PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO LA ESPERANZA

En el Centro de Población de Teocaltiche, Estado de Jalisco

Documento Técnico

Contenido.

Capítulo I. Enunciado y datos generales del proyecto……...3

Capítulo II. Fundamentación Jurídica……...4

Capítulo III. Referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual se deriva……7

Capítulo IV. Objetivos del Plan Parcial de Urbanización……..9

Capitulo V. Delimitación del Área de Estudio y de Aplicación……..11

Capítulo VI. Análisis y Síntesis de los elementos condicionantes a la Urbanización…….18

Capítulo VII. Determinación de Usos y Destinos Específicos del Área de Aplicación……37

Capítulo VIII. Referencia de las Normas de diseño urbano…….49

Capítulo IX. Derechos y obligaciones derivados del plan parcial de urbanización…….54

Capitulo X. Transitorios…….56

Índice de Cuadros …….57

Capítulo I

Enunciado y datos generales del proyecto.

Articulo 1.- En la ciudad de Teocaltiche, Jalisco, en la sesión ordinaria de Ayuntamiento de este lugar, de fecha , se autoriza el:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO LA ESPERANZA

en el Centro de Población de Teocaltiche,
Estado de Jalisco

Documento Técnico

Datos generales del proyecto:

Articulo 2.- El predio donde se pretende realizar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza se localiza al Sureste de la cabecera municipal fuera de la mancha urbana y del libramiento, sobre la continuación de la calle Cirilo Marmolejo cruzando el libramiento a 200 mts a mano izquierda inicia el predio, con una superficie real y correcta de 29-66-48.70 ha. y en el cual se pretende realizar una integración urbana para zonas de **Instalaciones Especiales Urbanas, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital** y **Vialidades** en el área de aplicación y **Habitacional, Comercial y Servicios**, en el resto del área de estudio, de acuerdo a los análisis del sitio, este puede ser incorporado toda vez que es un desarrollo que se encuentra cercano a los ya autorizados como el Libramiento, Propiedades Ejidales y Comunales que ya cuentan con desarrollos habitacionales, el mismo contara con los servicios propios para ser autosuficiente, así como la infraestructura del libramiento sur, el predio a desarrollar propiedad del C. Efrén Martínez Gallo, bajo la escritura pública número 26,563 De fecha 30 de junio de 2014 ante el notario público número 1 de la municipalidad de Teocaltiche, Jalisco, con una superficie total de 296,648.70 m^2.

Se prevé la determinación de **Instalaciones Especiales Urbanas, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital** y **Vialidades** para la atención de la población en los rubros de Cementerio, también se prevé la implementación de espacios para el uso **Habitacional, Comercial y Servicios** que alojarán los establecimientos para el abasto de insumos básicos que requerirán los futuros habitantes y visitantes de este nuevo desarrollo.

Capítulo II

Fundamentación jurídica.

Articulo 3.-

a) Artículos 73, fracción XXIX-C y 115 fracciones V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dicen: *"Artículo 73. El Congreso tiene facultad: ...XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamiento humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución."; "Artículo 115, ...Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales... Para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios".*

b) Artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, que a la letra dice: *"Los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:*
Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
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 ecológicas; y
Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social."

Artículos 9° y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; que a la letra dicen:
Capítulo II de la concurrencia y coordinación de autoridades
Articulo 9
Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven;

IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, renotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;

XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y

XV. Las demás que les señale esta ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los Ayuntamientos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de estos.

Capítulo V. de las regulaciones a la propiedad en los centros de población

Articulo 35

A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinaran:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;

II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;

III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;

IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

VI. Las densidades de población y de construcción;

VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;

IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y
XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Artículos 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 43, 47, 76, 77, 84, 85, 86, 87, 90, 92, 93, 94, 96, Título Quinto Capítulos I y II, 305, 306 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Jalisco y del Reglamento Estatal de Zonificación.
Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos de fecha de año dos mil , con número de oficio .

Articulo 4.- Con base en los fundamentos legales y administrativos antes citados, se establece que es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. Por lo que, en uso de esas facultades y con el objeto de regular el crecimiento urbano de Teocaltiche, Jalisco; la transformación de su suelo rural a urbano, el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción de las redes de servicios y en general la infraestructura urbana, especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de usos y destinos y las áreas de cesión requeridas en la zona de aplicación de toda acción urbanística pretendida, hacen necesario expedir, como al efecto se hace, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza; Haciendo hincapié que el H. Ayuntamiento de Teocaltiche, Jalisco en la formulación de dicho proyecto dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas del centro de población a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo asumiendo así su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano, así como solicitar ante las autoridades competentes la reglamentación y disposiciones para la preservación y control de contaminación de los cuerpos de agua con fundamento en la Ley General de Equilibrio Ecológico y la protección al ambiente para el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza y colocarlos en el Plan Municipal de Teocaltiche.

Capítulo III

Referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual se deriva.

Articulo 5.- Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza se elaboró de conformidad a lo dispuesto en el título segundo capítulo VI artículo 94, y título Quinto capítulo I artículo 193 y capítulo II artículo 221 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Articulo 6.- Que observando las disposiciones y procedimientos previstos en el artículo 225 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se realizó la consulta pública del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, de la cual se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal de Teocaltiche, Jalisco, mismas que se dictaminaron procedentes por los Asesores Técnicos y Autoridades.

Articulo 7.- Que el Ayuntamiento resolvió procedente el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, en función del Dictamen Técnico emitido por la Dependencia Municipal y con fundamento en el artículo 226 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Articulo 8.- Que las Comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en el artículo 231 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, analizaron el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza y dictaminó procedente su autorización por este Ayuntamiento.

Articulo 9.- Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza son de orden público e interés privado. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Articulo 10.- El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza forma parte del Plan de Centro de Población y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con:

- **El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;**
- **El Programa Estatal de Desarrollo Urbano.**
- **El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.**

Articulo 11.- Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza se designará como:

Ley Estatal: el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
Reglamento: el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.
Municipio: el Municipio de la Teocaltiche, Jalisco.
Plan de Desarrollo Urbano: el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Teocaltiche, Jalisco.
Plan: el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.
Documento técnico: el conjunto de documentos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas los elementos físicos, geográficos, medio natural, socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Proyecto.
Anexo gráfico: el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados, que forman parte de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.
Documento básico: el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan, las normas de zonificación secundaria, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo.
Secretaría: la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la Secretaría de Desarrollo Urbano.
Dependencia Municipal: la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Dirección de desarrollo urbano de la Teocaltiche, Jalisco.

Capítulo IV

Objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Artículo 12.- El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza del Centro de Población de Teocaltiche, tiene como objetivos generales los siguientes de conformidad con lo señalado por el artículo 120 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;
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.

Articulo 13.- Son objetivos generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza del Centro de Población de Teocaltiche, los siguientes:

I. 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 Teocaltiche;
II. Contribuir al ordenamiento territorial del centro de población mediante La organización del asentamiento humano con relación a áreas de espacios abiertos, equipamiento e infraestructura, comerciales y de servicios que complementen a las de vivienda, deporte y esparcimiento, servicios y transporte;
III. Promover la diversificación y ubicación armónica 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 traslados de la población;
IV. Contribuir a la creación y consolidación de espacios abiertos en áreas verdes a partir de la cesión para destinos de nuevas acciones urbanísticas y en áreas de reserva urbana.
V. La consolidación y establecimiento de zonas de **Instalaciones Especiales Urbanas, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital** y **Vialidades** en el área de aplicación y

Habitacional, Comercial y Servicios en el resto del área de estudio, debidamente ubicadas en relación con las Rusticas;

V I. Apoyar en la instauración de normas y reglamentos para el control del aprovechamiento del suelo, de la acción urbanística y del mejoramiento de los conjuntos urbanos.

Capítulo V

Delimitación del área de estudio y de aplicación.

Articulo 14.- El área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza tiene una superficie de 296,648.70 m^2. (29-66-48.70 ha.) y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM:

AREA DE ESTUDIO				
SUP. = 296,648.70 m^2				
PUNTOS	NORTE (Y)	ESTE (X)	DIST. (mts.)	
1	2’369,947.24	752,316.30	1-2	79.58
2	2´370,025.03	752,390.87	2-3	72.12
3	2´370,076.91	752,440.97	3-4	30.04
4	2´370,098.62	752461.74	4-5	84.30
5	2´370,159.34	752,520.22	5-6	30.30
6	2´370,181.25	752,541.16	6-7	33.99
7	2´370,204.92	752,565.55	7-8	4.30
8	2´370,202.67	752,569.22	8-9	55.13
9	2´370,196.87	752,624.06	9-10	18.01
10	2´370,200.37	752,641.72	10-11	16.98
11	2´370,194.18	752,657.54	11-12	23.59
12	2´370,191.00	752,680.92	12-13	38.72
13	2´370,192.34	752,719.62	13-14	24.72
14	2´370,183.45	752,742.69	14-15	66.53
15	2´370,176.43	752,808.85	15-16	75.44
16	2´370,114.98	752,852.62	16-17	41.76
17	2´370,084.36	752,881.03	17-18	4.83
18	2´370,082.50	752,885.49	18-19	12.32
19	2´370,089.06	752,895.93	19-20	8.38
20	2´370,084.30	752,902.84	20-21	57.06
21	2´370,069.23	752,957.88	21-22	71.42
22	2´370,086.49	753,027.19	22-23	134.17
23	2´370,100.53	753,160.63	23-24	124.96
24	2´369,980.45	753,126.05	24-25	150.93

25	2´369,975.84	752,975.18	25-26	2.96
26	2´369,975.34	752,972.27	26-27	2.10
27	2´369,974.25	752,970.46	27-28	132.54
28	2´369,872.84	752,885.13	28-29	133.54
29	2´369,770.19	752,799.69	29-30	125.37
30	2´369,676.19	752,716.72	30-31	27.11
31	2´369,664.61	752,692.20	31-32	35.92
32	2´369,654.96	752,657.71	32-33	16.89
33	2´369,660.08	752,641.75	33-34	77.50
34	2´369,701.58	752,576.28	34-35	39.11
35	2´369,670.09	752,553.07	35-36	16.51
36	2´369,664.93	752,537.39	36-37	10.24
37	2´369,654.89	752,535.34	37-38	12.69
38	2´369,642.74	752.531.68	38-39	28.21
39	2´369,622.51	752,512.02	39-40	85.57
40	2´369,563.90	752,449.66	40-41	19.93
41	2´369,552.07	752,433.61	41-42	36.71
42	2´369,585.83	752,419.17	42-43	220.41
43	2´369,795.12	752,350.03	43-1	173.31

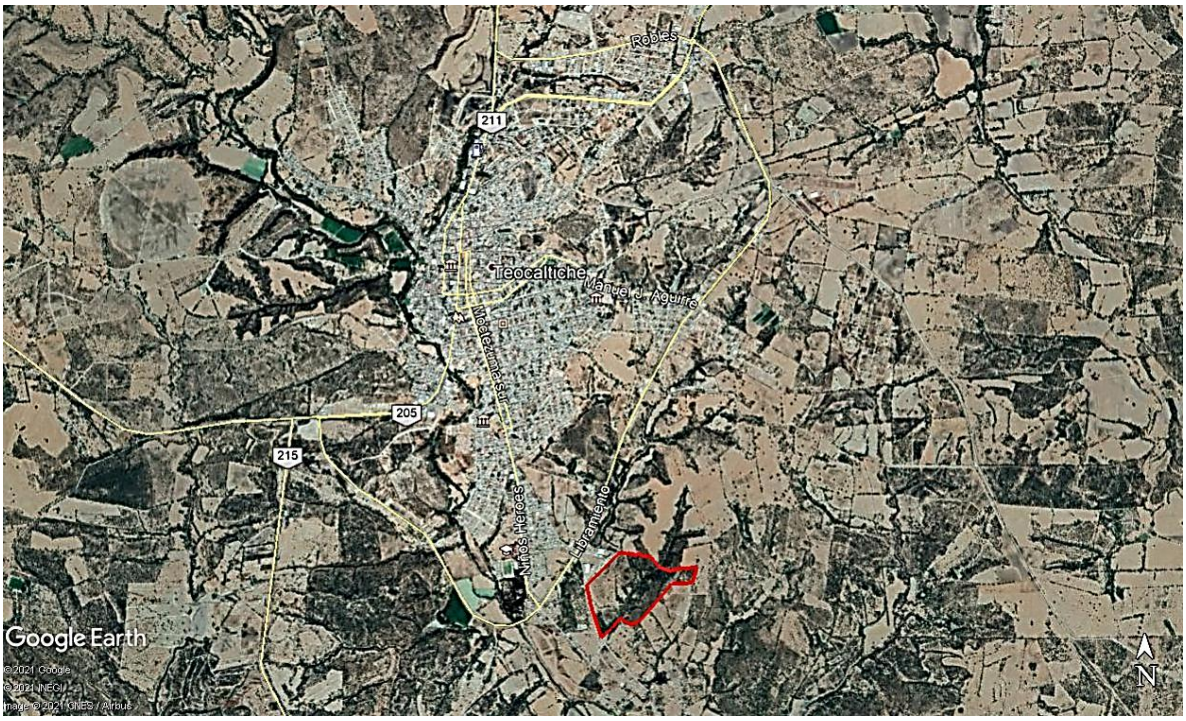


Imagen 1. Microlocalización del área de estudio delimitada por el polígono rojo.

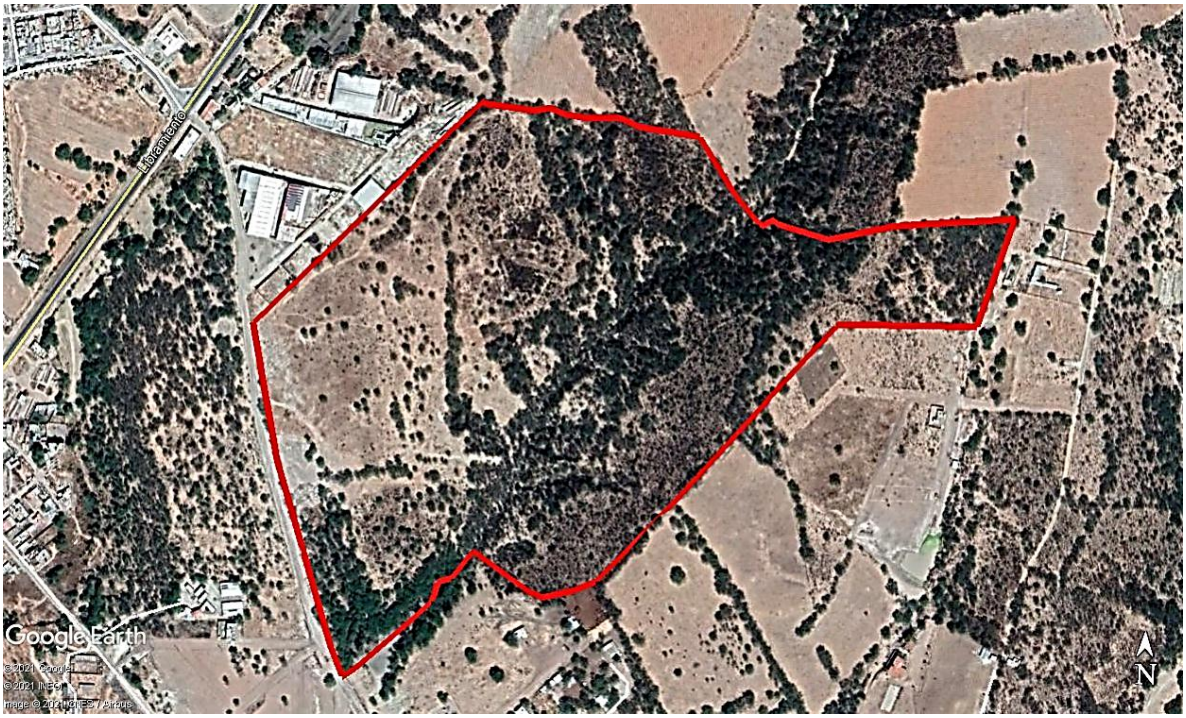


Imagen 2. Macrolocalización del área de estudio delimitada por el polígono rojo.

Articulo 15.- El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios para los efectos de los artículos 43 fracción II, 45 fracción III, 49 fracción III, 86, 93 fracción VIII, 94 fracciones V y VII, 98 fracción II, 119 fracción II, y artículo121 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y de la fracción II del artículo 78 del Codificación en comento, en relación con lo dispuesto la fracción I del articulo 131 comprende:

I.- Las áreas que comprenden el desarrollo de **Instalaciones Especiales Urbanas IE-U** (Cementerio), **Equipamiento Barrial EI-B**, **Equipamiento Distrital EI-D**, **Vialidades**; y

II.- Las áreas que delimitan el desarrollo de **Instalaciones Especiales Urbanas IE-U** (Cementerio), **Equipamiento Barrial EI-B**, **Equipamiento Distrital EI-D**, **Vialidades** y sus aprovechamientos que tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales, usos en actividades productivas, así como la viabilidad para construir futuras reservas.

Articulo 16.- El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, se ubica a 21°24´50.3024 de latitud Norte, y a los 102°33´55.81205” de longitud Oeste, a una altura de 1,744.00 metros sobre el nivel del mar, en la región denominada Altos Norte, tiene una superficie de 34,939.20 m^2 (3.49 ha.) y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM, a la vez se colocan las coordenadas más representativas de este polígono:

AREA DE APLICACIÓN				
SUP. = 34,939.20 m^2				
PUNTOS	NORTE (Y)	ESTE (X)	DIST. (mts)	
1	2´369,922.60	752,366.21	1-2	200.80
2	2´369,801.62	752,491.27	2-3	173.80
3	2´369,945.96	752,630.88	3-4	200.80
4	2´370,066.93	752,505.81	4-1	173.80

Imagen 3. Microlocalización del área de aplicación delimitada por el polígono azul.

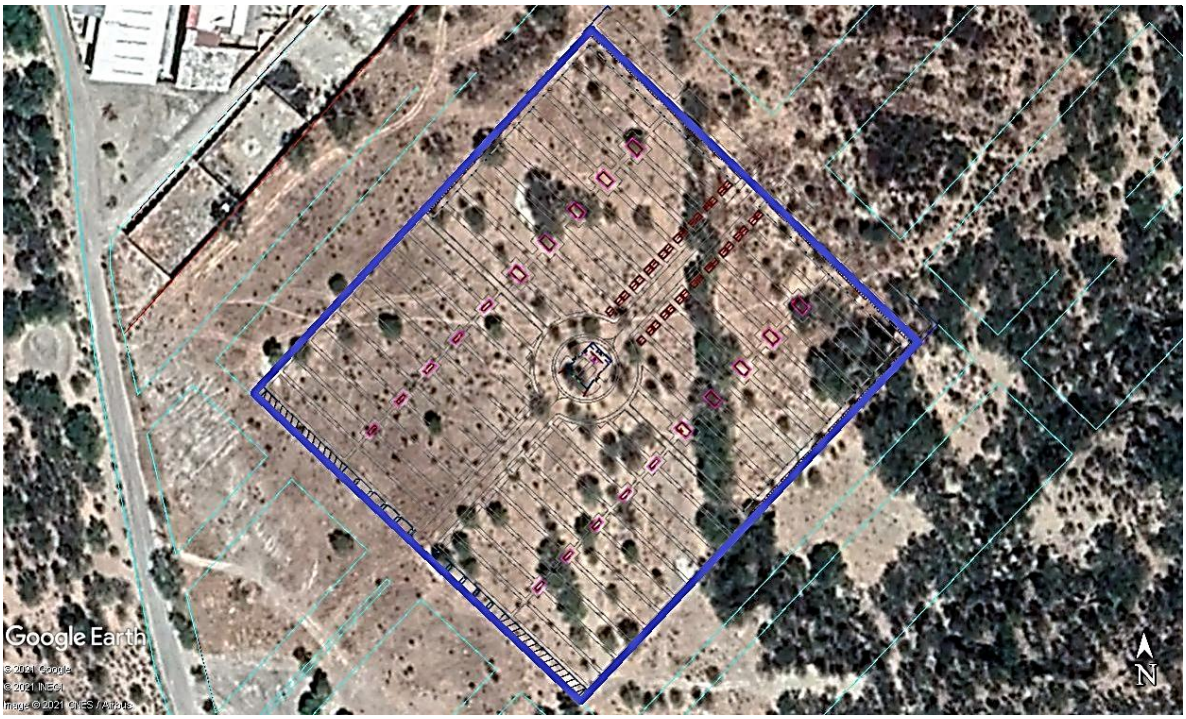


Imagen 4. Macrolocalización del área de aplicación delimitada por el polígono azul.

Camino de ingreso al área de estudio sobre la calle Cirilo Marmolejo.	**Vista hacia todo el predio desde el camino de ingreso.**
Vista del lado Este del área de estudio hacia la calle de ingreso.	**Vista desde el lado Este del área de estudio hacia el Sur.**

Vista del camino de ingreso al área de estudio desde el libramiento de Teocaltiche.	**Vista desde el camino de ingreso (Prolongación calle Cirilo Marmolejo) rumbo al área de estudio que se localiza a mano izquierda al fondo al final de camino.**
Cruce del camino de ingreso y el libramiento hacia el Este.	**Cruce del camino de ingreso y el libramiento de hacia el Oeste.**

Capítulo VI

Análisis y Síntesis de los Elementos Condicionantes a la Urbanización.

Artículo 17.- Análisis Medio Físico Natural

Clima.

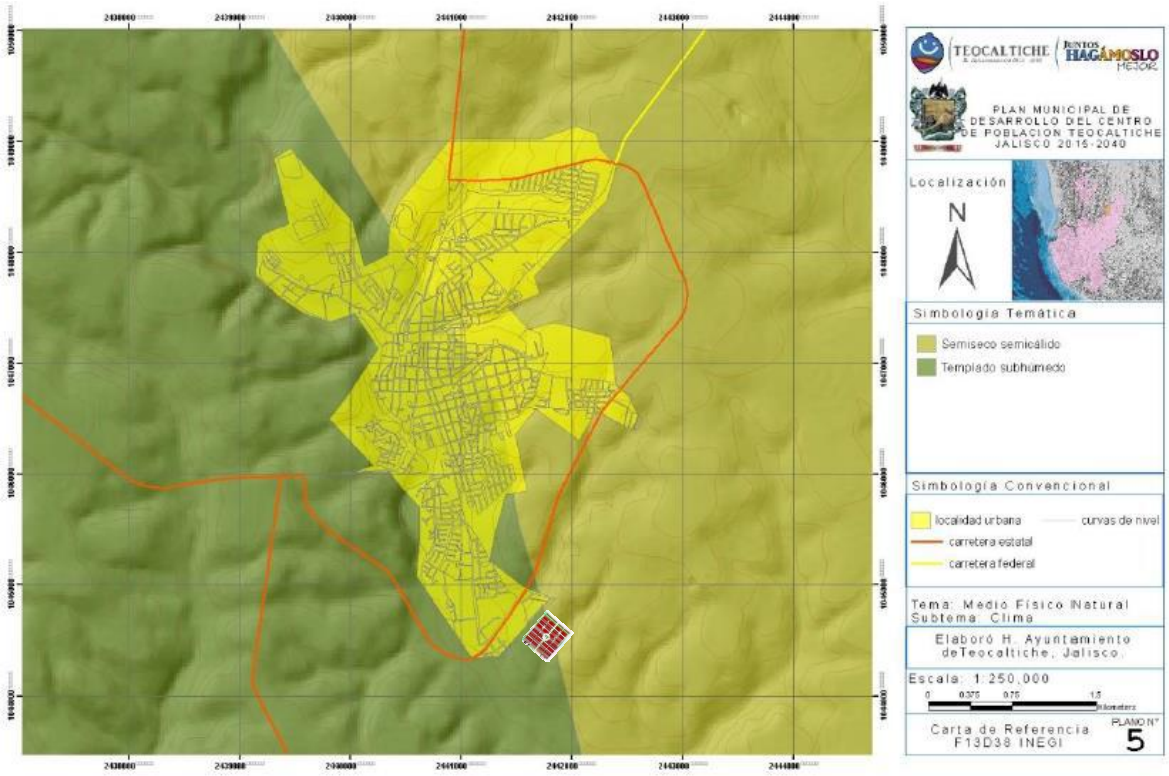
De acuerdo a la clasificación de Koppen, modificada por Enriqueta García, el clima en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza corresponde al tipo BS1, perteneciendo a los Semiseco semicálido y C, Templado Subhúmedo. Su temperatura media anual es de 23.5° C y los meses más calurosos son mayo y junio con temperaturas medias de 25.9° C y 26.2° C respectivamente para el clima BS1 y de temperatura media anual de 12° C a 18° C para el clima C.

La precipitación pluvial media anual es de 720 mm.

La lluvia máxima promedio en 24 horas es de 38.3 mm, sin embargo se han presentado máximas de 80 mm.y 62 mm.en los meses de junio y julio.

Los vientos dominantes se dan en dirección Oeste a Este, con una velocidad promedio de 12 km./hora.

Fuente: "Carta Climas", en Síntesis, Geográfica de Jalisco, op. cit.



Plano 1. Clasificación del tipo de clima en la ubicación del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.

Vientos dominantes.

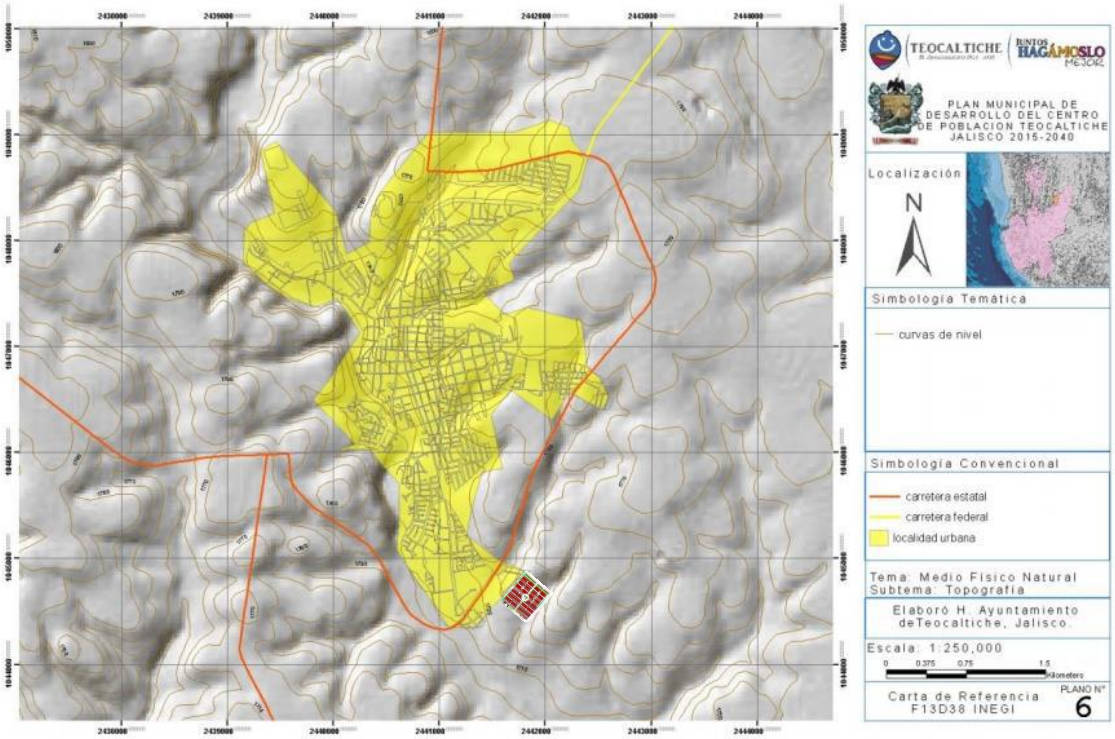
Los vientos dominantes en el área de aplicación son provenientes del Suroeste por lo que, la delimitación de usos y destinos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza se toman en consideración estrategias para las mejores ubicaciones de las zonas que serán destinadas, tanto al uso para **Instalaciones Especiales Urbanas**, **Equipamiento Barrial**, **Equipamiento Distrital** y **Vialidades** que se plantean, proponiendo franjas de mitigación entre lo urbano y lo rustico, estableciendo contornos y/o fronteras de los usos propuestos, considerando además Áreas de Transición entre Áreas Rusticas y las Áreas Agrícolas.

Topografía y Fisiografía.

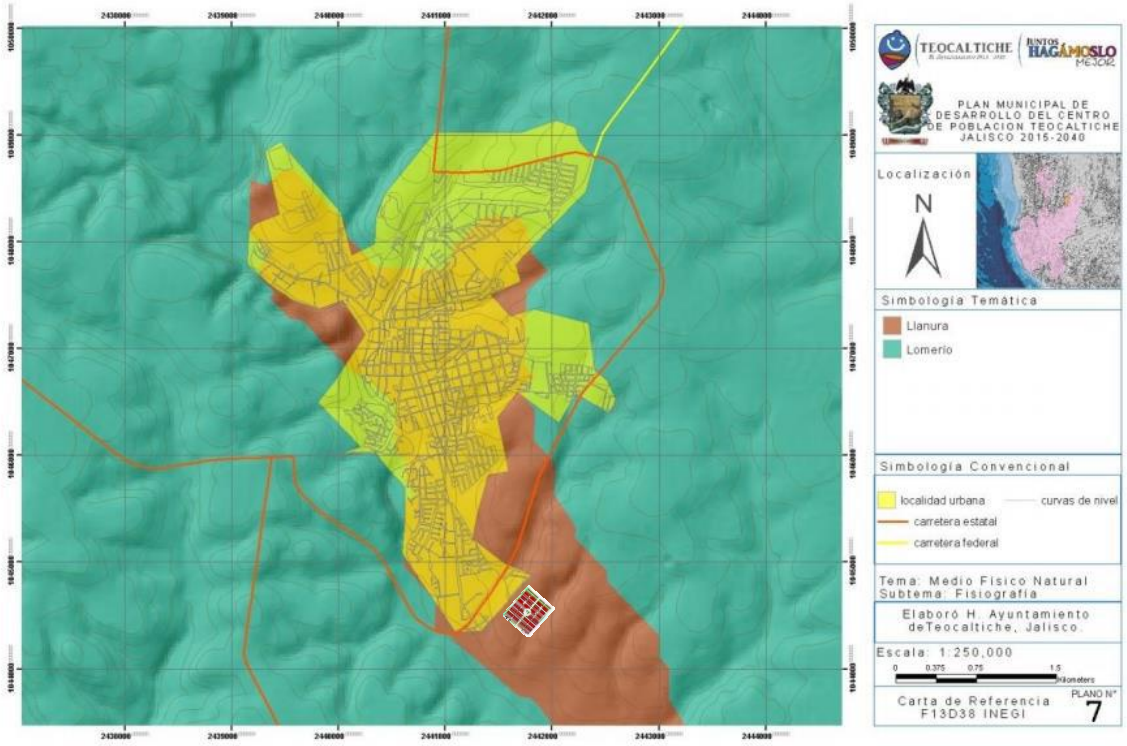
En el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, se presenta un tipo de pendiente, la cual se clasifica de acuerdo a su porcentaje de inclinación; se encuentra al Sur de la cabecera municipal, donde se localizan pendientes que van del 0 al 5 %.

En términos generales el área de aplicación se caracteriza por una predominancia importante de pendiente ligera. Se estima que las pendientes prevalecientes dentro del área de aplicación no demuestran restricciones a la urbanización, ya que en su mayor superficie presentan condiciones ampliamente favorables para facilitar el escurrimiento superficial de agua pluvial sin necesidad de realizar movimientos de tierra en la topografía del sitio.

Fuente: CETENAL, Carta Topográfica TeocalticheF-13-D-38



Plano 2. Curvas de nivel en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.



Plano 3. Fisiografía tipo Llanura en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcialde Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.

El análisis de pendientes realizado al interior del área de estudio permite a crear las condiciones adecuadas para la aptitud urbana del suelo, debido a que su condición de pendientes planas, no complican de ninguna manera la implementación de infraestructura y de escurrimiento de sus aguas pluviales y en el cual no existen zonas con riesgo de inundaciones.

La mayor parte del área de estudio presenta pendientes del 1.5% al 4%. Estas pendientes son consideradas aptas para el desarrollo urbano, al mostrar características naturales adecuadas: ventilación y soleamiento, facilitando la construcción de redes de infraestructura y el escurrimiento superficial de las aguas pluviales evitando encharcamientos. Además, que en este predio no se requiere movimientos de tierra para la urbanización y edificación al no existir suelos inestables.

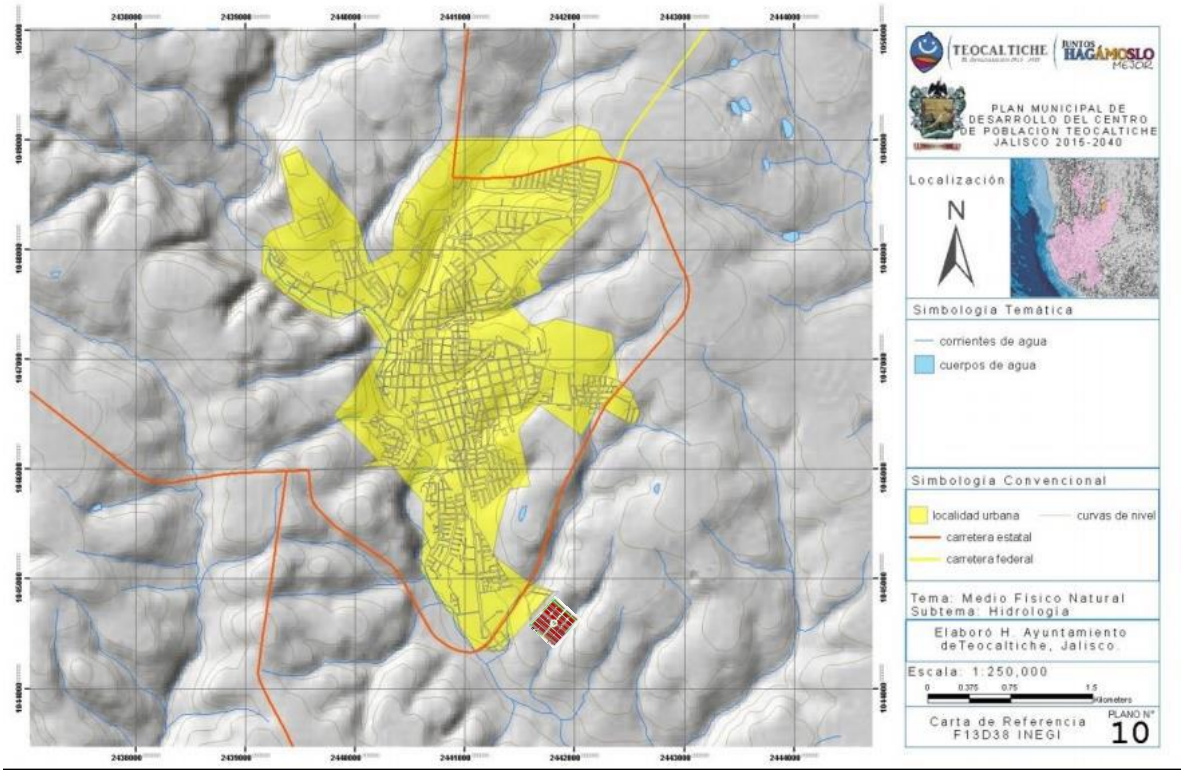
Hidrología.

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, se localiza en la Región Hidrológica R-12, denominada Lerma-Chapala Santiago, a la que pertenecen la cuenca Río Verde y la subcuenca del río Teocaltiche. Los recursos hidrológicos con que cuenta la localidad son: el río Teocaltiche, y los arroyos El Agua, El Jaloco y El Jaral.

En lo que corresponde al área de aplicación, el escurrimiento pluvial del polígono es canalizado de manera natural a hacia un ramal de arroyo, encontrado al Sureste, fuera de la misma área de aplicación, continuando este arroyo hacia afluentes y ramales colindantes al arroyo “El Agua” que pasa al Sureste de la localidad, con una servidumbre según la disposición de la Ley de Aguas Nacionales.

Se determina que para el área de aplicación no se hace necesaria la implementación de medidas de conservación y mitigación de posibles impactos del proyecto sobre el mismo.

Fuente: Síntesis Geográfica de Jalisco. S.P.P., Secretaría de Programación y Presupuesto, Coordinación General de los Servicios Nacionales de Estadística, Geografía e Informática, México, 1981, p. 32 -33.

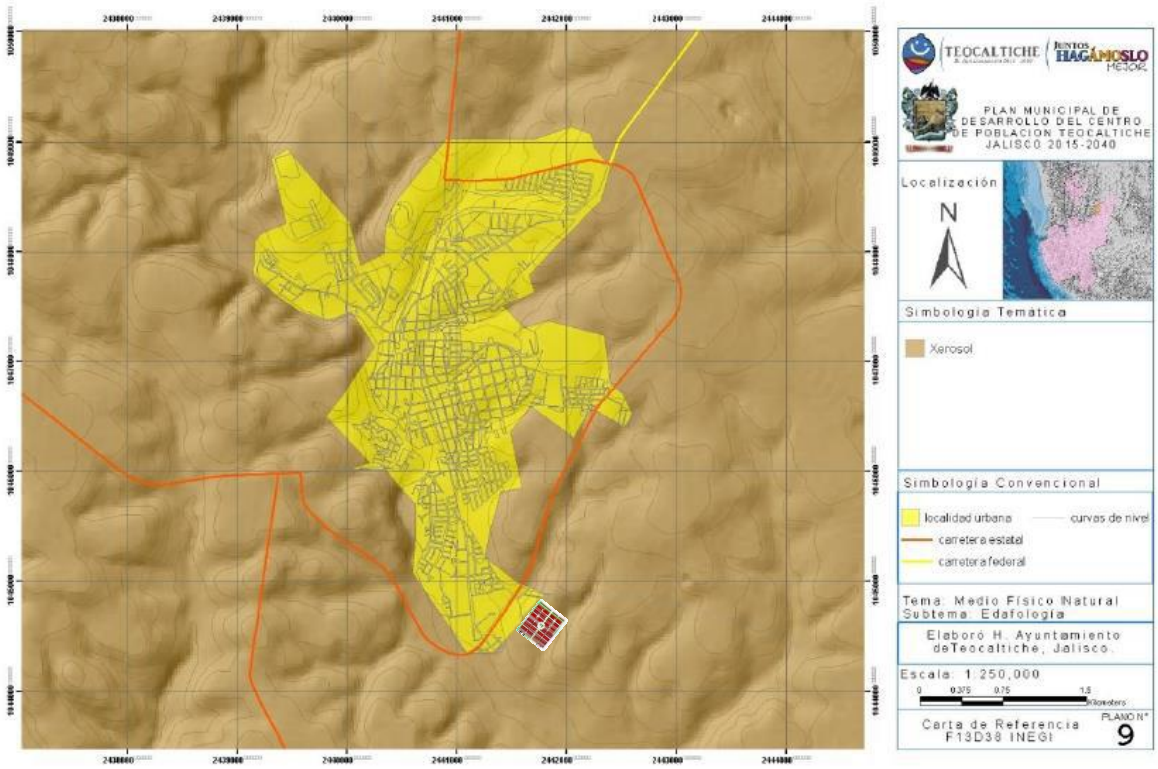


Plano 4. Hidrología en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.

Edafología.

En el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, se localiza la siguiente unidad de suelo: Predomina el Xerosol (X). Suelos con una capa de color blanco, rica en cal, y que se encuentra en forma de polvo blanco o caliche. En los Chernozems y Castañozems esta capa tiene más de 15 centímetros de espesor. Los suelos con esta subunidad tienen fertilidad que va de moderada a alta.

Fuente: CETENAL, Carta Edafológica Teocaltiche F-13-D-38



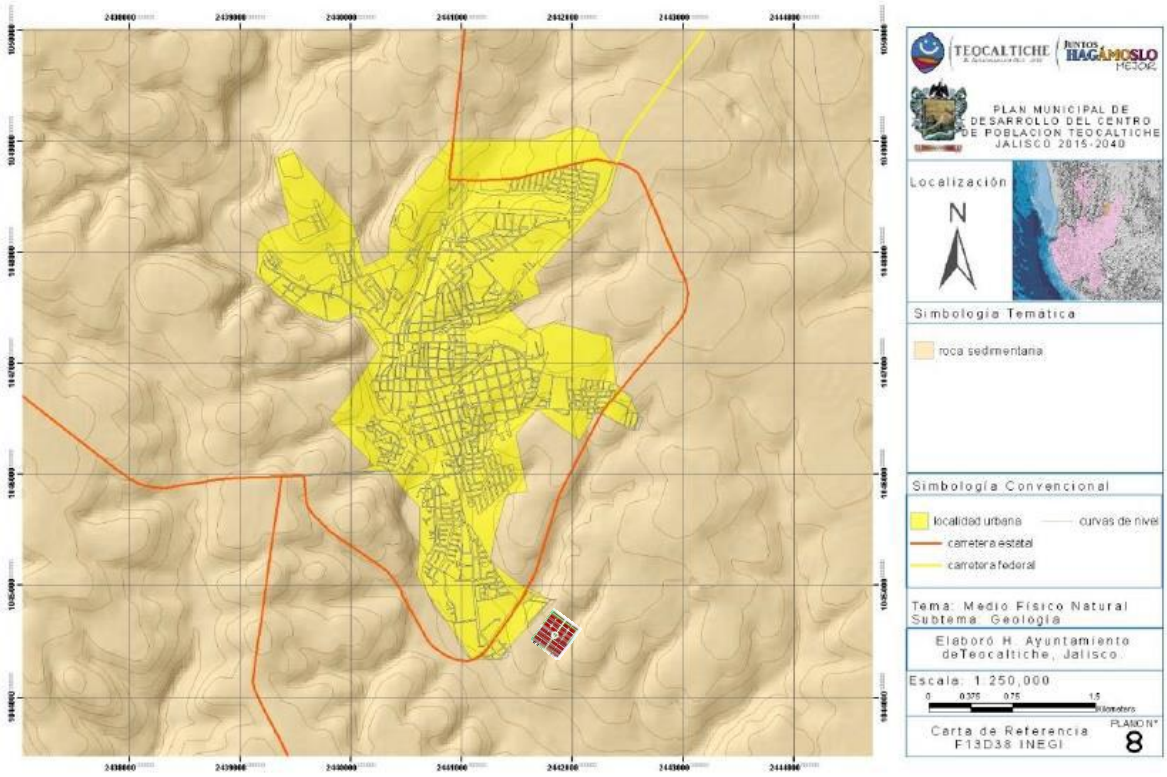
Plano 5. Tipo de suelo Xerosol (X) en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.

Geología.

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, predomina sobre roca sedimentaria arenisca (ar) la cual por sus características sí es apta para el desarrollo urbano.

En particular, se observa que el sitio del área de aplicación presenta este tipo de suelo y en menor porcentaje es del tipo Residual. Esta tipología de suelo le brinda al proyecto la resistencia del suelo que permite su utilización para realizar acciones de urbanización y edificación sin restricción alguna.

Fuente.: CETENAL, Carta Geológica, Teocaltiche F13-D-38



Plano 6. Geología del tipo roca sedimentaria arenisca (ar) en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.

Vegetación.

En el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, predominan zonas de matorrales, árboles espinosos, nopaleras y pastizal inducido entremezclándose con agricultura de temporal. La capacidad de las tierras dedicadas a la agricultura es principalmente de tercera clase para la agricultura moderada.

El objetivo del estudio de este plan parcial es determinar la posibilidad del uso de la tierra, conforme sea el caso, en actividades agropecuarias, para el desarrollo urbano a través de la evaluación de las condiciones físico naturales y ambientales que conforman unidades uniformes de tierra.

De acuerdo con su formación geológica, el área de estudio presenta predominantemente suelos del tipo somero con una gran cantidad de calcio, 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 agropecuaria hasta la urbanización.

De acuerdo con información del INEGI relativa al potencial de uso de suelo para esta zona, la superficie del polígono del área de aplicación cuenta con un uso de suelo apto principalmente para el aprovechamiento de la vegetación natural únicamente por el ganado caprino.

En el área de aplicación se presentan 2 tipos de vegetación de acuerdo con la clasificación de INEGI se encontró que el tipo de uso de suelo predominante es el de **Matorral Subinerme** con **Pastizal Inducido** y en mucho menor presencia **Huizachal** y **Nopaleras.**

De acuerdo con la clasificación de INEGI, el área de aplicación cuenta con el tipo de vegetación de **Pastizal Inducido (PI)**, con uso de suelo **Agrícola** de intensidad moderada, siendo esta la predominante en el polígono de aplicación que cubre en su totalidad el área del proyecto.

Pastizal inducido (PI). Es aquel que surge cuando es eliminada la vegetación original. Este pastizal puede aparecer como consecuencia de desmonte de cualquier tipo de vegetación; también puede establecerse en áreas agrícolas abandonadas o bien como producto de áreas que se incendian con frecuencia. Son de muy diversos tipos y aunque cabe observar que no hay pastizales que pudieran considerarse como totalmente libres de alguna influencia humana, el grado de injerencia del hombre es muy variable y con frecuencia difícil de estimar. Aun haciendo abstracción de los pastos cultivados, pueden reconocerse muchas áreas cubiertas por el pastizal inducido, que sin duda alguna sostenían otro tipo de vegetación antes de la intervención del hombre y de sus animales domésticos.

Las principales áreas de pastizal inducido se ubican hacia la parte Noroeste del área de estudio, No suelen presentar prominencias arbustivas ni arbóreas y cubre el sustrato casi en su totalidad, con una altura de 10 a 15 cm, y una disposición horizontal cerrada. Entre los géneros a que pertenecen las gramíneas dominantes pueden citarse: ***Andropogon barbinodis*** (popotillo) y ***Bouteloua gracilis*** (navajita).

El área de aplicación está formada por una extensión de terreno que tiene forma irregular y que se localiza dentro de la zona rustica y agropecuaria de la localidad de Teocaltiche, Jalisco. Los recursos florísticos nativos en esta zona se vieron totalmente afectados por el cambio de uso de suelo y la explotación agropecuaria a que ha sido sometido el suelo en toda la zona.

El terreno colinda al Sur con predios dedicados también al uso agropecuario por lo que en el área de estudio solamente se pueden encontrar ambientes secos en donde nunca se establece una vegetación nativa xerófila. Así mismo colinda al Noroeste con asentamientos humanos urbanizados y habitados.

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

Estrato arbóreo

En el estrato arbóreo se encontraron dos especies representativas pertenecientes a la familia Fabaceae. Cabe mencionar que no se encontraron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Nombre común: **Huizache**
Especie: ***Vachellia farnesiana***
Familia: **Fabaceae**

Nombre común: **Mezquite**
Especie: ***Prosopis laevigata***
Familia: **Fabaceae**

Estrato arbustivo

En el estrato arbustivo fueron detectadas en muy reducida cantidad, 2 especies. Se hace notar que dentro del estrato arbustivo no se encontraron especies enlistadas en la NOM-059- SEMARNAT 2010.

Nombre común: **Nopal**
Especie: ***Opuntia robusta***
Familia: **Cactaceae**

Nombre común: **Garruño**
Especie: ***Mimosa monancistra***
Familia: **Fabaceae**

Estrato herbáceo

En cuanto a la vegetación herbácea en el área de aplicación y de estudio se observó pastizal inducido de las especies ***Andropogon barbinodis*** (popotillo) y ***Bouteloua gracilis*** (navajita), así como otras especies de la familia ***Poaceae, Asteraceae*.** El pastizal se encuentra en un estado seco. Cabe mencionar que dentro del estrato herbáceo no se encontraron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

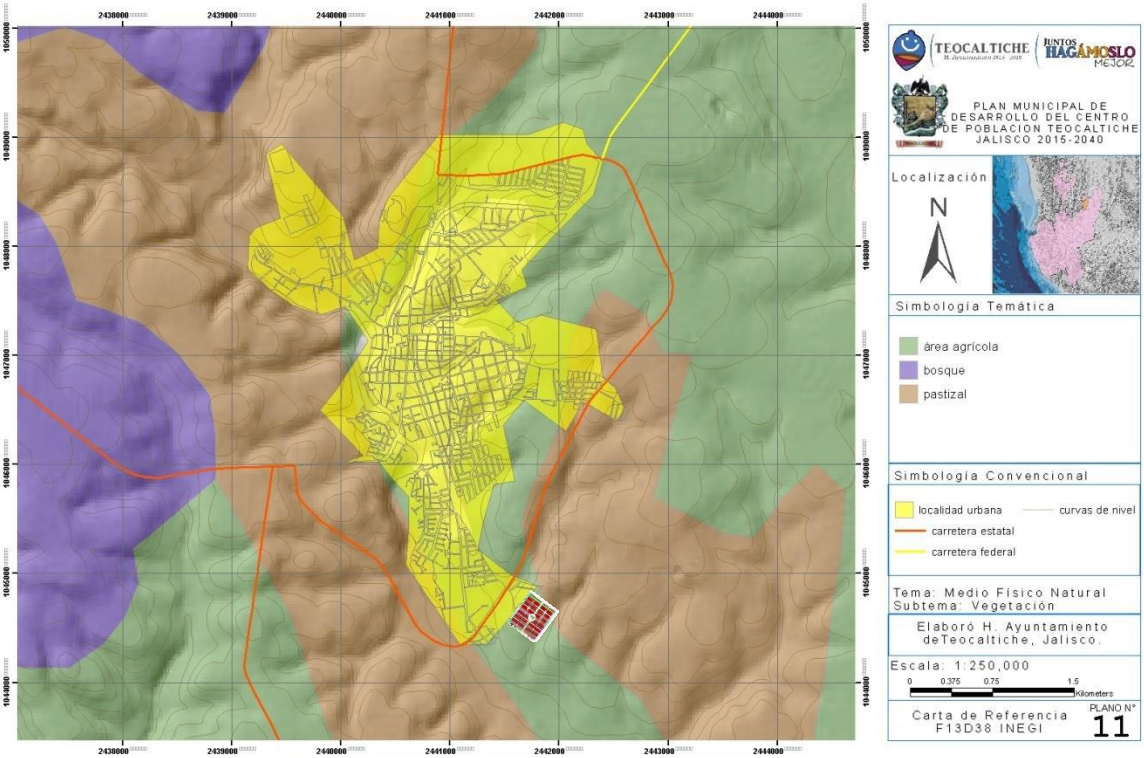
Uso Potencial del Suelo

De manera general el predio se encuentra clasificado por el INEGI como área de tierras aptas para el Temporal Anual; aprovechamiento de pastizales inducidos y vegetación natural, lo que cubre en su totalidad el área de aplicación. El estudio de campo permite establecer que el área de aplicación presenta una superficie destinada en su totalidad a actividades agrícolas, sin tener una presencia de matorrales a conservar.

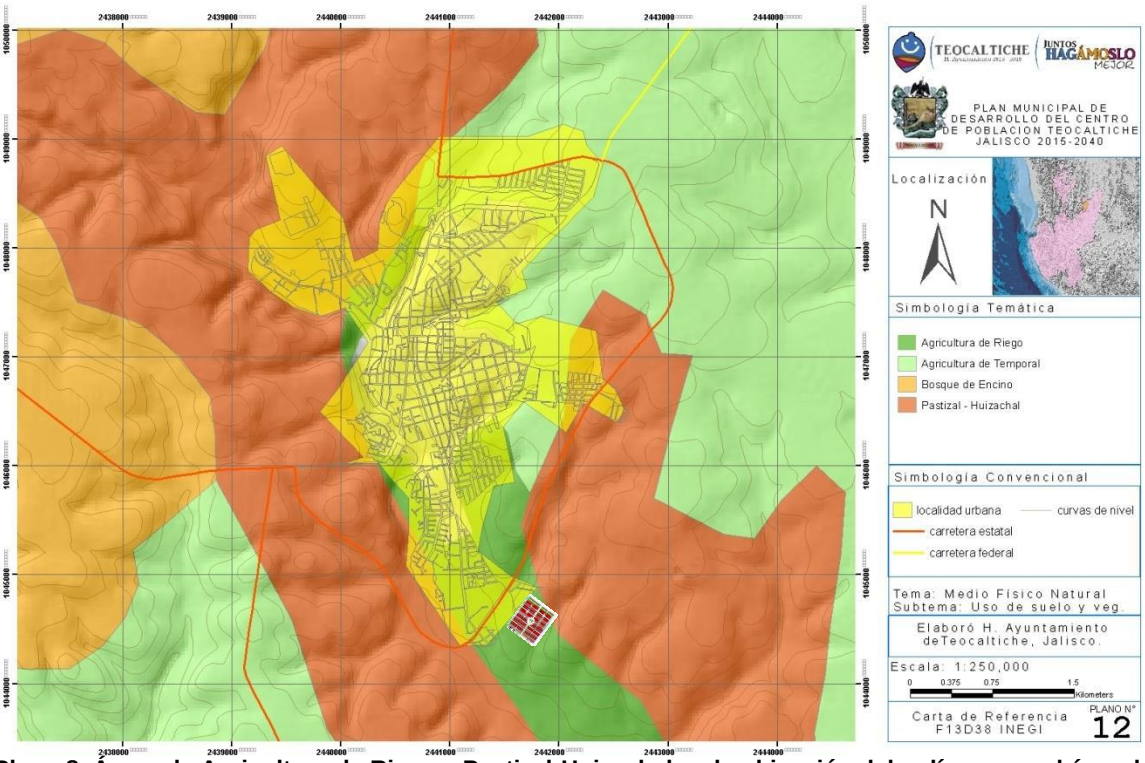
Derivado de tal condición la propuesta del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, consiste en el establecimiento de zonas para uso de Instalaciones Especiales Urbanas, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital y Vialidades en el área de aplicación y Habitacionales, Comercio y Servicios en el resto del área de estudio.

Vista panorámica del tipo de suelo en el área de aplicación.	**Maquinaria para realizar los muestreos del suelo**
Perfil geológico que muestra roca sedimentaria arenisca (ar)	**Suelo tipo Xerosol (X)**
Vista hacia el Norte del área de estudio colinda con camino de asfalto y desarrollos urbanos	**Vista hacia el Sur del área de estudio colinda con camino de asfalto, propiedades privadas y terrenos ejidales.**

Vista hacia el Este del área de estudio colinda con camino de terracería	**Vista hacia el Oeste del área de estudio colinda con la calle Cirilo Marmolejo**
Tipo de vegetación compuesta por matorrales, árboles espinosos, nopaleras y pastizal	**Población de árboles de la especie *Vachellia farnesiana* (huizache) en el área de estudio.**
Individuo del género *Opuntia* (nopal) en el área de estudio.	**Individuo de la especie *Prosopis laevigata* (mezquite) en el área de estudio.**



Plano 7. Áreas agrícolas y pastizal inducido en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.



Plano 8. Áreas de Agricultura de Riego y Pastizal-Huizachal en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.

Articulo 18.- Elementos de Interés Paisajístico

Al Noroeste del área de estudio se destaca como punto de interés Paisajístico una depresión geológica o cañón de poca profundidad, en el cual la presencia y concentración de vegetación de galería brinda escenarios naturales de interés. Especialmente se menciona, que, desde el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, el remate visual que representa este cañon es el principal atractivo.

Articulo 19.- Aspectos Ambientales

En lo que corresponde al área de aplicación, la flora en el área de estudio y su entorno como se mencionó anteriormente se ve afectada por el cambio de uso de suelo y las explotaciones agropecuarias que históricamente se han realizado en la zona. Aunque cuenta todavía con presencia de especies como el Huizache, Mezquite y Pastizales Inducidos de forma intermitente.

El cambio de uso de suelo que se propone implica la instrumentación de acciones de Sustentabilidad.

Debido a la bastante reducida actividad forestal, ambiental y paisajística del área de aplicación y de estudio, el cambio de uso de suelo que se propone puede aplicar la instrumentación de acciones para la preservación de los conjuntos arbóreo y la sustentabilidad.

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

Artículo 20.- Medio Físico Transformado

Para el análisis del medio físico transformado del área de estudio es primordial aclarar inicialmente, en el caso particular del polígono del área de aplicación de la acción urbanística “Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el Predio La Esperanza”; Que ésta se encuentra en el presunto que señalan los artículos 234 y 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, que el área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza se encuentra fuera de los límites de estudio del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

El área de estudio del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el Predio La Esperanza se ubica fuera de los límites del centro de población, y se valoran los aspectos del medio físico

transformado, en los cuales fue posible encontrar aspectos propios de sistemas urbanos totalmente consolidados que han sido generados a partir de la intervención humana.

Articulo 21.- Infraestructura

Agua potable. -En materia de infraestructura de agua potable, en el área de estudio se indica que existen sistema de redes de conducción o de distribución principalmente a que delimita con el límite de la parte Norte y Noreste del centro de población.

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, Agua y Saneamiento del Municipio de Teocaltiche.

Drenaje sanitario. -El área de estudio no cuenta con infraestructura que otorgue el servicio de drenaje sanitario y por lo tanto se podría ser solventado, tanto dentro del área de aplicación., a través de sistemas de tratamiento de aguas residuales, como con la implementación de un cárcamo de bombeo, el cual se puede encauzar el drenaje pendiente abajo hacia un colector municipal encontrado en los asentamientos urbanos ubicados al Norte del área de aplicación.

Cabe señalar que la autoridad municipal, verificara los mecanismos de monitoreo para constatar que se cuente con los elementos adecuados para el manejo de aguas residuales 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 presentará el proyecto donde se acredite el cálculo específico del volumen de agua residual a partir de lo cual se determine la característica del sistema de tratamiento de aguas residuales.

Partiendo de lo antes presentado no existen determinantes que imposibiliten la implementación del proyecto ya que aproximadamente a 200 mts., del área de estudio se cuenta ya con infraestructura de captación e infiltración de aguas residuales, sancionada por la dependencia municipal.

Drenaje pluvial. -El área de estudio es un territorio medianamente consolidado. Por tal razón parte de la precipitación que no escurre en la superficie de rodamientos asfálticos, se infiltra de manera

natural al subsuelo. El resto del volumen de aguas pluviales es drenado de manera superficial a través de un escurrimiento natural que se localiza al Sur-Sureste del área de estudio.

En lo que corresponde al área de aplicación, la mayor escorrentía del polígono es canalizada de manera natural hacia el Sureste, a uno de los afluentes de un pequeño arroyo. 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 presentes en el área de aplicación y de estudio.

La autoridad municipal podrá determinar en su caso una vez urbanizado, el permitir que el total de las aguas pluviales captadas en el predio se canalicen a los escurrimientos naturales, y con ello contribuir al volumen de captación de la zona.

Infraestructura eléctrica. -El área de estudio cuenta con la cobertura en el rubro de infraestructura eléctrica, donde existe una línea de suministro situada sobre la calle de ingreso al área de estudio prolongación Cirilo Marmolejo y sobre el libramiento. De esta línea principal de transmisión se abastecerá el proyecto Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el Predio La Esperanza.

El proyecto definitivo deberá contemplar un proyecto ejecutivo de infraestructura de Agua potable, Drenaje sanitario, Drenaje pluvial, Infraestructura eléctrica, Telecomunicaciones, Infraestructura de Gas e Infraestructura de Transporte Público.

Artículo 22. -Estructura Urbana.

La configuración de la estructura urbana en el área de estudio exhibe consistencia dispersa de asentamientos humanos, regulares e irregulares, resaltando el límite urbano al Sur del centro de población de Teocaltiche al interior del área de aplicación. Contando también en las cercanías con presencia de localidades rurales.

El resto del territorio del área de estudio se integra por una mayor extensión de suelo con predios rústicos prevaleciendo los usos agropecuarios.

El sistema de unidades urbanas más cercano corresponde todavía al Centro de Población de Teocaltiche, localizándose al Norte del polígono de análisis, al cual se tiene acceso mediante la Vialidad del Libramiento Sur y de la calle Cirilo Marmolejo.

Articulo 23.- El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el Predio La Esperanza, se ubica a 21°24´50.3024 de latitud Norte, y a los 102°33´55.81205" de longitud Oeste, a una altura de 1,744.00 metros sobre el nivel del mar, en la región denominada Altos norte, tiene una superficie aproximada de 34,939.20 m2., y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices:

Vértice 1: Coordenadas en "X" 752,366.2114, y en "Y" 2´369,922.6009.
Vértice 2: Coordenadas en "X" 752,491.2789, y en "Y" 2´369,801.6293.
Vértice 3: Coordenadas en "X" 752,630.8829, y en "Y" 2´369,945.9600.
Vértice 4: Coordenadas en "X" 752,505.8154, y en "Y" 2´370,066.9316.

Medidas de sus linderos:

1.- Vértice del 1 a l 2 = 200.80 m.
2.- Vértice del 2 al 3 = 173.80 m.
3.- Vértice del 3 al 4 = 200.80 m.
4.- Vértice del 4 al 1 = 173.80 m.

Topografía del predio:

En el vértice 1 tenemos la cota 1,745.55 m sobre el nivel del mar.
En el vértice 2 tenemos la cota 1,730.00 m sobre el nivel del mar.
En el vértice 3 tenemos la cota 1,730.70 m sobre el nivel del mar.
En el vértice 4 tenemos la cota 1,730.80 m sobre el nivel del mar.

Los vértices 1, 3 y 4 está casi al mismo nivel, y el vértice 2 se encuentra 15.55 m más arriba.

Número de criptas: 3,898 (1,744 criptas individuales, 718 criptas triples).
Estacionamiento con capacidad para 28 automóviles más todo el perímetro para estacionarse en las calles que delimitan el polígono.

Cuenta con 10 baños en zona de panteón. Iglesia para oficiar misa con capacidad para 108 personas, dos oficinas para tramites del cementerio, un baño y un vestidor.

Tiene una calle de doble sentido interna central que atraviesa por lo mitad al predio. Así como vialidades peatonales para tener acceso a las criptas.

Ubicación: Al Suroeste de la cabecera municipal fuera de la mancha urbana, y del libramiento, en la continuación de la calle Cirilo Marmolejo cruzando el libramiento a 200 m del libramiento a mano izquierda inicia el predio para el desarrollo del Cementerio con las siguientes coordenadas:

Artículo 24.- El límite del que comprende el Cementerio y las áreas que integran al mismo, es el polígono que a continuación se describe:
Al norte: A partir del punto 1 tenemos las coordenadas norte 752,366.2114, y en este 2´369,922.6009 del sistema geográfico nacional UTM-INEGI con una línea quebrada rumbo 43° NW y a una distancia de 173.80 m se ubica el punto 2, el cual quiebra 44° NE y a una distancia de 200.80 m se ubica el punto 3, el cual quiebra 44° SE y a una distancia de 173.80 m se ubica el punto 4, el cual quiebra 133° SW y a una distancia de 200.80 m se encuentra el punto 1 cerrando el polígono del cementerio.
Artículo 25.- Las áreas que integran al Cementerio comprendidas en el límite descrito en el artículo anterior, tiene una superficie aproximada de 34,939.20 m2 (3.49 ha).

Imagen 5. Proyecto urbanístico del Cementerio en el predio La Esperanza.

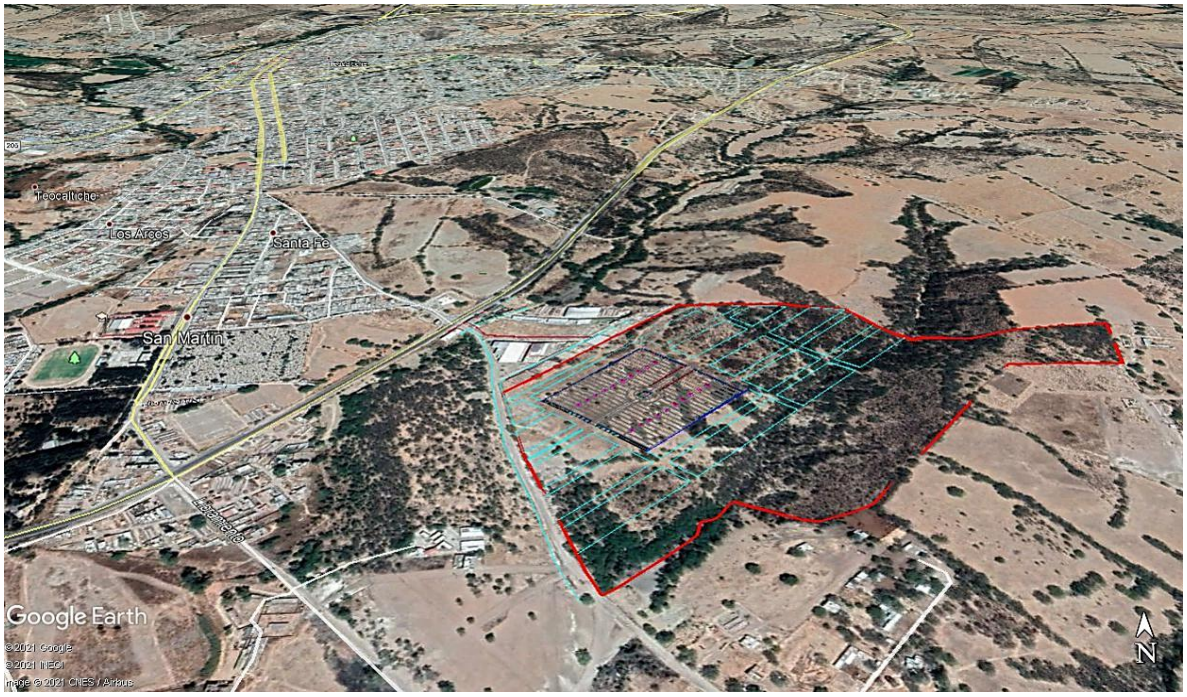


Imagen 6. Ubicación del polígono del área de aplicación, de estudio y los límites de las áreas que lo integran.

Capítulo VII

Determinación de Usos y Destinos Específicos del Área de Aplicación.

Articulo 27.- Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el Predio La Esperanza, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 193, 195, 199 y 200 de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

Articulo 28.- La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el Predio La Esperanza que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

A. **La Ley General de Asentamientos Humanos;**
B. **El Código Urbano del Estado de Jalisco;**
C. **El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;**
D. **La Ley Federal de la Reforma Agraria;**
E. **Las Leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;**
F. **Las Leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;**
G. **Las Leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos;**
H. **Las Leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;**
I. **Los reglamentos y disposiciones municipales en materia de edificación;**
J. **Los reglamentos y disposiciones en materia de observancia general que expida el H. Ayuntamiento de Teocaltiche, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;**

Las normas y disposiciones de los decretos, acuerdos y convenios, expedidos con la participación de las autoridades federales, estatales, y municipales, para establecer y administrar reservas territoriales; y
Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 29.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 4°, fracción IV y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables de la Ley Estatal y el Reglamento, se aprueban como elementos de zonificación urbana:

I.- La **clasificación de áreas** contenida en el **Plano E-1** del anexo gráfico.
II.- La **determinación de zonas y utilización específica del suelo**, establecida en el **Plano E-2** del Anexo Gráfico; y
III.- La **estructura urbana** que se define en el **Plano E-3** del Anexo Gráfico.

Artículo 30.- La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas, conforme al plano E-1, son las normas de **Zonificación Urbana** y **determinación de Usos, Destinos y Reservas**, en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de la declaratorias que establece la Ley.

Artículo 31.- La zonificación definida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el Predio La Esperanza que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

I. La demarcación de las zonas, sub-zonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;

II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, bajante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme a las normas de zonificación; y
III. Las modalidades de utilización del suelo conforme a los lineamientos de estructura urbana.

Articulo 32.- Las áreas que se establecen en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el Predio La Esperanza, son las que señalan gráficamente en el plano E-1, identificadas con las claves y subclaves indicadas en el artículo 9 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que completan esta identificación con el objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

Clasificación de áreas del plano E-1
A continuación, se presenta, como se indica en el Reglamento de Zonificación, la clasificación de áreas y predios, las que, según su índole, requerirán de diverso grado de control y de participación de las autoridades competentes en la materia a que se refiera cada tipo de área, ya sea para obtener o para conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar, cuando sea permisible, la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar.

- **Áreas de Transición.**
- **Áreas Rusticas.**
- **Áreas Agropecuarias.**

EI-1. Comprende las instalaciones del Cementerio ubicadas en las manzanas **M-1, M-2 y M-3.**

Artículo 33.-Las demarcaciones y límites de áreas y predios especificasen este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, se establece con base a la información disponible, sin implicar un reconocimiento o decisión sobre el régimen de propiedad y la titularidad de sus propietarios o poseedores específicos.

Áreas de actuación.

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 agropecuarias.

- **AT (01).** Corresponde a la zona dentro del área de estudio, que presenta la mayor concentración de pastizal inducido existente, así como las que se incorporan para su uso agropecuario.

- **AT (02).** Corresponde a la zona dentro del área de estudio que colinda con el área del proyecto, y que presenta pastizal inducido existente, así como las que se incorporan para su uso agropecuario.

Áreas Rústicas.

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.

a) **Áreas agropecuarias (AR-AGR):** los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias.

La señalada en el Plano de Estrategia E1, con las claves:

AR-AGR (1) Corresponde al área contigua al Suroeste del área de transición.

AR-AGR (2) Corresponde al área contigua al Noreste y Sureste del área de transición.

Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.

Artículo 34.-Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la acción urbanística del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, el promotor deberá realizar las siguientes acciones dentro del polígono del área de estudio., bajo la verificación y sanción del gobierno municipal a través de las dependencias correspondientes, así como contar la supervisión de las dependencias competentes en materia ambiental y de protección civil.

Acciones de Crecimiento.

RU Áreas de Reserva Urbana y AU Áreas urbanizadas.

a.- 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 de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza.

b.- Elaborar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano respectivo, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

c.- 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.

d.- Realizar el Proyecto Definitivo de Urbanización, acompañándolo por los estudios técnicos, avalados por las dependencias competentes: 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.

e.- 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.**

RU Áreas de Reserva Urbana.

Áreas de Reserva Urbana: las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Estas se subdividen en:

Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP): las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de urbanización básica, donde es factible realizarlas de inmediato.

Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo (RU-MP): las áreas pertenecientes a la reserva urbana que son potencialmente urbanizables, pero no cuentan con las obras de urbanización básica, y no es factible realizarlas inmediatamente; sin embargo, los interesados podrán solicitar al Ayuntamiento la realización de estudios que permitan la promoción de las obras de urbanización básica que les permita pasar a formar parte de la reserva urbana a corto plazo.

Áreas de reserva urbana a largo plazo (RU-LP): las áreas pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de urbanización básica,

y no es posible realizarlas inmediatamente; sin embargo, los interesados podrán solicitar al Ayuntamiento que estudie la factibilidad de que a futuro lleguen a contar con las obras de urbanización básica.

Corresponden a las zonas dentro del área de estudio, que aluden a la mayor concentración de área de posible crecimiento del centro de población.

Artículo 35.-En lo que toca a la demanda de infraestructura de la acción urbanística que se promueve mediante la expedición del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, queda establecido que las acciones de urbanización que se promuevan como consecuencia de los usos a implementar, deberán realizarse bajo un esquema de autosuficiencia, 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.

AU Áreas urbanizadas.

AU Áreas urbanizadas: Son áreas incorporadas y urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que el Ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana. 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, están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana.

Corresponde a la zona dentro del área de estudio al Norte y Noroeste del área de aplicación., en donde se ubican asentamientos humanos urbanizados.

Artículo 36.-Derivado de la factibilidad de que el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza 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 urbanización progresiva.

Acciones de Mejoramiento.

Acciones relativas a la colindancia Noreste del área de aplicación.

a.- Integrar en el proyecto definitivo de urbanización las acciones y el diseño de integración vial que determine la Dirección de Vialidad Municipal.

b.- Ejecutar las acciones de mejoramiento en el frente del predio a la vialidad de acceso, conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados a través de la licencia de urbanización respectiva.

Acciones de Conservación.

a.- Realizar el proyecto específico de arbolado en las áreas verdes, espacios verdes y recreativos, a efecto de que sea sancionado, dictaminado y autorizado por la dependencia técnica.

b.- Orientar la ubicación de las áreas de cesión para destinos buscando que sean aprovechados en la conformación de espacios verdes abiertos y recreativos.

c.- 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.

d.- Al interior del área de aplicación. se llevarán a cabo las siguientes acciones para la conservación:

- **Reforestar únicamente con especies nativas de la región.**
- **Delimitar correctamente y con materiales visibles las zonas arboladas con elementos naturales y semi-permanentes.**
- **Elaborar el plan de prevención y combate de incendios.**
- **Aplicar riegos periódicos a las áreas reforestadas y riegos esporádicos al área arbolada durante la temporada de estiaje.**
- **Realizar inspecciones de las condiciones fitosanitarias del arbolado por lo menos dos veces al año y contar con un plan de manejo de las mismas.**
- **Colocar letreros que inviten a los visitantes a respetar el área arbolada.**
- **Colocar recipientes para la recolección de basura orgánica e inorgánica.**
- **Prohibir la quema de basura.**

Artículo 37. -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, Ilustrados en los Planos de Estrategia del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, con la clave Plano E1.

La delimitación de los polígonos que integran la clasificación de áreas, contenida en el plano E1, 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.

Usos y Destinos Específicos. - De conformidad con el Título Sexto "De la Zonificación", Capítulo I **Artículo 38. -** "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 de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, se enlistan a continuación y son expresados en el plano E2.

La delimitación de los polígonos que integran los Usos y Destinos, contenida en el plano E1, 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.

- **Instalaciones Especiales Urbanas.**
- **Equipamiento Barrial.**
- **Equipamiento Distrital.**

Instalaciones Especiales Urbanas: Comprende los usos que, por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser de tipo industrial, que se demandan dentro y fuera de las áreas urbanas, asimismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren generar áreas restrictivas a su alrededor, además de las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de infraestructura urbana.

Instalaciones Especiales Urbanas (IE-U): Comprende el 88% de los usos y destinos dentro del área de aplicación con una superficie total de 30,976.34 m^2., dentro de las Manzanas 1 y 2 (M01= 15,496.08 m^2) (M02= 15,478.26 m^2), y del Lote 1.

Equipamiento: Los espacios acondicionados y edificios de utilización pública o privada, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en:

Equipamiento Barrial (EI-B): Comprende el 1.30% de los usos y destinos dentro del área de aplicación con una superficie total de 452.38 m^2., dentro de la Manzana 3 (M03= 452.38 m^2), y del Lote 1.

Equipamiento Distrital (EI-D): Comprende el 1.13% de los usos y destinos dentro del área de aplicación con una superficie total de 394.34 m^2., dentro del Lote 2.

Cuadro 3. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICO	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA	Infraestructura Urbana.	Sitio de taxis o calandrias. Tanques de almacenamiento de agua. Televisión, estaciones difusoras y centros de Producción y transmisión de programas. Televisión por cable y vía satélite. Terminales de autobuses de transporte urbano y sub-urbano. Terminales de transporte urbano y sub-urbano. Central del tren ligero- metro- trolebús. Viales primarios. Viales secundarios. Vías de ferrocarril.
	Infraestructura Regional.	Bordos y canales. (a cielo abierto). Carreteras estatales y federales. Estaciones de bombeo. Líneas de alta tensión. Presas, represas. Viales regionales.
	Instalaciones Especiales Urbanas.	Cementerios, panteones o parques funerales. Crematorio, (horno y servicios de inhumación, anexo a funeraria, o a cementerio).
	Instalaciones Especiales Regionales.	CERESO y CEFERESO (Centro de readaptación social y centro federal de readaptación social, centro tutelar para menores o reclusorio). Desechos radioactivos; Almacenamiento, manejo y depósito de. Helipuerto. Incinerador de basura y/o de desechos biológico-infecciosos (hospitalarios). Instalaciones militares y cuarteles; Fuerza aérea, marina, ejército y guardia nacional. Relleno sanitario; tiradero de basura, basurero autorizado por la SEMARNAT y el Ayuntamiento. Aeropuertos civiles y/o militares Depósito de explosivos (únicamente con la autorización de la SEDENA y la SEMARNAT) Estación de transferencia de residuos sólidos urbanos Gasoductos y oleoductos Incinerador de basura y/o de desechos biológicos infecciosos (hospitalarios)

Cuadro 1. Clasificación de Usos y Destinos aplicables al proyecto.

Cuadro 45.

INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
IN-U	**INFRAESTRUC-TURA URBANA.**	Acueductos. Antenas: Radiofónicas, televisoras. Calle tranquilizada. Ciclopista. Colectores. Estación de transferencia de residuos sólidos urbanos. Estaciones, apeaderos y paraderos para el sistema de transporte público masivo urbano y sub-urbano. Gasoductos y oleoductos. Instalaciones generadoras de energía eléctrica; Centrales y sub-estaciones. Plantas: de tratamiento de aguas residuales, potabilizadoras, termoeléctrica. Radiodifusoras (producción y transmisión de programas de radio para estaciones locales o regionales). Redes para instalación de : agua potable, drenaje, electricidad, gas doméstico e industrial, telefonía, fibra óptica, televisión por cable, aéreas o subterráneas; tendido de Sitio de taxis o calandrias. Tanques de almacenamiento de agua. Televisión, estaciones difusoras y centros de Producción y transmisión de programas. Televisión por cable y via satélite. Terminales de autobuses de transporte urbano y sub-urbano. Terminales de transporte urbano y sub-urbano. Central del tren ligero- metro- trolebús. Viales primarios. Viales secundarios. Vías de ferrocarril.	• Infraestructura urbana
IN-R	**INFRAES-TRUCTURA REGIONAL.**	Bordos y canales. (a cielo abierto). Carreteras estatales y federales. Estaciones de bombeo. Líneas de alta tensión. Presas, represas. Viales regionales.	• Infraestructura regional
IE-U	**INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS.**	Cementerios, panteones o parques funerales. Crematorio, (horno y servicios de inhumación, anexo a funeraria, o a cementerio).	• Instalaciones especiales urbanas ➲ Espacios verdes y abiertos regionales
IE-R	**INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES.**	CERESO y CEFERESO (Centro de readaptación social y centro federal de readaptación social, centro tutelar para menores o reclusorio). Desechos radioactivos; Almacenamiento, manejo y depósito de. Helipuerto. Incinerador de basura y/o de desechos biológico-infecciosos (hospitalarios). Instalaciones militares y cuarteles; Fuerza aérea, marina, ejército y guardia nacional. Relleno sanitario; tiradero de basura, basurero autorizado por la SEMARNAT y el Ayuntamiento.	• Instalaciones especiales regionales ➲ Instalaciones especiales urbanas ➲ Espacios verdes y abiertos regionales

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS

- • PREDOMINANTE
- ➲ COMPATIBLE
- □ CONDICIONADO

Cuadro 2. Instalaciones Especiales e Infraestructura aplicables al proyecto.

Cuadro 50.	Normas para estacionamiento de Vehículos			
Genérico	Usos		Actividades o Giros	Norma
	Nivel de servicio	Nivel de impacto		Un cajón por cada:
Instalaciones especiales e Infraestructura	Infraestructura Urbana		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	30 m^2 de superficie de oficinas y áreas de servicio y/o mantenimiento.
	Instalaciones Especiales Urbanas		Cementerios, panteones o parques funerales.	1 por cada 200 m^2 de superficie del predio.
			Crematorio, (horno y servicios de inhumación, anexo a funeraria, o a cementerio).	1 por cada 10 m^2 construidos.
			Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	30 m^2 de superficie de oficinas y áreas de servicio y/o mantenimiento.
	Instalaciones Especiales Regionales		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	100 m^2 construidos.

Cuadro 3. Normas para estacionamientos de Vehículos aplicables al proyecto.

Control de usos y destinos en predios y fincas

Artículo 39.- 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.

Capítulo VIII

Referencias de las Normas de Diseño Urbano.

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.

Artículo 40.- La estructura urbana define la característica, modo de operar y la adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran al sistema de estructura territorial y sistema vial.

Artículo 41.- En relación a sus funciones regionales, al centro de población corresponde la categoría de nivel SERUC. En consecuencia, de conformidad a los artículos 121, 122 y 123 del Reglamento, el sistema estructura territorial y la dosificación de equipamiento urbano y servicios corresponde a partir de *unidades vecinales*.

La estructura urbana para el Cementerio se integrará por:

I.- La estructura vial:

- **Vialidad (VL).**
- **Estacionamientos**

VL. Calle 1 Comprenden el 8.92% de los usos y destinos dentro del área de aplicación con una superficie de 2,625.18 m^2., con una longitud de 200.80 metros y los cajones de estacionamiento con una superficie de 490.96 m^2., para un total de 3,116.14 m^2.

Estructura Vial

Artículo 42. -El sistema vial tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo el desplazamiento de las personas y bienes en el Centro de Población. Sus características se describen en el Título Quinto, Normas de Vialidad del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco. 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 la vialidad interna del cementerio, 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.

Propuestas de Acción Urbana

Artículo 43. -Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la acción urbanística del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, se identifican y proponen las siguientes, como acciones urbanas públicas específicas, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza del Centro de Población de Teocaltiche; 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:

ACCIONES	RESPONSABLES	C.P.	M.P.	L.P.
1.- Planeación del Desarrollo Urbano.				
1.1.- Aprobar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, del municipio de Teocaltiche.	Ayuntamiento	X		
1.2.- Aplicar el Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, del municipio de Teocaltiche, así como las políticas de control que se determine en el mismo.	Ayuntamiento	X	X	
2.- Suelo Urbano y Reservas Territoriales.				
2.1.- Autorización de un área de 34,939.20 m^2 para la urbanización del cementerio privado.	Ayuntamiento/Promovente	X		

2.2.- Creación y consolidación de áreas de urbanización progresiva para el ordenamiento y urbanización de zonas Habitacional, Comercial y Servicios en el área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza., donde se estimule creación de nuevos desarrollos, relacionados con la promoción de la vivienda, comercios y servicios.	Ayuntamiento/Promovente		X	X
3.- Infraestructura. 3.1.- Vigilar que la ejecución de obras de infraestructura de la acción urbanística del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, se lleve a cabo en estricto apego a los proyectos definitivos y ejecutivos de infraestructura autorizados.	Ayuntamiento/Promovente	X	X	X
3.2.- Pavimentación del camino de ingreso desde el libramiento.	Promovente	X		
3.3.- Construcción de red de agua potable.	Promovente	X		
3.4.- Construcción de red de drenaje sanitario.	Promovente	X		
3.5.- Construcción de banquetas y machuelos.	Promovente	X		
4.- Equipamiento Urbano. 4.1.- Construcción del cementerio.	Promovente	X		
4.2.- Construcción de la Iglesia.	Promovente.	X		
5.- Vialidad y Transporte. 5.1.- Autorizar el proyecto de integración vial que forme parte del proyecto definitivo de urbanización del Plan Parcial del Predio La Esperanza.	Ayuntamiento	X		
5.2.- Construcción de 2,625.18 m^2 de vialidad al interior del cementerio.	Promovente	X		
5.3.- Construcción de 490.96 $m^{2,}$ de cajones de estacionamiento al frente del cementerio.	Promovente	X		
6.- Equipamiento y Espacios Verdes. 6.1.- Diseñar, equipar y hacer entrega de las áreas de cesión para destinos, en su modalidad de cesiones para espacios verdes y recreativos, conforme al proyecto definitivo de urbanización autorizado por la dependencia técnica.	Promovente	X		
6.2.- Establecer un programa de arborización permanente-	Promovente	X		

6.3.- Elaborar el proyecto de Imagen Urbana.	Promovente	X		
7.- Impacto y Riesgo Ambiental. 7.1.- Realizar los estudios ambientales en que se establezca la evaluación de los activos ambientales del área de aplicación para garantizar la mejor integración del proyecto Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza en su medio.	Promovente	X		

Cuadro 4. Propuesta de acción urbana.

Acciones de conservación y mejoramiento

Artículo 44.- En relación con las áreas y predios para los que se proponen acciones de conservación ecológica; preservación de bienes afectos al patrimonio histórico y cultural; mejoramiento, saneamiento y reposición, de elementos de infraestructura o paisaje urbano, se procederá e expedir los planes parciales correspondientes, conforme a los artículos 86, 87, 127 y 128 de la Ley Estatal, a fin de promover su identificación, conservación y mejoramiento, con la concurrencia de las autoridades estatales y federales competentes, para que tomen la participación que les corresponde conforme la legislación estatal y federal vigente.

Artículo 45.- Las acciones necesarias de conservación y mejoramiento a que se refiere el artículo anterior, se promoverán autorizarán, y ejecutarán mediante la modalidad de acción urbanística que se determine conforme el plan parcial de urbanización correspondiente.

Artículo 46.- En las áreas de urbanización progresiva, con la participación de los propietarios de los predios y fincas, se promoverán las obras de urbanización mediante la acción urbanística por objetivo social, atendiendo a las disposiciones de los artículos 386 al 394 de la Ley Estatal y el artículo 9, fracción I, inciso (b) del reglamento.

Artículo 47.- Las acciones de regularización de la tenencia de la tierra que se promuevan en áreas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento, con fundamento en este Plan autorice mediante acuerdo de cabildo, se realizarán conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley General, el plan parcial de urbanización correspondiente y los acuerdos que se celebren.

Acciones de crecimiento

Artículo 48.- Conforme a las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza, el autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su población y registro.

Artículo 49.- Los propietarios de los predios comprendidos en las reservas a que se refiere la fracción III del artículo 15 de este ordenamiento, serán notificados conforme a lo dispuesto en los artículos 116 y 142 de la Ley Estatal.

Artículo 50.- El Ayuntamiento emprenderá acciones a fin de:

I.- Promover el desarrollo de las obras de urbanización básicas, atendiendo lo dispuesto en los artículos 146 y 147 de la Ley Estatal.

II.- En coordinación con el Ejecutivo Estatal, ejercer el derecho de preferencia que se indica en el artículo 151 de la Ley Estatal y se regula conforme las disposiciones de la Ley General y la Ley Agraria; y

III.- Constituir reservas territoriales y promover su desarrollo.

Capítulo IX

Derechos y obligaciones derivados del Plan.

Artículo 51.- 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.

Artículo 52.- 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 del Predio La Esperanza del Centro de Población de Teocaltiche, Jalisco.

Artículo 53.- Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece el Código Urbano.

Artículo 54.- 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 del Predio La

Esperanza del Centro de Población de Delegación de Teocaltiche, (artículos 129 y 131 del Código Urbano).

Artículo 55.- 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: Artículos 228 al 230 y 334 al 335

Acciones, inversiones y obras

Artículo 56.- El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza 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.

Capítulo X

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, substituirán o cancelarán, conforme a las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Salón de Sesiones del Cabildo del H. Ayuntamiento de Teocaltiche

Teocaltiche, Jalisco a de de 2021.

Índice de cuadros.

Cuadro 1. Clasificación de Usos y Destinos aplicables al proyecto…….46

Cuadro 2. Instalaciones Especiales e Infraestructura aplicables al proyecto……47

Cuadro 3. Normas para estacionamientos de Vehículos aplicables al proyecto……...48

Cuadro 4. Propuesta de acción urbana……...50

Índice de imágenes.

Imagen 1. Microlocalización del área de estudio delimitada por el polígono rojo…….9

Imagen 2. Macrolocalización del área de estudio delimitada por el polígono rojo……9

Imagen 3. Microlocalización del área de aplicación delimitada por el polígono azul…….11

Imagen 4. Microlocalización del área de aplicación delimitada por el polígono azul…….11

Imagen 5. Proyecto urbanístico del cementerio en el predio La Esperanza…….....28

Imagen 6. Ubicación del polígono del área de aplicación, de estudio y los límites de las áreas que lo integran……29

Índice de planos.

Plano 1. Clasificación del tipo de clima en la ubicación del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza…….....14

Plano 2. Curvas de nivel en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza…….....15

Plano 3. Fisiografía tipo Llanura en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza……...16

Plano 4. Hidrología en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza……17

Plano 5. Tipo de suelo Xerosol (X) en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza…….....18

Plano 6. Geología del tipo roca sedimentaria arenisca (ar) en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza…….....19

Plano 7. Áreas agrícolas y pastizal inducido en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza…….24

Plano 8. Áreas de Agricultura de Riego y Pastizal-Huizachal en la ubicación del polígono en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Predio La Esperanza……..24

Anexo gráfico.

Plano E1. Se indicarán las diversas clases de áreas en que se ordene el territorio dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto. Estas áreas podrán ser de alguna de las clases que se establecen en el artículo 9 del Reglamento Estatal de Zonificación. Al centro de cada una de las áreas se indicará la clave que la identifica, debiendo llevar incluido el número progresivo que le corresponda.

Plano E2. Se indicarán las diversas zonas en que se ordene el territorio contenido dentro del Área de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto. Estas zonas podrán ser de alguna de las clases que se enlistan en los capítulos del III al XI del Reglamento Estatal de Zonificación. Al centro de cada una de las zonas se indicará la clave que la identifica, debiendo llevar incluido el número progresivo que le corresponda.

Plano E3. Se representarán gráficamente los sistemas de estructura urbana, precisando los límites de cada una de las unidades territoriales y su respectivo núcleo de equipamiento urbano., La información requerida para este plano podrá integrarse dentro del plano E-2 en planes parciales que impliquen acciones urbanísticas de pequeña escala, siempre y cuando no se pierda claridad en la interpretación de los límites de los tipos de zonas.