalajara.

El expediente presentado en 1918 por los habitantes de la hacienda en la Secretaria General de Gobierno del Estado, en Guadalajara, como solicitud de formar un ejido quedó guardado ante el arreglo a que llegaron los pobladores y la hacienda.

Se autoriza la creación del ejido de San Ignacio Cerro Gordo en terrenos del Cerro de Jaquetas, del Cerro Gordo y de La Providencia, con fecha 23 de julio de 1937.

En el decreto número 14,216 del 25 de marzo de 1991, se establece que la agencia municipal de San Ignacio Cerro Gordo se incorpora a la Delegación Municipal de Los Dolores. El decreto 15,292 del 1º de diciembre de 1993, eleva la agencia municipal de San Ignacio Cerro Gordo a la categoría de Delegación Municipal perteneciente a la jurisdicción de Arandas.

Posteriormente, en 1998, se constituyó la asociación civil denominada Por un Nuevo Municipio San Ignacio Cerro Gordo que retomó y promovió la inquietud de don José Jiménez para municipalizar a San Ignacio. Fue el 21 de noviembre del año 2000 que dicha asociación presentó ante el Congreso del Estado la solicitud para erigir a la categoría política de municipio libre la Delegación de San Ignacio Cerro Gordo, avalando su petición con la firma de 8,153 ciudadanos domiciliados en la región; lo cual fue un importante factor para que finalmente mediante decreto número 20,371, publicado el 30 de diciembre de 2003, se creara el municipio de San Ignacio Cerro Gordo. En el mismo decreto se establecen algunas consideraciones que tienen la finalidad de que el nuevo municipio logre su debida integración y funcionalidad orgánica a partir de enero del 2007 cuando su primer Ayuntamiento entre en funciones

2.2. Localización.

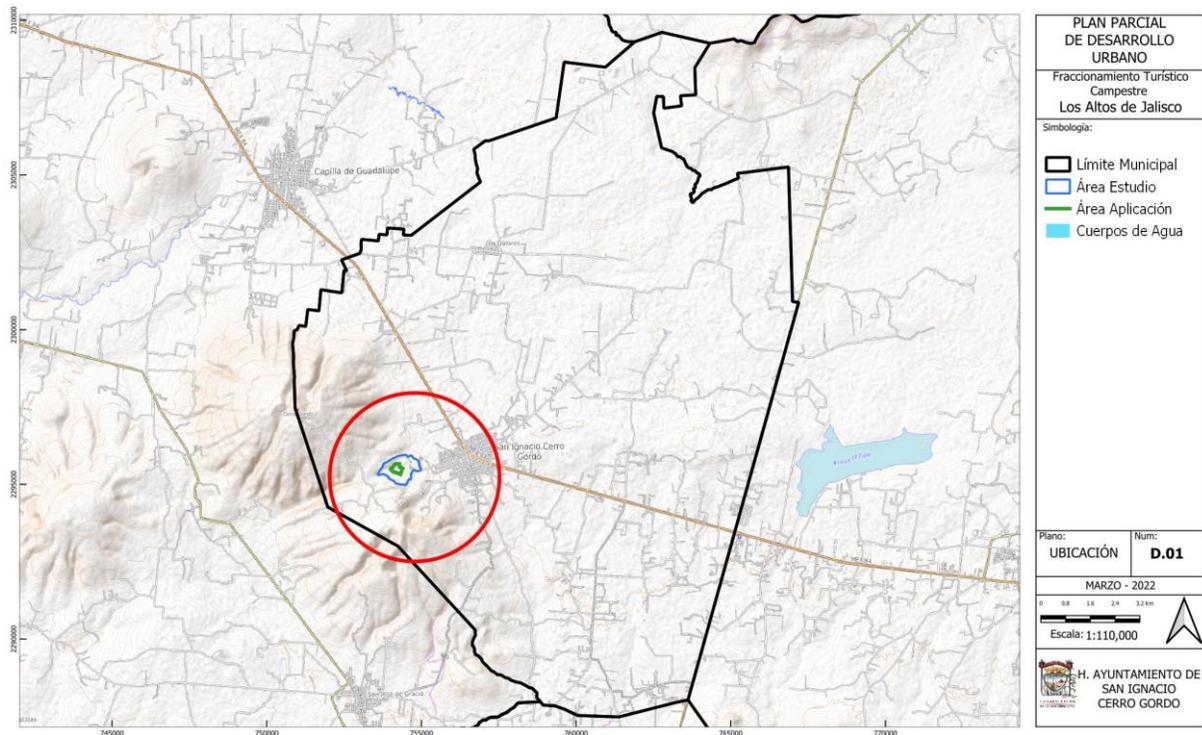
2.2.1. Ubicación.

El municipio de San Ignacio Cerro Gordo limita con municipios jaliscienses. Al norte. Con la Capilla de Guadalupe, delegación de Tepatitlán de Morelos y con el municipio San Miguel el Alto; al sur, San José de Gracia, delegación del municipio de Tepatitlán y con el municipio de Atotonilco el Alto; poniente con Tepatitlán de Morelos y al oriente con Santa María del Valle, delegación del municipio.

Ocupando San Ignacio la posición específica de 20°44'31" de latitud norte y 102°32'07" de longitud oeste del meridiano de Greenwich, a una altura de 2,065 metros sobre el nivel del mar.

Nuestro municipio tiene una superficie de 228.01 km², según establece en su decreto de creación número 20 371, de fecha 30 de diciembre de 2003.

Plano 1. Ubicación de San Ignacio Cerro Gordo y área de aplicación del Plan.



El Centro de Población se ubica al este del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo, a una altura de 2,065 metros sobre el nivel del mar. Por su parte su principal elevación es el Cerro Gordo, que tiene una altura de 2.666 metros sobre el nivel del mar, al Poniente del Centro de Población de San Ignacio Cerro Gordo se localiza el área de estudio a una distancia de 0.00km. y el área de aplicación a 2.46 km, a una altura de 2,167 metros sobre nivel del mar.

2.2.2. Delimitación del Área de Estudio.

El área de estudio se localiza en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, colindando al noroeste del límite del Centro de Población de San Ignacio Cerro Gordo. El área de estudio cuenta con un perímetro de 3,925.00 metros y una superficie de 80.8 hectáreas, la cual corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el polígono de aplicación, y se encuentra integrada por el siguiente polígono determinados en sus vértices mediante coordenadas UTM, esta área queda comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. La descripción del polígono del área de estudio se realiza a continuación con toda precisión,

utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que circunden el perímetro y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM.

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

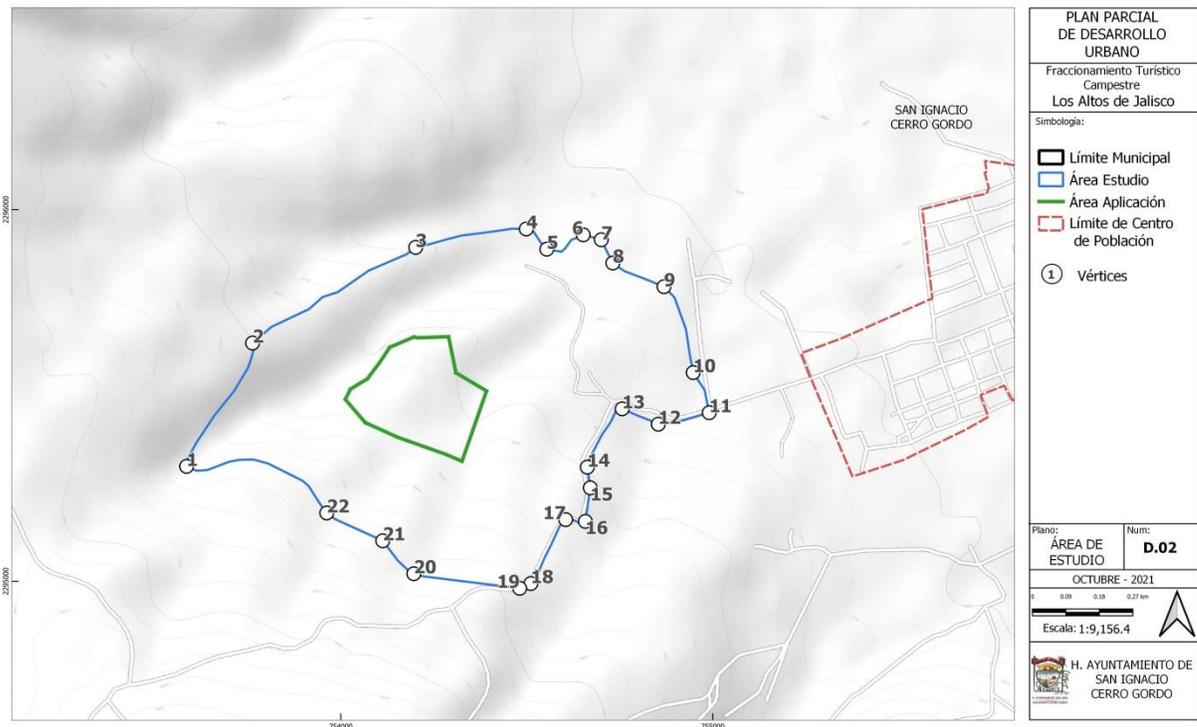
Cuadro1. Cuadro de coordenadas del área de estudio.

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	753601.3590	2295133.9671	12	754869.7363	2295247.3750
2	753778.7859	2295465.8326	13	754772.6462	2295288.8590
3	754217.3648	2295723.2248	14	754678.9681	2295131.8629
4	754514.8209	2295772.6495	15	754686.9097	2295076.2575
5	754569.9845	2295718.3677	16	754673.6662	2294986.0092
6	754667.9606	2295756.9818	17	754620.7072	2294990.8640
7	754716.5060	2295743.7421	18	754527.1389	2294818.7529
8	754747.3963	2295681.0755	19	754497.1282	2294805.9551
9	754885.0876	2295617.5255	20	754212.3087	2294845.1788
10	754963.6343	2295386.2773	21	754128.7912	2294933.7729
11	755006.6592	2295278.3761	22	7539781916	2295008.6868

Superficie Total 80.8 hectáreas

Fuente: Elaboración Propia

Plano 2. Delimitación del área de estudio.



Fuente: Elaboración Propia

2.2.3. Delimitación del Área de Aplicación.

El área de aplicación corresponde a un predio propiedad de "JOSE LUIS JIMENEZ ZAMUDIO, ubicado en el "Cerro Gordo", en el municipio de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, con una superficie total de 7-63-24.36 has. El área de aplicación se ubica al pie del Cerro Gordo con frente a la vialidad Sub-Colectora constituida por el Camino a los Duraznos que enlaza a San Ignacio Cerro Gordo con la carretera estatal de Tepatitlán de Morelos - San Jose de Gracia. El polígono que se localiza a una distancia de 2.18 km. del Centro de Población de San Ignacio Cerro Gordo tiene las siguientes colindancias (ver plano D.01):

Al nor-poniente: La colindancia se integra por segmentos de líneas quebradas que parten del extremo nor-oriental del polígono en dirección al sur-poniente. Están enlazados por diversos vértices iniciando desde el vértice 1, (coordenadas X-754,286.8624, Y-2,295,657.8991) desde donde, a una distancia de 81.62 metros se llega al vértice 2 (coordenadas X-754,205.2454, Y-2,295,657.2313) continuando a una distancia de 11.99m metros al vértice 3 (coordenadas X-754,193.4491, Y-2,295,659.3976), siguiendo en el sureste a una distancia de 70.08 metros para llegar al vértice 4 (coordenadas X-754,128.2016, Y-2,295,633.8132), prosiguiendo en una distancia de 48.62 metros al vértice 5 (coordenadas X-754,100.1302, Y-2,295,594.1196), continuando en la misma dirección en una distancia de 55.57 metros al vértice 6 (coordenadas X-754,065.6329, Y-2,295,550.5565), siguiendo a una distancia 53.21 metros al vértice 7 (coordenadas X-754,019.5166, Y-2,295,524.0102), siguiendo a una distancia 31.06 metros al vértice 8 (coordenadas X-754,004.6620, Y-2,295,496.7376). Físicamente colinda con la propiedad privada que según registros perteneciente JESUS QUEZADA TAPIA.

Al sur-poniente: La colindancia se integra por vértices que van en líneas quebradas desde el vértice 8, (coordenadas X-754,004.6620, Y-2,295,496.7376) hacia el sur, donde a una distancia de 82.78 metros se llega al vértice 9 (coordenadas X-754,057.0366, Y-2,295,432.6342) continuando a una distancia de 94.84 metros al vértice 10 (coordenadas X-754,142.3388, Y-2,295,391.1884), continuando a una distancia de 32.18 metros al vértice 11 (coordenadas X-754,172.3721, Y-2,295,379.6316), continuando a una distancia de 105.32 metros al vértice 12 (coordenadas X-754,270.6642, Y-2,295,341.8092), continuando a una distancia de 47.67 metros al vértice 13 (coordenadas X-754,313.9559, Y-2,295,321.8444). Físicamente colinda con la propiedad privada que según registros perteneciente JESUS OROZCO DE LA TORRE.

Al Oriente: La colindancia se integra por vértices que van en líneas quebradas desde el vértice 13, (coordenadas X-754,313.9559, Y-2,295,321.8444) hacia el norte, donde a una distancia de 200.28 metros al vértice 14 (coordenadas X-754,384.9194, Y-2,295,509.1338), Físicamente colinda con la propiedad privada que según registros perteneciente JESUS GUTIÉRREZ PLASCENCIA continuando a una distancia de 95.69 metros al vértice 15 (coordenadas X-754,304.1007, Y-2,295,560.3733), continuando a una distancia de 99.04

metros al vértice 1 (coordenadas X-754,286.8624, Y-2,295,657.8991), Físicamente colinda con la propiedad privada que según registros pertenece ANTONIO VÁZQUEZ OROZCO.

Plano 3. Área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Fuente: Elaboración propia.



Fuente: Elaboración Propia

2.3. Análisis Medio Físico Natural.

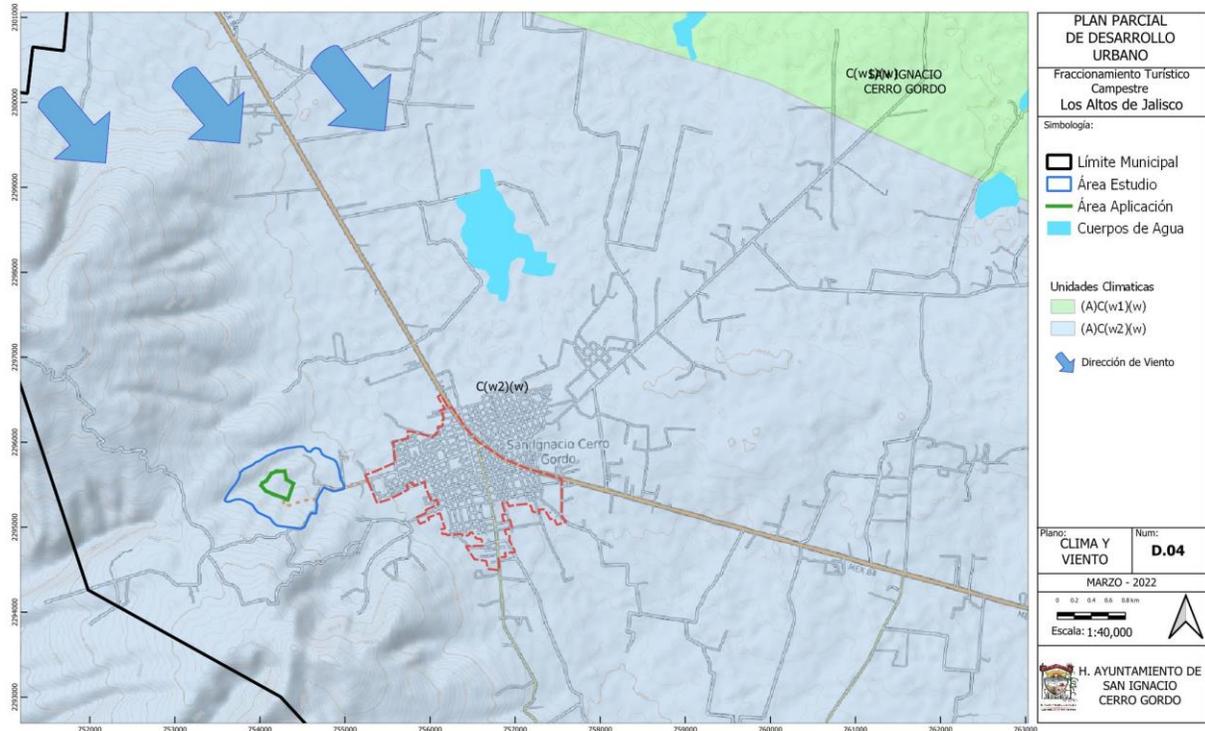
En lo que corresponde al análisis del medio físico natural y tomando como base lo que establece el artículo 122, fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en el presente apartado se presenta la descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en el área de aplicación,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

De manera complementaria y tomando como referencia lo dictado por el artículo 86 del propio código que señala que los distintos instrumentos de desarrollo urbano y de urbanización, previamente a ser aprobados, deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental por la autoridad competente, es que como parte complementaria del presente plan parcial se presenta la correspondiente Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Específica, del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “LOS ALTOS DE JALISCO” documento que forma parte integrante del presente documento como parte de sus anexos.

2.3.1. Clima.

De acuerdo con datos a escala municipal e información del INEGI, el clima del municipio de San Ignacio Cerro Gordo es semi calido-semi húmedo y templado-subhúmedo. La temperatura media anual es de 16.9°C, presentando un rango entre los 4.9°C y 29.1°C, y tiene una precipitación media anual de 901.00 milímetros con régimen de lluvia en los meses de junio, julio y agosto. Los vientos dominantes son de dirección sureste.

Plano 4. Vientos Dominantes y Clima



Fuente: Elaboración Propia (INEGI, 2015).

2.3.2. Vientos dominantes.

Los vientos dominantes en el área de estudio son provenientes del Nor-poniente por lo que, en el caso particular del área de aplicación, la determinación de usos y destinos del presente plan parcial toma en cuenta este factor para la mejor ubicación de la zona que será destinada al uso Turístico Campestre que se propone, estableciendo franjas de amortiguamiento entre lo urbano y lo rustico, estableciendo límites del uso propuesto considerando además áreas de transición entre áreas de reserva urbana y las de conservación ecológica, áreas de protección a cauces y cuerpos de agua como medidas de mitigación y de prevención de riesgos, garantizando el confort y habitabilidad al interior del área de aplicación.

2.3.3. Topografía.

Rasgos Geomorfológicos.

El perfil topográfico de la región es muy variado, el predio del área de aplicación. se encuentra en una zona con pendiente variable, que aumenta conforme se recorre de nor-poniente a sur-oriente, además de que este predio está cerca de donde parte la falda de la elevación del Cerro Gordo, principal altura del municipio, que se localiza al nor-oriente de la cabecera municipal y tan solo a 1.0 km al nor-oriente del predio del proyecto. esta elevación cuenta con una altura de 2666 metros sobre el nivel del mar, siendo el de mayor altitud en la región 3. Altos Sur, del estado de Jalisco.

Cercano también al predio del proyecto y al sur del mismo se encuentra el cerro chico, a 1.2 km de distancia desde el predio hasta las faldas de la elevación.

La geomorfología de la zona muestra unidades muy definidas y consistentes, sin embargo, la unidad geomorfológica sobre la que se asienta el proyecto corresponde al sistema neovolcanico, a la unidad denominada llanura colinosa medianamente diseccionada con cambios de terreno de 20 a 30 metros por kilómetro cuadrado.

El entorno más próximo al área de estudio se encuentra caracterizado por una topografía diversa que oscila entre: a) Suelos sensiblemente planos que predominan en la porción del centro de población de San Ignacio Cerro Gordo y hacia el oriente del mismo; b) La zona con pendientes extendidas que conforman la falda de la topoforma "El Cerro Gordo" (al nor-poniente del área de estudio); y c) Una tercera tipología topográfica, concerniente a una zona donde se entremezclan porciones de pendientes extendidas (provenientes del Cerro el Chico) y secciones menores de llanura colinosa (relacionadas a la presencia de escurrimientos naturales que interrumpen intermitentemente la pendiente extendida), lo que se puede observar al norte del área de estudio.

En términos generales el área de aplicación se caracteriza por una predominancia importante de pendiente moderada. Se considera que las pendientes prevalecientes dentro del área de aplicación no demuestran restricciones significativas a la urbanización, ya que en su mayor superficie presentan condiciones favorables para facilitar el escurrimiento superficial de agua pluvial. Además que no se prevé la necesidad de realizar alteraciones significativas en la topografía del sitio.

Plano 5. Modelo digital de elevación, topografía y pendientes.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI.

Modelo Digital de Elevación y Análisis de Pendientes.

Los registros de elevación para el área de estudio señalan que el punto más alto se encuentra ubicado a lo largo del límite norte, junto al vértices 4 que corresponde a la cota 2,165 msnm, en la falda del "Cerro Gordo" y la parte más baja del polígono de análisis que se encuentra a 2,074 msnm se sitúa al noroeste en el vértice 1 del polígono, cercano al trazo de la carretera Tepatitlán de Morelos-Arandas.

El área de aplicación cuenta con una elevación de 2,090 msnm al este y 2,178 msnm al oeste, en una distancia de 2,200 m. lo que ocasiona una pendiente promedio de 4.00 %.

El análisis de pendientes practicado al interior del área de estudio permite generar las siguientes consideraciones en arreglo a los rasgos de las mismas:

- Existen algunas zonas delimitadas con pendientes del 0 al 3% principalmente en la parte noroeste del área de estudio. Estas pendientes tienden a condicionar la aptitud urbana del suelo, debido a que su condición semiplana, no plantea complicación alguna para la implementación de infraestructura de escurrimiento de aguas pluviales, y carece totalmente de zonas con riesgo de encharcamientos e inundaciones.
- La recomendación para los suelos con pendientes cercanas al 0% es conservar el uso agrícola o forestal en su caso, o la implementación de zonas de conservación, para el emplazamiento de espacios verdes o de equipamientos que requieran densidades

menores de edificación, con lo cual se permita la infiltración y/o la regulación de aguas pluviales.

- La mayor extensión del área de estudio presenta rangos de pendientes del 2% al 12%. Estos rangos de pendientes son consideradas aptas para el desarrollo urbano, puesto que muestran características adecuadas de asoleamiento y ventilación, facilitan el despliegue de redes de infraestructura, y el escurrimiento superficial de las aguas pluviales evitando inundaciones. Por otra parte, en este predio no se requieren grandes movimientos de tierra para la urbanización y edificación.
- Las zonas con pendientes mayores al 30% se encuentran localizadas totalmente fuera del área de estudio al suroeste y noroeste, en las faldas de las topofomas "Cerro Gordo" y "Cerro el Chico". Este tipo de suelos con pendientes pronunciadas presenta mayores restricciones para el desarrollo urbano ya que implica riesgos y requerimientos de mayores movimientos de tierra en el proceso de urbanización. En este tipo de zonas no se recomienda implementar procesos de urbanización debiendo preferentemente conservar el uso agrícola o forestal actual.

Los análisis de topografía, del modelo elevación y de pendientes, tanto para el área de estudio en conjunto, como para el área de aplicación en particular, permiten concluir que la mayor parte no presentan restricción a la urbanización por efecto de la topografía, lo anterior como consecuencia de que no se detectan fracciones con alguna vulnerabilidad por eventos de encharcamientos, suelos inestables o susceptibles de deslizamientos.

2.3.4. Hidrología.

Hidrología superficial.

El área de estudio se inserta en la Región Hidrológica Lerma-Santiago, específicamente en la subregión hidrológica Altos-Santiago. A su vez, participa parcialmente en dos cuencas hidrológicas, ya que el 75.00 % de la superficie pertenece a la cuenca Río Verde Grande, subcuenca Río Del Valle, mientras que el 25.00% restante se sitúa en la cuenca Río Santiago - Guadalajara, subcuenca Río Zula. Por su parte, el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO", se encuentra localizada completamente dentro de la Subcuenca hidrológica Río Del Valle.

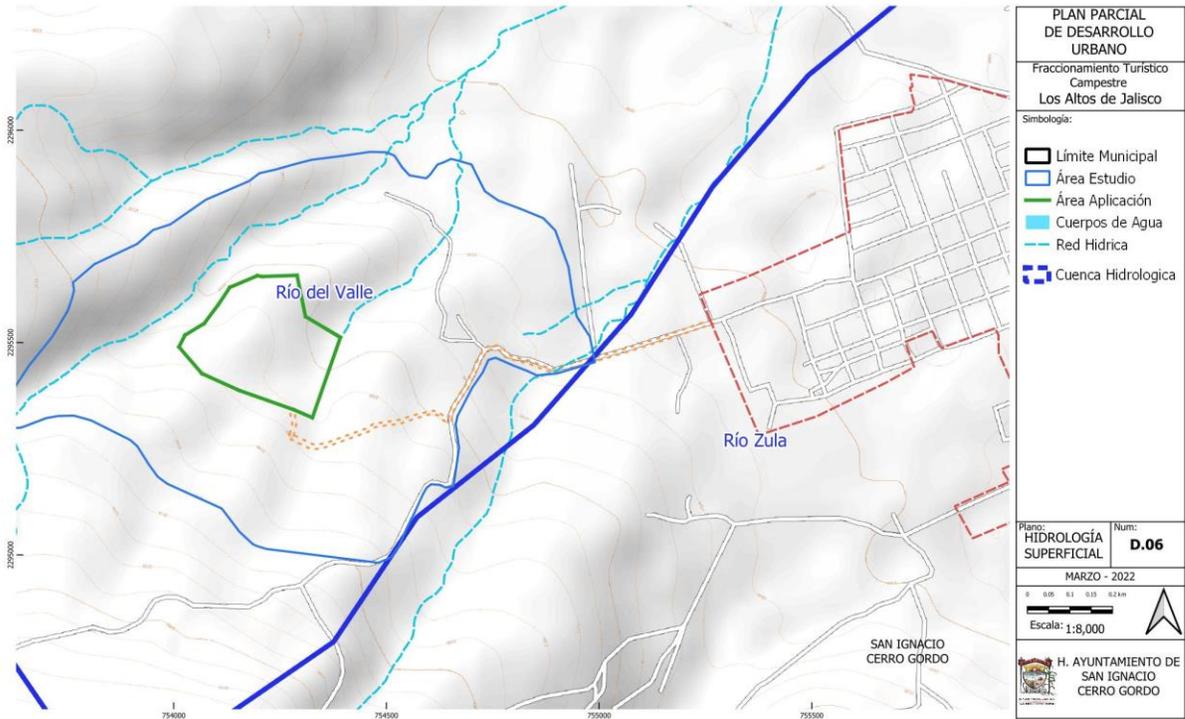
Es uno el escurrimiento natural intermitente que afecta al área de estudio, mismo que presenta un sentido de flujo que obedece en buena medida a las pendientes topográficas en torno al "Cerro Gordo y Cerro el Chico".

Las unidades de captación de aguas superficiales conformadas por la subcuencas captura las escorrentías generadas por la precipitación pluvial y las corrientes de agua de temporada, que posteriormente se alojan en el escurrimiento naturales detectado y encontrado fuera del área de aplicación, que es el afluente del "Arroyo el Cerro Gordo".

En lo que corresponde al área de aplicación, la mayor escorrentía del polígono es canalizada de manera natural a hacia un ramal del "Arroyo el Cerro Gordo", encontrado

fuera de la misma área de aplicación, continuando esta afluencia hacia la Presa el Mezquite ubicada al nor-oriente del polígono de estudio.

Plano 6. Hidrología superficial.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI y SIALT.

De acuerdo con información del SIALT11, el cauce principal cuenta con una longitud total de 3,540.00 m. una superficie a drenar de 21,868.00 km², con una pendiente media del 5.74% y un tiempo de concentración 48 minutos. La zona cuenta con un coeficiente de escurrimiento de entre el 10 y el 20%.

Si se considera únicamente la parte del cauce que se sitúa aguas arriba del área de aplicación, entonces se tiene que dicho cauce cuenta con una longitud aproximada de 825.00 m. con 1.47 km² de superficie a drenar, pendiente media del 0.63% y un tiempo de concentración de 36 minutos. Asimismo, estimaciones con base en información del SIALT indican que la zona cuenta con un coeficiente de escurrimiento de entre el 05 y 10%.

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

Hidrología subterránea.

De acuerdo con la Ley Federal de Derechos en Materia de Agua de 2016, el municipio San Ignacio Cerro Gordo, se clasifica como zona de disponibilidad 6.

El área de estudio del proyecto reincide dentro de dos acuíferos delimitados por CONAGUA a saber: Valle de Guadalupe y Ocotlán.

Las evidencias geológicas, geofísicas e hidrogeológicas permiten definir que el acuífero Valle de Guadalupe presenta un sistema de flujo regional tipo libre y localmente semiconfinado debido a la presencia de paquetes arcillosos. El sistema acuífero se emplaza en las rocas volcánicas y en función del desarrollo de su porosidad secundaria, por fracturamiento, en los horizontes de rocas volcánicas fracturadas (basaltos, andesitas). El basamento hidráulico lo define el contacto con las rocas riolíticas . .

El acuífero somero se distingue por gravas, arenas, limos y arcillas, suelos residuales. La profundidad al nivel freático oscila entre los 10 a 20 m. Las norias son los principales aprovechamientos que explotan estos horizontes. Sin embargo este acuífero superficial es limitado ya que tiene un espesor reducido que no permite sustentar su explotación.

Comportamiento hidráulico

1) Profundidad del nivel estático

Para el análisis del comportamiento de los niveles del agua subterránea, únicamente se cuenta con la información recabada de las actividades del estudio realizado en el 2010

De acuerdo con la configuración de profundidad al nivel estático, se observa que en el acuífero Valle de Guadalupe la profundidad media al nivel estático presenta valores que varían de 110 m, en las porciones sur y oeste del acuífero, hacia los poblados de San Antonio y Los Dolores, a 240 m, en el centro del acuífero y al sureste cerca de los límites con el acuífero Altos de Jalisco, hacia los poblados de La Nopalera y Rancho El Centro, lo que reflejan el comportamiento del acuífero profundo.

2) Elevación del nivel estático

De acuerdo con la configuración de elevación del nivel estático, se observa que el sistema de flujo natural del acuífero tiene una dirección preferencial hacia el sur-noreste, con valores máximos de 1980 msnm en las zonas topográficamente más altas, descendiendo gradualmente hasta los 1700 msnm, mostrando de esta manera, al igual que en la configuración de la profundidad, el reflejo de la topografía y evidenciando la dirección preferencial del flujo subterráneo. Los valores máximos se localizan al sur, hacia la zona de los poblados de San Ignacio Cerro Gordo y Arandas y disminuye de forma gradual con dirección noroeste, hasta llegar a la margen del Río Verde; hacia la zona de los poblados de Cañadas de Obregón y Mexicacán.

3) Evolución del nivel estático.

Con respecto a la evolución del nivel estático, no se cuenta con información piezométrica histórica que permita la configuración. Las escasas mediciones piezométricas recabadas en los recorridos de campo se encuentran dispersas en tiempo y espacio y no cubren en su totalidad la extensión superficial del acuífero. Aunado a esto, la configuración de la

elevación del nivel estático no demuestra alteraciones del flujo natural del agua subterránea que indiquen la presencia de conos de abatimiento causados por la concentración de pozos.

Por estas razones, se puede afirmar que las variaciones en el nivel del agua subterránea no han sufrido alteraciones importantes en el transcurso del tiempo, por lo que el cambio de almacenamiento tiende a ser nulo. Las mediciones realizadas en 2010 serán el punto de partida para el establecimiento del monitoreo de los niveles del agua subterránea.

Hidro-geoquímica y calidad del agua subterránea.

La concentración de sólidos totales disueltos (STD) presenta valores extremos que varían de 192 a 328 ppm, que no sobrepasan el límite máximo permisible de 1000 ppm establecido la Norma Oficial Mexicana NOM-127-SSA1-1994 de STD para el agua destinada al consumo humano. Las menores concentraciones se registran en los aprovechamientos localizados hacia las partes topográficamente más altas, ubicadas al sur del acuífero cerca del poblado Capilla de Guadalupe. En la parte NE del acuífero, sobrepasa ligeramente el límite permisible de arsénico con concentración de 0.036 mg/l y por mucho el de flúor con concentración de 8.81 mg/l. En la misma zona, hacia el suroeste, también sobrepasa el límite permisible para flúor con concentración de 2.55 mg/l. La norma para agua potable indica los valores permisibles límite de 0.25 mg/l para arsénico y de 1.25 mg/l para flúor.

El agua es baja en contenido de sodio y puede utilizarse en la mayoría de los suelos con escasas posibilidades de elevar las concentraciones de sodio intercambiable.

Censo de aprovechamiento e hidrometría.

De acuerdo con la información del censo de aprovechamiento realizado como parte del estudio llevado a cabo en el 2010, se registró la existencia de 156 aprovechamientos, de los cuales 151 son pozos y 5 norias; de ellos 126 están activos (121 pozos y las 5 norias) y 30 pozos inactivos. El volumen de extracción es de 16.9 hm³ anuales, de los cuales 6.7 hm³ (39.6%) se destinan para abastecimiento de agua potable a las comunidades de la región, 7.5 hm³ (44.4%) para la actividad agrícola y los 2.7 hm³ restantes (16.0%) para satisfacer las necesidades del uso doméstico y de servicios.

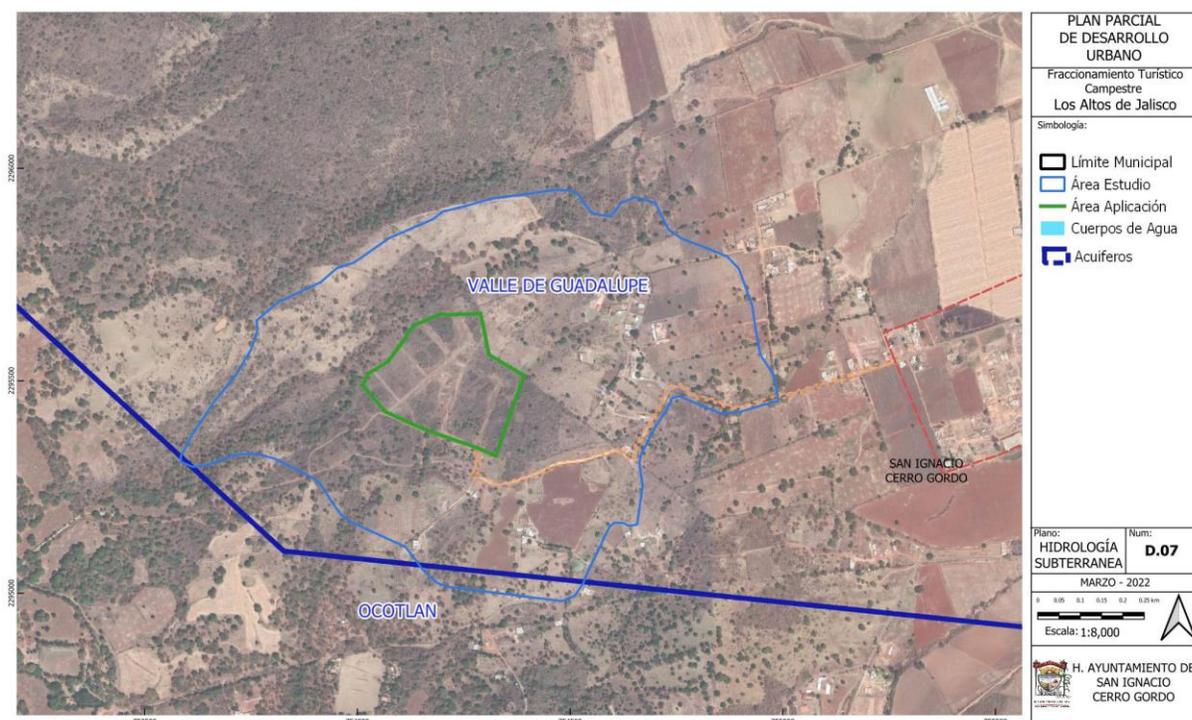
Disponibilidad media anual de aguas subterráneas.

Para el caso del acuífero Valle de Guadalupe se considera que el valor de la descarga natural comprometida es de 1.7 hm³ anuales, de los cuales 0.4 hm³ corresponden al 30 % de las salidas por flujo subterráneo hacia el norte del acuífero y 1.3 hm³ al 10% de las salidas por caudal base.

La disponibilidad de aguas subterráneas, constituye el volumen medio anual de agua subterránea disponible en un acuífero, al que tendrán derecho de explotar, usar o

aprovechar los usuarios, adicional a la extracción ya concesionada y a la descarga natural comprometida, sin poner en peligro a los ecosistemas.

Plano 7. Hidrología subterránea.

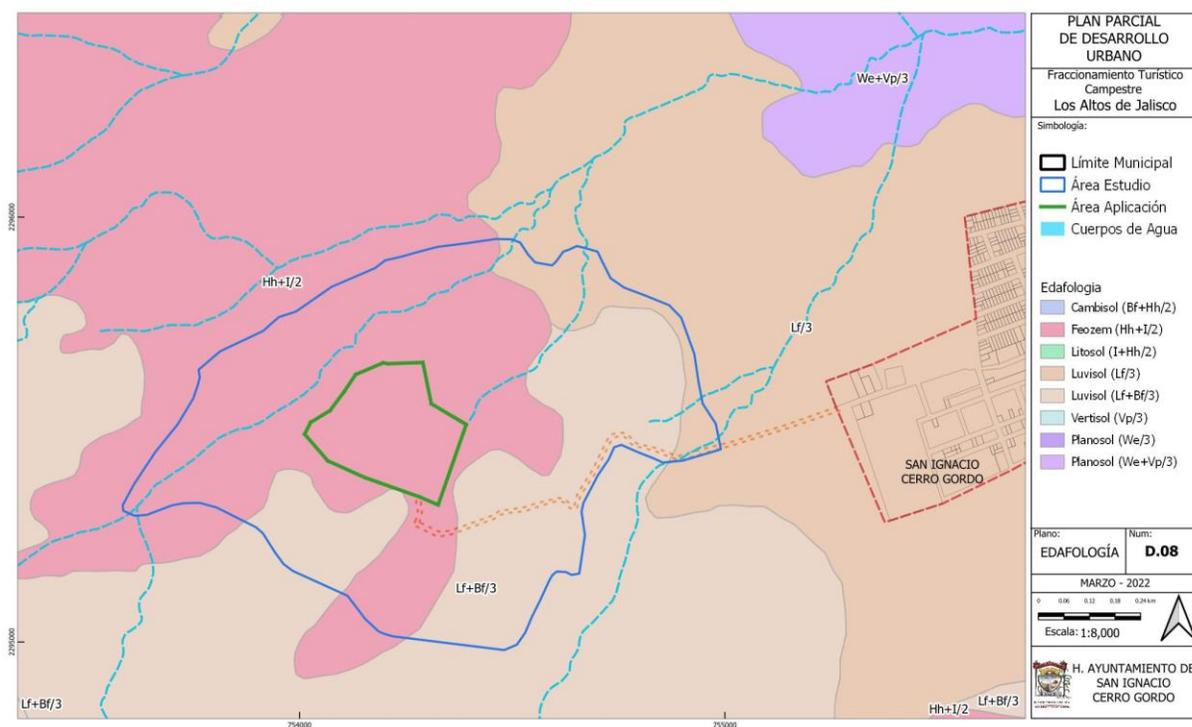


Fuente: Elaborado con base en INEGI y CONAGUA 2010. Acuíferos.

2.3.5. Edafología.

El área de estudio se conforma por suelos dominantes que pertenecen al tipo Vertisol, Luvisol, Feozem, y Planosol. Su distribución geográfica y porcentajes de cobertura se muestran a continuación.

Plano. Edafología



Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo con el análisis para el área de estudio se observan tres tipos de suelo:

- ✓ **Luvisol Ferrico:** Literalmente, suelo con acumulación de arcilla, y con la característica de su fina textura que en combinación con terrenos planos, puede ocasionar inundaciones debido a su mala drenabilidad. Es un suelo de color pardo o rojizo, en algunas ocasiones amarillento. de fertilidad moderada y con alta capacidad para proporcionar nutrientes a las plantas.
- ✓ **Feozem Haplico:** Suelos de apariencia obscura en su horizonte superficial debido a un alto contenido en materia orgánica. Son suelos fértiles y soportan una buena variedad de cultivos, así como de pastizales. Este tipo de suelos son blandos de textura media y pedregosos en su superficie, presentan buena drenabilidad, por lo que se consideran aptos para el desarrollo urbano.
- ✓ **Planosol Eutrico:** Suelos limitados por una roca continua y dura en los primeros 25 cm, o por un material con más del 40 % de equivalente en carbonato cálcico, o contienen menos del 10 % de tierra fina hasta una profundidad mínima de 75 cm.

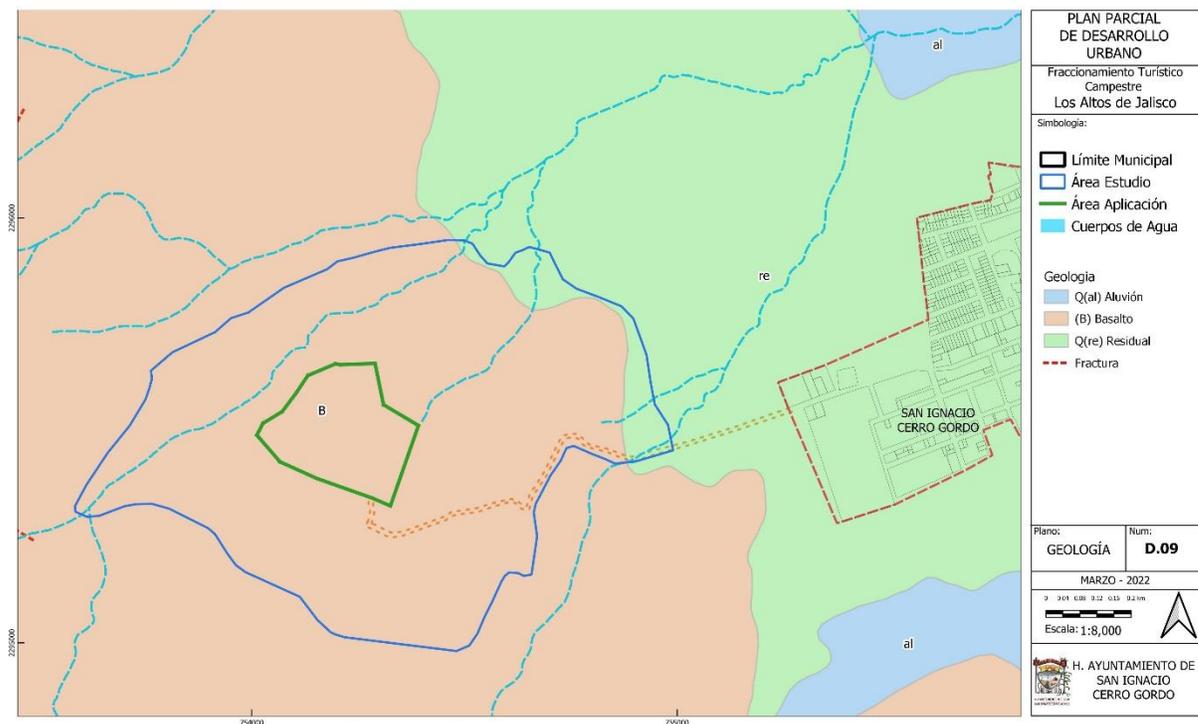
En el área de aplicación o predio del proyecto turístico campestre LOS ALTOS DE JALISCO, la unidad de suelo predominante es Feozem Haplico, por lo que se considera totalmente apto para el desarrollo urbano de baja densidad.

2.3.6. Geología.

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

- **Residual** : Es un suelo compuesto por una capa de material intemperizado, de rocas preexistentes que no han sufrido transporte alguno. Este tipo de suelos que se considera apto para el desarrollo urbano; se localiza al oriente del área de estudio.
- **Basalto**: El basalto es una roca ígnea extrusiva, sólida y oscura, y es el tipo de roca más común en la corteza terrestre. Este tipo de suelos que se considera apto para el desarrollo urbano; se encuentra totalmente dentro del área de aplicación.
- **Aluvial**: Suelos que se han desarrollado con el paso del tiempo como resultado de los sedimentos depositados por las inundaciones periódicas de arroyos o ríos.

Plano 8. Geología



Fuente: Elaboración Propia

En particular, se observa que el sitio del proyecto el cual cuenta con una superficie de 7.6 has. presenta un 100% de suelo del tipo Basalto. Esta tipología de suelo le brinda al proyecto la resistencia del suelo que permite utilizarlos para realizar acciones de urbanización y edificación sin restricción alguna.

2.3.7. Uso Potencial del Suelo.

El objetivo del análisis es determinar las posibilidades de uso de la tierra, según sea el caso en actividades agrícolas, pecuarias, forestales, para el desarrollo urbano y/o áreas para

conservación de recursos naturales a través de la evaluación de las condiciones ambientales que conforman unidades homogéneas de tierra.

De acuerdo con su formación geológica, el área de estudio presenta predominantemente suelos del tipo ígneo basáltico, el cual se complementa con otra tipología como suelo residual. Se enfatiza que esta genealogía de suelos permite desarrollar diferentes actividades en el territorio desde la agricultura, uso forestal domestico hasta la urbanización.

De acuerdo con información de la "Carta uso de suelo y vegetación, Atotonilco el Alto, F13D68" escala 1:50,000 del INEGI relativa al uso de suelo y vegetación para esta zona, la superficie del polígono de estudio cuenta con un uso de suelo apto principalmente para la uso forestal doméstico y tierras aptas para el aprovechamiento de la vegetación natural únicamente por el ganado caprino.

Las limitantes más importantes el suelo para la agricultura son el espesor de la capa fértil, la topografía o relieve, el fenómeno de erosión y el clima, este último especialmente con referencia a la precipitación pluvial anual.

De forma específica el área de aplicación cuenta con uso de suelo agrícola de intensidad moderada o limitada.

En el área de estudio se presentan 2 tipos de vegetación de acuerdo con la clasificación de INEGI se encontró que en el área de estudio el tipo de uso de suelo predominante es el de la Agricultura de Temporal Anual, el siguiente tipo de vegetación en importancia es el de Matorral Subinerme (Atp), con Pastizal Natural y Nopalera (MsPnNo).

Por su parte, el área de aplicación de acuerdo con la clasificación de INEGI, el área del proyecto cuenta el tipo de vegetación de Agricultura de Temporal Anual (TA), que cubre casi en su totalidad el área del proyecto.

2.3.8. Inventario florístico.

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

Estrato arbóreo.

En el estrato arbóreo se encontraron 3 especies diferentes; pertenecientes a las familias Fagaceae, Cannabaceae y Cactaceae. Cabe mencionar que no se encontraron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Cuadro 3. Especies arbóreas dentro del área de aplicación.

NOMBRE COMÚN	ESPECIE	FAMILIA
Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	<i>Fabaceae</i>
Nopal	<i>Opuntia sp.</i>	<i>Cactaceae</i>
Acebucho/Granjeno	<i>Celtis pallida</i>	<i>Cannabaceae</i>

Fuente: Elaboración Propia

Estrato arbustivo.

En el estrato arbustivo fueron detectadas 10 especies de las cuales la mayoría pertenece a la familia Fabaceae. Se hace notar que dentro del estrato arbustivo no se encontraron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Cuadro 4. Especies arbóreas dentro del área de aplicación.

NOMBRE COMÚN	ESPECIE	FAMILIA
Espinonero	<i>Mimosa galeottii</i>	<i>Fabaceae</i>
Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	<i>Fabaceae</i>
Nopal	<i>Opuntia sp.</i>	<i>Cactaceae</i>
Acebucho/Granjeno	<i>Celtis pallida</i>	<i>Cannabaceae</i>

Fuente: Elaboración Propia

Estrato herbáceo.

En cuanto a la vegetación herbácea en el área del proyecto se observó pastizal inducido utilizado en actividades ganaderas como forraje para el ganado, la especie utilizada en el predio es *Chloris gayana* conocida como zacate de rhodes, así como otras especies de la familia poaceae, asteraceae. El pastizal se encuentra en un estado semi-seco. Cabe mencionar que dentro del estrato herbáceo tampoco se encontraron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Imagen 1 . Elementos de vegetación.



Fuente: Elaboración Propia

2.3.9. Elementos de Interés Paisajístico.

El municipio de San Ignacio Cerro Gordo cuenta con un paisaje rural-natural, compuesto en su mayoría por pastos naturales e inducidos y bosques con vegetación secundaria de selva baja caducifolia en donde las principales especies son los robles y encinos blancos y rojos, además existe selva baja espinosa, con huizache, nopal, palo dulce, granero y algunas especies frutales como el mango y la mandarina, son característicos de esta región.

En cuanto al relieve en el municipio se encuentra dentro de una alta planicie; en general, su superficie es plana y semi-plana; tiene lomas con un declive en laderas y planicies altas y una muy pequeña porción cerril.

El paisaje del área de estudio es de tipo natural, ya que su intervención ha sido prácticamente nula, a excepción de algunos caminos de terracería utilizados como acceso al predio, casas y lugares de recreación; con respecto al relieve se destaca fuera del área de estudio, al norponiente el "Cerro Gordo", y al surponiente el "Cerro el Chico".

Visibilidad

- En área de estudio existe claros, la vegetación existente es abierta parcialmente y no cuenta con vegetación alta.

- La visual fuera del área de aplicación incluso de estudio se observar de noroeste y noreste se pueden apreciar elevaciones de la superficie que cuentan con una cubierta de bosque de encino.
- Puesto que la pendiente ve hacia el sur el terreno tendrá una visibilidad sin interrupciones hacia esa dirección.

2.3.10. Aspectos Ambientales.

En lo que corresponde al área de aplicación, la flora en el área de estudio y su entorno cuenta todavía con presencia de especies como el roble blanco, pino, encino, mezquite, palo dulce y pastizales.

El cambio de uso de suelo que se propone implica la instrumentación de acciones de preservación ambiental y sustentabilidad. Se contempla la implementación de fosas sépticas individuales para mitigar el impacto ambiental que se pudiera generar, donde la instalación se adecuará al tipo de residuos (doméstico).

El diseño del proyecto ejecutivo deberá ser congruente con la situación paisajística y climática, y favorecerá esquemas de sustentabilidad. Se busca la integración del proyecto con el medio físico natural, la conservación de la vegetación existente, y el aprovechamiento de las condiciones naturales del terreno como aspecto relevante.

Imagen 2. Vista del estado actual de la flora en área de aplicación.



Fuente: Elaboración Propia

2.3.11. Síntesis del medio físico natural.

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

Topografía.

Como se manifestó, el área de aplicación presenta pendientes moderadas (entre el 3% y 12%) en la mayor extensión de su superficie, con ligeras porciones de suelos accidentados. Dentro del análisis respectivo se llegó a la conclusión de que las pendientes no demuestran restricciones significativas, ya que en la mayor extensión del predio se observan condiciones favorables a la urbanización adecuada.

Debido a la baja intensidad de suelo que se persigue, en comparación con la extensión del predio (área de aplicación), no se prevé la necesidad de realizar alteraciones significativas en la topografía del sitio. Esto se debe a su vez, a la intención de incorporar el paisaje interno del predio, al proyecto que se promueve.

Hidrología.

Las pendientes predominantes en el área de aplicación y su convergencia hacia el escurrimiento natural afluente del arroyo "Cerro Gordo", asociado a los tipos de suelo identificados, permiten un adecuado flujo de las aguas pluviales, minimizando la posibilidad de eventos de inundaciones.

Respecto a la Hidrología subterránea, el predio se sitúa dentro del acuífero Valle de Guadalupe, con una profundidad del nivel estático de entre 210 y 220 metros donde la configuración de la elevación del nivel estático no demuestra alteraciones del flujo natural del agua subterránea que indiquen la presencia de conos de abatimiento causados por la concentración de pozos, lo cual se traduce en la posibilidad de otorgar nuevas concesiones por un volumen de 9'489,596 m³ /año, con lo cual es abastecimiento de agua para el área de aplicación es factible. Por su parte, en lo que corresponde a la calidad del agua subterránea, se destaca de manera general que las concentraciones de los diferentes iones y elementos no sobrepasan los límites máximos permisibles que establece la Norma Oficial Mexicana, para los diferentes usos, siendo también factible el aprovechamiento para las actividades que se promueven como parte del proyecto LOS ALTOS DE JALISCO.

Suelo.

No se advierten en el área de aplicación complicaciones derivadas de las circunstancias de permeabilidad del terreno por la presencia de suelos arcillosos, esto debido a que el sistema de pendientes topográficas impide la probabilidad de eventos de inundación; no

obstante, existen condiciones a ser consideradas para el diseño de pavimentos, redes y equipamiento de infraestructura, así como de cimentaciones, ya que la presencia de suelos arcillosos demanda acciones de estabilización y mejoramiento del terreno.

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

Uso potencial del suelo.

De manera general el predio se encuentra clasificado por el INEGI como área de tierras aptas para el aprovechamiento de la vegetación natural, lo que cubre casi en su totalidad el área del proyecto. No obstante, la investigación de campo permitió establecer que si bien el área de aplicación presenta una amplia superficie destinada a actividades agrícolas, también se tiene una presencia importante de matorrales no necesarios de conservar.

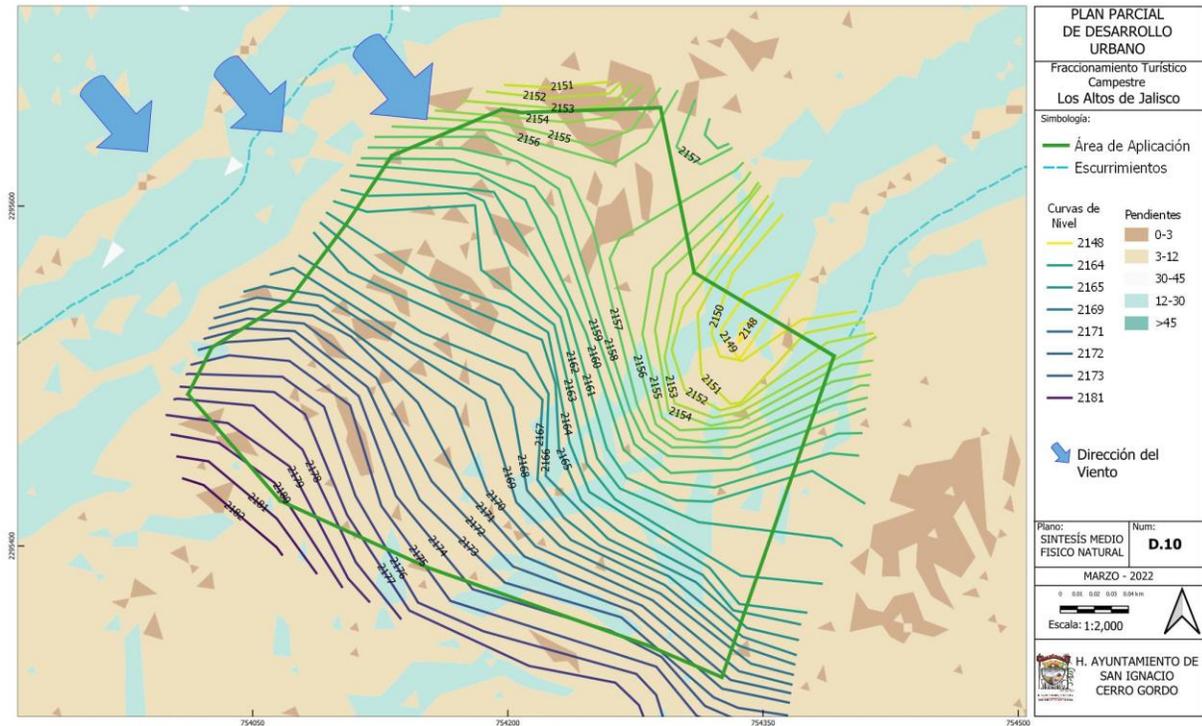
Derivado de tal condición la propuesta del presente plan parcial en su apartado de estrategia, consisten en el establecimiento de zonas para uso turístico campestre.

Aspectos ambientales.

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

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

Plano 9. Síntesis del medio físico natural.



Fuente: Elaboración Propia con base a INEGI

2.4. Medio Físico Transformado.

Para el análisis del medio físico transformado del área de estudio es fundamental establecer inicialmente en el caso particular de la acción urbanística "LOS ALTOS DE JALISCO" ésta se encuentra en el supuesto que señalan los artículos 234 y 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, es decir, que el área de aplicación del presente plan se encuentra fuera de los límites del centro de población.

Dado el área de estudio del presente plan se ubica a su vez fuera de los límites del centro de población, en la evaluación de los aspectos de medio físico transformado no es posible reconocer aspectos propios de sistemas urbanos consolidados y en ese sentido el contenido del presente apartado se limita a la narrativa de los incipientes aspectos de medio físico que han sido generados a partir de la intervención humana.

2.4.1. Estructura Urbana.

La configuración de la estructura urbana en el área de estudio exhibe consistencia dispersa de asentamientos humanos, resaltando el límite urbano poniente del centro de población de San Ignacio Cerro Gordo al interior del polígono. Sin contar con presencia de localidades rurales cercanas.

En el resto del territorio del área de estudio, ésta se integra por una mayor extensión de suelo con predios rústicos donde prevalecen usos agropecuarios.

Por otra parte, el sistema de unidades urbanas más cercano corresponde todavía al Centro de Población de San Ignacio Cerro Gordo, se localiza al este del polígono de análisis, al cual se tiene acceso mediante la vialidad denominada Camino al Durazno.

Movilidad Urbana Sustentable y Acceso Universal.

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

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

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

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

2.4.2. Sistema Vial y Movilidad.

El sistema vial dentro del área de estudio corresponde únicamente al Camino al Durazno, considerada con jerarquía vial de carácter colector VCM-4.

La cual recorre al sur del polígono en dirección oriente a poniente. Esta vialidad cuenta con una sección de 12.00 m. en doble sentido, compuesta por 2 carriles de circulación, con una longitud de 1.84 km. dentro del polígono de análisis, mientras que el área de aplicación presenta 340.00 m. al frente a esta vialidad.

Plano 10. Estructura urbana.



Fuente: Elaboración Propia

De manera particular, desde el acceso al Centro de Población de San Ignacio Cerro Gordo, la vialidad colectora VCM-4 se vincula a vialidades colectoras que se localizan dentro del centro de población. Esto es, en el acceso oriente la VR-01 (Carretera Tepatlán - Arandas) se enlaza a la Calles J. Lucas Hernández y su bifurcación en la calle Venustiano Carranza, comunicando esa zona con el Centro Urbano.

Se puede afirmar que la ubicación del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, cuenta con condiciones de conectividad local y regional, que le brindan la posibilidad de desarrollar en el predio implicado el uso turístico campestre.

Se destaca la necesidad de que cualquier acción de urbanización requerirá la implementación de estudios de impacto al tránsito y de integración vial para garantizar las condiciones de seguridad y comodidad de los usuarios, así como las acciones para garantizar el acceso universal para cualquier persona, generados dentro del proyecto por los desarrolladores; dichos estudios deberán ser sancionados y autorizados por la dependencia municipal competente.

2.4.3. Infraestructura.

2.4.3.1 Agua Potable.

En materia de infraestructura de agua potable, en el área de estudio resalta que existen sistema de redes de conducción o de distribución principalmente a que delimita con el límite de la parte poniente del centro de población.

Por otra parte, de acuerdo con información de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), el área de estudio se encuentra situada en un territorio que cuenta con el recurso disponible en el subsuelo siendo factible su aprovechamiento mediante pozos de extracción, razón por la que la baja demanda de líquido le da una mayor disponibilidad para aprovecharlo.

El proyecto que se propone solventará su demanda de agua potable de manera interna con base en la extracción del subsuelo por medio de un pozo profundo. Para tal efecto deberá presentar en su momento el título de concesión respectivo emitido por la CONAGUA, mismo que tendrá que ser vigente y destinado para el uso de suelo turístico campestre propuesto.

El proyecto contará además con cisternas cerradas para el almacenamiento del líquido, que se diseñarán de acuerdo a las necesidades de cada predio en lo individual. Por otra parte, una vez que se pretendan llevar a cabo acciones de urbanización, el proyecto definitivo deberá contemplar un proyecto ejecutivo de infraestructura de agua potable, acreditando el cálculo específico de los volúmenes necesarios, así como su dotación con base en la concesión por parte de la CONAGUA, donde se garanticen los requerimientos del proyecto. Dicho proyecto deberá ser sancionado y autorizado por el organismo operador, Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo (SAPASSICG).

2.4.3.2 Drenaje sanitario.

El área de estudio no cuenta con infraestructura que otorgue el servicio de drenaje sanitario y por lo tanto se prevé que este tema está siendo solventado dentro del área de aplicación, a través de sistemas individuales de fosas sépticas y en algún futuro por sistemas de tratamiento de aguas residuales.

Cabe señalar que el riesgo de contaminación de las aguas del subsuelo no es de consideración, debido que no existe un número considerable de fincas y construcciones.

Es fundamental que la autoridad municipal verifique los mecanismos de monitoreo para constatar que se cuente con los elementos adecuados para el manejo de aguas residuales que ocasionara cada vivienda y verificar que las aguas que se infiltren no rebasen los niveles permisibles de contaminantes establecidos por las normas oficiales correspondientes, evitando con ello la contaminación de los mantos acuíferos de la zona.

En dicho sentido, se deberá presentar el proyecto donde se acredite el cálculo específico del volumen de agua residual a partir de lo cual se determine la característica de las fosas sépticas.

Partiendo de lo antes expuesto se prevé que no existen determinantes que imposibiliten la implementación del proyecto.

2.4.3.3 Drenaje Pluvial.

Como se ha venido mencionando, el área de estudio es un territorio poco consolidado. Por tal razón la gran mayoría de la precipitación (entre el 80 y 90% del volumen) se infiltra de manera natural al subsuelo. El resto del volumen de aguas pluviales es drenado de manera superficial a través de los cuatro escurrimientos naturales principales que afectan al área de estudio.

En lo que corresponde al área de aplicación, la mayor escorrentía del polígono es canalizada de manera natural a hacia uno de los afluentes del arroyo "Cerro Gordo". Se tiene previsto que con la modificación del uso de suelo, se deberá generar un proyecto de captación, retención e infiltración de aguas pluviales, lo cual permita garantizar que no existirán impactos hidrológicos por efecto de la urbanización y puedan ser canalizados al escurrimiento natural presente al norte del predio.

La autoridad municipal podrá determinar en su caso, el permitir que el total de las aguas pluviales captadas en el predio (una vez urbanizado), se canalicen al escurrimiento natural antes citado, y con ello contribuir al volumen de captación de la presa "El Mezquite", ubicada aguas abajo, próxima a la cabecera municipal de San Ignacio Cerro Gordo.

2.4.3.4 Infraestructura eléctrica.

El área de estudio cuenta con una cobertura en el rubro de infraestructura eléctrica, donde existe una línea de suministro situada sobre el Camino al Durazno. De esta línea de transmisión se abastecerá el proyecto LOS ALTOS DE JALISCO.

2.4.3.5 Instalaciones Especiales y Riesgos Urbanos.

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

2.4.4. Uso Actual del Suelo.

El uso actual del suelo predominante dentro del área de estudio es el de tipo agricultura de temporal, el cual se encuentra intercalado con diversos asentamientos humanos entre los cuales se destacan cuatro localidades rurales, así como otras construcciones dispersas entre granjas, vivienda campestre.

Debido a lo anterior se corrobora que la implementación de una zona de uso turístico campestre en el área de aplicación es factible debido, a la vocación de la zona.

2.4.5. Regímenes de tenencia de la tierra existente.

El régimen de propiedad de la tierra que presente al interior del área de estudio es de la pequeña propiedad. Pequeña propiedad es la denominación que se le da a la extensión de

tierra en manos de un solo titular a la cual la ley le otorga diferentes beneficios con la intención de fomentar el desarrollo social.

La pequeña Propiedad Agrícola. Es constituida por suelos utilizados para el cultivo de vegetales y se considera pequeña propiedad agrícola la superficie de tierras agrícolas que no exceda 100 hectáreas con excepción de algunos cultivos específicos en los cuales la superficie se puede incrementar hasta 300 hectáreas.

Pequeña Propiedad Ganadera. Se constituye por los suelos utilizados para la reproducción y cría de animales, mediante el uso de su vegetación sea natural o inducida. Su extensión se sujetará a los coeficientes de agostadero ponderados en la región de que se trate, suficiente para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor.

Pequeña Propiedad Forestal. Se considera pequeña propiedad forestal la superficie de tierras forestales de cualquier clase que no exceda de 800 hectáreas.

En el caso específico del predio que constituye la totalidad del área de aplicación del Plan, se trata de un predio rústico de propiedad privada, siendo este el que corresponde al polígono del Predio Rústico denominado "LOS ALTOS DE JALISCO".

2.5. Análisis del Medio Económico Social.

2.5.1. Características Demográficas.

2.5.1.1 Población Regional.

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

La región Altos Sur está conformada por 12 municipios de los cuales, según el conteo de población y vivienda de 2010 practicado por INEGI, el municipio de San Ignacio Cerro Gordo cuenta con una población de 17,626 habitantes.

2.5.1.2 Población municipal.

El municipio de San Ignacio Cerro Gordo ha observado un crecimiento constante de su población, lo cual le ha permitido conservar su posición como centro urbano de preponderancia regional.

2.5.1.3 Aspectos demográficos dentro del área de estudio.

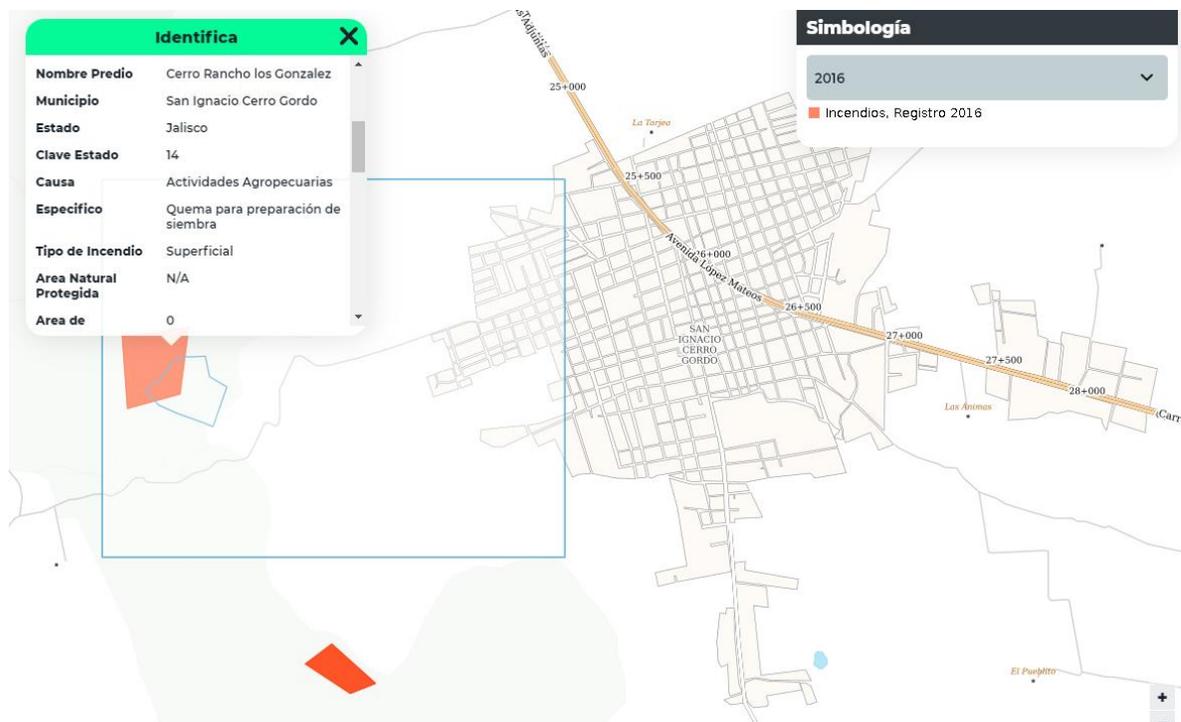
El área de estudio no incide sobre asentamientos humanos consolidados, ya que como se ha mencionado, implica la promoción de una acción urbanística fuera de los límites del Centro de Población de San Ignacio Cerro Gordo.

2.5.2. Peligro, Vulnerabilidad y Riesgo.

El municipio de San Ignacio Cerro Gordo carece de un atlas de riesgos por lo tanto se toma de referencia la información del Atlas Estatal de Riesgos del Estado de Jalisco con una cobertura a escala 1:250,000, e integra la información referente a la caracterización física de las amenazas presentes en el territorio; también se tomó de referencia de los mapas de riesgos municipales elaborados por el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco, ambos no identifican peligros hidrometeorológicos o geológicos en las áreas de estudio o aplicación.

Dado que no existe un registro de algún peligro registrado y las condiciones físico-ambientales no registra alguna posibilidad de peligro natural, se recomienda en la manifestación de impacto ambiental considerar un mejor detalle de análisis y crear medidas precautorias hidrológicas en el cauce ubicado al norte del área de aplicación, como medidas geomorfológicas pendiente arriba para prevenir.

Cabe señalar que la Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET), cuenta con el registro histórico de incendios desde el 2008 - 2020, se identificó dentro del área de aplicación y estudio un incendio en 2016 por motivo de la actividades agropecuarias, este peligro es muy bajo a nulo al momento de realizar las modificaciones de actividad al suelo, sin embargo se recomienda crear un proceso de rayas salvaguardas fuera del área de aplicación.



Fuente: <https://mapa.jalisco.gob.mx/>

2.6. Informe Ambiental.

De acuerdo con la normatividad de la ley estatal del equilibrio ecológico y la Protección al ambiente y la reglamentación que se deriva se estructura este apartado con la finalidad de crear un informe ambiental de este instrumento.

La superficie de la propiedad es de 76,324.36 m², de las cuales se dividirán en 8 manzanas, para la construcción de casas de campo. El proyecto se estima cuente con aproximadamente menos de 40 lotes, con una zona de área verde y una red vialidades.

Distribución de las superficies dentro de predio

Descripción	Superficie (m ²)
Área Total	76,324.36
Vialidades	13,378.14
Área de Cesión	3,816.22
Área de Lotificación	59,130.00

Fuente: Enlace Ambiental S.A. de C.V.

2.6.1. Tipo de residuo

Las sustancias que se emplean son las de construcción de obra en particular vialidades, banquetas, y casas habitación, las emisiones previstas son las siguientes:

Aguas residuales

La cantidad de aguas residuales domésticas es igual al agua consumida del sistema de abastecimiento menos el agua utilizada para cocinar, beber, regar el césped y el jardín. Las

heces y otros productos de desecho que se vierten a las aguas residuales llegan aproximadamente a sólo 1,4 kg por persona al día (kg/(P.d)).

Para el proyecto se considera que habitarán aproximadamente 40 familias de las cuales se estima un promedio de agua residual domestica de 224 kg por día de 160 personas; y el consumo de agua utilizando un estimado de 48,000 litros por día, de acuerdo con indicadores del SIAPA; es importante mencionar que estas viviendas serán utilizadas como actividad turística por lo que su consumo será considerado solo fines de semana y vacaciones. Por lo tanto se recomienda que el proyecto considere que cada una de las casas que se construyan deberán contar con un sistema de tratamiento de sus aguas residuales por medio de la instalación de un biodigestor y retenida, con el objetivo de que una empresa autorizada pase a recolectar las aguas residuales y se les pueda dar el tratamiento necesario.

Suministro de energía eléctrica

El proyecto tendrá una capacidad de 75 kVA y voltajes 120 - 220 kW, estará conectado a la Comisión Federal de Electricidad y con una subestación de energía eléctrica para mantener un suministro constante y seguro; el consumo promedio bimestral se estima entre 50 a 300 kWh por vivienda. Es importante destacar que el proyecto cuenta con la factibilidad de CFE que asegura que al momento de tener la infraestructura habilitada

Residuos Sólidos.

Los residuos generados serán diferentes dentro del proyecto debido a sus distintas etapas, pero principalmente serán los residuos sólidos urbanos (similares a una casa habitación) cuando comiencen a habitar las viviendas, esto será en periodo de años se estima que dicho lugar quedara habitado en su totalidad dentro de 5 a 10 años; previo a este proceso se inicia con la etapa de preparación la cual se estima producirá, lo siguiente:

Preparación

Residuo por Mantenimiento de maquinaria pesada	Características	Peso (kg)
Aceites gastados	Líquido tóxico e inflamable	850
Estopas impregnadas	Sólido inflamable	650
Envases vacíos	Sólido tóxico	450
Suelo contaminado	Sólido tóxico	1500
Residuo por Remoción de rocas de desplante de obra y Apertura de materias primas	Características	Peso (kg)
Material de despalme	Suelo orgánico	8000
Cartón y madera	Residuos inorgánicos	400
Rocas	Pétreo	2300
Plástico	Inorgánico	250

Fuente: Enlace Ambiental S.A. de C.V.

Los residuos que se generarán en esta etapa del proyecto serán principalmente residuos de excavación, suelo, rocas y algunos embalajes, es decir tierra, rocas y escombros por una cantidad del total a generar en la obra de 8 toneladas.

Construcción

En esta etapa del proyecto la generación de impactos a la atmosfera será principalmente por el movimiento de maquinaria y materiales para conformar las plataformas donde se instalarán las construcciones y la conformación de vialidades y demás área verde contempladas para el proyecto.

Residuo Mantenimiento General y de maquinaria pesada	Características	Peso (kg)
Aceites gastados	Líquido tóxico e inflamable	1500
Estopas impregnadas	Sólido inflamable	1800
Envases vacíos (pegamento de pvc)	Sólido tóxico	250
Envases vacíos y estopas impregnadas	Sólido tóxico	1900
Suelo contaminado	Sólido tóxico	3500
Residuo por Actividades propias de la construcción	Características	Peso (kg)
Concreto, block, ladrillo, material cerámico, etc.	Material Pétreo	4500
Chatarra, cobre, bronce. Cables, estaño, etc.	Metales	800
Cimbras, mdf, tablas	Madera	2500
PVC, HDPE, etc	Plástico	1750

Fuente: Enlace Ambiental S.A. de C.V.

Operación

Del mismo modo que las aguas residuales, la generación de residuos será una vez iniciada la operación que realicen los visitantes del proyecto, siendo que se tiene un promedio de generación de 1 kg al día de residuos por persona y que se tienen un promedio de habitantes de 150 en el proyecto se estima que al año se estaría generando aproximadamente 59 toneladas de residuos sólidos urbanos al año.

Respecto a los residuos de manejo especial se espera una generación mínima, ya que las obras fuertes, en los cuales se necesitaría la maquinaria pesada, serían mucho menores, por lo cual no existiría el peligro de algún derrame o accidente con sustancias peligrosas.

Emisiones a la atmósfera

En el proceso de Preparación, esta consiste en la construcción de la infraestructura básica, por lo cual se estima generar 155 toneladas de las cuales pueden ser disminuidas hasta en un 90% si se atienden medidas de mitigación adecuadas

La generación se focaliza en las siguientes actividades:

- Actividades de intervención directa en el sitio: despalme, movimiento de materiales y trazado.
- Las actividades asociadas al transporte y disposición final del material extraído y reubicado.
- Operación de máquinas que operan mediante la combustión interna de motores diésel.

Los principales contaminantes considerados en este apartado son: monóxido de carbono, hidrocarburos totales, óxidos de nitrógeno y material particulado menor a 10 micras (PM10).

En materia de ruido se esperan niveles desde los 30 hasta los 100 decibeles dependiendo de la maquinaria y la cercanía con la misma, es importante mencionar que este impacto es

puntual y la medida de mitigación más importante es el respeto a los horarios de trabajo durante la obra. La principal fuente de ruido de la mayoría de los equipos de construcción es el motor (diésel en su mayoría) y en menor medida los ruidos generados por el proceso en sí, por ejemplo: demoliciones, perforaciones, entre otros.

Etapa de Operación: La generación de emisiones a la atmosfera en esta etapa provendrá de dos fuentes principalmente, los vehículos y los calentadores de agua que se coloque en las cabañas para operar cuando los calentadores solares no puedan generar agua caliente, que operará con gas lp; se estima una cantidad de 80 vehículos, haciendo una proyección que todos estas unidades viajan al centro de San Ignacio Cerro Gordo se generaría 1,342.37 CO₂ por día; cabe recordar que esto se puede generar con mayor frecuencia en fines de semana.

Forestal

Para esta caso en particular el área del proyectado hace más de 30 años fue utilizado como uso agrícola - pastoreo y durante los últimos 25 años ha estado sin utilización, las evidencias fotográficas presentan un terreno carente de rodales.



Figura 1 Foto de la "Parcela 128 Z1 P2/2"

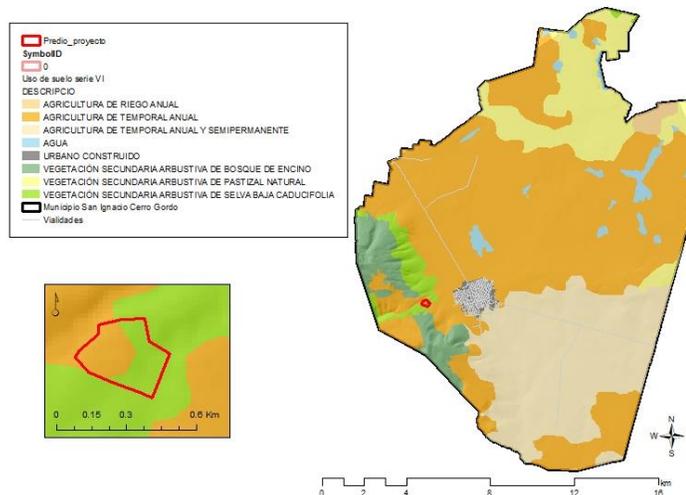


Figura 2. Foto de la "Parcela 128 Z1 P2/2".



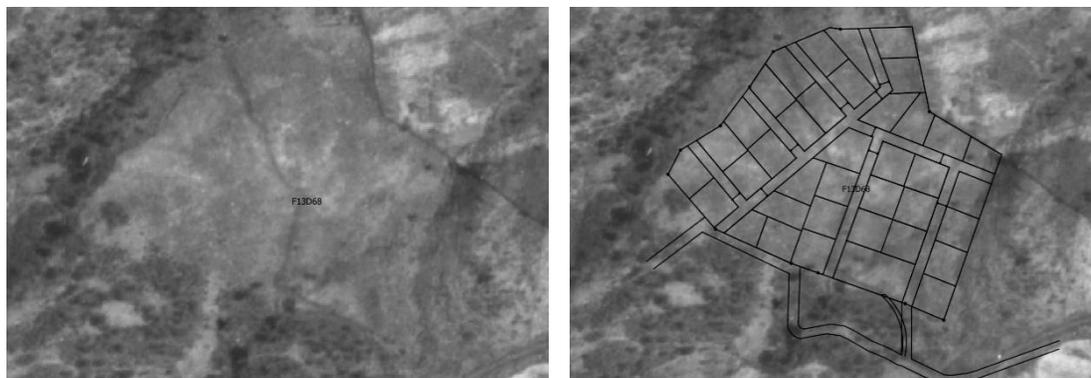
Figura 3 Foto de la "Parcela 128 Z1 P2/2".

Mientras que el tipo de vegetación de acuerdo con la carta de Uso de Suelo y Vegetación del INEGI Serie VI el sitio del proyecto le corresponde agricultura y vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia, debido a la escala en la que se presenta esta información (1:250,000) y corroborando con la información obtenida en campo, el predio ha permanecido con vegetación arbustiva secundaria y uso agrícola pecuario esporádico desde hace aproximadamente 40 años y actualmente el predio se encuentra sin uso.



Fuente: Enlace Ambiental S.A. de C.V.

Ahora bien de acuerdo con lo mencionada se reitera que el área es una zona agrícola o vegetación secundaria, dado que existe evidencia de imágenes aéreas de 1999 en la carta F13D68 que avala dicha circunstancia



Fuente: INEGI 1999

Para el caso normativo el instrumento ya menciona en otros apartados, el tema de ordenamiento ecológico como sus criterios ambientales, la regulación ecológica reglamentos y normas deberán ser responsabilidad del desarrollador como previstas antes y acatadas una vez que inicie los procesos de construcción

3. Bases y Criterios de Ordenamiento Territorial.

3.1. Criterios Generales de Ordenamiento Territorial

3.1.1. Demanda de Suelo Urbano.

La acción urbanística que se promueve mediante la modificación del uso de suelo en el área de aplicación corresponde a un uso distinto al del habitacional, entonces no se tiene previsto algún incremento de población en el corto, mediano o largo plazo.

3.1.2. Requerimientos de Equipamiento e Infraestructura.

En materia de equipamiento urbano, el vocacionamiento del uso que se promueve no implica un incremento en la demanda de equipamiento urbano en los rubros de educación, salud, recreación y deporte. Ello como se ha mencionado, se debe a que los usos que se promueven mediante la expedición del presente Plan son distintos al habitacional.

Como parte de los requerimientos de cesión para destinos, al momento de que se promueva la urbanización dentro del área de aplicación se deberá otorgar el porcentaje que corresponden al uso turístico campestre, de acuerdo con la superficie del proyecto, de conformidad a lo que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco. Esta cesión consignada para destinos del 6% correspondiente al Uso Turístico Campestre, estará dedicada preferentemente para el desarrollo de Espacio Verde Abierto y Recreativo, buscando que las mismas formen parte de la estrategia de conservación de la vegetación existente.

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

Conforme al Artículo 263 del Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco.

Para las zonas turístico campestre, tipo TC, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con tomas, domiciliarias;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- III. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- IV. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión;

- V. Guarniciones prefabricadas;
- VI. Banquetas de material pétreo o similar;
- VII. Pavimentos de empedrado o similar;
- VIII. Señalamiento;
- IX. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

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

En lo que corresponde a la demanda de agua potable, de acuerdo con información de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), el área de estudio se encuentra situada en un territorio que cuenta con el recurso disponible en el subsuelo siendo factible su aprovechamiento mediante pozos de extracción.

En el área de aplicación las necesidades de agua del proyecto serán cubiertas internamente, por medio de un pozo profundo dentro del polígono de la propiedad, para lo cual se presentará en su momento la concesión que al efecto expida la CONAGUA. Por otra parte, una vez que se pretenda llevar a cabo acciones de urbanización, el proyecto definitivo deberá contemplar el proyecto ejecutivo de agua potable, acreditando el cálculo específico de los volúmenes necesarios, así como su dotación con base en la concesión por parte de la CONAGUA, donde se garantice los requerimientos del proyecto. Dicho proyecto deberá ser sancionado y autorizado por el organismo operador Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Ignacio Cerro Gordo (SAPASSICG).

En cuanto a las capacidades y requerimiento de equipamiento en la zona se menciona que al ser un área rustica cuyo vocacionamiento de área turística de alojamiento temporal y población intermitente, aunado a la cercanía con el centro de población a 2.46 kilómetros, se prevé que la dotación necesaria para satisfacer las necesidades de la población se subsane con los equipamientos ubicados en el mismo.

3.1.3. Metas Específicas del Plan.

Las metas específicas del Plan son el resultado del diagnóstico de la situación actual del área de estudio y aplicación y de su entorno, que agrupados en programas son los siguientes:

- La modificación del uso de suelo dentro del área de aplicación para el emplazamiento de la acción urbanística denominada "LOS ALTOS DE JALISCO", que consiste en:
- Promover la autorización del proyecto "LOS ALTOS DE JALISCO" y mediante ello propiciar en el área de aplicación, la integración del uso turístico campestre.

3.1.4. Requerimientos de Equipamiento e Infraestructura.

Tal como refiere el Art. 78 Punto B: El estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento y necesidades de renovación a la fecha de elaboración del programa o plan relativo.

Los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamientos hasta la fecha de elaboración de este Plan Parcial de Desarrollo consisten solamente en la existencia de infraestructura vial: condicionada por caminos rurales y saca-cosechas; y electrificación integrada a esta misma vialidad rural, puesto que el predio se encuentra dentro de una zona predominantemente agropecuaria.

En materia de equipamiento urbano, el vocacionamiento del uso que se promueve, implica un incremento bajo en la demanda de equipamiento urbano solamente en los rubros de vialidades y banquetas, agua potable, electrificación y alumbrado, espacios de recreación y deporte.

A medida que aumente la población, aumentarían moderadamente sus necesidades de equipamiento, debido a que el área es totalmente rural, solamente a futuro en caso de darse mas asentamientos eco-turísticos se tendrán que prever la necesidad de construcción de o ampliación de algunos equipamientos para satisfacer las necesidades de sus habitantes.

El artículo 179 del Código Urbano del Estado de Jalisco, nos dice que las áreas de expansión urbana, es decir, aquellas que pretenden transformar un predio rústico. Deben de contar con obras de edificación mínimas como áreas de cesión para destinos y habitabilidad para su inmediata utilización:

- Las dedicadas a espacios verdes, abiertos y recreativos
- Además, se debe asegurar que el fraccionamiento cuente con las acciones materiales relativas a las obras de urbanización eco-turísticas, que comprenden:
- La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;
- La dotación de redes de servicio para la captación, manejo y distribución de agua potable.
- Captación y manejo de aguas residuales de conformidad con la reglamentación municipal.
- La electrificación; el alumbrado público;
- Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas.
- Los componentes de la imagen urbana, como arbolado, jardinería y mobiliario.
- Las acciones que garanticen la accesibilidad universal y la inclusión social.

Esta acción urbanística se promueve mediante la modificación del uso de suelo en el área de aplicación, para desarrollar el uso Turístico Campestre (TC), el cual esta dentro de la categoría genérica de Alojamiento Temporal, por lo que no se prevé un incremento de población en el corto, mediano o largo plazo.

De acuerdo al artículo 128 del Reglamento Estatal de Zonificación, las áreas de cesión para destinos, resultantes de cualquier tipo de acción urbanística que se realice, se clasifican en:

- I. Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente. Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:
 - a. Espacios libres: comprenden aquellas áreas en las que solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias.
 - b. Espacios construidos: comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados. Para su clasificación y radio de influencia ver cuadro 31, equipamiento.
- II. Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción cede a título gratuito al Ayuntamiento.

3.1.5. Resiliencia.

Además de la identificación de riesgos es necesario establecer las medidas para mitigar cualquier amenaza el propósito principal de la gestión del riesgo d Plan Parcial de Desarrollo Urbano, es apoyar la formulación de acciones para la reducción de los riesgos que los eventos físicos naturales pudieren originar en la vida e integridad de las personas, a través de criterios de urbanismo sostenible.

Dentro del diagnóstico se ubicaron riesgos por incendio debido a eventos por quema agrícola, esto deberá retomarse a manera de estrategias en las cuales se incorporen mecanismo de manejo de incendios y prevención de los mismos, en el presente documento se abordaran dentro de las acciones.

De acuerdo con el Código Urbano para el Estado de Jalisco se debe considerar las normas oficiales mexicanas como los criterios en materia de resiliencia y cambio climático como lo previsto de estos temas en planes, y programas.

Con base al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se consideró como criterios los siguientes:

- Crear mecanismos en los instrumentos jurídicos y financieros, que garanticen acciones y recursos en materia de Gestión Integral de Riesgos (GIR) para la recuperación de contingencias catastróficas.
- Realizar acciones de coordinación interinstitucional que incluyan el componente de la GIR.
- Incorporar la gestión integral de riesgos y la resiliencia en los procesos de capacitación a las personas servidoras públicas.
- Desarrollar mecanismos de financiamiento provenientes del sector privado que fortalezcan la resiliencia ante los impactos del cambio climático.

- Promover la emisión de lineamientos, manuales y guías para fortalecer la resiliencia en los asentamientos humanos.
- Considerar los diagnósticos de vulnerabilidad al cambio climático para sustentar con información técnico científica la emisión de normas y lineamientos en materia de resiliencia territorial y adaptación ante los efectos del cambio climático.
- Coadyuvar con las dependencias de gobierno y organismos descentralizados en la elaboración de rayas de salvaguardas en áreas susceptibles a incendios.

Así mismo para en cualquier acción urbanística será necesario la observancia de las siguientes normas oficiales:

- NOM-001-SEMARNAT-1996, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas residuales en aguas y bienes nacionales
- NOM-002-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal
- NAE-SEMADET-001/2016, Que establece los criterios y especificaciones técnicas bajo las cuales se deberá realizar la separación, clasificación, valorización y destino de los residuos de la construcción y demolición en el Estado de Jalisco.
- NAE-SEMADES-007/2008, Que establece los criterios y especificaciones técnicas bajo las cuales se deberá realizar la separación, clasificación, recolección selectiva y valorización de los residuos en el Estado de Jalisco.
- NOM-081-SEMARNAT-1993, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.
- NOM-035-SEMARNAT-1993, Que establece los métodos de medición para determinar la concentración de partículas suspendidas totales en el aire ambiente y el procedimiento para la calibración de los equipos de medición.
- NOM-025-SSA1-1993, "salud ambiental. criterio para evaluar la calidad del aire ambiente, con respecto a las partículas menores de 10 micras (pm10). valor permisible para la concentración de partículas menores de 10 micras (pm10) en el aire ambiente, como medida de protección a la salud de la población"
- NOM-028-STPS-2012, Sistema para la administración del trabajo-Seguridad en los procesos y equipos críticos que manejen sustancias químicas peligrosas
- NMX-R-050-SCFI-2006, Accesibilidad de las personas con discapacidad a espacios construidos de servicio al público-Especificaciones de seguridad.

4. Estrategia.

4.1. Estrategia de Desarrollo Urbano.

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO" contribuye a la estrategia de consolidación urbana e impulso al desarrollo turístico campestre de la microrregión, en lo que concierne a la promoción para la dotación de alojamiento temporal, aprovechando racionalmente los recursos naturales y poniendo especial cuidado en la conservación del medio ambiente.

La estrategia de desarrollo urbano del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO" en la Población de San Ignacio Cerro Gordo, contribuye con los

objetivos estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo de San Ignacio Cerro Gordo 2012-2030.

- Falta de espacios recreativos y turísticos para desarrollo económico.

Acorde con la orientación estratégica antes descrita, en el área de aplicación del presente Plan Parcial, se propone una estrategia de ordenamiento territorial y zonificación urbana que permita la modificación del uso de suelo actual para redefinirlo como área de acción urbanística privada para el uso Turístico Campestre.

Por ello el presente apartado establece las determinaciones de uso de suelo y normas de control correspondientes, así como las acciones y orientaciones técnicas pertinentes, tomando como base las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco y en particular, del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, en lo relativo a los usos de Alojamiento Temporal; Turístico Campestre.

4.2. Delimitación del área de aplicación.

Para los efectos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO" se establecen los límites del área de aplicación que se definen por un polígono con una superficie de 7-63-24.36 has. cuyo perímetro es de 1,109.95 metros y tiene las siguientes colindantes (ver plano D.03):

Al nor-poniente: La colindancia se integra por segmentos de líneas quebradas que parten del extremo nor-oriental del polígono en dirección al sur-poniente. Están enlazados por diversos vértices iniciando desde el vértice 1, (coordenadas X-754,286.8624, Y-2,295,657.8991) desde donde, a una distancia de 81.62 metros se llega al vértice 2 (coordenadas X-754,205.2454, Y-2,295,657.2313) continuando a una distancia de 11.99m metros al vértice 3 (coordenadas X-754,193.4491, Y-2,295,659.3976), siguiendo en el sureste a una distancia de 70.08 metros para llegar al vértice 4 (coordenadas X-754,128.2016, Y-2,295,633.8132), prosiguiendo en una distancia de 48.62 metros al vértice 5 (coordenadas X-754,100.1302, Y-2,295,594.1196), continuando en la misma dirección en una distancia de 55.57 metros al vértice 6 (coordenadas X-754,065.6329, Y-2,295,550.5565), siguiendo a una distancia 53.21 metros al vértice 7 (coordenadas X-754,019.5166, Y-2,295,524.0102), siguiendo a una distancia 31.06 metros al vértice 8 (coordenadas X-754,004.6620, Y-2,295,496.7376).

Al sur-poniente: La colindancia se integra por vértices que van en líneas quebradas desde el vértice 8, (coordenadas X-754,004.6620, Y-2,295,496.7376) hacia el sur, donde a una distancia de 82.78 metros se llega al vértice 9 (coordenadas X-754,057.0366, Y-2,295,432.6342) continuando a una distancia de 94.84 metros al vértice 10 (coordenadas X-754,142.3388, Y-2,295,391.1884), continuando a una distancia de 32.18 metros al vértice 11 (coordenadas X-754,172.3721, Y-2,295,379.6316), continuando a una distancia de 105.32 metros al vértice 12 (coordenadas X-754,270.6642, Y-2,295,341.8092),

continuando a una distancia de 47.67 metros al vértice 13 (coordenadas X-754,313.9559, Y-2,295,321.8444).

Al Oriente: La colindancia se integra por vértices que van en líneas quebradas desde el vértice 13, (coordenadas X-754,313.9559, Y-2,295,321.8444) hacia el norte, donde a una distancia de 200.28 metros al vértice 14 (coordenadas X-754,384.9194, Y-2,295,509.1338), Físicamente colinda con la propiedad privada que según registros perteneciente JESUS GUTIÉRREZ PLASCENCIA continuando a una distancia de 95.69 metros al vértice 15 (coordenadas X-754,304.1007, Y-2,295,560.3733), continuando a una distancia de 99.04 metros al vértice 1 (coordenadas X-754,286.8624, Y-2,295,657.8991).

4.3. Clasificación de Áreas.

De acuerdo con lo señalado en el Capítulo III “De la Clasificación de Áreas” del Reglamento Estatal de Zonificación, para el área de aplicación se establece la siguiente clasificación de áreas, misma que se ilustra en el plano de Estrategia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, con la clave E.01.

La delimitación de los polígonos que integran la Clasificación de áreas, contenida en el plano E.01, deberá tener en consideración las restricciones específicas que se determinen como parte del dictamen del Estudio General de Riesgo respectivo. Derivado de tales restricciones y para efectos del Proyecto definitivo de urbanización, los límites de los polígonos podrán ajustarse específicamente para cumplir dichas restricciones.

4.3.1. Áreas rústicas.

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).

- a. 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.

AR-TUR.

Corresponde al área de aplicación, dentro del área de estudio, que atañen al terreno que debido al uso constante de pastoreo bovino y vacuno, así como por algunas temporadas su uso en la siembra de temporal, ha sido erosionado, y no presenta conjuntos arbolados que estén en peligro de deforestación.

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

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

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

Derivado de la factibilidad de que el proyecto "LOS ALTOS DE JALISCO" opere bajo un esquema de autosuficiencia en lo que corresponde a los servicios de agua potable y saneamiento de aguas residuales, y dado que se verificó la presencia de infraestructura eléctrica y de vialidad de manera contigua al predio, entonces es que se determinó factible establecer áreas de turístico campestre.

4.4. Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.

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

4.4.1. Acciones de Crecimiento.

- Tramitar ante la dependencia técnica el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, el cual deberá ser expedido con base en las determinaciones de usos y destinos, autorizadas mediante el presente Plan Parcial.
- Elaborar el Proyecto de Integración Urbana respectivo, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 257 fracción I.
- Formular el Proyecto Definitivo de Urbanización tomando como base los lineamientos del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 257 fracciones II a la V; así como las disposiciones del título cuarto y título quinto del Reglamento Estatal de Zonificación.
- El Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá ser acompañado por los estudios técnicos, avalados por las dependencias competentes:

- Estudio en materia de impacto ambiental, conforme a lo que dictan: la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y sus respectivos reglamentos.
- Proyectos y memorias técnicas de infraestructura e instalaciones, sancionados por los organismos y dependencias competentes; en materia de agua potable, drenaje pluvial, electricidad y alumbrado.
- Títulos de concesión de aprovechamiento de agua del subsuelo y autorización de descargas, expedido por la Comisión Nacional del Agua.
- El proyecto definitivo de urbanización deberá contener a su vez:
 - La delimitación de las áreas de cesión para destinos garantizando las superficies necesarias conforme al artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
 - Los proyectos de arbolado y espacios verdes.
 - El proyecto de obras de edificación mínimas para el área de cesión para destinos, conforme 186 de Código Urbano para el Estado de Jalisco.
 - Ejecutar las obras de urbanización y edificación, conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados a través de las licencias de urbanización y edificación respectivas.
 - Gestionar ante la dependencia técnica el procedimiento para la entrega recepción de las obras de urbanización y las áreas de cesión para destinos, así como para la certificación de habitabilidad de la obra, una vez que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos legales y técnicos.
- Promover la adecuada utilización del suelo para controlar la densificación de acuerdo a lo plasmado en el instrumento de planeación.
- Establecer los accesos viales necesarios establecidos en el presente plan, para que por parte de los desarrolladores se generen las conexiones viales del área de aplicación con el centro de población atendiendo los criterios de accesibilidad universal así como los que marque las autoridades responsables.
- Propiciar las condiciones necesarias en la infraestructura para el crecimiento e integración de los límites del área de aplicación con el centro de población.

4.4.2. Acciones de Mejoramiento.

Acciones relativas a la colindancia sur-poniente del área de aplicación.

- Integrar en el proyecto definitivo de urbanización las acciones y el diseño de integración vial que determine la Comisaria de Policía y Tránsito.
- Integrar en el proyecto definitivo de urbanización las acciones de mejoramiento en las vialidades locales, que determine el proyecto autorizado por la dependencia técnica, relativo a mobiliario urbano, alumbrado público, dispositivos de seguridad vial, entre otros.

- Ejecutar las acciones de mejoramiento en el frente del predio a la vialidad local de acceso, conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados a través de la licencia de urbanización respectiva.
- Integración de un plan de mejoramiento en las conexiones viales de las zonas colindantes para el uso de las áreas públicas y los espacios verdes.

4.4.3. Acciones de Conservación.

- Establecer un inventario de sujetos forestales dentro del proyecto específico de arbolado, a efecto de que sea sancionado, dictaminado y autorizado por la dependencia técnica.
- Orientar la ubicación de las áreas de cesión para destinos en función de los macizos arbolados de interés a ser conservados, buscando que sean aprovechados en la conformación de espacios verdes abiertos y recreativos.
- Integración de esquema en el manejo de los residuos sólidos por parte de los propietarios y/o desarrolladores para la mitigación de impactos en materia ambiental.
- Orientar el proyecto definitivo de urbanización y los proyectos de edificación, con el objetivo de conservar la mayor extensión posible de macizos arbolados dentro del área de aplicación.
- Al interior del Área de Aplicación se llevarán a cabo las siguientes acciones para la conservación:
 - Registro georreferenciado de los insumos ambientales que se tengan por conservación en las áreas designadas en el proyecto de integración urbana.
 - Se llevará a efecto las acciones tendientes a restaurar las áreas con vegetación conservada y la conectividad entre las mismas.
 - Inclusión de las dependencias en materia de protección ambiental en los programas de conservación, así como en los procesos de dictaminación.
 - Re-vegetar y/o reforestar zonas claves con especies nativas para la continuidad de la vegetación.
 - Integración de esquemas de comunicación para la conservación de las áreas por parte de los propietarios, mediante reglamentos, manuales o informes.
 - Delimitar correctamente y con materiales visibles las zonas arboladas con elementos naturales y semi-permanentes.
 - Elaborar el plan de prevención y combate de incendios.
 - Control en la utilización de materiales no permeables en los procesos de construcción.
 - Aplicar riegos periódicos a las áreas reforestadas y riegos esporádicos al área arbolada durante la temporada de estiaje.
 - Realizar inspecciones de las condiciones fito-sanitarias del arbolado por lo menos dos veces al año y contar con un plan de manejo de las mismas.

- o El trazo de senderos en el interior de estas zonas cuidará que la construcción impacte lo menos posible la cobertura arbórea y herbácea.
- o Integración de tecnología limpia (calentadores, paneles solares, etc.) en la construcción de espacios turísticos de uso particular.
- o Colocar recipientes para la recolección de basura orgánica e inorgánica.
- o Prohibir la quema de basura.
- o Prohibir la presencia animales domésticos en las áreas arboladas o naturales.
- Control y vigilancia en los usos no compatibles con la zonificación, así como control en las compatibilidades de acuerdo a los controles de impacto que se generen por las dependencias responsables.

4.4.4. Medidas de mitigación.

Actividad del proyecto que ocasionará el impacto	Medida de mitigación propuesta	Inicio	Termino	Responsable
Despalme de vegetación y derribo de arbolado	Se deberá delimitar con cinta indicativa en algún color el área a ser desmontada en los sitios donde se llevarán a cabo obras de urbanización, con el fin de evitar la afectación a otras áreas que no están contempladas en las superficies de desmonte, como las áreas de sesión. Se llevará a cabo un programa de reforestación dentro del predio con especies endémicas del sitio y así no introducir especies exóticas de otros lugares. Se respetará y cuidará el arbolado dentro del fraccionamiento y en las inmediaciones del mismo.	preparación del sitio	operación del proyecto	Promovente, colonos del fraccionamiento, propietario(s)
Desplazamiento de fauna (Modificación perdida de hábitat, atropellamiento)	Colocar letreros y recomendaciones para circular a bajas velocidades permanentemente en un buffer de 1 kilómetro alrededor del proyecto. Realizar un Programa de Rescate de Fauna para dar cumplimiento a lo señalado por la autoridad ambiental competente (SEMARNAT) en cuanto a implementar medidas de protección para las especies nativas que pudieran presentarse en el predio del proyecto. Se propone un Programa de Rescate y ahuyentamiento de Fauna Silvestre, el cual deberá ser elaborado por alguna empresa especialista en el tema. Se tendrá una plática con los trabajadores para evitar el atropellamiento o captura de fauna silvestre, permitiendo su alejamiento del sitio en caso de que encontraran durante la jornada laboral alguna especie, lo anterior a pesar de ser vegetación agrícola.	preparación del sitio	operación del proyecto	promovente contrate una empresa especialista para elaborar y ejecutar el programa de rescate, colonos del fraccionamiento, propietario(s)

Actividad del proyecto que ocasionará el impacto	Medida de mitigación propuesta	Inicio	Termino	Responsable
Desplazamiento de fauna (Modificación perdida de hábitat, fauna nociva, especies exóticas)	Colocar letreros alusivos a respetar la fauna de sitio y sus alrededores, instruir a mantener a los perros y gatos en el interior de las casas durante la noche y pasear con correa sus mascotas durante los paseos en las inmediaciones del predio.	preparación del sitio	operación del proyecto	promoviente elabore trípticos informativos, banners y campañas de promoción para los colonos, colonos del fraccionamiento, propietario(s),
Durante las obras de construcción (ya sea por desperdicio de materiales como madera, acero, empaques de equipos y materiales como los restos de comida y basura generados por los trabajadores de las obras)	<p>Todos los residuos sólidos no peligrosos que sean generados durante la construcción deberán de ser almacenados adecuadamente.</p> <p>Se deberá registrar un camión bajo los reglamentos estatales de Jalisco para el transporte de Residuos Sólidos. Lo anterior debido a la lejanía del sitio del proyecto respecto a los sitios de disposición final.</p> <p>Se colocarán tambos metálicos para la disposición de Residuos Sólidos, haciendo la separación correcta de estos conforme avance la obra.</p>	construcción	construcción	colonos del fraccionamiento, Director Responsable de Obra, residente de la obra, propietario(s)
Generación y mezcla de residuos especiales y de olores	Informar y capacitar a los habitantes del proyecto para que realicen la instalación, operación y mantenimiento de composteros con capacidad de carga mínima de 1 m ³ de composta cada 15 días en cada una de las casas de campo o bien realizar una planta de compostaje que cubra la oferta de residuos orgánicos generados por cada uno de los lotes que se encuentren habitados	operación	operación	residente de la obra, Director Responsable de la Obra, propietario(s), colonos del fraccionamiento

Actividad del proyecto que ocasionará el impacto	Medida de mitigación propuesta	Inicio	Termino	Responsable
La construcción de las vialidades internas y de acceso al predio.	Para minimizar el aspecto visual de la construcción de los caminos de acceso y de movimiento de tierras y materiales se realizarán plantaciones con especies nativas dentro de las áreas verdes destinadas dentro del predio. Los caminos y vialidades serán respetados en tanto no exista. Realizar la siembra la siembra de al menos 300 árboles de especies nativas del sitio (Majaguas, Fresnos y limones)	construcción	construcción	Promovente, Director responsable de Obra, propietario(s)
La descarga de aguas residuales de los habitantes del fraccionamiento	Para minimizar el impacto de la descarga de aguas residuales directo a los acuíferos, cada una de las casa-habitación que se pretendan instalar dentro del proyecto, deberán de instalar un biodigestor para evitar la descarga directa y realizar monitoreo mensual y mantenimiento anual. Así como llevar una bitácora de control de los mismos Para la recolección de los residuos generados por el agua residual, se contratará a una empresa especialista para poder tratar y darle la disposición adecuada a los residuos que resulten ser recolectados.	construcción	construcción	Promovente, Director responsable de Obra, propietario(s), colonos del fraccionamiento

4.5. Usos y destinos específicos.

De conformidad con el Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”, artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se determinan los usos y destinos que se generan por efecto de las acciones urbanísticas, se precisan las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación y se precisa la garantía de las áreas de cesión para destinos. Los tipos de zonas permitidas para el Área de Aplicación del Plan Parcial se enlistan a continuación y son expresados en el Plano E.01.

La delimitación de los polígonos que integran los Usos y destinos, contenida en el plano E.01, deberá tener en consideración las restricciones específicas que se determinen como parte del dictamen del Estudio General de Riesgo respectivo. Derivado de tales restricciones y para efectos del Proyecto definitivo de urbanización, los límites de los polígonos podrán ajustarse específicamente para cumplir dichas restricciones.

4.5.1. Alojamiento temporal

Comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente, tales como cabañas y casas de campo, se integra entre otros por el siguiente uso o destino:

Turístico Campestre (TC).

- Las zonas Turístico Campestre están previstas en el Capítulo VIII Reglamentación De zonas turísticas del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.
- De acuerdo con lo que señala el artículo 28 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, el uso Turístico Campestre se encuadra en la modalidad de Alojamiento Temporal.
- Los usos y destinos compatibles con la zona de Turístico Campestre (TC) son: turístico campestre. espacios verdes abiertos y recreativos regionales.
- Las actividades o giros de uso predominante que se realizan en la zona de Turístico Campestre (TC), son Cabañas y Casas de campo.
- Así mismo en las zonas turístico-ecológico podrán determinarse como zonas secundarias las turístico-Campestre, turístico-hoteleros densidad mínima y densidad baja.
- Acorde al Artículo 48, 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, estando sujetos a los siguientes lineamientos para su ubicación:

Previendo el fenómeno de la Conurbación y los efectos que este provoca y considerando la escala, dinámica de crecimiento y categoría de los centros de población, se establece que la relación de distancia para esta zona turístico-campestre denominada LOS ALTOS DE JALISCO en relación al centro de población de San Ignacio Cerro Gordo es la siguiente:

- Categoría del centro de población: Básico.
- Distancia al centro de población próximo : 1 km.
- Distancia entre desarrollos del mismo tipo : Sin distancia.

Las normas aplicables a las zonas de uso Turístico Campestre, estarán sujetas al cumplimiento de las siguientes normas y reglamentaciones para el control de la urbanización y edificación:

ALOJAMIENTO TEMPORAL, TURÍSTICO CAMPESTRE

Clave	Uso Predominante	Actividades o Giros De Uso Predominante	Categoría	Uso y Destino Permitidos
TE	Turístico Ecológico	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Albergues o posadas ❖ Cabañas ❖ Campamentos ❖ Casas de Campo ❖ Villas Hoteleras 	●	Turístico Ecológico
			○	Espacios Verdes y Abiertos
			○	Recreativos Regionales
TC	Turístico Campestre	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Cabañas ❖ Casas de Campo 	●	Turístico Campestre
			○	Espacios Verdes y Abiertos

		○ Recreativos Regionales
● Predominante	○ Compatible	Δ Condicionado

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 5 . Normas de control de urbanización y edificación para el uso Turístico Campestre.

Densidad máxima de habitantes /ha	20
Densidad máxima de viviendas /ha	4
Superficie mínima del lote	1,600 m ²
Frente mínimo de lote	40 metros lineales
Coeficiente de ocupación de suelo (C.O.S.)	0.25
Coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	La resultante de aplicar COS y CUS
Cajones de estacionamiento	4 cajones
Restricción frontal	10 metros lineales
Restricción lateral	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
% de frente ajardinado.	80%
Modo de edificación	Abierto

Fuente: Elaboración Propia

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.

4.5.2. Espacios Verdes y Abiertos

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

- Las zonas ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS están previstas en los Capítulos XV Reglamentación de zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.
- Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

Los usos y destinos permitidos en las zonas de ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS (EV) son: Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales; Jardín vecinal; Plazoletas y rinconadas; Juegos infantiles; Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales: Jardines y/o plazas; Parques de barrio; Plaza cívica; Alberca pública; Canchas de fútbol; Canchas de fútbol rápido; Canchas deportivas.

Espacios Verdes y Abiertos (EV).

Clave	Uso Predominante	Actividades o Giros De Uso Predominante	Categoría	Uso y Destino Permitidos
EV-V	Espacio Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales	Espacio Verde y Abierto ❖ Jardín Vecinal ❖ Plazoletas y Rinconadas Espacios Recreativos ❖ Juegos Infantiles	●	Espacio Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales
			○	Equipamiento Vecinal
EV-B	Espacio Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales	Se incluyen los giros vecinales Espacio Verde y Abierto ❖ Jardines y/o Plazas ❖ Parques de Barrio ❖ Plaza Cívica Espacios Recreativos ❖ Albercas públicas ❖ Canchas de fútbol 7 ❖ Canchas de fútbol rápido ❖ Canchas Deportivas	●	Espacio Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales
			○	Espacio Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales
			○	Equipamiento Vecinal
			○	Equipamiento Barrial
			○	Espacio Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales
			○	Equipamiento Vecinal
● Predominante		○ Compatible	△ Condicionado	

Fuente: Elaboración Propia

4.6. Estructura Urbana.

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

La estructura urbana está conformada por los siguientes sistemas:

4.6.1. Estructura Territorial.

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

Las acciones urbanísticas que se promuevan dentro del desarrollo turístico "LOS ALTOS DE JALISCO", por tratarse de usos no habitacionales, no constituyen una modificación al sistema de unidades urbanas de la localidad de "San Ignacio Cerro Gordo" (al cual son ajenas dichas acciones urbanísticas) o la creación de un nuevo sistema de unidades urbanas (dado que no se trata de la conformación de un nuevo centro de población). Ello se confirma puesto que, conforme a lo establecido en el artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se trata en este caso de un uso Turístico Campestre emplazado fuera de los límites del Centro de Población.

4.6.2. Estructura Vial.

El sistema vial tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en el Centro de Población. Sus características se describen en el Título Quinto, Normas de Vialidad del REZ. El sistema de vialidad que integra la estructura territorial y urbana del estado se clasifica en: Interurbano e Intraurbano.

Sistema Vial Intraurbano.

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

- I. Sistema vial primario: Estructura los espacios en la totalidad del área urbana y que forma parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo.
- II. Sistema vial secundario: el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población.

Dado que la acción urbanística que se promueve corresponde es la urbanización de desarrollo urbanístico Turístico Campestre, que conforme a lo que establece el artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se sitúa fuera de los límites del Centro de

Población, no se prevé la creación de nuevas vialidades de carácter intraurbano como parte del mismo, que en consecuencia modifiquen el que corresponde al centro de población.



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

**Fraccionamiento Turístico Campestre
Los Altos de Jalisco**

Simbología:

- Área de Aplicación

Zonificación

- Espacio Verde
- Turístico Campestre
- Vialidad

Camino en donación anuencia de derecho de vía a favor del municipio —

Red Hidrica —

Clasificación de Área:

AR - Áreas Rústicas.
TU - Áreas Turísticas.

Zonificación Secundaria

TC - Turístico Campestre.
EV-V - Espacios Verdes y Abiertos Vecinal.

VL - Vialidad

Plano:	Num:
ESTRATEGIA	E.01

MARZO - 2022

0 0.02 0.04 0.06 km

Escala: 1:2,400

H. AYUNTAMIENTO DE
SAN IGNACIO
CERRO GORDO

5. Propuestas de Acción Urbana.

Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la acción urbanística "LOS ALTOS DE JALISCO", se identifican y proponen las siguientes, como acciones urbanas públicas específicas o puntuales, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano LOS ALTOS DE JALISCO de la Población de San Ignacio Cerro Gordo, del mismo municipio; mismas de las que se describe su programación en forma detallada, indicando la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla y la etapa de desarrollo a la que corresponden, organizadas por sub-programas:

5.1. Planeación del Desarrollo Urbano.

ACCIONES	RESPONSABLES	C.P.	M.P.	L.P.
1.1.- Aprobar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano LOS ALTOS DE JALISCO, del municipio de San Ignacio Cerro Gordo.	Ayuntamiento	x		
1.2.- Aplicar el Desarrollo Urbano LOS ALTOS DE JALISCO, del municipio de San Ignacio Cerro Gordo, así como las políticas de control que se determine en el mismo.	Ayuntamiento	x		

5.2. Suelo Urbano y Reservas Territoriales.

ACCIONES	RESPONSABLES	C.P.	M.P.	L.P.
2.1.- Creación y consolidación de áreas para el ordenamiento y construcción de zonas de alojamiento temporal. Específicamente Turístico Campestre, donde se estimule creación de nuevos desarrollos, relacionados con el turismo.	Ayuntamiento Urbanizador	x		

5.3. Infraestructura.

ACCIONES	RESPONSABLES	C.P.	M.P.	L.P.
3.1. Vigilar que la ejecución de obras de infraestructura de la acción urbanística LOS ALTOS DE JALISCO, se lleve a cabo en estricto apego a los proyectos ejecutivos de infraestructura autorizados.	Ayuntamiento Urbanizador	x		

<p>3.2 Disponer, diseñar, equipar y hacer la infraestructura de conformidad con los servicios básicos: red de agua potable, red de energía eléctrica, red vial en el área de aplicación como la conectividad de esta con el centro de población, alumbrado público, conforme al proyecto definitivo de urbanización autorizado por la dependencia técnica.</p>	<p>Urbanizador</p>	<p>x</p>		
--	--------------------	----------	--	--

5.4. Vialidad y Transporte.

ACCIONES	RESPONSABLES	C.P.	M.P.	L.P.
<p>4.1. Sancionar y autorizar el proyecto de integración vial que forme parte del proyecto definitivo de urbanización "LOS ALTOS DE JALISCO",</p>	<p>Ayuntamiento</p>	<p>x</p>		
<p>4.2 Generar los estudios y acciones en materia de vialidad y transporte generando así las obras mínimas tendientes a una conectividad entre el proyecto de urbanización "LOS ALTOS DE JALISCO" y el centro de población.</p>	<p>Urbanizador</p>	<p>x</p>		
<p>4.3 Generar las conexiones viales del área de aplicación con el centro de población según lo establecido en el plano E.01.</p>	<p>Urbanizador</p>	<p>x</p>		

5.5. Equipamiento y Espacios Verdes.

ACCIONES	RESPONSABLES	C.P.	M.P.	L.P.
<p>5.1.- Disponer, diseñar, equipar y hacer entrega de las áreas de cesión para destinos, en su modalidad de cesiones para equipamiento, conforme al proyecto definitivo de urbanización autorizado por la dependencia técnica.</p>	<p>Urbanizador</p>			

5.6. Impacto y Riesgo Ambiental.

ACCIONES	RESPONSABLES	C.P.	M.P.	L.P.
5.1. Realizar los estudios en materia de impacto ambiental en que se establezca la evaluación de los activos ambientales del área de aplicación, las actividades en las etapas de preparación del sitio, construcción y operación, así como su debido manejo, además de las medidas de mitigación, compensación y de resiliencia adecuadas para garantizar la mejor integración del proyecto LOS ALTOS DE JALISCO en su medio	Urbanizador	X		
5.2. Sancionar, dictaminar y dar seguimiento a las acciones de mitigación, compensación y de resiliencia en las etapas de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto LOS ALTOS DE JALISCO.	Ayuntamiento	X	X	X
5.3. Sancionar, dictaminar y dar seguimiento al programa de manejo (tratamiento, reutilización)	Ayuntamiento	X	X	X
5.4. Sancionar, dictaminar y dar seguimiento al programa de manejo (tratamiento, reutilización, infiltración y disposición final) de aguas residuales de origen doméstico durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto.	Ayuntamiento	X	X	X

6. Control de Usos y Destinos en Predios y Fincas.

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

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan los particulares o dependencias y organismos federales, estatales y municipales se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan conforme lo señalan los artículos 136, 191, 192, 228, 229 y 334, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos de urbanización y expedir las licencias respectivas de urbanización y edificación.

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.

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme a la demarcación, los señalamientos y modalidades contenidas en este ordenamiento, a través de la dependencia municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario respecto a sus titulares y de terceros, en relación con:

- I. Delimitación de áreas de protección y conservación natural con valores naturales.
- II. Determinación de destinos para elementos de infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento 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 Parcial de Desarrollo Urbano "LOS ALTOS DE JALISCO" de la Población de San Ignacio Cerro Gordo, del mismo Municipio en Jalisco.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece el Código Urbano. Conforme a lo dispuesto en los artículos 8º, 10, 11, 13, 48, y 56 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, en el cumplimiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano LOS ALTOS DE JALISCO de San Ignacio Cerro Gordo, (artículos 129y 131 del Código Urbano).

Asimismo, como disponen los artículos 127 y 128 del Código Urbano para el Estado de Jalisco son obligatorias, las disposiciones del Plan, y en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales, entidades

públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del Centro de Población.

Los propietarios, 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 20 días posteriores a la publicación del presente Plan de Desarrollo para, en su caso, interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo, tal como se establece en los artículos 396 al 400 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. A solicitud de la parte interesada, la Procuraduría de Desarrollo Urbano podrá fungir como instancia de mediación o arbitraje para la correcta ejecución de las disposiciones establecidas en el presente plan parcial.

7. Derechos y Obligaciones Derivados del Plan

- I. Las autoridades estatales y municipales sólo otorgarán las licencias, autorizaciones o permisos de construcción, reconstrucción, fraccionamiento o cualquier otra relacionada con el desarrollo urbano, de conformidad con lo previsto en el Plan Parcial de Desarrollo que se aprueba.
- II. Para todos los efectos legales, el Plan Parcial de Desarrollo que se aprueba en este acto, contiene en los planos de zonificación y usos de suelo, las declaratorias por las que se asigna por causa de utilidad pública y de beneficio social, los fines públicos y privados a los que se sujetará el aprovechamiento de los predios y áreas comprendidos en el Área de Aplicación.
- III. Los titulares de derechos reales no podrán realizar ninguna forma de aprovechamiento que modifique las características actuales de las áreas y predios declarados como usos y destinos que comprende el presente Plan, sólo podrán ser declarados a los usos y destinos asignados a partir de la entrada en vigor del presente Plan Parcial de Desarrollo.
- IV. Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de las áreas y predios señalados en estas declaratorias.
- V. Los notarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas ó bien régimen en condominio siempre y cuando observen que se cumpla con lo dispuesto en el artículo anterior, en las que inserten las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios contenidas en el presente Plan y se obtenga y cumpla con el certificado del Registro Público de la propiedad correspondiente.
- VI. En toda obra de urbanización y edificación que emprendan los particulares o dependencias y organismos federales, estatales y municipales se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan conforme lo señalan los artículos 136, 191, 192, 228, 229 y 334, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos de urbanización y expedir las licencias respectivas de urbanización y edificación.

VII. 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.

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme a la demarcación, los señalamientos y modalidades contenidas en este ordenamiento, a través de la dependencia municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario respecto a sus titulares y de terceros, en relación con:

- I. Delimitación de áreas de protección y conservación natural con valores naturales.
- II. Determinación de destinos para elementos de infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

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

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece el Código Urbano. Conforme a lo dispuesto en los artículos 8º, 10, 11, 13, 48, y 56 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, en el cumplimiento de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano (artículos 129 y 131 del Código Urbano).

Así mismo, como disponen los artículos 127 y 128 del Código Urbano para el Estado de Jalisco son obligatorias, las disposiciones del Plan, y en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales, entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del Centro de Población.

Los propietarios, 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 20 días posteriores a la publicación del presente Plan de Desarrollo para, en su caso, interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo, tal como se establece en los artículos 396 al 400 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. A solicitud de la parte interesada, la Procuraduría de Desarrollo Urbano podrá fungir como instancia de mediación o arbitraje para la correcta ejecución de las disposiciones establecidas en el presente plan parcial.

7.1. Acciones, inversiones y obras.

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

Así mismo se estará en lo dispuesto del artículo 263 del Reglamento Estatal de Zonificación en el cual se menciona que para las zonas, turístico campestre, tipo TC, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- i. Red de abastecimiento de agua potable con tomas, domiciliarias;
- ii. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- iii. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- iv. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión;
- v. Guarniciones prefabricadas;
- vi. Banquetas de material pétreo o similar;
- vii. Pavimentos de empedrado o similar;
- viii. Señalamiento; y
- ix. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Dichas obras serán asumidas por el propietario o promotor, principalmente las obras de conexión vial entre el centro de población.

7.1.1. De la Defensa de los Particulares.

- I. Cuando la declaración de nulidad del acto traslativo de dominio se demande por el adquirente o por la Procuraduría de Desarrollo Urbano en su representación, el perjudicado tendrá derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios.
- II. Los adquirentes de lotes, terrenos, predios o fincas tendrán derecho de acción para requerir al Urbanizador o al ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, de acuerdo con la modalidad de la acción urbanística, los proyectos autorizados y los convenios o contratos que se hayan celebrado, respecto de los cuales se autorizó su enajenación y su urbanización en los casos y supuestos previstos por este Plan Parcial.

Las autoridades competentes en la aplicación de este Plan Parcial y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere el mismo, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

Las autoridades competentes en sus relaciones con los particulares, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. En el otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no podrán exigir más requisitos que los previstos en este Plan Parcial y sus disposiciones reglamentarias, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos. Para ello, corresponde al Ayuntamiento expedir el catálogo de trámites y requisitos y publicarlo en el órgano de difusión oficial municipal, así como en su página web; la negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan;
- II. Solicitar la comparecencia de éstos, sólo cuando así esté previsto en la ley, previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;
- III. Requerir informes, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, sólo en aquellos casos previstos en éste u otros ordenamientos;
- IV. Hacer del conocimiento de éstos, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos;
- V. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten junto con los originales, la presentación de los mismos;
- VI. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando;
- VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;
- VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en éste u otros ordenamientos, siempre que acrediten su interés jurídico;
- IX. Tratar con respeto a los particulares y a facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, y
- X. Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen; así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la ley.

La responsabilidad del Estado y de los municipios por los daños que, con motivo de su actividad administrativa irregular, causen en los bienes o los derechos de los particulares, será objetiva y directa. Los particulares tendrán derecho a una indemnización conforme a las bases, límites y procedimientos que establezcan las leyes.

Los interesados en los procedimientos de licencias de construcción y urbanización tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras leyes y reglamentos, los siguientes derechos:

- I. Al trámite del procedimiento sin demoras indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del municipio que conceda o niegue la licencia solicitada dentro del plazo máximo para resolver dicho procedimiento;
- II. A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que las leyes y reglamentos imponga a los proyectos, obras o solicitudes que los interesados se propongan realizar;
- III. A utilizar medios informáticos, electrónicos, especialmente internet, en la tramitación de los procedimientos y en la obtención de información urbanística;
- IV. A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales, para lo cual bastará el señalamiento de la documentación;
- V. A conocer en cualquier momento el estado de trámite y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo;
- VI. A que las órdenes de ejecución y las resoluciones improcedentes de las licencias estén debidamente fundadas y motivadas, y
- VII. A presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los trámites municipales.

Los propietarios y urbanizadores tendrán las siguientes obligaciones:

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

8. Indicadores.

De acuerdo con el Código Urbano para el Estado de Jalisco en su artículo 78b los programas y planes de regulación de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano, además de los aspectos que específicamente señale el Código, deberán contener los indicadores para su evaluación y su metodología, así mismo de conformidad con el artículo

15 de la Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios, la manera de verificar la alineación de los objetivos de la política federal, estatal y municipal es a través de la Matriz de Indicadores para Resultados.

Es por tanto que se plantean los indicadores que serán materia de seguimiento de las acciones urbanísticas partiendo de la línea base que no existe ningún proceso constructivo actualmente y con una proyección a 15 años:

Eje	Escenario	Medición	Frecuencia	Responsable de ejecutar	Responsable de verificar
Movilidad	Construcción de calles incluyentes con cruceros seguros	m ² cuadrados de construcción de banqueta. Número de Cruceros seguros.	Triannual	Desarrollador	Dirección de Ordenamiento y Obras publicas
	Implementar las vialidades que las autoridades en materia determinen necesarias para la adecuada conectividad de la zona.	Kilómetros de vialidades implementadas y/o renovadas	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas
	Implementar las acciones al diseño urbano que se estimen adecuadas que garanticen la accesibilidad de las personas con discapacidad	Porcentaje de disponibilidad de rampa en banquetta para silla de ruedas por vialidad	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas
Medio Ambiente	Construcción y acceso en áreas con vegetación representativa del lugar	Metros cuadrados de área verde. Metros cuadrados de superficie cubierta de copa arbolado	Triannual	Desarrollador	Dirección de Medio Ambiente
	Adecuaciones para equipo de energías renovables	Número de conjuntos habitacionales adaptadas para instalar energías renovables	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas
	Generar los estudios en materia de impacto ambiental necesarios para el aprovechamiento del área de aplicación.	Relación proyectos-estudios elaborados en el área de aplicación.	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas
	Introducción y mantenimiento de arbolado endémico.	Numero de arbolado y servicios de mantenimiento.	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas
	Implementación de senderos que delimiten las zonas arboladas y las áreas de protección a la vegetación	Kilómetros de senderos construidos	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas
	Señalética preventiva para la protección de las áreas arboladas y la fauna.	Numero de señales implementadas en el área de estudio	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas
	Estrategias en la gestión de riesgos a través de la coordinación entre promotores y el ayuntamiento	Número de acciones para prevención de riesgos empleadas.	Triannual	Desarrollador /Ayuntamiento	Dirección de Medio Ambiente

Infraestructura	Introducción de la infraestructura necesaria para el abastecimiento de los servicios básicos.	Metros construidos de infraestructura en agua potable y drenaje.	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas
	Abastecimiento de servicios básicos en agua potable y drenaje	Cantidad de servicios y acciones en materia de abastecimientos de agua potable y drenaje en el área de aplicación.	Triannual	Ayuntamiento	Dirección de Obras Publicas
	Introducción de mobiliario en áreas estratégicas dictadas por la autoridad competente en materia de servicios públicos.	Cantidad de mobiliarios instalado e implementado en el área de aplicación	Triannual	Desarrollador	Dirección de Obras Publicas

9. Transitorios

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

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

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

Aprobado con fecha 20 veinte de abril del año 2022 dos mil veintidós, Sala de Sesiones del H. Ayuntamiento Municipal de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco.



L.E.P. NOÉ PLASCENCIA GONZALEZ
Presidente Municipal



LIC. OMAR MARTIN VENAEZ
Secretario General

Aprobado con fecha 18 diez y ocho de marzo del año 2022 dos mil veintidós, Sala de Sesiones del H. Ayuntamiento Municipal de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco.