

Plan Parcial de Desarrollo Urbano
"Rancho Nuevo- Presa"
Municipio de Jilotlan de los Dolores del Estado de Jalisco.

CAPITULO I.

Introducción

La elaboración del plan parcial de desarrollo urbano del centro de población tiene como objetivo esencial fortalecer la zonificación específica del área de aplicación del presente Plan parcial de desarrollo urbano con base en políticas de ordenamiento territorial congruentes a la actualidad, revisando en forma integral las bases que dieron origen al mismo en relación directa con la dinámica urbana.

El presente Plan Parcial actualiza, detalla, clarifica y sustituye los usos genéricos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano conforme al artículo, 120 del Código Urbano del Estado de Jalisco.

Metodología

El método empleado para la revisión y actualización del presente Plan parcial de desarrollo urbano es el siguiente:

- Análisis, selección y actualización de la cartografía mediante visitas de campo y complementación de planos de diferentes dependencias tanto estatales como municipales.
- Revisión global de las características naturales que aún prevalecen en todo el distrito con la finalidad de tener un panorama general y en forma específica identificar las variables que se presentan en este distrito.
- De la misma manera se detectó el comportamiento que guardan los elementos componentes del medio físico transformado, así como del ámbito socioeconómico, apoyado por datos proporcionados por dependencias oficiales de los Gobiernos federal, estatal y municipal, particularmente su operación o funcionamiento en el área de aplicación de este Plan parcial de desarrollo urbano.
- Una vez asimilada la problemática en el proceso de elaboración del diagnóstico,
Se hizo la propuesta de zonificación tendiente a generar un ordenamiento territorial como la estrategia de desarrollo urbano del presente documento.

CAPITULO II.

BASES JURÍDICAS

Artículo 1: Que por mandato de las fracciones II, III, V, y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se reitera en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; en los artículos 38 y 51 de la Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios y en particular por las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en donde se le faculta a los Municipios para revisar y actualizar los planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, tal como lo establece en los artículos 76,77,82 ,95,114 , 118,120,121 y 138 del Código Urbano para el Edo. De Jalisco.

CAPITULO III.

MARCO DE PLANEACION

Artículo 2: De conformidad a lo señalado en el artículo 78 del **Código Urbano del Estado de Jalisco (CUEJ)**, el sistema de Planeación en la entidad para la ordenación y regulación de los centros de población corresponde a una serie de programas y planes que por sus objetivos alcances y efectos jurídicos se clasifican en el siguiente orden.

Programas de desarrollo urbano:

- El programa estatal de desarrollo urbano;
- Los programas municipales de desarrollo urbano;
- Los programas de desarrollo metropolitano;

Planes de referencia:

- Los planes regionales de integración urbana;
- Ordenamiento ecológico regional del estado.
- Los planes de ordenamiento territorial metropolitano;

Planes básicos de desarrollo urbano:

- Los planes de desarrollo urbano de centro de población;
- Los planes parciales de desarrollo urbano.

CAPITULO IV. DELIMITACIÓN ÁREA DE ESTUDIO.

Artículo 3: El área de estudio comprende todo el territorio de la Localidad de “**Rancho Nuevo-**”, en el Municipio de Jilotlan de los Dolores en virtud de que se toman como referencias generales aquellos que involucran directamente la operación específica de todos los elementos que constituyen el área de estudio.

DELIMITACIÓN ÁREA DE APLICACIÓN

Artículo 4. El área de estudio del presente Plan parcial de desarrollo urbano que integra al distrito Urbano 1 “**Rancho Nuevo- Presa**”. Tiene una superficie de 20,808,525.577 M2 Aproximadamente, la cual se define tomando como referencia el Sistema Geográfico Nacional al INEGI-UTM, quedando delimitadas de la siguiente manera:

Partiendo del Vértice **1** Conformado por las coordenadas INEGI-UTM, ME 741867.288; MN 2137436.130, a una distancia de 208.68 mts., Con rumbo este en línea quebrada hasta el vértice **2**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 742029.837; MN 2137296.733, continuando hacia el este con línea quebrada a una distancia de 282.56 mts., hasta el vértice **3**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 742263.091; MN 2137147.279, para continuar con rumbo este en línea quebrada con una distancia de 766.39., hacia el vértice **4**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 742173.737; MN 2136386.111, de este punto se continua hacia el sur en línea quebrada con una distancia de 769.76 mts., hasta el vértice **5**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 741654.764; MN 2135817.436 , se continúa con rumbo sureste en línea curva con una distancia de 2,096.10 mts., hasta el vértice **6**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 7397706.256; MN 2135041.333, de este punto se continua con rumbo sureste en línea quebrada con una distancia de 830.35 mts., hasta el vértice **7**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 739016.461; MN 2134580.950, se continua desde este punto con rumbo sur en línea quebrada con una distancia de 38.37 mts., hasta el vértice **8**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 738979.868; MN 2134569.474 se continúa desde este punto con rumbo sur este en línea recta con una distancia de 511.30 mts., hasta el vértice **9**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 738831.533; MN 2134080.382, continuando con rumbo poniente en línea quebrada con una distancia de 1,822.22 mts., Hasta el vértice **10**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 737035.147; MN 2133774.971, se continua desde este punto con rumbo oeste en línea quebrada con una distancia de 1,522.76 mts., hasta el vértice **11**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 735512.696; MN 2133743.806, se continúa desde este punto con rumbo oeste en línea quebrada con una distancia de 553.28 mts., hasta el vértice **12**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 734969.133; MN 2133851.411, se continua desde este punto con rumbo norte en línea quebrada con una distancia de 594.33 mts., hasta el vértice **13**, localizado entre

las coordenadas INEGI-UTM, ME 734388.019; MN 2133723.115, para continuar con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 538.74 mts., hasta llegar de nuevo al vértice **14**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 733876.164; MN 2133895.159, para continuar con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 280.38., hasta llegar de nuevo al vértice **15**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 733593.937; MN 2133861.706, se continúa desde este punto con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 491.95 mts., hasta el vértice **16**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 733107.358; MN 2133882.588, se continua desde este punto con rumbo norte en línea quebrada con una distancia de 718.47 mts., hasta el vértice **17**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 732484.674; MN 2134238.168, para continuar con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 106.40 mts., hasta llegar de nuevo al vértice **18**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 732504.603; MN 2134342.142, para continuar con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 248.51., hasta llegar de nuevo al vértice **19**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 732615.322; MN 2134569.999, se continua desde este punto con rumbo noreste en línea quebrada con una distancia de 1,645.82 mts., hasta el vértice **20**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 733391.292; MN 2136013.122, para continuar con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 1,896.45 mts., hasta llegar de nuevo al vértice **21**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 735176.798; MN 2136665.560, para continuar con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 1,421.44., hasta llegar de nuevo al vértice **22**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 736567.672; MN 2136385.863, para continuar con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 2,014.20., hasta llegar de nuevo al vértice **23**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 738579.348; MN 2136537.775, se continua desde este punto con rumbo noreste en línea quebrada con una distancia de 1,468.44 mts., hasta el vértice **24**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 740027.864; MN 2136762.725, para continuar con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 615.33 mts., hasta llegar de nuevo al vértice **25**, localizado entre las coordenadas INEGI-UTM, ME 740536.686; MN 2137107.486, para continuar con rumbo noroeste en línea quebrada con una distancia de 1,369.97 mts., hasta llegar de nuevo al vértice **1**.

N° VERTICE	VERTICE (X)	VERTICE (Y)	puntos	DISTANCIA mts
1	741867.288	2137436.130	1-2	208.68 mts.
2	742029.837	2137296.733	2-3	282.56 mts.
3	742263.091	2137147.279	3-4	766.39 mts.
4	742173.737	2136386.111	4-5	769.76mts.
5	741654.764	2135817.436	5-6	2,096.10 mts.
6	739706.256	2135041.333	6-7	830.35 mts.
7	739016.461	2134580.950	7-8	38.37 mts
8	738979.868	2134569.474	8-9	511.30 mts.
9	738831.533	2134080.382	9-10	1,822.22 mts.

10	737035.147	2133774.971	10-11	1,522.76 mts.
11	735512.696	2133743.806	11-12	553.28 mts.
12	734969.133	2133851.411	12-13	594.33 mts.
13	734388.019	2133723.115	13-14	538.74 mts.
14	733876.164	2133895.159	14-15	280.38 mts.
15	733593.927	2133861.706	15-16	491.95 mts.
16	733107.358	2133882.588	16-17	718.47 mts.
17	732484.674	2134238.168	17-18	106.40 mts.
18	732504.603	2134342.142	18-19	248.54 mts.
19	732615.322	2134569.999	19-20	1,645.82 mts.
20	733397.292	2136013.122	20-21	1,896.45 mts.
21	735176.798	2136665.560	21-22	1,421.44 mts.
22	736567.672	2136385.863	22-23	2,014.20 mts.
23	738579.348	2136537.775	23-24	1,468.44 mts.
24	740027.864	312676.725	24-25	615.33 mts.
25	740536.686	2137107.486	25-1	1,369.97 mts.

Artículo 5. Tal como lo establece el Art. 78 del ordenamiento legal de referencia los programas y planes anteriormente citados integran e conjunto de las políticas y acciones para lograr los fines que propone el párrafo tercero del Art. 27 constitucional y regular de esta manera la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos en el estado.

Artículo 6. El presente documento corresponde al tercer nivel de planeación al tratarse del plan parcial de desarrollo urbano de carácter básico, de los cual se derivarán políticas de desarrollo urbano que deberán considerarse para el ordenamiento espacial del territorio municipal.

Comentado [CC1]:

Objetivos

De los objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Artículo 7. Son objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Rancho Nuevo-Presa". De conformidad a lo señalado en el Artículo 120. (CUEJ) Los planes parciales de desarrollo urbano tienen por objeto:

- I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;

III. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;

IV. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

V. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;

VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, y

VII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

CAPITULO V

Estrategias

1.- Clasificación de áreas

Artículo 8. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 16 capítulo III del título primero del Reglamento Estatal de Zonificación la clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible. Las áreas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial de los Planes Regionales, Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Planes de Desarrollo Urbano de centro de población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización respectivamente. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

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

a). Áreas incorporadas: son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los artículos 175 al 186 del Código Urbano y los 299,300,301,302,303,304 del mismo; siendo identificadas únicamente con la clave (AU) de las áreas urbanizadas; dentro del presente distrito se localizan las siguientes áreas urbanizadas:

b). Áreas de urbanización progresiva: son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social, prevista en el capítulo VIII Título Noveno del Código Urbano, y que aún no han concluido con dicha acción urbanística en los términos del artículo 325 al 332 del mencionado Código ; o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se podrán sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración previstas en el Título Noveno del Código. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave (UP); dentro de este distrito se localizan las siguientes áreas de urbanización progresiva:

AU-UP-01, H2-U, EI-1, EV-1 (Rancho Nuevo Noroeste.)

AU-UP-02, H3-U, EI-1, EV-1 (Rancho Nuevo Noreste)

AU-UP-03, H2-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Suroeste)

AU-UP-04, H3-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Sureste)

c). Áreas de renovación urbana: son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en la fracción LXIII del artículo 5 del Código, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave (RN); dentro de esta área de aplicación se localizan las siguientes áreas de renovación urbana:

AU-RN 01, H2-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Noroeste)

AU-RN 02, H2-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Noreste)

AU-RN 03, H2-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Suroeste)

AU-RN 04, H2-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Sureste)

AU-RN 01, MB-2 Corredor Urbano Independencia Pte.

AU-RN 02, MB-2 Corredor Urbano Independencia Ote.

AU-RN 03, MB-2 Corredor Urbano Venustiano Carranza Sur

AU-RN 01, MC-4 Corredor Urbano Central

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

Artículo 9. Todas las acciones urbanísticas y/o de edificación que se propongan realizar y/o ejecutar en áreas señaladas como Reserva Urbana (RU) deberán apegarse a las disposiciones determinadas en el Título VIII, Capítulo I del **Código Urbano del Estado de Jalisco (CUEJ)**.

Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

a) **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 209, 211 y 212 del Código, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos quinto y sexto, respectivamente, de la Ley. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP);

RU-CP 01, H2-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Nte.)
RU-CP 02, H2-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Noreste.)
RU-CP 03, H2-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Ote.)
RU-CP 04, H2-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Pte.)

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

RU-MP 01, H2-U, EI-2, EV-2 (Rancho Nuevo Pte.)

c) **Áreas de reserva urbana a largo plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica y no es posible realizarlas inmediatamente; sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (LP); y

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

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

b) **Áreas piscícolas:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la subclave (PSC) y el número que las especifica;

c) **Áreas silvestres:** aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (SIL) y el número que las especifica;

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

e) **Áreas de actividades extractivas:** los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AE) y el número que las especifica; y

f) **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 01, TC-1 Área de Aprovechamiento Turístico, con Uso Hotelero Turístico Baja Densidad forma Parte del Corredor Turístico Presa Apatzingán- Rancho Nuevo

Artículo 10. Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub-clave (GTD).

IV. Áreas Naturales Protegidas: las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto, podrán ser materia de protección como reservas ecológicas mediante las modificaciones y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas solo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente se identifican con la clave (AN) y el número que las especifica. Se consideran áreas naturales protegidas:

- a) Reservas de la biosfera;
- b) Parques nacionales;
- c) Monumentos naturales;
- d) Áreas de protección de recursos naturales;
- e) Áreas de protección de flora y fauna;
- f) Santuarios;
- g) Parques y reservas Estatales; y
- h) Zonas de preservación ecológica de los centros de población.

Las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos a), b), c), d), e) y f) son de interés de la Federación y están bajo su jurisdicción; las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos g) y h) son de interés local y están bajo la jurisdicción estatal y municipal. Para la descripción de las mismas se estará a lo que señalan las leyes mencionadas.

Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y, mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo de la Entidad, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local. Así mismo, éstas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Las áreas naturales protegidas pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la fracción VIII del artículo 132 de la Ley, en los

términos de este Reglamento. Se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas, a la que se añade la sub-clave (GTD)

AC 01, F

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

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que, por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave (AC), y el número que las especifica.

Artículo 11. Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

VI. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua (CA) las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave (CA). Estas áreas se subdividen en:

a). Áreas de protección a cuerpos de agua: las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;

b). Áreas de protección a cauces: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales; y

c). Áreas de protección a escurrimientos: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

CA-III,01 Arrollo

CA-III,02 Arrollo

VII. Áreas de transición (AT) las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y habitacionales tipo jardín con características ecológicas. Se identificarán con la clave (AT) y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización y sus respectivos estudios de impacto ambiental, en el cual se demuestre que las ejecuciones de las obras materiales no cambiarán la índole de dichas áreas.

AT -HJ, 01

AT -HJ, 02

AT -HJ, 03

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

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

RI-NV-01 Nodo Ingreso Principal Salida a las Lomas

RI-NV-02 Nodo Ingreso Sur Salida a Tazumbos

RI-NV-03 Nodo Crucero Calle Independencia
RI-NV-04 Nodo Ingreso Poniente Salida a Tepalcatepec

2.- Utilización del suelo y tipo básico de zonas:

Artículo 12. Para formular la zonificación urbana a que hace mención el artículo 131 de la Ley, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

I. Zonificación primaria: en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde al programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y

II. Zonificación secundaria: en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano. Por tratarse de la zonificación de un Plan Parcial De Desarrollo Urbano se establece a continuación la zonificación primaria que le corresponde al presente Plan Parcial De Desarrollo Urbano denominado "**Rancho Nuevo- Presa**" **Habitacional (H).** - Conforme a las disposiciones del capítulo IX, artículo 53 del Reglamento Estatal de Zonificación, el uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades

I. Habitacional Jardín: el uso habitacional que puede desarrollarse, en función de necesidades ecológicas, resultantes de aspectos naturales propios del lugar (HJ);

II. Habitacional Unifamiliar: una casa habitación por familia en un lote individual (HU);

III. Habitacional Plurifamiliar Horizontal: viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades (HH); y

IV. Habitacional Plurifamiliar Vertical: viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades (HV).

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacional jardín (HJ), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla.

H1-U (Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad mínima)

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar, tipo H1-U estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos en el art. 57 cuadro 11 del Reglamento Estatal de Zonificación.

H2-U (Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad baja)

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece art. 58 cuadro 12 del Reglamento Estatal de Zonificación.

H3-U (Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad media)

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U plurifamiliar horizontal estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece art. 59 cuadro 13 del Reglamento Estatal de Zonificación.

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano "**Rancho Nuevo- Presa.**"se localizan las siguientes zonas usos Mixtos:

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

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

AU-RN 01, MB-2 Corredor Urbano Independencia Pte.

AU-RN 02, MB-2 Corredor Urbano Independencia Ote.

AU-RN 03, MB-2 Corredor Urbano Venustiano Carranza Sur

Mixto Central. - las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos Comercio y de Servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector de Centro de la Población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto; y

AU-RN 01, MC-4 Corredor Urbano Central

Espacios verdes y abiertos: 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.

Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano "**Rancho Nuevo- Presa**" se localizan los espacios verdes y abiertos señalados como destino público con la clave EV en las siguientes acciones urbanísticas:

EV-2, 01 Cancha Deportiva

EV-4, 01 Plaza Principal

Equipamiento institucional: dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales. Dentro del Plan Parcial De Desarrollo Urbano "**Rancho Nuevo- Presa**" se localiza el siguiente equipamiento institucional destinado a espacios públicos con la clave (EI) en las siguientes acciones urbanísticas:

EI-1, 01 Kinder

EI-1, 02 Primaria

EI-2, 01 Templo

EI-2, 02 Clínica

EI-2, 03 Telesecundaria

Instalaciones especiales e infraestructura: comprende los usos que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanas, sin ser de tipo industrial, que se demandan dentro y fuera de las áreas urbanas, así mismo comprenden instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor además de las instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura urbana. Se clasifican de la siguiente forma:

- a) Infraestructura regional;
- b) Infraestructura urbana;
- c) Instalaciones especiales urbanas; e
- d) Instalaciones especiales regionales.

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de instalaciones especiales (IE), e infraestructura (IN), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Las dimensiones de los predios y de las edificaciones, señaladas estas se establecerán en función del genero específico de que se trate y del alcance del servicio de que se trate y del alcance del servicio a prestar. Debido acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por la institución concurrente, según el ámbito de su competencia. Para el caso de las estructuras, para equipo de telecomunicaciones (radio, televisión, telefonía u otros, deberá de respetar una restricción de metros con respecto a los predios colindantes, a partir del paño exterior de la base de las estructuras.

- I. En el Plan Parcial de Urbanización se deberán indicar las restricciones para instalaciones especiales, que se señalen por la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.
- II. En el caso de las servidumbres generadas por el paso de infraestructuras las restricciones serán las que marque la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.

IN-U,01 Termoeléctrica

IN-U, 02 Pozo Agua #1

IN-U, 02 Pozo Agua #2

IE-R, 01 Presa Apatzingán

3.- Estructura Territorial y Urbana.

Artículo 13

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

Sistema de vialidad: Tiene por objeto jerarquizar el conjunto de vías que interconectan a los centros de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes, dentro del territorio del Estado, las cuales se dividen en:

I. **Sistema vial primario:** es el que 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. En el siguiente distrito se localizan las siguientes vialidades:

1) Vialidad Regional: (VR): son las que comunican a dos o más centros de población y que de acuerdo al nivel de gobierno que las administra se clasifican en:

- I. **Caminos federales;**
- II. **Caminos estatales; y**
- III. **Caminos rurales.**

VR-III, 01 Camino Tepalcatepec

Conforme lo determina el cuadro 45 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco para las VR se respetará una sección mínima de 80m como derecho de vía.

2) Vialidad Principal (VP): este tipo, conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Estas vialidades permiten también enlazar las vialidades regionales con la vialidad urbana y sirven para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las vialidades colectoras, colectoras menores subcolectoras y locales que son el resto de superficies de rodamiento que constituyen las unidades territoriales del entramado de la estructura urbana;

VP 01 Calle Ingreso Independencia

VP 02 Calle Venustiano Carranza

Conforme lo determina el cuadro 45 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco para las VP se respetará una sección mínima de 27m como derecho de vía.

3) Vialidad Colectora (VC): sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vialidades principales y las vialidades colectoras menores, subcolectoras y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes. Sus características geométricas deberán considerar la existencia de rutas de transporte público, de carga y pasajeros;

VC 01 Calle Lázaro Cárdenas

Conforme lo determina el cuadro 46 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco para las VC se respetará una sección mínima de 20m como derecho de vía.

3) Vialidad Subcolectora (VS): las que a la vez dan acceso a la propiedad colindante, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que interceptan u lo conducen a la vialidad Colectora menores y colectora, generalmente esta función la desempeña dentro de una zona habitacional específica. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros.

VS 01, Calle Manuel Doblado

VSm 01 Calle sin nombre

VSm 02 Calle del Trabajo

VSm 03 Calle sin nombre (propuesta)

Conforme lo determina el cuadro 46 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco para las VC se respetará una sección mínima de 15m como derecho de vía.

3) Vialidad Locales vecinales (VL): Son exclusivamente de acceso directo a la propiedad colindante, por tanto, no deben soportar más tránsito que el Generado por la Vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ella. En las zonas Habitacionales el máximo número de viviendas debe dar a través de ellas. En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles;

VL-01 Calle sin Nombre
VL-02 Calle Ignacio Allende
VL-03 Calle sin nombre
VL-04 Calle Niños Héroes
VL-05 Calle Himno Nacional
VL-06 Calle Luis Donaldo Colosio
VL-07 Calle Venustiano Carranza Norte
VL-08 Calle Adolfo López Mateos
VL-09 Calle Fernando Allende
VL-10 Calle Josefa Ortiz de Domínguez
VL-11 Calle Lázaro Cárdenas
VL-12 Calle Independencia.
VL-13 a VL-20 Calle sin nombre (propuestas)

Artículo 14.

Los lineamientos del control de la edificación son los establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación para cada tipo de zona o Área.

Artículo 15.

Para efectos del presente plan parcial de urbanización las zonas comerciales y de servicios (CSV, CSB, CSD, CSC, CSR) pueden considerarse zonas de uso mixto en los términos de los artículos 62, 63, 64 del Reglamento Estatal de Zonificación

IMÁGENES ANEXOS GRÁFICOS

Este plan fue elaborado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 9 fracción I de la Ley General de Asentamientos Humanos, artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco y los artículos del 120 al 122 del Código Urbano del Estado de Jalisco.