

**Plan
Parcial de
Desarrollo
Urbano**

DESARROLLO ECOTURÍSTICO
“LAGO SERENO”

OBSERVACIONES

OFICIO: SEMADET/DGOT N°.30/2022

ANTECEDE EL OFICIO 0012/2021

(ANEXO 1)

MUNICIPIO DE TIZAPÁN EL ALTO, JALISCO.

FEBRERO 2025

Contenido

A).	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	4
A.1.	Objeto del documento.....	4
A.2.	Iniciativa y redacción del documento.....	5
A.3.	Tramitación del documento.....	6
A.4.	Área de aplicación.....	8
A.5.	Antecedentes de ordenación territorial.....	12
A.6.	Normativa urbanística y edificatoria aplicable.....	19
A.7.	Condicionantes sectoriales.....	27
A.8.	Conveniencia y oportunidad.	35
A.9.	Estructura de la propiedad.....	35
A.10.	Análisis de alternativas contempladas.....	37
A.11.	Descripción y justificación de la propuesta de ordenación	38
A.11.1	Descripción de la ordenación adoptada.....	38
A.11.2	Justificación del cumplimiento de la normativa por riesgos.....	40
A.11.3	Justificación del cumplimiento de la normativa de movilidad y accesibilidad universal.....	40
A.11.4	Justificación de la evaluación ambiental.	42
A.11.5	Justificación de la innecesaridad de la traducción del documento a una lengua indígena.	42
A.11.6	Justificación del cumplimiento de los condicionantes sectoriales. 43	
A.11.7	Justificación del cumplimiento de la suficiencia de las redes de servicios y equipamientos existentes.....	43
B).	NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.....	44
C).	GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	56
D).	MEMORIA DE LAS CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	57
E).	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	58
E.1.	Planos de información y diagnóstico.....	58
E.2.	Planos ejecutivos.....	63
F).	DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.....	66

<i>F.1.</i>	Documento de Evaluación Ambiental.....	66
<i>F.2.</i>	Informe del proceso participativo.....	66
<i>F.3.</i>	Informes diversos.	66

A). MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.7. Objeto del documento.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) es el instrumento de planeación del desarrollo urbano que contiene el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones que, en congruencia con los instrumentos de nivel superior de planeación, determina los lineamientos y normas de control para cada zona; así mismo precisa los usos, destinos y reservas de las áreas de asentamientos humanos que permitan llevar adelante su conservación, mejoramiento y crecimiento.

Es importante considerar que la existencia del recurso marítimo en esta región del Municipio, determina en gran medida las perspectivas de dinamismo y crecimiento para el mismo. El turismo, en lo general, es de los desarrollos de mayor impacto positivo, generando significativamente beneficios económicos palpables en el incremento del producto interno bruto, mediante la generación de empleos directos e indirectos y su efecto multiplicador sobre otras actividades económicas. Por lo anterior el Ayuntamiento de Tizapán el Alto, una vez conocidas las posibilidades de desarrollo basado en el modelo turístico deseado para esta región, se ha propuesto, aunado a los esfuerzos en conjunto con otros órdenes de gobierno, detonar el proceso de impulso al desarrollo turístico, mismo que, entre otros beneficios, permita elevar la calidad de vida de sus habitantes.

Frente a esta oportunidad, el Ayuntamiento de Tizapán el Alto se ha planteado promover el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales de la región, es decir, el aprovechamiento de las zonas con potencialidades turísticas, procurando conservar en las mejores condiciones las características ecológicas propias del territorio, que son la base de tales potencialidades. Así, el reto más importante que se ha trazado es el de hacer coincidir a los diversos actores del desarrollo urbano en la conveniencia de impulsar un modelo de desarrollo integral y sustentable en la región.

Ante la necesidad de contar con instrumentos normativos que regulen el ordenamiento del territorio municipal, en este caso específico que regulen las acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación del territorio que contiene la localidad de Mismaloya y la localidad rural Nopal Manso colindando con la Zona de Playa del sitio RAMSAR, la laguna de Chapala, territorio de gran potencial turístico por su atractivo natural. Lo anterior, en el marco de la revisión, actualización y elaboración de los instrumentos de planeación urbana que realiza la presente Administración Municipal en apego a las disposiciones previstas en el artículo 120, 121 y 122 del Código Urbano para el Estado de Jalisco¹.

A.2. Iniciativa y redacción del documento.

El propietario es el Sr. Roberto Gálvez Amezcua referente al Rancho “Los Rosales” integrado por la escritura pública número 10,290 tomo 24-X de fecha 8 de diciembre del 2020 expedida en la notaría pública N° 05 de Chapala, Jalisco, con una superficie de 40-61-13.303 has.

La que promueve, para desarrollar y comercializar el desarrollo es también la Inmobiliaria LAGO SERENO, S.A de C.V. Mediante una escritura pública número 4641, Tomo 13, Libro 2 del 17 de agosto del 2021, expedida por la notaria pública 19 en Guadalajara, Jalisco con una superficie de 627,567.18 m²

C. Roberto Gálvez Amezcua
Representante Legal de la empresa
LAGO SERENO, S.A de C.V.
Río Juchipila 2127, Colonia Las Águilas
Zapopan, Jalisco, C.P. 45080
Correo electrónico: gpoevolucion2000@gmail.com
Teléfono 33 1574 0459

¹ Código Urbano para el Estado de Jalisco, última reforma 23 de mayo de 2023. Biblioteca Virtual – Congreso del Estado de Jalisco.

Del coordinador del equipo redactor, L.U.M.A. Jorge Enrique González Hernández, Director Responsable en Planeación Urbana con cédula profesional PEJ 374954, conforme el Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 349 fracción I².

A.3. Tramitación del documento.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” en su primer versión fue aprobado por el Órgano Oficial del Gobierno Municipal 2018-2021 en su tercer año donde público en la Gaceta Municipal con fecha de Publicación 10 de Agosto de 2021 con una observación en el oficio SEMADET/DGOT N°.30/2022 por parte de Josué Díaz Vázquez Director General de Ordenamiento Territorial, en dicho oficio de respuesta plantea la inconsistencia de llamarlo Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito Urbano Lago Sereno Residencial. (Anexo 3).

Dicho Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” fue ingresado a SEMADET para completar con su revisión y obtener el dictamen de congruencia, mismo contestado el 24 de enero de 2022 otorgando un oficio de respuesta siendo el siguiente: SEMADET/DGOT N°.30/2022 denominado revisión proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” adjunto oficio en el (Anexo 4).

Paralelo a la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” por el Gobierno Municipal, se aprueba el Proyecto Definitivo de Urbanización por parte de Obras públicas mediante el oficio número MT/OP/042/2021 al Fraccionamiento Lago Sereno S.A de C.V. el 23 de agosto del 2021. Adjunto oficio en el (Anexo 5) y la Autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización del Fraccionamiento Lago Sereno S.A. de C.V. por misma dependencia y misma fecha. Adjunto oficio en el (Anexo 6).

Seguido de la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Proyecto Definitivo de Urbanización; se aprueba la Licencia de

² Código Urbano para el Estado de Jalisco, última reforma 23 de mayo de 2023. Biblioteca Virtual – Congreso del Estado de Jalisco.

Urbanización por parte de Obras Públicas, mediante el oficio N° MT/OP/043/2021 el 31 de agosto del 2021. Adjunto oficio en el (Anexo 7).

Así mismo anexo complemento de la aprobación de cambio de uso de suelo y aprobación del Plan parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”. Adjunto oficio en el (Anexo 8A, B, C y D).

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”, tiende a impulsar un modelo de desarrollo sustentable del territorio, a partir del aprovechamiento del potencial del suelo y la gestión urbana integral. En consecuencia, el desplante de las edificaciones está conformado en el margen de cambio que permite y en apego al proyecto de Ordenamiento Ecológico y Territorial que permita impulsar la urbanización y edificación bajo la modalidad consolidación, renovación urbana con otras modalidades de densidades de vivienda, generando nuevas centralidades a escala barrial, principalmente en zonas suburbanas con un alto grado de deterioro y carentes de servicios públicos. Estas urbanizaciones incorporan, además, la construcción de espacios públicos, la apertura de nuevas calles, áreas comerciales y obras de infraestructura y servicios.

Esto debido que se ha presentado una gran demanda de viviendas para compensar el incremento en su número de habitantes en el transcurso de los años.

El sector privado, por su parte, asumen la responsabilidad de garantizar la construcción de las viviendas, los equipamientos y espacios públicos, así como también la provisión de las infraestructuras de los servicios básicos.

Con la intención de mejor calidad de vida de la población. Proveer las adecuadas oportunidades para que exista una variedad de actividades económicas que impulsen el desarrollo de la región y mejoren la calidad de vida, ofreciendo: empleo, acceso a vivienda, a servicios de infraestructura y convivencia comunitaria.

A.4. Área de aplicación.

El área de estudio y de aplicación³ del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” se ubica al norte del municipio de Tizapán el Alto, colinda al norte con la Localidad Mismaloya y el Sitio RAMSAR denominado Laguna de Chapala, y oriente con la corriente de agua intermitente llamado Arroyo Los Rosales, al poniente con el municipio de Tuxcueca y un camino tipo brecha, al sur con la corriente de agua intermitente llamado Arroyo Los Rosales.

Comprende una extensión territorial de 844.90 Ha; la delimitación se definió por elementos determinantes del medio físico natural como la topografía, la hidrografía, además de la dinámica socioeconómica entre la localidad de Mismaloya, que tendrán un impacto directo en el desarrollo urbano y ambiental de la zona, debido al desarrollo de grandes proyectos urbanos en el ámbito turístico que generarán importantes polos de atracción demográfica.

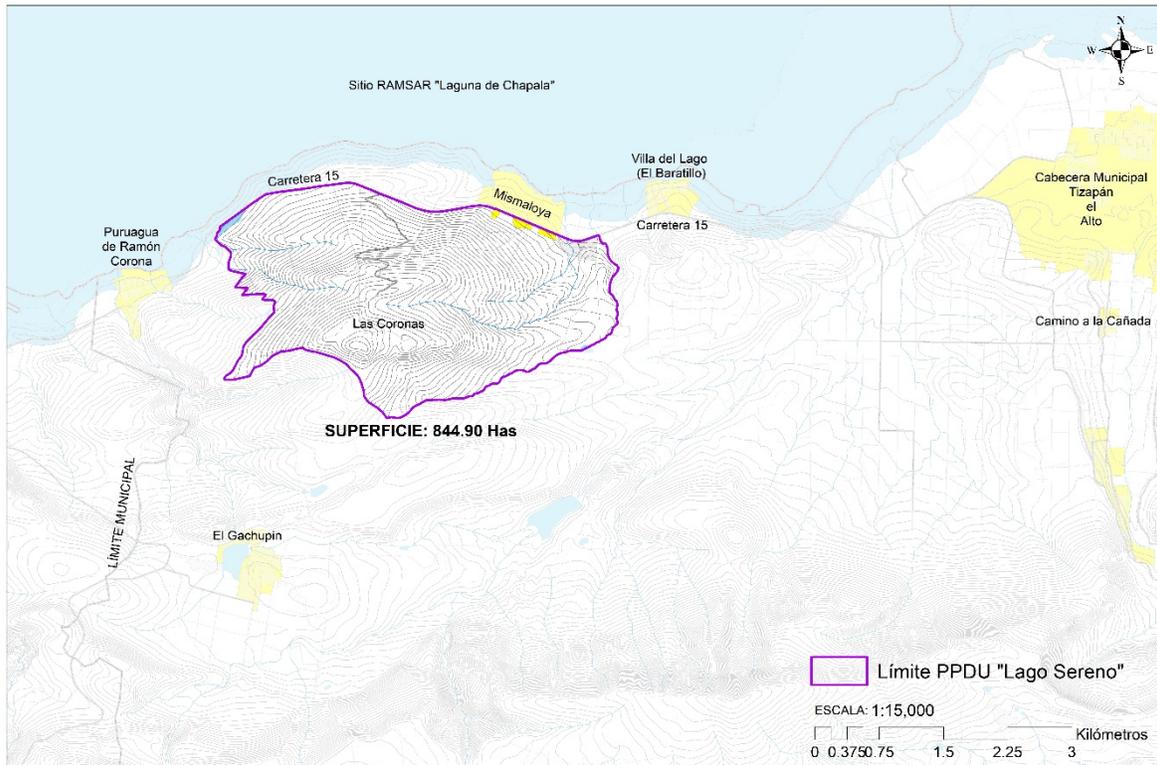
Las localidades dentro del área de estudio y la cabecera municipal de Tizapán el Alto están conectadas por la carretera número 15 libre federal, Jiquilpan-Guadalajara en operación pavimentada de asfalto con límite de velocidad de 70 km/h.

Cuentan con las siguientes infraestructuras, luz eléctrica y alumbrado público dotado por la comisión federal de electricidad (CFE), tramo que distribuye va paralelo a la carretera 15 federal. Así mismo por la misma red, se encuentra un tramo de 601 km de fibra óptica que da servicio a las 10 cabeceras municipales de la región, con diligencia a administrar a las presidencias municipales, misma que también da aprovechamiento a las 3 escuelas en la localidad Mismaloya, esta localidad esta administrada por abastecimiento público otorgado por la Presidencia Municipal de Tizapán el Alto con título de concesión 08JAL122952/12HMGR99, con un volumen concesionado de 55,311 m³/a, con tipo de aprovechamiento subterráneo.

³ En el presente plan el área de estudio y área de aplicación se refieren a la misma demarcación territorial, el primer término se emplea en la etapa de diagnóstico, mientras el segundo en la etapa de estrategia; para efectos de síntesis y representación gráfica del territorio se utiliza dicha demarcación; sin embargo, en algunos temas se hacen referencias externas a este polígono, de acuerdo a la necesidad de contextualizar los análisis y síntesis.

Superficie que queda contenida por el siguiente polígono, mismo que se describe haciendo uso de referencias espaciales para sus vértices principales mediante el Sistema de Proyección de Coordenadas UTM, Datum WGS 1984, Zona 13N:

Área de Estudio (Anexo 2, D1-Área de Aplicación).



Fuente: Realización propia con base al INEGI, Plano Topográfico 1:50,000 y Mapa general de Jalisco 2012 modificado por Decreto 26837, límite municipal.

**Tabla de Coordenadas
Cuadro de Construcción**

Vértice	Vértice	Distancia	X	Y
	1	-	693,480.36	2,230,050.33
1	2	608.27	693,974.95	2,230,404.38
2	3	88.31	694,056.60	2,230,436.79
3	4	894.73	694,942.74	2,230,560.10
4	5	83.46	695,025.89	2,230,557.70
5	6	825.30	695,794.17	2,230,257.30
6	7	161.85	695,944.19	2,230,223.53
7	8	122.73	696,074.47	2,230,227.10
8	9	419.06	696,487.82	2,230,295.15
9	10	72.76	696,560.53	2,230,293.75

**Tabla de Coordenadas
Cuadro de Construcción**

Vértice	Vértice	Distancia	X	Y
10	11	128.91	696,683.59	2,230,256.91
11	12	965.31	697,571.59	2,229,893.45
12	13	64.28	697,634.66	2,229,882.06
13	14	64.41	697,698.94	2,229,883.87
14	15	210.65	697,898.73	2,229,950.34
15	16	110.62	697,945.54	2,229,852.05
16	17	29.65	697,974.57	2,229,855.23
17	18	74.76	698,005.94	2,229,789.65
18	19	44.99	698,004.87	2,229,744.70
19	20	88.13	698,034.76	2,229,662.77
20	21	105.14	698,114.80	2,229,595.95
21	22	44.64	698,131.95	2,229,556.08
22	23	29.56	698,118.55	2,229,530.54
23	24	116.84	698,050.06	2,229,436.41
24	25	104.87	698,030.99	2,229,333.78
25	26	59.76	698,033.64	2,229,274.75
26	27	35.31	698,059.49	2,229,250.99
27	28	99.05	698,115.38	2,229,169.97
28	29	89.87	698,110.83	2,229,081.17
29	30	59.42	698,124.07	2,229,024.28
30	31	44.71	698,110.55	2,228,982.03
31	32	60.09	698,123.13	2,228,923.54
32	33	69.48	698,076.15	2,228,874.36
33	34	45.00	698,057.95	2,228,834.06
34	35	35.00	698,046.89	2,228,800.97
35	36	60.00	697,994.89	2,228,772.30
36	37	34.85	697,975.16	2,228,744.03
37	38	59.89	697,922.66	2,228,715.67
38	39	74.89	697,856.69	2,228,680.94
39	40	44.94	697,816.28	2,228,661.56
40	41	136.75	697,694.80	2,228,598.93
41	42	94.37	697,600.86	2,228,603.87
42	43	89.96	697,513.47	2,228,583.32
43	44	124.89	697,397.84	2,228,539.13
44	45	89.43	697,332.40	2,228,478.43
45	46	59.71	697,279.93	2,228,451.39
46	47	59.83	697,220.58	2,228,447.31
47	48	74.89	697,164.02	2,228,399.65

**Tabla de Coordenadas
Cuadro de Construcción**

Vértice	Vértice	Distancia	X	Y
48	49	104.98	697,070.87	2,228,351.71
49	50	59.33	697,014.81	2,228,370.44
50	51	74.91	696,940.36	2,228,367.46
51	52	89.83	696,860.46	2,228,327.27
52	53	59.96	696,807.44	2,228,299.29
53	54	29.98	696,778.65	2,228,290.94
54	55	89.72	696,725.58	2,228,219.53
55	56	74.69	696,651.74	2,228,212.13
56	57	89.34	696,573.33	2,228,171.58
57	58	29.96	696,563.14	2,228,143.41
58	59	89.61	696,485.00	2,228,102.08
59	60	29.91	696,455.29	2,228,098.62
60	61	29.62	696,435.49	2,228,076.88
61	62	59.76	696,377.80	2,228,063.39
62	63	59.51	696,322.46	2,228,042.24
63	64	89.83	696,232.94	2,228,043.10
64	65	44.97	696,188.15	2,228,039.33
65	66	74.96	696,114.91	2,228,023.58
66	67	89.98	696,024.98	2,228,025.52
67	68	129.99	695,895.11	2,228,023.80
68	69	84.82	695,821.39	2,227,982.52
69	70	89.97	695,741.47	2,227,941.69
70	71	89.97	695,680.66	2,227,875.49
71	72	74.92	695,618.24	2,227,834.29
72	73	74.92	695,547.56	2,227,812.07
73	74	59.93	695,488.59	2,227,821.95
74	75	59.98	695,429.84	2,227,811.76
75	76	89.91	695,374.68	2,227,882.76
76	77	71.18	695,320.77	2,227,929.23
77	78	65.39	695,265.69	2,227,964.46
78	79	48.40	695,225.00	2,227,990.67
79	80	42.00	695,193.91	2,228,018.91
80	81	60.18	695,160.91	2,228,069.24
81	82	62.73	695,156.83	2,228,131.83
82	83	192.98	695,085.19	2,228,310.19
83	84	278.85	694,875.00	2,228,490.70
84	85	457.73	694,446.30	2,228,634.09
85	86	260.67	694,189.84	2,228,589.84

**Tabla de Coordenadas
Cuadro de Construcción**

Vértice	Vértice	Distancia	X	Y
86	87	113.42	694,088.64	2,228,538.64
87	88	89.97	694,025.04	2,228,475.00
88	89	90.10	693,950.27	2,228,424.73
89	90	76.54	693,877.14	2,228,402.14
90	91	113.88	693,823.11	2,228,301.89
91	92	192.79	693,634.94	2,228,259.94
92	93	102.18	693,532.78	2,228,257.78
93	94	52.33	693,545.69	2,228,304.31
94	95	79.97	693,611.16	2,228,350.00
95	96	157.28	693,688.81	2,228,486.19
96	97	90.98	693,737.95	2,228,562.05
97	98	67.23	693,746.25	2,228,628.75
98	99	286.69	693,931.88	2,228,843.12
99	100	275.31	694,113.20	2,229,050.00
100	101	70.82	694,103.09	2,229,120.09
101	102	59.90	694,116.62	2,229,177.06
102	103	146.23	693,976.51	2,229,194.52
103	104	71.78	694,010.31	2,229,252.73
104	105	121.45	693,892.16	2,229,257.34
105	106	153.51	693,740.06	2,229,249.87
106	107	104.56	693,798.46	2,229,332.44
107	108	146.82	693,654.56	2,229,345.99
108	109	195.08	693,775.16	2,229,495.24
109	110	205.16	693,580.31	2,229,552.13
110	111	197.55	693,603.51	2,229,744.67
111	112	95.57	693,537.90	2,229,813.26
112	113	143.74	693,422.14	2,229,895.07
113	114	72.05	693,441.28	2,229,960.96
114	1	100.93	693,480.36	2,230,050.33

A.5. Antecedentes de ordenación territorial.

Los ordenamientos legales y normativos, que inciden en el desarrollo urbano territorial de los diferentes órdenes de gobierno, constituyen las bases jurídicas para el ordenamiento de los

asentamientos humanos y las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Asimismo, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial.

- El artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*⁴ (CPEUM) ha sentado las bases legales y reglamentarias para el desarrollo sustentable de las ciudades mexicanas, al otorgar al Municipio, a través de su Ayuntamiento, la facultad para crear, aprobar y ejecutar las normas, instituciones y principios relativos a la racionalización, distribución y conducción de su territorio, asumiendo así el control de su propio crecimiento, vigilando directamente la utilización del suelo y controlando el crecimiento demográfico, vigilando además de forma directa y con bases suficientes en qué y para qué serán utilizados los espacios territoriales.

En el sistema jurídico urbano como norma suprema encontramos la CPEUM, de ella emanan leyes y reglamentos federales que bajo los principios de exclusividad y concurrencia conviven con similares de menor jerarquía en el orden estatal hasta llegar a la reglamentación municipal en donde se detallan el ejercicio rector, regulador y vigilante del municipio en materia de planeación urbana, ordenamiento territorial y gestión del suelo.

La Carta Magna, en sus artículos 25, 26, 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-C y 115 Fracción V y VI define las bases de la regulación de los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial con el objetivo de conformar una nación sólida, donde los ciudadanos cohabiten con base en una planeación democrática, que a largo plazo garantice la calidad de vida e integración sustentable de todos los mexicanos, en el marco, entre otros, del derecho a la ciudad, a un medio ambiente sano y a una vivienda digna.

El artículo 25 de la Constitución Federal, le atribuye al Estado la rectoría del desarrollo nacional como ente representante de la forma

⁴ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su última reforma DOF 22-03-2024. Obtenido de la página de la Cámara de Diputados, <https://www.diputados.gob.mx › pdf › CPEUM PDF>

de organización social que debe garantizar el constante desarrollo económico, político, social y cultural del pueblo mexicano.

Por su parte, el numeral 26 de la Carta Magna, sienta las bases para regular la planeación del desarrollo nacional, encomendando esta tarea al Estado Nación quien a través del Plan Nacional de Desarrollo generará los mecanismos para establecer solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento económico del país; en dicho documento se señalan los objetivos por alcanzar las medidas a considerar para tal efecto y la obligatoriedad de los programas de la administración pública del orden federal, estatal y municipal, para estar alineados a las políticas públicas nacionales.

El Estado Mexicano en los dos primeros párrafos del artículo 27 Constitucional se atribuye la propiedad originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional y la facultad para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, definiéndose así, la capacidad interventora del Estado Mexicano y la calidad jerárquica de los instrumentos de control y ordenamiento territorial, como lo son los usos, destinos, reservas y provisiones del suelo, dejando de ser la propiedad privada un derecho absoluto para convertirse en un derecho limitado por el interés público.

Además, el artículo 27 Constitucional en su párrafo tercero acota el derecho de usar, disfrutar y disponer a la libre voluntad sobre el territorio, atribuyendo a ésta un sentido social al tiempo de concederle plenitud jurídica; es así pues, que en el ámbito de competencia que les corresponda, la federación, el estado o el municipio, dictarán las medidas necesarias para regular la ordenación de los asentamientos humanos y establecer las provisiones más apropiadas, los usos, reservas y destinos de la tierra, aguas y bosques, con el objetivo primordial de encontrarse en las condiciones idóneas para realizar las obras públicas que requiera la población.

Se faculta también a estos órdenes de gobierno para planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; crear las condiciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico; el fraccionamiento de los latifundios para disponer la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades según leyes reglamentarias; el desarrollo de

la pequeña propiedad rural; el fomento de la agricultura, la ganadería, la silvicultura las demás actividades económicas en el medio rural; y evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Estas medidas en su conjunto tienen como finalidad garantizar el desarrollo nacional.

- La *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*⁵ (LGAHOTDU), establece la concurrencia de la Federación, las Entidades Federativas y de los Municipios, para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fija los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre los niveles de gobierno para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos; define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población, y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana, en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

En su Artículo 6, señala que se consideran de utilidad pública, el ordenamiento ecológico del territorio, el establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica, la formulación y ejecución de acciones de protección a preservación de la biodiversidad del territorio, el establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, y la formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

⁵ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su última reforma DOF 01-04-2024, obtenido de la Cámara de Diputados en su página <https://www.diputados.gob.mx>
› ref › lgahotdu

Así también en su artículo 23 de la LGAHOTDU se establecen los principios que deberán regir toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y de regulación y gestión de los asentamientos humanos y los centros de población, en donde los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio.

- El *Código Urbano para el Estado de Jalisco*⁶ (CUEJ) define las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco; el establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas; el planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27, y las fracciones V y VI del Artículo 115 de la CPEUM.

En ese sentido, el Artículo 4 del CUEJ establece que el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población.

En el Artículo 10, fracción I, faculta a los ayuntamientos para: *“...formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.”*

Finalmente, establece las bases para formular y aprobar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, considerando a éste como el documento rector que integrará el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones encaminadas a planear, ordenar y regular el territorio del municipio, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento sustentable del territorio.

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 95 del CUEJ el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, conforme a la extensión del territorio municipal y a las necesidades de ordenamiento y planeación para su

⁶ Código Urbano para el Estado de Jalisco en su última reforma el 22 de julio del 2023, obtenido de la Biblioteca virtual del Congreso del Estado de Jalisco, en su página <https://congresoweb.congresoajal.gob.mx>

desarrollo sustentable, integra los objetivos y elementos de los planes de desarrollo urbano de los centros de población, como fue dispuesto por el Ayuntamiento.

El Estado Federal, para dirigir a la nación requiere contar con dependencias y entidades necesarias para su quehacer, es por eso que, en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, se establecen las bases de la organización pública federal centralizada y paraestatal, delimitando las atribuciones de cada una de las dependencias que la conforman. La encomienda en materia de planeación y ordenamiento del territorio nacional para su máximo aprovechamiento, con la formulación de políticas que armonicen el desarrollo urbano con criterios uniformes respecto a la planeación, control y crecimiento con calidad de las ciudades y zonas metropolitanas del país, además de los centros de población en general, así como su respectiva infraestructura de comunicaciones y de servicios; la planeación habitacional y del desarrollo de vivienda; el aprovechamiento de las ventajas productivas de las diversas regiones del país; la administración de los terrenos baldíos y nacionales y las demasías, así como el establecimiento de planes y programas para su óptimo aprovechamiento; la planeación y proyección adecuada de la distribución de la población, y la ordenación territorial de los centros de población y ciudades, bajo criterios de desarrollo sustentable; la prevención a nivel nacional de las necesidades de tierra para desarrollo urbano y vivienda; la elaboración, apoyo y ejecución de programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los centros de población; la promoción y concertación de programas de vivienda y de desarrollo urbano, y el apoyo a su ejecución; la planeación, diseño, promoción, apoyo y evaluación de mecanismos de financiamiento para el desarrollo regional y urbano, así como para la vivienda, fueron encomendadas a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), mediante las facultades esgrimidas en los artículos 1, 26 y 41 de Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; esta tarea deberá realizarse a través de la coordinación con las autoridades estatales y municipales.

Al municipio como órgano de gobierno representado a través del Ayuntamiento, le corresponde determinar la planeación y el control de

la zonificación y del desarrollo urbano municipal desde una perspectiva territorial con visión regional, enfocando las políticas a las necesidades de desarrollo y a la vocación socio espacial del territorio municipal, sujetándose a una política de ordenamiento territorial. Son los ayuntamientos quienes a través de los instrumentos de planeación urbana establecen las políticas públicas enfocadas al territorio con perspectiva regional urbana, integrando el ordenamiento a través de políticas de desarrollo económico y social, de creación de infraestructura y de sustentabilidad ambiental, para así poder alcanzar un desarrollo armónico, equitativo y amable con el medio ambiente. Lo anterior, con base en las facultades otorgadas por el numeral 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

El Artículo 15, fracción VI de la Constitución Política del Estado de Jalisco⁷, a su vez, señala que las autoridades estatales y municipales organizarán el sistema estatal de planeación, para que, mediante el fomento del desarrollo sustentable y una justa distribución del ingreso y la riqueza, se permita a las personas y grupos sociales el ejercicio de sus derechos, cuya seguridad y bienestar protege dicha Constitución. La Constitución de Jalisco señala que los municipios, a través de sus ayuntamientos, están facultados para organizar y conducir la planeación del desarrollo municipal y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social, de conformidad con los términos dispuestos por las leyes federales y estatales relativas.

Dicho esto, los planes y programas que rigen el estudio del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” son los siguientes:

- *Plan regional de Integración Urbana “Chapala”. (PRIU) “aprobado el 24 de noviembre de 2021, con publicación en el periódico oficial del Estado de Jalisco el sábado 11 de diciembre de 2021”.*

⁷ Constitución Política del Estado de Jalisco, con última reforma el 14 de marzo de 2024, obtenido de la Biblioteca virtual del Congreso del Estado de Jalisco, en su página <https://congresoweb.congresoajal.gob.mx>

- *El Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial Regional “Chapala”. (POER) “aprobado el 24 de noviembre de 2021, con publicación en el periódico oficial del Estado de Jalisco el sábado 11 de diciembre de 2021”.*
- *El Programa Municipal de Desarrollo Urbano “Tizapán el Alto”. (PMDU) “aprobado el 24 de noviembre de 2021, con publicación en el periódico oficial del Estado de Jalisco el sábado 11 de diciembre de 2021”.*

A.6. Normativa urbanística y edificatoria aplicable.

El instrumento técnico normativo armonizado en materia de Ordenamiento Ecológico Territorial y de Desarrollo Urbano, cuyo objeto es regular el uso del suelo, las actividades productivas y el crecimiento urbano de la región con el fin de lograr la protección del ambiente y la preservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, así como regular el crecimiento urbano.

Esto con base en el Sistema Estatal de Planeación Urbana que tiene fundamento en el Código Urbano para el Estado de Jalisco; mismos que dan referencia obligada para la elaboración de los instrumentos de planeación municipal y para cualquier proyecto o acción sectorial que se desarrolle en el territorio de aplicación.

En ese sentido la región define acciones prioritarias y estratégicas orientadas para su desarrollo, guardando congruencia con los diferentes instrumentos de planeación a nivel estatal y federal; siendo los siguientes:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Planeación.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

- Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Ordenamiento Ecológico.

Con este contexto se desarrollo la siguiente planeación regional de Chapala, donde incluye el municipio de Tizapán el Alto, quedando de la siguiente manera:

Plan regional de Integración Urbana “Chapala”. (PRIU)

En el esquema propuesto del Plan Regional de Integración Urbana las zonas urbanas están propuestas como de Conservación, Crecimiento y Mejoramiento; y las políticas de aprovechamiento agropecuario con base en sus características es compatible con el crecimiento urbano, siempre y cuando se realicen los procedimientos necesarios. Además de corredores comerciales con capacidad de atracción y tiempo de desplazamiento se desarrolla estratégicamente en la región, por ser un sitio de transición comercial, social, turístico-cultural.

Al ser la región un corredor comercial, turístico estratégico federal y estatal, cuenta con un eje de distribución vial importante, haciendo que la conectividad regional e interestatal sean de suma importancia ya que conecta con el Área Metropolitana de Guadalajara así como con el macro libramiento, la zona industrial del municipio de El Salto, además la interrelación directa con el puerto de Manzanillo, Michoacán de Ocampo, Ciudad de México, y el oriente del territorio nacional con Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Nuevo León por mencionar algunos, dado esto se busca de manera paulatina la integración de los municipios de Tizapán el Alto y Tuxcueca, reactivando localidades con potencial estratégico, siempre y cuando sea de agrado de la población, gestando un desarrollo controlado, siendo partícipe activo en la toma de decisiones regionales, descentralizando poderes administrativos, gestión gubernamental, social, recreativa y así generar un corredor dinámico interestatal con el estado colindante de Michoacán de Ocampo.⁸

⁸ Plan Regional de Integración Urbana, publicado el sábado 11 de diciembre de 2021/Número 47. Sección IV, obtenido de SEMADET en su página <https://semadet.jalisco.gob.mx/inicio>

*El Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial Regional
"Chapala". (POER)*

Número y nombre de UGA: 37/Tizapán el Alto/RC037Pv.

Lineamientos ecológicos territoriales y de desarrollo urbano (RC037Pv): El 3.1 % de la superficie UGA corresponde a vegetación nativa protegida en la zona de protección hidrológica y la zona federal de los cauces y el Lago de Chapala para garantizar los servicios ambientales y la hidrodinámica de las cuencas. El 26.3 % de la unidad se destina al aprovechamiento agropecuario, actividad orientada hacia prácticas más sustentables. El 60.8 % de la superficie de la UGA está cubierta por vegetación nativa, misma que se preservará, y se integrará en la propuesta de creación de "El Anillo Verde del Lago de Chapala", permitiendo los usos consuntivos presentes. La UGA cuenta con 3,366 ha de terrenos forestales (TF) y preferentemente forestales en preservación. En TF, 36 ha podrán cambiar su uso de suelo a turístico campestre, y 205 ha podrán destinarse al desarrollo de infraestructura forestal que facilite el acceso para la detección de incendios y enfermedades forestales, para la actualización y/o ampliación de caminos, o para aquella que se considere de utilidad pública, sin perjuicio de la conservación de los recursos naturales. En TPF se podrán destinar 90 ha a uso de suelo a turístico campestre e infraestructura, y 4 ha a actividades extractivas, refiriéndose únicamente a bancos de material. Asimismo, 327 ha de terrenos forestales y preferentemente forestales, deberán restaurarse y recuperarse aquellas coberturas que presenten algún tipo de degradación⁹.

⁹ Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial Regional "Chapala", publicado el sábado 11 de diciembre de 2021/Número 47. Sección IV, obtenido de SEMADET en su página <https://semadet.jalisco.gob.mx/inicio>

Fichas de la Unidades de Gestión Ambiental

CLAVE DE UGA
RC037Pu

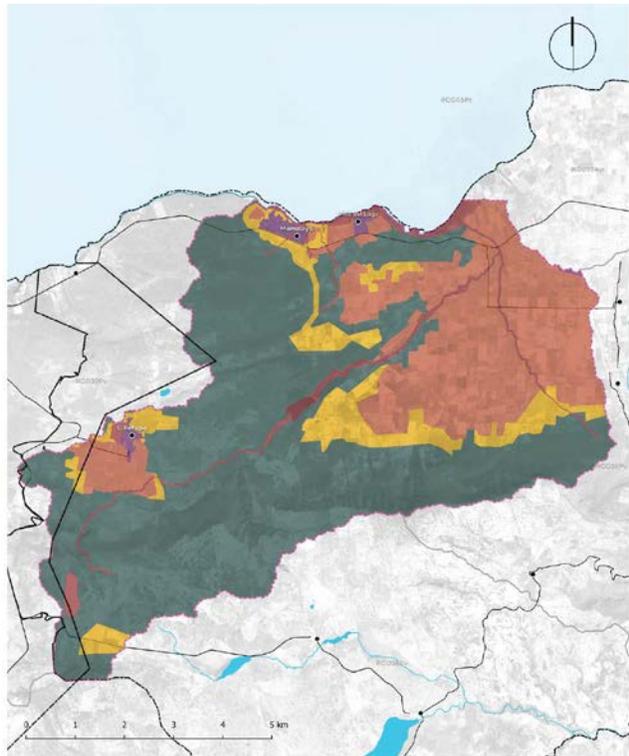
- Simbología**
- Cabeceira
 - Localidades
 - Carreteras y caminos
 - Limite de microcuencas
 - Limite municipal
 - Cuerpos de agua
 - Rios
 - Lago de Chapala
- Política**
- Aprovechamiento agropecuario
 - Aprovechamiento urbano
 - Preservación
 - Protección
 - Restauración

Detalle de la UGA

Superficie total: 6,4722 ha

Superficie urbana: 1,005 - 2,227 ha

Municipios: Tlapacotal N. Abasco, Tlapacotal



Política	Usos	Estrategias ecológicas	Criterios ecológicos	%
Agropecuaria	Agropecuaria, Forestal, Humano, Urbanización, Turismo, Infraestructura, Actividades recreativas, Energías renovables	Ag1, Ag2, Ag3, Ag4, Ag5, Ag6, Ag7, Ag8, Ag9, Ag10, Ag11, Ag12, Ag13, Ag14, Ag15, Ag16, Ag17, Ag18, Ag19, Ag20, Ag21, Ag22, Ag23, Ag24, Ag25, Ag26, Ag27, Ag28, Ag29, Ag30, Ag31, Ag32, Ag33, Ag34, Ag35, Ag36, Ag37, Ag38, Ag39, Ag40, Ag41, Ag42, Ag43, Ag44, Ag45, Ag46, Ag47, Ag48, Ag49, Ag50, Ag51, Ag52, Ag53, Ag54, Ag55, Ag56, Ag57, Ag58, Ag59, Ag60, Ag61, Ag62, Ag63, Ag64, Ag65, Ag66, Ag67, Ag68, Ag69, Ag70, Ag71, Ag72, Ag73, Ag74, Ag75, Ag76, Ag77, Ag78, Ag79, Ag80, Ag81, Ag82, Ag83, Ag84, Ag85, Ag86, Ag87, Ag88, Ag89, Ag90, Ag91, Ag92, Ag93, Ag94, Ag95, Ag96, Ag97, Ag98, Ag99, Ag100	100%	
Urbana	Urbana	Urb1, Urb2, Urb3, Urb4, Urb5, Urb6, Urb7, Urb8, Urb9, Urb10, Urb11, Urb12, Urb13, Urb14, Urb15, Urb16, Urb17, Urb18, Urb19, Urb20, Urb21, Urb22, Urb23, Urb24, Urb25, Urb26, Urb27, Urb28, Urb29, Urb30, Urb31, Urb32, Urb33, Urb34, Urb35, Urb36, Urb37, Urb38, Urb39, Urb40, Urb41, Urb42, Urb43, Urb44, Urb45, Urb46, Urb47, Urb48, Urb49, Urb50, Urb51, Urb52, Urb53, Urb54, Urb55, Urb56, Urb57, Urb58, Urb59, Urb60, Urb61, Urb62, Urb63, Urb64, Urb65, Urb66, Urb67, Urb68, Urb69, Urb70, Urb71, Urb72, Urb73, Urb74, Urb75, Urb76, Urb77, Urb78, Urb79, Urb80, Urb81, Urb82, Urb83, Urb84, Urb85, Urb86, Urb87, Urb88, Urb89, Urb90, Urb91, Urb92, Urb93, Urb94, Urb95, Urb96, Urb97, Urb98, Urb99, Urb100	100%	
Protección	Protección	Pro1, Pro2, Pro3, Pro4, Pro5, Pro6, Pro7, Pro8, Pro9, Pro10, Pro11, Pro12, Pro13, Pro14, Pro15, Pro16, Pro17, Pro18, Pro19, Pro20, Pro21, Pro22, Pro23, Pro24, Pro25, Pro26, Pro27, Pro28, Pro29, Pro30, Pro31, Pro32, Pro33, Pro34, Pro35, Pro36, Pro37, Pro38, Pro39, Pro40, Pro41, Pro42, Pro43, Pro44, Pro45, Pro46, Pro47, Pro48, Pro49, Pro50, Pro51, Pro52, Pro53, Pro54, Pro55, Pro56, Pro57, Pro58, Pro59, Pro60, Pro61, Pro62, Pro63, Pro64, Pro65, Pro66, Pro67, Pro68, Pro69, Pro70, Pro71, Pro72, Pro73, Pro74, Pro75, Pro76, Pro77, Pro78, Pro79, Pro80, Pro81, Pro82, Pro83, Pro84, Pro85, Pro86, Pro87, Pro88, Pro89, Pro90, Pro91, Pro92, Pro93, Pro94, Pro95, Pro96, Pro97, Pro98, Pro99, Pro100	60%	
Restauración	Restauración	Rest1, Rest2, Rest3, Rest4, Rest5, Rest6, Rest7, Rest8, Rest9, Rest10, Rest11, Rest12, Rest13, Rest14, Rest15, Rest16, Rest17, Rest18, Rest19, Rest20, Rest21, Rest22, Rest23, Rest24, Rest25, Rest26, Rest27, Rest28, Rest29, Rest30, Rest31, Rest32, Rest33, Rest34, Rest35, Rest36, Rest37, Rest38, Rest39, Rest40, Rest41, Rest42, Rest43, Rest44, Rest45, Rest46, Rest47, Rest48, Rest49, Rest50, Rest51, Rest52, Rest53, Rest54, Rest55, Rest56, Rest57, Rest58, Rest59, Rest60, Rest61, Rest62, Rest63, Rest64, Rest65, Rest66, Rest67, Rest68, Rest69, Rest70, Rest71, Rest72, Rest73, Rest74, Rest75, Rest76, Rest77, Rest78, Rest79, Rest80, Rest81, Rest82, Rest83, Rest84, Rest85, Rest86, Rest87, Rest88, Rest89, Rest90, Rest91, Rest92, Rest93, Rest94, Rest95, Rest96, Rest97, Rest98, Rest99, Rest100	40%	

Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial Regional "Chapala".

Política	Usos	Estrategias ecológicas	Criterios ecológicos
Preservación	Turismo	Tu2	Tu2,-4, 6-11, 13, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 26-34, 36, 37, 43, 45, 46, 48, 49, 50.
Turismo: Uso destinado para aquellas zonas que, por sus características naturales o culturales, constituyen un atractivo turístico.			

Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial Regional "Chapala".

Criterios ecológicos

Clave	Criterio
Tu2	Solo serán permitidas las prácticas ecoturísticas y turismo de bajo impacto natural y ecosistémico.
Tu4	Los planes y programas de desarrollo urbano, así como los proyectos definitivos de urbanización que modifiquen el uso de suelo, densidad o intensidad, previamente a ser aprobados, deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental por la autoridad competente.
Tu6	Sólo podrá ser desmontada y despalmada totalmente la superficie determinada por el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).

Tu7	En el área de servicios, se deberán dejar en pie los árboles más desarrollados de la vegetación original y únicamente en el caso de que sea estrictamente necesaria su remoción se deberá justificar con un estudio técnico y efectuar las medidas de compensación y mitigación correspondientes.
Tu8	Los desarrollos turísticos deberán contar con sistemas de reutilización de aguas grises y emplearlas en el riego de áreas verdes o jardines en los términos que la norma establece.
Tu9	Los tanques, tinacos y cisternas, deberán estar ocultos a la vista.
Tu10	Para la preparación del sitio en áreas naturales protegidas y de preservación, no se permite el desarrollo de actividades contaminantes, ni el uso de maquinaria pesada.
Tu11	No se permite la construcción en la cima de acantilados.
Tu13	Los proyectos turísticos deberán generar un plan de gestión de residuos municipales y, en su caso de manejo especial, que estarán condicionados al otorgamiento de la licencia de funcionamiento municipal.
Tu15	Los nuevos desarrollos turísticos deberán contemplar en su proyecto definitivo de urbanización, la construcción de accesos viales y la construcción y/o ampliación de las redes de agua potable, drenaje y electricidad necesarias para su operación.
Tu16	Toda actividad deportiva/turística relacionada con automotores no serán permitidas.
Tu18	Los desarrollos deberán contar con instalaciones sanitarias y de recolección de basura en sitios estratégicos.
Tu20	El diseño de las construcciones debe emplear una arquitectura armónica con el paisaje considerando técnicas, materiales y formas constructivas locales.
Tu21	Sólo se deberán emplear especies nativas y propias de la región en las áreas ajardinadas o de uso público.
Tu22	Toda actividad turística asociada a cuerpos de agua, deberá contar con programa de manejo de residuos sólidos y con un reglamento de uso del espacio recreativo, con las medidas necesaria para prevenir la contaminación.
Tu23	Los cuerpos de agua que se utilicen con fines recreativos, deberán contar con los niveles de calidad de agua que la COFEPRIS establece.
Tu26	Cualquier régimen condominal y/o desarrollo turístico que se constituya deberá forzosamente incluir un Plan de Manejo del Fuego
Tu27	La construcción de nuevos desarrollos de usos turístico ecológico, turístico campestre y turístico hotelero de mínima y baja densidad deben cumplir con el índice y densidad de edificaciones establecidas en la instrumentación vigente, así como la concentración máxima de habitantes sin afectar las condiciones de la zona.
Tu28	Los desarrollos turísticos deben considerar en sus proyectos el mínimo impacto sobre la vida silvestre y acciones que tiendan a minimizarlos generados por los mismos.
Tu29	Se prohíben los campos de golf.
Tu30	Solo se permitirá los usos turístico hotelero densidad mínima y baja (TH1/TH2) con el fin de propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener los sitios de atractivo natural.
Tu31	El turismo en las áreas con vegetación de selvas y bosques será del tipo clasificado como Turismo de Naturaleza/Ecológico.

Tu32	En las áreas prioritarias para la conservación de ecosistemas y biodiversidad, sólo se permiten las prácticas de campismo, rutas interpretativas, observación de fauna y paseos fotográficos.
Tu33	Si se detecta la existencia de sitios arqueológicos, previo al desarrollo de cualquier actividad que involucre movimiento de tierras u ocupación física del territorio, se deberá dar aviso inmediato a la autoridad competente, para que se determine las acciones correspondientes en el ámbito de su competencia.
Tu34	La creación de desarrollos turísticos contará con planta de tratamiento de aguas residuales o sistemas alternativos que cumplan con las disposiciones normativas aplicables.
Tu36	Sólo se permitirán los usos turístico ecológico (TE) y turístico campestre (TC), con el fin de salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales y proteger estas áreas de la excesiva concentración de habitantes.
Tu37	Las obras relacionadas con la actividad ecoturística se realizarán sin afectar los ecosistemas, manteniendo la vegetación natural, a fin de no afectar el paisaje.
Tu43	Las maniobras de reparación, mantenimiento y abastecimiento de combustible para embarcaciones que lo requieran, deberán restringirse a sitios especiales fuera del embalse del cuerpo de agua.
Tu45	Para el emplazamiento de edificaciones del tipo turístico campestre, estarán sujetas al cumplimiento de un índice de edificación de 1,600.00 m ² , con un COS de 0.25 y un CUS de 0.50, con un desplante máximo de 2 niveles.
Tu46	Incentivar alternativas turísticas de bajo impacto, recorridos en bicicleta, recorridos terrestres y acuáticos para la observación de atractivos naturales y promover los senderos de interpretación ambiental.
Tu48	Los desarrollos turísticos deberán encargarse de monitorear la calidad del agua y el tratamiento de las mismas.
Tu49	Los desarrollos turísticos deberán reforestar y conservar el 10% de su área de desplante en los polígonos indicados por la administración municipal (áreas de restauración)
Tu50	En zonas de alto grado de degradación o erosión queda prohibido el desarrollo turístico, salvo recuperación de la zona de forma directa o indirecta

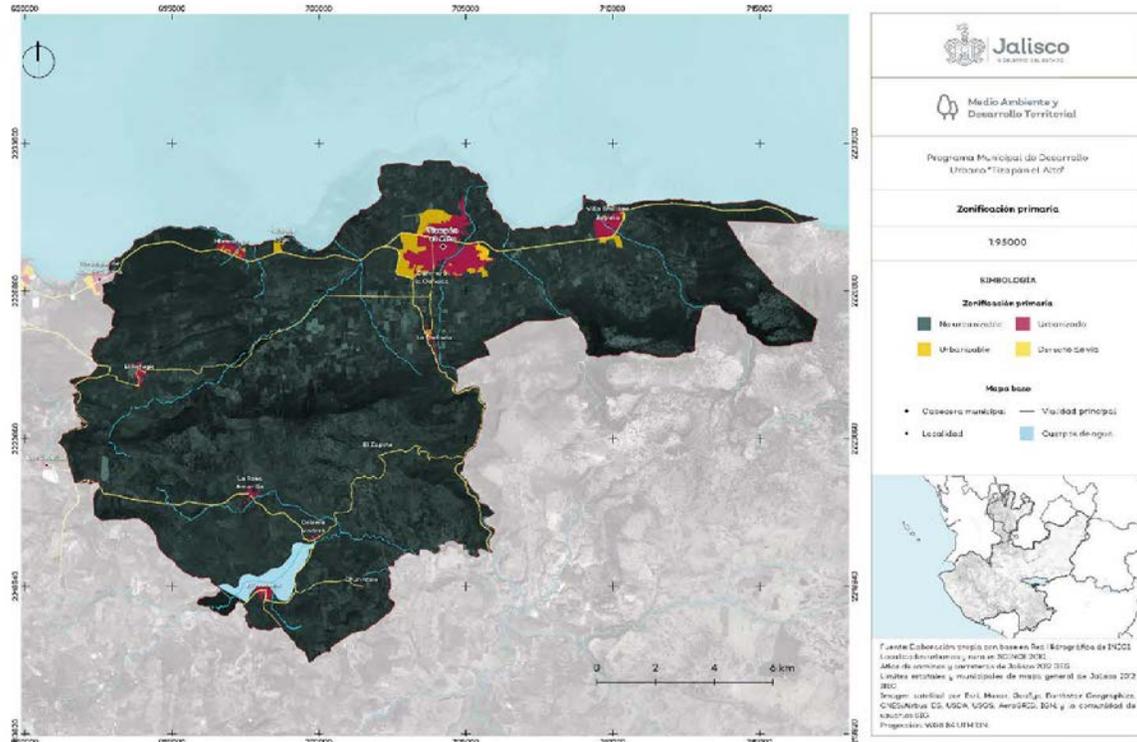
Fuente: *Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial Regional "Chapala".*

*El Programa Municipal de Desarrollo Urbano "Tizapán el Alto".
(PMDU)*

La propuesta de ordenamiento territorial está en función de las políticas establecidas para cada Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial Regional de la Región de Chapala. Las políticas de Protección, Preservación, Restauración, Aprovechamiento Forestal y Aprovechamiento Agropecuario corresponden con las áreas no urbanizables en la zonificación primaria del presente Programa Municipal de Desarrollo

Urbano; mientras que la política de aprovechamiento urbano, está conformada con las áreas urbanizadas, urbanizables¹⁰.

Mapa de zonificación Primaria

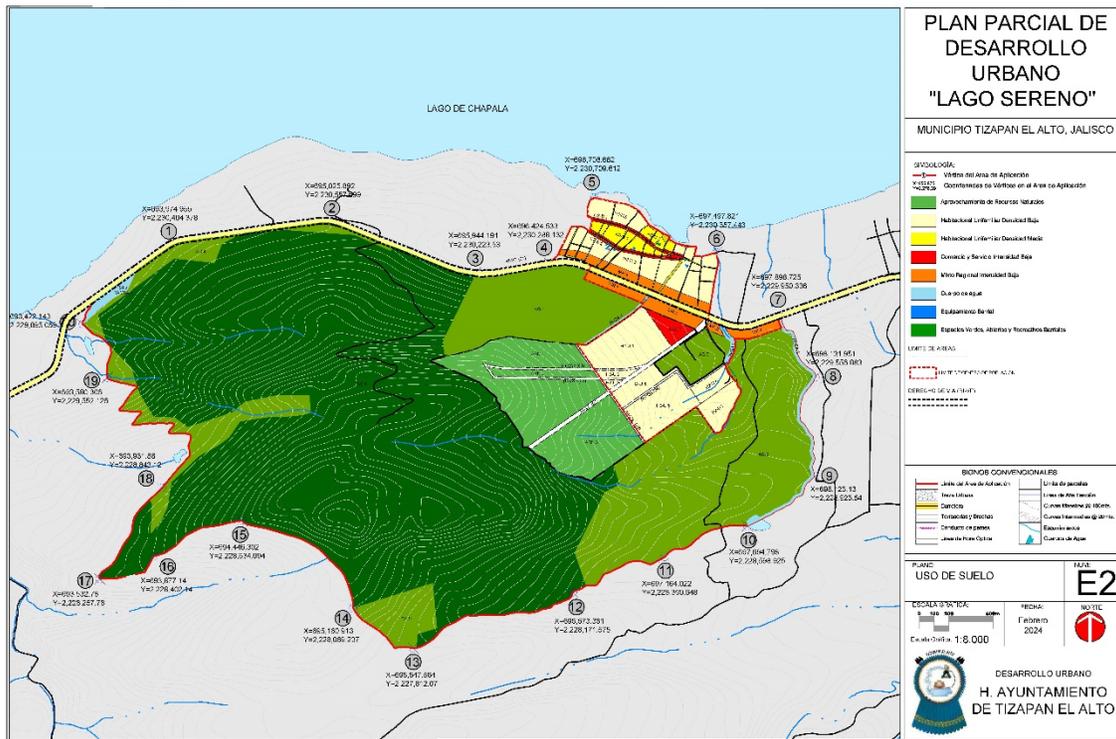


Fuente: *Programa Municipal de Desarrollo Urbano "Tizapán el Alto" 2021*

Con base en la información normativa aplicable al área de estudio, mencionada en los párrafos anteriores de esta misma sección se muestra la zonificación primaria y secundaria del área de aplicación:

¹⁰ Programa Municipal de Desarrollo Urbano "Tizapán el Alto", publicado el sábado 11 de diciembre de 2021/Número 47. Sección IV, obtenido de SEMADet en su página <https://semadet.jalisco.gob.mx/inicio>

Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Lago Sereno" Zonificación Secundaria (Anexo 9, E2 Clasificación Secundaria).



Fuente: Elaboración Propia con base en el Ordenamiento Ecológico Regional de Chapala, Plan Regional de Integración Urbana, Chapala y Uso de Suelo y Vegetación Serie VII (INEGI).

A.7. Condicionantes sectoriales.

Inundaciones

Por aumento del nivel del lago:

Según la memoria del estudio histórico de las inundaciones en el informe del Atlas de Riesgos para el municipio de Chapala¹¹ de los años 1526, 1926, 1931, 1935, 1968 y 1973 hubo daños a propiedad privada (fincas), carreteras y cultivos inundando la zona ribereña del lago de Chapala. Dado este contexto el área de estudio cuenta con límite municipal paralelo a la laguna de Chapala que cuenta con varios tipos

¹¹ Atlas de Riesgos por Fenómenos Naturales del Distrito I Chapala y Distrito II Ajjijic, del Municipio de Chapala, obtenido de http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/AtlasEstatales/?&NOM_ENT=Jalisco&CVE_ENT=14

de conservación y protección, en escala de jerarquía se encuentra el Plan de manejo del Sitio RAMSAR¹² para la Laguna de Chapala, la Protección del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de Chapala¹³ y las Restricciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano¹⁴ vigente.

Con este mismo argumento se encuentra el Atlas Estatal de Riesgos¹⁵, que manifiesta en una zona de inundación en la Riviera de la Laguna de Chapala, y en el mismo sentido también la Carta Topográfica Tizapán el Alto a una escala de 1:50,000 del año 2019, mismos que no afectan las áreas de provistas para desarrollo urbano en la zonas específicas y asentamientos humanos destinados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”.

Suelos contaminados

Existe ausencia de suelos contaminados en el municipio de Tizapán el Alto, pero cabe destacar que la Laguna de Chapala cuenta con Contaminación Hídrica¹⁶, la cual afecta el suelo consecutivamente, pero esto se encuentra fuera de los límites de las áreas susceptibles a desarrollo urbano en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”.

Vulnerabilidad de acuíferos

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” se encuentra en su totalidad dentro del acuífero Tizapán, pertenece al Organismo de Cuenca VIII “Lerma-Santiago-Pacífico”. Su territorio completo se encuentra sujeto a las disposiciones del decreto de veda tipo III”

¹² Ficha Informativa de los Humedales de RAMSAR (2006-2008), obtenido de <https://semadet.jalisco.gob.mx/sites/semadet.jalisco.gob.mx/files/fichalagodechapala.pdf> y Programa de Conservación y Manejo de Sitio RAMSAR Lago de Chapala, obtenido de https://historico-semadet.jalisco.gob.mx/sites/historico-semadet.jalisco.gob.mx/files/programa_de_conseervacion_y_manejo.pdf

¹³ Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) 2021, obtenido de <https://ordenamientoterritorial.jalisco.gob.mx/visorchapala.html>

¹⁴ Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) 2021, obtenido de <https://ordenamientoterritorial.jalisco.gob.mx/visorchapala.html>

¹⁵ Atlas Estatal de Riesgos para el Estado de Jalisco obtenido de http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/AtlasEstatales/?&NOM_ENT=Jalisco&CVE_ENT=14

¹⁶ Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Gobernanza Tizapán el Alto 2021-2024.

Decreto *por el que se declara de interés público la conservación de los mantos acuíferos en las zonas no vedadas en diversos Municipios del estado de Jalisco y se establece veda por tiempo indefinido para el alumbramiento, extracción y aprovechamiento de las aguas del subsuelo en todos los Municipios del estado de Jalisco*”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de julio de 1987.

De acuerdo con la Ley Federal de Derechos en Materia de Agua 2024, el acuífero se clasifica como zona de disponibilidad 2.

La distribución de la profundidad al nivel estático para el acuífero Tizapán, se observa que el nivel varía entre 5 y 60 m de profundidad; niveles de 5 a 10 m se encuentran próximos a la Laguna, en la porción occidental del acuífero el nivel fluctúa de 20 a 60 m, entre 5 y 40 en su porción oriental, de 30 a 35 m en los alrededores del poblado Tizapán, y 60 m de profundidad cerca de la margen izquierda del río Los Sauces.

Se concluye que el acuífero se encuentra en condiciones de equilibrio. Es decir, la extracción y recarga son equivalentes, ya que las variaciones en el nivel del agua subterránea no han sufrido alteraciones importantes en el transcurso del tiempo, por lo que el cambio de almacenamiento tiende a ser nulo.

La disponibilidad de aguas subterráneas, constituye el volumen medio anual de agua subterránea disponible en un acuífero, al que tendrán derecho de explotar, usar o aprovechar los usuarios, adicional a la extracción ya concesionada y a la descarga natural comprometida, sin poner en peligro a los ecosistemas.

Conforme a la metodología indicada en la norma referida, se obtiene de restar al volumen de recarga total media anual, el valor de la descarga natural comprometida y el volumen de extracción de aguas subterráneas.

$$\begin{aligned} \text{DMA} &= R - \text{DNC} - \text{VEAS} \\ \text{DMA} &= 25.8 - 12.0 - 14.317713 \\ \text{DMA} &= -0.517713 \text{ hm}^3/\text{año.} \end{aligned}$$

El resultado indica que no existe un volumen disponible para otorgar nuevas concesiones; por el contrario, el déficit es de 517,713 m³ anuales¹⁷.

Riesgos

Dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”, No hay existencia de riesgos naturales o antropogénicos que manifiesten algún peligro o riesgo de vulnerabilidad a la planificación diseñada para el desarrollo urbano manifestado en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”, sólo queda resguardar la zona federal de los escurrimientos intermitentes, existentes en el área de estudio.

Aeropuertos

Ausencia de aeropuertos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”.

Carreteras

El área de estudio cuenta con una carretera denominada número 15 libre federal, Jiquilpan-Guadalajara en operación pavimentada de asfalto con límite de velocidad de 70 km/h, con un derecho de vía del eje 20 metros a cada lado.

Ferrocarriles

Ausencia de ferrocarriles en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”.

Instalaciones militares

Ausencia de instalaciones militares en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”.

¹⁷ Actualización de la disponibilidad Media Anual de Agua en el Acuífero Tizapán (1429), Estado de Jalisco, 2024. Comisión Nacional del Agua.

Telecomunicaciones

Ausencia de derecho de vía por paso de instalaciones en telecomunicaciones.

Sitios Arqueológicos

Ausencia de sitios arqueológicos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”.

Patrimonio cultural y natural

Ausencia de patrimonio cultural y natural en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”. Aunque cabe destacar que a 500 metros aproximadamente se encuentra el Sitio RAMSAR denominado “Laguna de Chapala”.

Suelos forestales

Con base en la información de Uso de Suelo y Vegetación Serie VII del (INEGI) se encuentra Vegetación secundaria, arbustiva de selva baja caducifolia con clave (VSa/SBC), dicha está información marcada en el POER Chapala como Preservación y en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” marcado como (AS).

Decretos de Protección

Ausencia de decretos de protección, cabe mencionar que, manifestado en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”, sólo queda resguardar la zona federal de los escurrimientos intermitentes, existentes en el área de estudio, con clave (RI-CA) y en el POER Chapala como Protección.

Cambio climático

El municipio de Tizapán el Alto cuenta con varias herramientas para la mitigación del cambio climático, las cuales se enuncian a continuación:

- Programa Municipal de Cambio Climático: Tizapán el Alto 01/07/2017.

De este programa lo que compete al Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”, es la implementación de inducción otro tipo de movilidad como ciclovía, para el apoyo a la mitigación de emisiones a la atmósfera, Asegurar la recarga de mantos acuíferos, la extracción y uso adecuado del recurso, así como que la infraestructura de abastecimiento de agua potable estén en buen estado de mantenimiento para minimizar las pérdidas de agua por fugas, el cobro adecuado del recurso, así como el tratamiento y destino final del mismo.

Además de retomar los criterios del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de Chapala, siendo lo siguiente:

- ✓ (Ah1) Las ampliaciones de nuevos asentamientos humanos y/o de desarrollos turísticos deberán contar con sistemas de drenaje pluvial y doméstico independientes. Siendo recomendable que se tengan sistemas de almacenamiento de agua pluvial para fines no potables.
- ✓ (Ah20) En toda acción urbanística donde se requiera el recubrimiento del suelo, se deberán de utilizar preferentemente materiales permeables que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo.
- ✓ (Ah38) Los nuevos proyectos de desarrollo urbano deberán construir la red de drenaje pluvial complementaria, y cisternas de almacenamiento para usos no potables del recurso.
- ✓ (Ah61) Se deberán privilegiar los sistemas de tratamiento de agua y la captación de agua pluvial para su utilización en el riego de jardines y áreas verdes.
- ✓ (Ah62) Las ampliaciones o nuevos asentamientos urbanos y/o turísticos deberán contar con sistemas para la captación pluvial.

- Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Tizapán el Alto 2021 - 2024

El cambio climático en los últimos años ha traído consigo efectos en los territorios, de allí parte a que se analice el fenómeno natural de la sequía y la escasez de los recursos hídricos.

De la superficie dedicada a las actividades agrícolas el 91.5% presentó alguna categoría de sequía en el año 2020. Las sequías son causadas principalmente por la escasez de precipitaciones pluviales, la cual puede derivar en una insuficiencia de recursos hídricos necesarios para abastecer la demanda existente, por ello su análisis es trascendental.

Del análisis de la precipitación media mensual histórica con registros hasta el 2019 del municipio Tizapán el alto tenemos que la precipitación acumulado promedio es de 571.6 mm; la media del mes de enero es de 29.5 mm, la mínima de 17.0 mm y la máxima de 35.0 mm; mientras que en julio la precipitación media es de 75.6 mm, la mínima de 58.0 mm y máxima de 83.6 mm.

- Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente Tizapán el Alto 23/10/2020.

En el Título Segundo, en su Capítulo V de la Transectorización de la variable ambiental, en su artículo 38 Todas las áreas del municipio deberán considerar los mecanismos que permitan incorporar la variable ambiental en sus procesos de gestión para coadyuvar en la conservación y protección del medio ambiente y así minimizar el impacto ambiental de las diversas actividades humanas reguladas desde los diversos ámbitos del municipio.

Los lineamientos a considerar por las diversas áreas operativas son:

b) Agua Potable: Proponer alternativas para la captación de aguas pluviales a través de pozos de absorción,

i) Obras Públicas: Garantizar que todas las obras que se realiza en el municipio cumplan con la normatividad ambiental, cuenten con el dictamen de impacto ambiental otorgado por la autoridad competente, definan un sitio para el confinamiento de residuos de la construcción, determinen las condiciones de entrega de las áreas verdes de donación en los fraccionamientos., integrar consideraciones ambientales y de espacio público en el diseño y construcción de sus obras; prevenir, controlar y compensar el impacto ambiental de los proyectos que ejecute; garantizar el apropiado manejo de los residuos propios de la construcción y promover su reciclamiento; exigir los dictámenes de impacto ambiental previo al otorgamiento de permisos de construcción; promover el establecimiento de la infraestructura

urbana necesaria para la apropiada gestión ambiental. Entre otras. Coadyuvar en la inspección y vigilancia de las obras y fomentar que estén apegadas a las normas ecológicas vigentes fomentando el uso de energía alternativa sustentable. Modificar los términos de la entrega de las obras. Incluir que en las licitaciones de obras se encuentre apegadas a criterios ambientales. Definir los términos de donación de las áreas verdes. Verificar que cada fraccionamiento cuente con sistemas de separación de aguas grises y aguas pluviales. Construir vialidades que tengan espacios para los de bicicleta.

En el Título Sexto de la Protección de la Flora y Fauna, en su Capítulo I de Disposiciones Generales, en su artículo 178. Los poseedores por cualquier título de fincas ubicadas dentro del municipio, tendrán la obligación de cuidar y conservar los árboles existentes en su banqueta servidumbre, o bien a falta de estos, deberán plantar frente a la finca que ocupen, un árbol hasta por cada cinco metros de banqueta o servidumbre, según las condiciones climáticas, tipo de suelo, espacio, ubicación, especie.

- Diagnóstico del Municipio Tizapán el Alto. Agosto 2022.

El cambio climático en los últimos años ha traído consigo efectos en los territorios, de allí parte a que se analice el fenómeno natural de la sequía y la escasez de los recursos hídricos.

De la superficie dedicada a las actividades agrícolas el 91.5% presentó alguna categoría de sequía en el año 2020. Las sequías son causadas principalmente por la escasez de precipitaciones pluviales, la cual puede derivar en una insuficiencia de recursos hídricos necesarios para abastecer la demanda existente, por ello su análisis es trascendental.

- Reglamento de Construcción para el Municipio de Tizapán el Alto.

Solicitar al Ayuntamiento por medio de Agua Potable y Alcantarillado (SAPAJAL) los requerimientos para pozos de absorción de captación para aguas pluviales, la aceptación de biodigestores para cada unidad privativa y la confirmación de 150 litros diarios de dotación para calcular el gasto de la red distribuidora de agua potable.

A.8. Conveniencia y oportunidad.

Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”, que no fuesen elaborados, aprobados, publicado por el ayuntamiento y debidamente registrado como lo establece el artículo 99 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, mismo que representan las disposiciones del artículo 82 y 83 de este Código.

No podrán encontrar autorización de acciones urbanísticas en los proyectos de urbanización, los fraccionamientos, condominios y proyectos de construcción. Por esto con base en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, al margen de las atribuciones del presidente municipal en su artículo 11, Inciso III. *“Realizar la publicación... planes parciales de desarrollo urbano; ... y presentarlos para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad”*.

Así mismo es responsable de: XVI. *Determinar las infracciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban aplicarse en los términos del presente Código y conforme a las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo; XVII. Solicitar el apoyo de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, cuando fuere necesario, para aplicar las medidas de seguridad a que se refiere la fracción anterior.*

Deberá seguir el procedimiento como lo establece el artículo 98 y 99 del presente Código

A.9. Estructura de la propiedad.

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

Los tipos de propiedad son:

Relación de los predios y lotes afectados por el Área de aplicación, indicando:

- ✓ *Propiedad Privada I: y II: 445.57 has*
- ✓ *Ejido Mismaloya: 71.94 has*
- ✓ *Ejido Las Coronas: 156.86 has*
- ✓ *Ejido Tizapán el Alto 170.52 has*

El aprovechamiento predominante por tipo de tenencia

Tipo Tenencia	Zonificación	Has	%
Propiedad Privada II	Habitacional (H)	38.26	4.53%
	Aprovechamiento de Recursos Naturales (ARN)	59.35	7.02%
	Comercios y Servicios (CS)	2.92	0.35%
	Mixto Regional (MR)	3.13	0.37%
	Agropecuario (AG)	22.92	2.71%
	Restricción CA (RI-CA)	0.02	0.00%
	Actividad Silvestre (AS)	1.31	0.16%
	RI-VL (VP)	0.94	0.11%
	RI-VL (VC)	3.75	0.44%
	RI-VL (VSc)	4.23	0.50%
Propiedad Privada I	Agropecuario (AG)	35.69	4.22%
	Actividad Silvestre (AS)	270.24	31.99%
	Sitio RAMSAR	2.74	0.32%
Ejido Mismaloya	Mixto Regional (MR)	2.43	0.29%
	Agropecuario (AG)	63.08	7.47%
	Actividad Silvestre (AS)	0.79	0.09%
	Restricción CA (RI-CA)	3.00	0.36%
	RI-VL (VP)	2.55	0.30%
Ejido Las Coronas	Agropecuario (AG)	12.43	1.47%
	Actividad Silvestre (AS)	144.43	17.09%
Ejido Tizapán el Alto	Mixto Regional (MR)	2.66	0.32%
	Agropecuario (AG)	88.60	10.49%
	Actividad Silvestre (AS)	77.17	9.13%
	Restricción CA (RI-CA)	1.37	0.16%
	RI-VL (VP)	0.86	0.10%
		844.89	100.00%

Fuente: Perimetrales de los núcleos agrarios certificados 2023 y Carta catastral del Estado de Jalisco 2016.

A.10. Análisis de alternativas contempladas.

Alternativa 0:

Reforestación de las zonas (Comercios y Servicios Regionales Intensidad Baja, Habitacional Unifamiliar Densidad Baja y Turístico Campestre), dado que el reglamento de Ecología y Protección al Ambiente de Tizapán el Alto en su artículo 38 maneja lineamientos para coadyubar en la conservación y protección del medio ambiente y así minimizar el impacto ambiental proponiendo la obligación de cuidar y conservar los árboles existentes en su banqueta servidumbre, o bien a falta de estos, deberán plantar frente a la finca que ocupen, un árbol hasta por cada cinco metros de banqueta o servidumbre. “Esto se implementará en el Plano de arbolado de Proyecto Definitivo de Urbanización” en la autorización de nuevo desarrollo.

Alternativa 1:

Pozos de absorción por cada unidad privativa, para la captación de agua pluvial y recarga de mantos acuíferos, esto con base en el reglamento de Ecología y Protección al Ambiente de Tizapán el Alto en su artículo 38 inciso B) Propone alternativas para la captación de aguas pluviales a través de pozos de absorción, Además de 24 zanjas ciegas distribuidas en toda la superficie de la propiedad privada II con el objetivo de captar el agua pluvial, aumentar la infiltración hasta 1,600.45 m³ y disminuir los procesos erosivos en el sitio, esto se menciona en la Evaluación de Impacto Ambiental. “Esto se implementará en el Plano de ingenierías de Agua Potable del Proyecto Definitivo de Urbanización” en la autorización de nuevo desarrollo.

Alternativa 2:

Destino final de aguas residuales tratadas con biodigestores en las de Turístico Campestre y Habitacional Unifamiliar Densidad Baja, por unidad privativa como lo menciona el Programa Municipal de Cambio Climático para el Municipio de Tizapán el Alto y la Evaluación de Impacto Ambiental. “Esto se implementará en el Plano de ingenierías Sanitarias del Proyecto Definitivo de Urbanización” en la autorización de nuevo desarrollo.

Alternativa 3:

Protección de escurrimientos intermitentes y su demarcación de zona federal, así como de cuerpos de agua, marcados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” como Restricción por Cuerpos de Agua (RI-CA). “Esto se implementará en el Plano de Áreas del Proyecto Definitivo de Urbanización” restando las áreas (RI-CA) del área bruta, en la autorización de nuevo desarrollo.

Alternativa 4:

Protección del Sitio RAMSAR “Laguna de Chapala”.

Alternativa 5:

Áreas de Cesión para destinos no se encontrarán en zonas de riesgo, entregadas al municipio de Tizapán el Alto el 16% del Habitacional Unifamiliar Densidad Baja, 11% del Turístico Campestre y 13% en Comercios y Servicios Intensidad Baja. “Esto se implementará en el Plano de ACD del Proyecto Definitivo de Urbanización” restando las áreas (ACD) del área bruta, en la autorización de nuevo desarrollo.

A.11. Descripción y justificación de la propuesta de ordenación adoptada.

A.11.1 Descripción de la ordenación adoptada.

La memoria de este documento redacta el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural o no urbanizable, según los sectores presentes en el Ordenamiento Ecológico (POER) de Chapala, (PRIU) de Chapala y (PMDU) de Tizapán el Alto.

Muestra los Datos del promotor y del equipo redactor. Del coordinador del equipo redactor, indicar la cédula profesional y el número de registro municipal como Director Responsable en Planeación Urbana.

La presente versión ha tenido tramitación y evidencias de las entregas previas realizadas, los informes solicitados, requerimientos municipales aprobaciones del Pleno del Ayuntamiento y todo aquello

que da cuenta del proceso de elaboración o actualización conforme el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Cuenta para ello, una definición de área de estudio y de aplicación, en donde se desenvuelve toda la integración del territorio, formalmente evidenciada por todos los planes y programas que le rigen.

Mencionar cuál es la zonificación primaria y secundaria aplicable, los artículos de reglamentos que regulan las normas de control de la urbanización y la edificación.

Normativa sectorial que pudiera afectar las acciones urbanísticas que se pretenden realizar en el área de aplicación objeto del presente documento: agua e inundabilidad, suelos contaminados, vulnerabilidad de acuíferos, riesgos, aeropuertos, carreteras, ferrocarriles, instalaciones militares, telecomunicaciones, sitios arqueológicos, patrimonio cultural y natural, suelos forestales, decretos de protección, cambio climático.

Se mencionará qué ocurriría si no se tramita la elaboración o tramitación del Plan Parcial.

Los Tipos de propiedad que se encuentran dentro del área de estudio y aplicación con superficie en hectáreas y el porcentaje con respecto del total del Área de Aplicación, además del aprovechamiento predominante en cada tipo.

Explica seis alternativas reales posibles de ejecutar en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” y los riesgos que se hayan identificado en el Atlas Estatal de Riesgos.

Normativa de movilidad y accesibilidad universal, cómo serán atendidas las condicionantes del dictamen de impacto ambiental, justificación de la innecesidad de la traducción del documento a una lengua indígena, justificación de la suficiencia del suministro de las redes de servicios de agua potable, saneamiento, residuos sólidos, alumbrado público y equipamientos, así como del cumplimiento de las áreas de cesión para destinos y por último las normas urbanísticas del Plan Parcial con sus respectivos planos de diagnóstico y estrategias.

A.11.2 Justificación del cumplimiento de la normativa por riesgos.

El límite del área de estudio de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” se encuentra con una altura en la parte norte colindando con el Sitio RAMSAR “Laguna de Chapala” en una cota de curva de nivel de 1550 y la más alta en el Cerro Las Coronas a 1920 msnm, en donde no se han manifestado en el archivo histórico del Atlas de Riesgos, manifestaciones de Deslizamientos, deslave y/o desprendimientos, así como inundaciones o algún tipo de fenómeno natural fue inexistente, hubo ausencia también de riesgos antropológicos.

A.11.3 Justificación del cumplimiento de la normativa de movilidad y accesibilidad universal.

Para el caso del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” sólo existe la carretera federal número 15 Jiquilpan-Guadalajara misma que respeta un derecho de vía de 20 metros a cada lado a partir del eje de la carretera como fundamenta la Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal con última reforma DQF 01-12-2020, vialidad colectora de 25 metros y Subcolectora de 12 metros, mismas que deberá respetar los artículos 4 y 5 de la LGAHOTDU se establecen los principios que deberán regir toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y de regulación y gestión de los asentamientos humanos y los centros de población, por lo que deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública y con respecto a este tema se encuentra:

1) *Accesibilidad universal y movilidad.* Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables; un patrón coherente de redes viales primarias; la distribución jerarquizada de los equipamientos, y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

En este sentido, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, enuncia como uno de los propósitos de la política urbana:

Artículo 70. Para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de Movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus Centros de Población.

Además, deberá considerar las recomendaciones establecidas en el Reglamento de Vialidad y Transporte para el Municipio de Tizapán el Alto constituido el 23 de noviembre de 2015.

El Proyecto de entradas y salidas, diseño de accesibilidad universal y movilidad e impacto al tránsito, se solicitará al momento de ingresar el Proyecto Definitivo de Urbanización (PDU) tocando los siguientes puntos:

- Zonas de accesibilidad preferencial: infraestructura para mejorar la movilidad y seguridad peatonal con la intención de generar condiciones adecuadas a los lugares de residencia, trabajo, formación, servicios de salud, interés social, prestación de servicios u ocio, desde el punto de vista de la calidad y disponibilidad de las infraestructuras, redes de movilidad y servicios de transporte.
- Accesibilidad para ciegos y débiles visuales: son elementos que permiten el desplazamiento de personas con discapacidad o con movilidad limitada (ejemplo guías táctiles, señalización en sistema braille), que permitan su desplazamiento seguro gracias a códigos en relieve que puedan sentir con el tacto o un bastón.
- Cruces seguros a nivel de calle: obras o acciones para mejorar la seguridad, distancia y tiempo de los transeúntes al cruzar intersecciones, sin disminuir el tamaño de banquetas, y con cruce a nivel de banqueta, o rampas óptimas para personas con alguna discapacidad, balizamiento, señalética vertical y horizontal y con criterios de accesibilidad universal.
- Ciclopuertos: es un espacio de uso público o privado para el resguardo de bicicletas, que forma parte de la infraestructura de transporte no motorizado.

- Arborizar las banquetas con especies que aporten la suficiente sombra para garantizar el disfrute de peatones y ciclistas.
- Concientizar y capacitar a la población en general y funcionarios públicos, en temas de cultura de la movilidad integral e infraestructura accesible; para garantizar la inclusión y operación ideal al contexto.
- Eliminar de las rampas de acceso de vehículos, la parte que se encuentre sobre el arroyo vehicular.
- Eliminar remanentes de mobiliario urbano en la banqueta.
- Construir rampas para el cruce de peatones en banquetas, con criterios de diseño para la accesibilidad universal.
- En todas las banquetas del área de aplicación del presente instrumento disponer un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea.
- Determinar la ubicación de dispositivos de control de tránsito, balizamiento y señalización de acuerdo a las demandas de cada zona.

A.7.4 Justificación de la evaluación ambiental.

Con base en el POER de Chapala que plantea lo que indica la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico se desarrollaron los proyectos contemplados en el Plan Parcial y se indicará en la Evaluación de Impacto Ambiental cómo serán atendidas las condicionantes del impacto ambiental, mismas que deberán ser atendidas en dos vertientes, los PDU y PIU.

A.7.5 Justificación de la innecesaridad de la traducción del documento a una lengua indígena.

El municipio de Tizapán el Alto cuenta con una población de 20,857 habitantes donde a nivel municipal el 0.41% de la población indígena, el 0.19% de los habitantes habla alguna lengua indígena, y el 0.00% habla la lengua indígena pero no español. Y las principales

lenguas habladas por la población de 3 años y más en Tizapán el Alto es Huichol, Tarasco y Náhuatl¹⁸.

La localidad más cercana al Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno” se llama Mismaloya, la tercera con más población en el municipio con una población de 1,051¹⁹ habitantes para el año 2020 y el porcentaje de población indígena en la localidad es de 0.19% misma que habla una lengua indígena y el 0.00% habla la lengua indígena pero no español.

Dado que la población participativa en este municipio cuenta con lengua indígena y habla español, no se requiere una publicación bilingüe del documento.

A.7.6 Justificación del cumplimiento de los condicionantes sectoriales.

Todos los dictámenes, factibilidades y vistos buenos entregados que tengan que ver con la sección A7 serán solicitados a los propietarios que pudieran afectar a sus predios y quieran desarrollar en zonas con destino a desarrollo urbano, según sea el caso el ayuntamiento y Obras Públicas en su momento les requerirán, estudios según sea el caso, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Impacto al Tránsito, Entradas y Salidas, Factibilidad de SAPAJAL, Factibilidad CFE, Visto bueno de Telecomunicaciones, entre otros..., en ese momento se podrá definir las conclusiones de los informes técnicos de cada uno.

A.7.7 Justificación del cumplimiento de la suficiencia de las redes de servicios y equipamientos existentes.

Es un hecho que los desarrollos nuevos tendrán que solventar todas las infraestructuras y acometidas necesarias dentro de su área a urbanizar, para la implementación de servicios en general que requerirá su población, si es que no cuenta con el servicio. La única área

¹⁸ Cuestionario ampliado publicado por INEGI:
<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Microdatos>.

¹⁹ Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

posible a desarrollar, se encuentra en el límite del área urbana de la localidad de Mismaloya, esta localidad ya cuenta con los servicios básicos, se deberá prever de donde se conectarán o será su acometida.

El propietario que decida urbanizar, el ayuntamiento le requerirá el Proyecto Definitivo de Urbanización y de ser necesario como requisito el Proyecto de Integración Urbana, donde cuenta con un apartado para el detalle de las infraestructuras existentes y la solicitud de factibilidades y vistos buenos por parte de las dependencias a fines para la dotación de infraestructura y equipamientos.

B). NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

La utilización del suelo consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que determinan los usos y destinos que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes, y define los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación.

El presente instrumento divide las zonas dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente; en apego al Reglamento Estatal de Zonificación, se compone de las siguientes clases de zonas:

Recursos naturales: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los usos y destinos que lo integran son las siguientes:

Actividades silvestres clave AS;
AS (01).

Agropecuario, clave AG;
AG(01); AG(02); AG(03); AG(04); AG(05).

Aprovechamiento de Recursos Naturales: 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:

Aprovechamiento de Recursos Naturales, clave ARN;
ARN (01), ARN (02), ARN (03).

Habitacional: comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes usos:

Habitacional unifamiliar, densidad baja, clave H2-U;
H2-U (01), H2-U (02), H2-U (03), H2-U (04), H2-U (05), H2-U (06), H2-U (07), H2-U (08), H2-U (09).

Habitacional unifamiliar, densidad Media, clave H3-U;
H3-U (01), H3-U (02).

Mixto Regional Intensidad Baja: comprende las instalaciones dedicadas al intercambio de mercancías y la prestación de servicios, por su nivel e intensidad se clasifica en los siguientes usos o destinos:

MR (01), MR (02), MR (03), MR (04), MR (05).

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

CB-2 (01), CSB-2 (01), CSB-2 (02).

Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua: las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. 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:

Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua: RI-CA
Sitio RAMSAR (01); RI-CA (01); RI-CA (02); RI-CA (03).

APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

S	ACTIVIDADES SILVESTRES	· Actividades naturales en selva y campo	·	ACTIVIDADES SILVESTRES
AG	AGROPECUARIO	· Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino, ovino) · Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales) · Vivienda aislada.	· · ·	AGROPECUARIO FORESTAL GRANJAS Y HUERTOS
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS · PREDOMINANTE o COMPATIBLE CONDICIONADO.				

ALOJAMIENTO TEMPORAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
TC	TURÍSTICO CAMPESTRE	· Cabañas. · Casas de campo.	· o	TURÍSTICO CAMPESTRE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS · PREDOMINANTE o COMPATIBLE CONDICIONADO.				

HABITACIONAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA	· habitación.		HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	· habitación		HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS · PREDOMINANTE o COMPATIBLE CONDICIONADO.				

COMERCIAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CV CV1 CV2	COMERCIO VECINAL INTENSIDADES: MÍNIMA BAJA	Venta de: · *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) · * Cenaduría y/o menudería. · * Cocina económica. · * Cremerías. · * Expendios de revistas. · * Farmacias. · *Fruterías. · * Legumbres. · * Taquería. * Máximo 50 m2 por local.	▪ 0 0 0 0 0	COMERCIO VECINAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. SERVICIOS VECINALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.

COMERCIAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
		<ul style="list-style-type: none"> · Línea blanca y aparatos eléctricos. · Lonchería. · Marcos. · Mariscos. · Máscaras. · Mercería. · Mueblerías. · Neverías. · Ópticas. · Panadería (venta) · Papelería y artículos escolares. · Perfumería. · Pescadería. · Pinturas. · Pollería. · Productos de plástico desechables. · Productos naturistas. · Recaudería. · Refacciones y accesorios para autos. · Regalos. · Renta de videojuegos y videos. · Ropa. · Rosticería. · Semillas y cereales. · Tiendas de accesorios de vestir. · Vidrios y espejos. · Viveros. 		

COMERCIAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
		<ul style="list-style-type: none"> · T i e n d a s departamentales. · Tinas de jacuzzi. · Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. · Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario 		
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS · PREDOMINANTE o COMPATIBLE ■ CONDICIONADO.				

Normas de Control de la Urbanización y la Edificación

En alcance de las disposiciones del artículo 162, fracción II del *Código Urbano*, se determinan las siguientes normas de control de la urbanización y la edificación para la regulación de las zonas objeto de ordenamiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Lago Sereno”:

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

Cuadro 7	
TURÍSTICO CAMPESTRE TC	
	DENSIDAD BAJA (TC)
Densidad máxima de viviendas/has.	4
Superficie mínima de lote	1600 m ²
Índice de Edificación	1600 m ²
Frente mínimo del lote	40 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.25
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.50
Altura máxima de la edificación.	R
Cajones de estacionamiento.	4
Restricción frontal	10 ml
Restricciones laterales	10 ml
Restricción posterior.	5 ml
Modo de edificación	Abierto
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo	

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 en la siguiente tabla:

Cuadro 12	
HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	
	DENSIDAD BAJA (H2-U)
Densidad máxima de habitantes/ha	95
Densidad máxima de viviendas/ha	19
Superficie mínima de lote	300 m ²
Frente mínimo del lote	10ml
Índice de edificación	300m ²
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.60
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.20
Altura máxima de la edificación.	R
Cajones de estacionamiento.	3
Restricción frontal	5ml

% jardinado en la restricción frontal	50%
Restricciones laterales	***
Restricción posterior.	3ml
Modo de edificación	Semicerrado
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

Los predios o lotes y las edificaciones, construidas en las zonas comercios y servicios regionales intensidad baja CS2, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 24	
COMERCIOS Y SERVICIOS BARRIALES	
	INTENSIDAD BAJA (CS-2)
Superficie mínima de lote	300 m ²
Frente mínimo del lote	10 ml
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.60
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.80
Altura máxima de la edificación.	R
Cajones de estacionamiento.	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	40%
Restricción frontal	5 ml*
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Variable
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ven el Capítulo II del Título V del REZ.	

Cuadro 27	
COMERCIOS Y SERVICIOS REGIONALES	
	INTENSIDAD BAJA (CS-2)
Superficie mínima de lote	1200 m ²
Frente mínimo del lote	20 ml
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.80
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	2.40
Altura máxima de la edificación.	R
Cajones de estacionamiento.	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	20%

Restricción frontal	5 ml*
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ven el Capítulo II del Título V del REZ.	

El sistema vial tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de personas y bienes en los centros de población en general, en función de los recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

El sistema vial pretende establecer la articulación del espacio al interior del territorio, así como su interconexión con el resto de la región. Las acciones urbanísticas que pretendan en el área de aplicación deberán adecuar el trazo, así como acondicionar las vialidades propuestas a fin de que se garantice la continuidad de la traza urbana en el área de aplicación y su articulación con las áreas colindantes a la misma. Aunado a esto todas las vialidades dentro del área de aplicación son aptas para la implementación de infraestructura que impulse la movilidad activa.

A continuación, se describe la jerarquización de los diferentes tipos de vías previstas tanto por el sistema vial primario como del secundario:

Vialidad Principal (VP)

Son parte de una red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra y de alta capacidad para la movilidad. Permite un enlace directo entre los espacios generadores de viajes y pueden conectar las vialidades regionales con la vialidad colectora sen encuentra en este Plan Parcial RI-VP (01).

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, se encuentra en este Plan Parcial RI-VC (01).

Vialidad Subcolectora (VSc)

Las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que interceptan y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros, se encuentra en este Plan Parcial RI-VSc (01), RI-VSc (02), RI-VSc (03), RI-VSc (04), RI-VSc (05).

Todas las obras de urbanización y edificación que se pretendan desarrollar en el territorio demarcado por este Plan Parcial deberán de observar y practicar los lineamientos, disposiciones y normas marcados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tizapán el Alto.

C). GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Los compromisos de temporalidad referentes a corto, mediano y largo plazo, serán proporcionadas por parte del desarrollador del proyecto urbanístico “Lago Sereno” que manifiesta su proyecto por etapas y con usos compatibles conforme a los planes vigentes de esta manera obligado a cumplir con su proyecto definitivo de urbanización ante la dependencia municipal.

El proyecto a ser desarrollado con nombre “Lago Sereno”, manifiesta su conformidad y deseo de cumplir todos los lineamientos

que marque el código urbano del Estado de Jalisco para su correcta ejecución y se llevado ante el municipio Para sus pagos congruentes marcados por la ley de ingresos.

Debido a no existir un reglamento municipal, en específico de Construcción el desarrollador manifiesta la importancia y propone el desarrollar un reglamento de construcción e imagen urbana, así como su deseo de desarrollarlo por etapas en los usos propuestos

Los tiempos de ejecución de este plan han sido terminados y autorizados por la dependencia, por lo cual atendiendo las observaciones realizadas por la SEMADET y habiendo cumplido las consultas públicas se pretende obtener el dictamen de congruencia para su autorización y publicación a fin de cumplir los procesos marcados por el código urbano del Estado de Jalisco

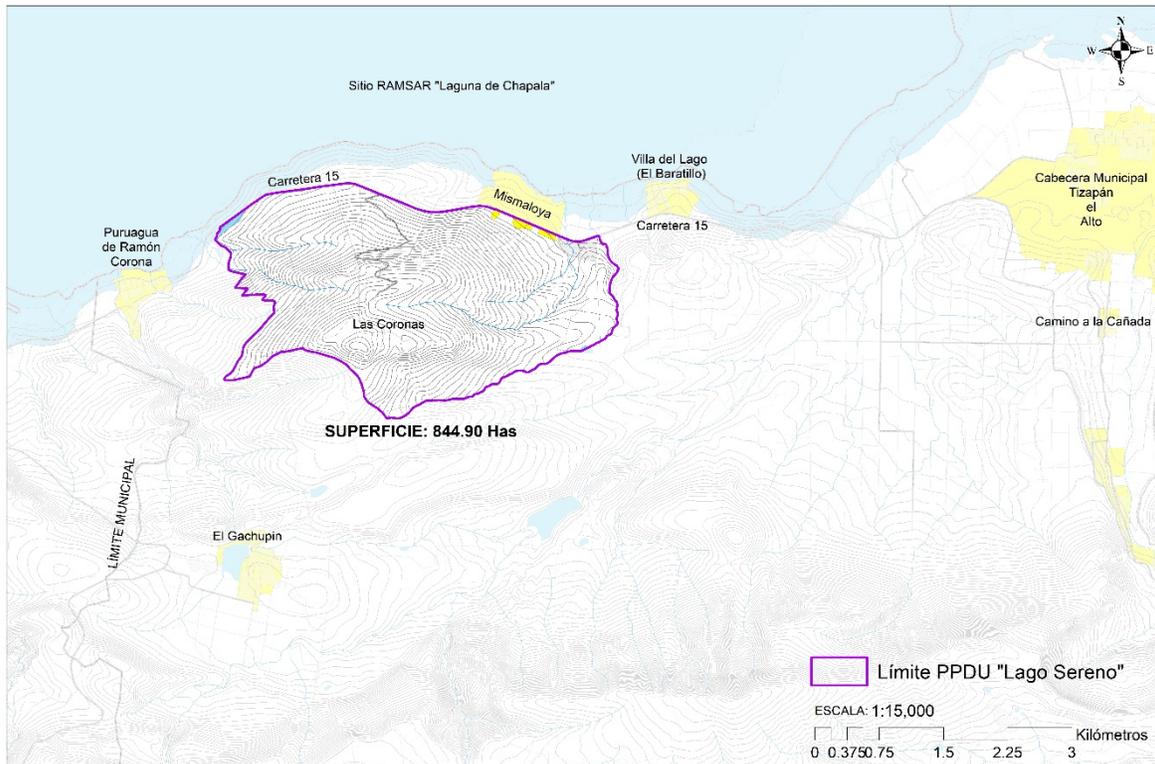
D). MEMORIA DE LAS CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

Como medidas de mitigación al impacto ambiental, se pretende hacer un proyecto en esta zona amigable y con principios sustentables, asimismo una reforestación de plantas endémicas un mínimo de movimiento de tierras y proyecto de aguas potables , pluviales y residuales , adecuado al cuidado del agua y su correcto uso conforme a las normas del agua vigentes .

E). DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

E.7. Planos de información y diagnóstico

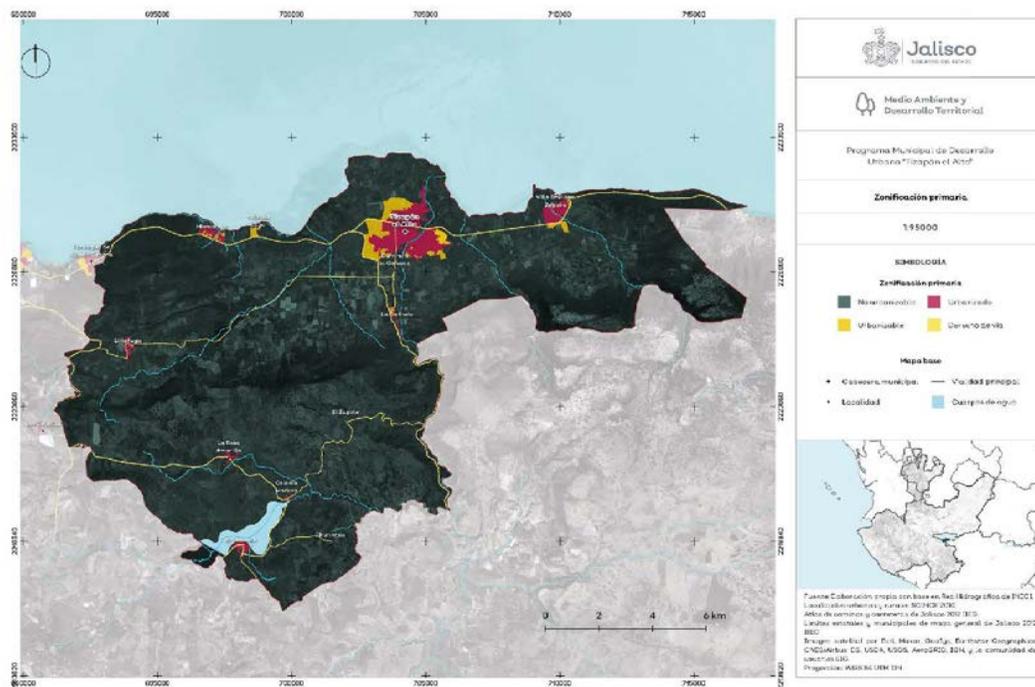
1. Plano de situación en relación con la ciudad. Anexo 2 "D1 Área de Aplicación"



Fuente: Realización propia con base al INEGI, Plano Topográfico 1:50,000_2019, y Red Nacional de Caminos 2021, Registro Agrario Nacional (RAN) 2023.

2. Plano de zonificación primaria vigente, si lo hubiere.

Mapa de zonificación Primaria

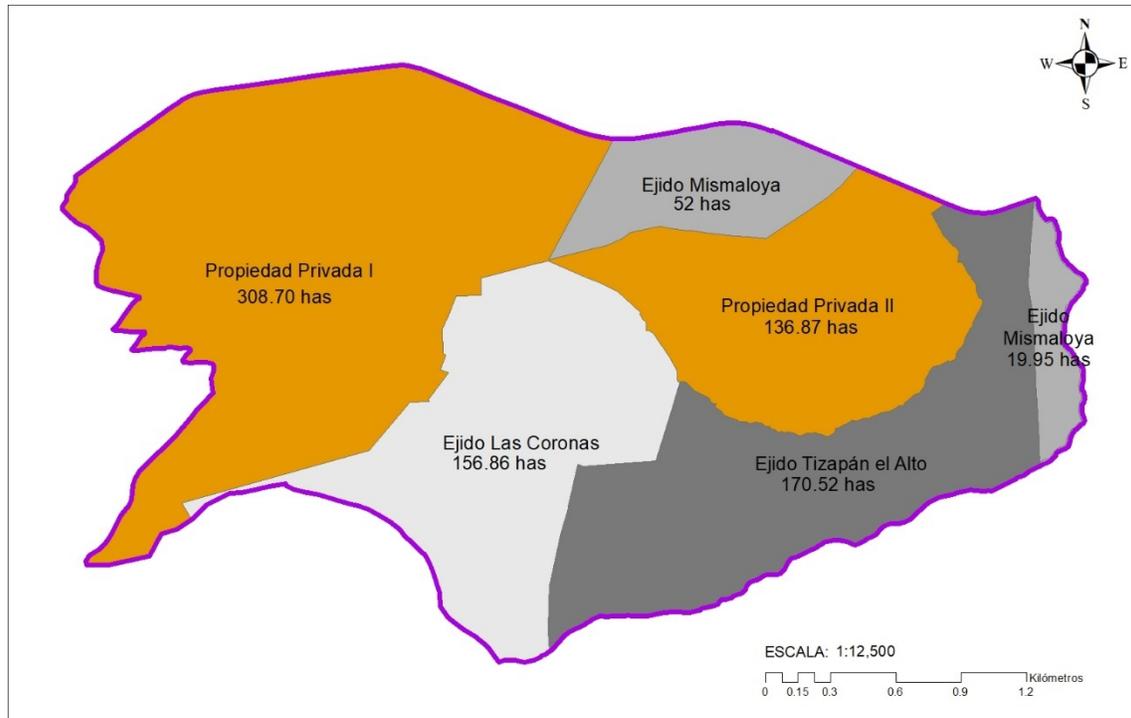


Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano "Tizapán el Alto" 2021

3. Plano topográfico con información catastral, que muestre las estructuras y edificaciones existentes y los usos de suelo. Se identificarán los usos mediante colores y los edificios mediante una leyenda y fotografías.

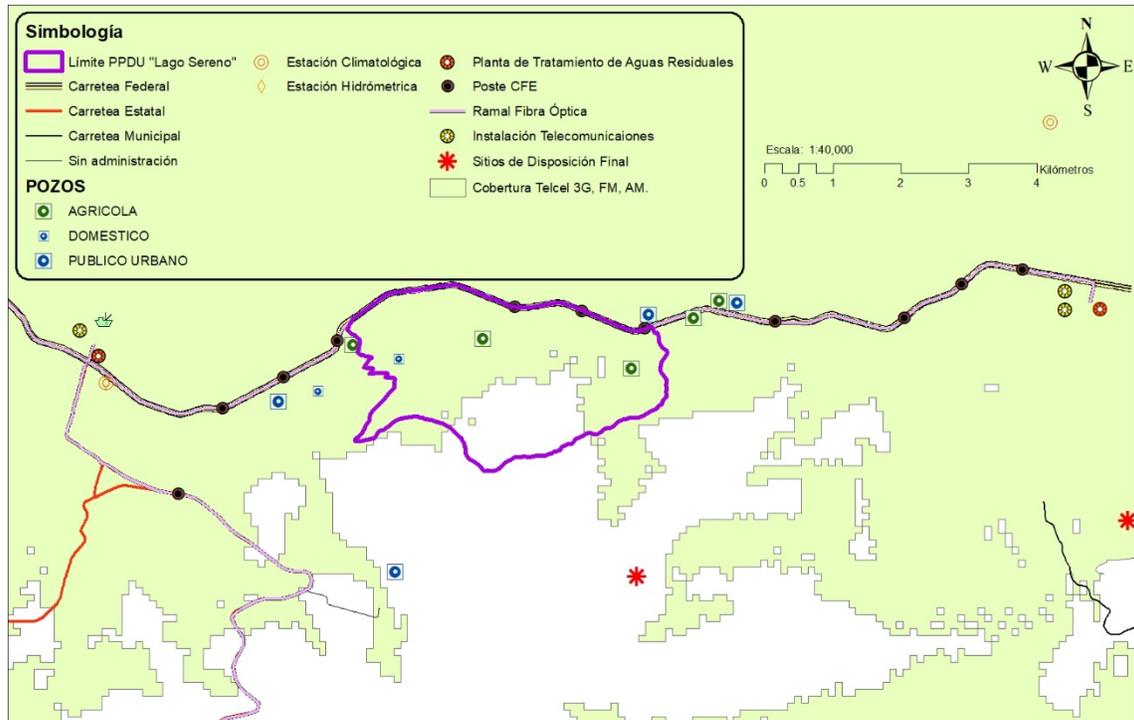
Dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Lago Sereno", no hay evidencia de información catastral 2020 en manzanas, predios y construcciones, lo más cercano se encuentra en la localidad de Mismaloya y la única existencia de usos son fincas aisladas sobre la carretera 15 federal y le continua Agropecuario y Actividades Silvestres.

4. Plano de estructura de la propiedad incluyendo el listado de propietarios de la sección A.9. Anexo 2 "D3 Estructura Urbana y Tenencia de Suelo"



Perimetales de los núcleos agrarios certificados 2023 y Carta catastral del Estado de Jalisco 2016.

5. Plano de redes e infraestructuras existentes. Anexo 2 “D6 Infraestructura”



Fuente: Estaciones climatológicas y PTAR, (geomática.semanart.gob.mx infoteca/Agua 2017).

Pozos, (REPDA, CONAGUA 2022).

Poste CFE, Mapa Digital (INEGI 2020).

RAMAL Fibra Óptica, (RED Jalisco 2024).

Instalaciones de Telecomunicaciones, (ACCEJ, 2012).

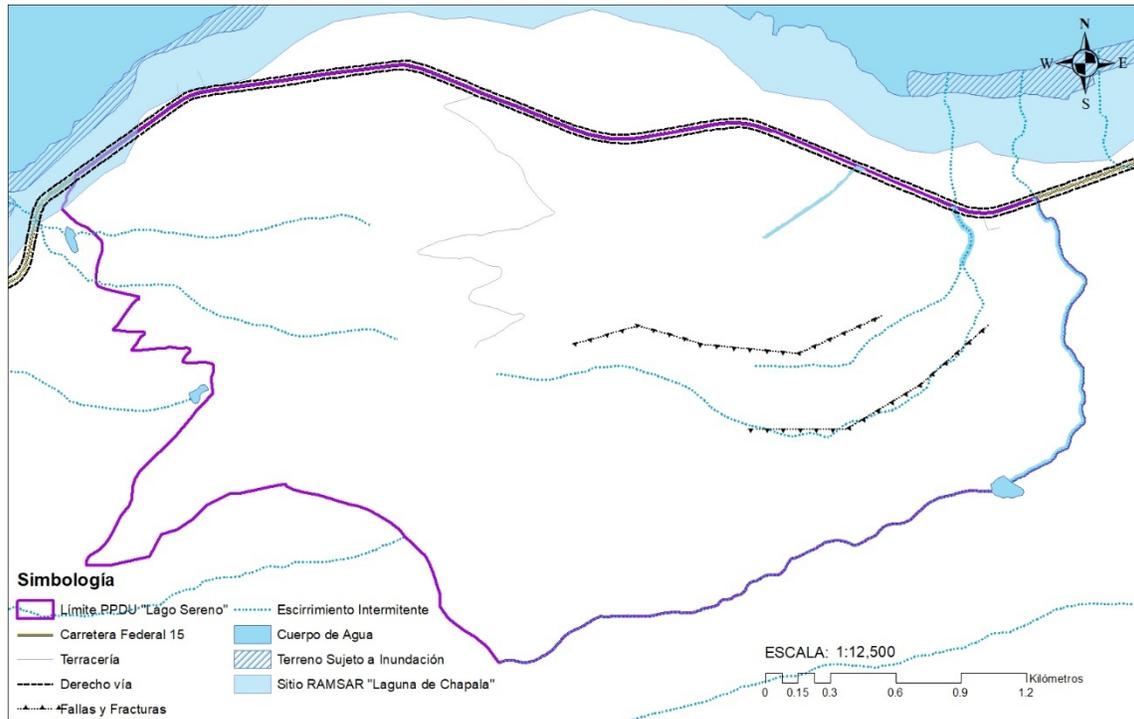
Sitios de Disposición Final (PROEPA 2011).

Muelle o Embarcadero, (RNC, INEGI 2021).

Cobertura Telcel 3G, (ift 2024).

Cobertura AM-FM (Mapa Jalisco 2020).

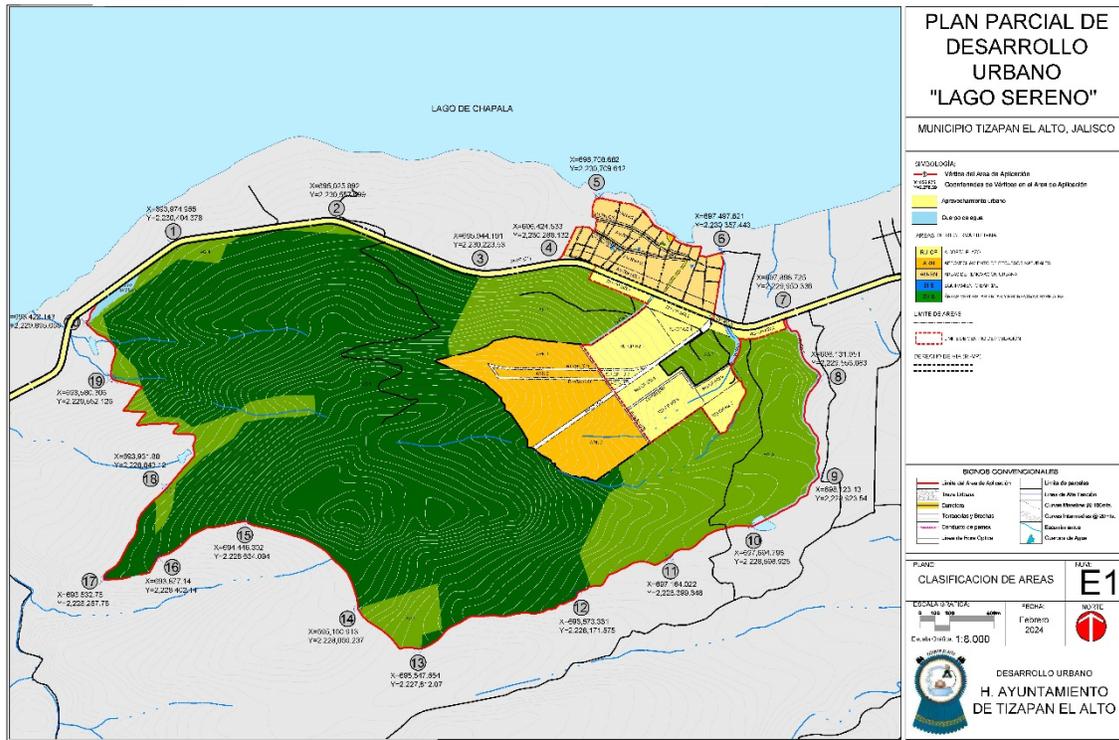
6. Plano de afecciones sectoriales. Si el volumen de información dificulta la interpretación del plano, se generarán planos para una de las materias sectoriales. Anexo 2 "D7 Síntesis del Estado Actual"



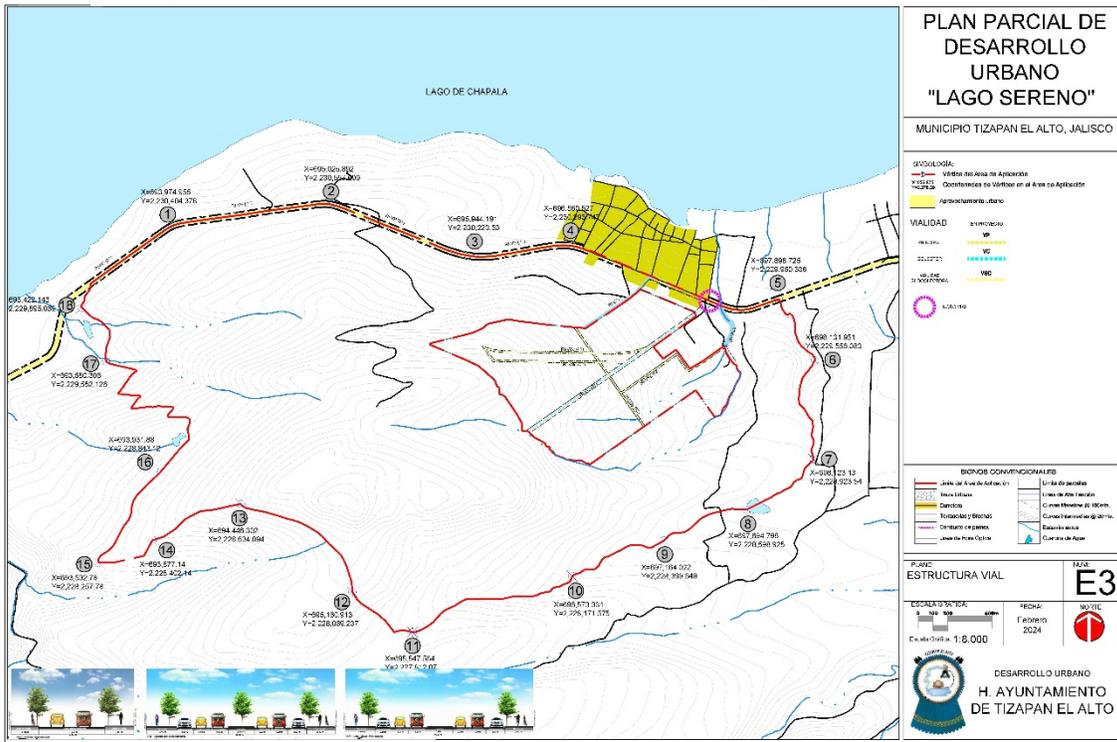
Fuente: Realización propia con base al INEGI, Plano Topográfico 1:50,000_2019, Atlas Estatal de Riesgos para le Estado de Jalisco, Ficha Informativa de los Humedales de RAMSAR (2006-2008) y Ley de Caminos, Puentes y autotransporte Federal 2020.

E.2. Planos ejecutivos

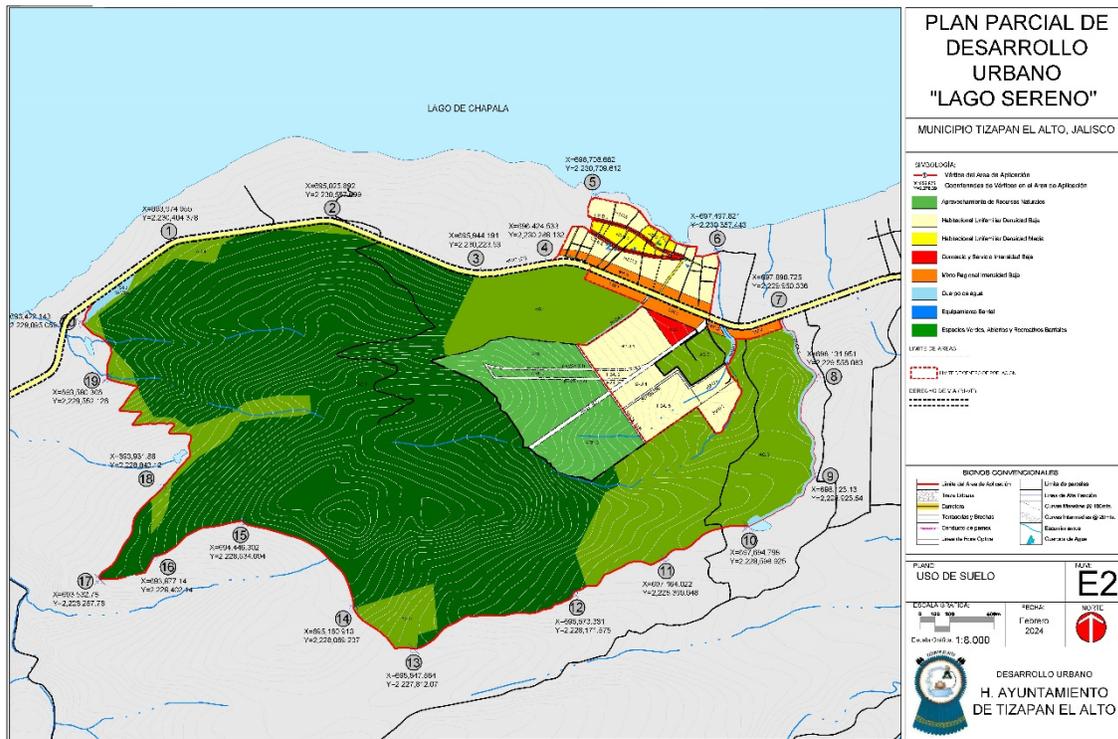
1. Plano de zonificación primaria. Anexo 9 "El Clasificación Primaria"



2. Plano de estructura vial. Anexo 9 "E3 Estructura Vial"



3. Plano de zonificación secundaria Anexo 9 "E2 Uso de Suelo"



4. Plano de redes de instalaciones y servicios públicos que resulten necesarios y aplicables.

Las ingenierías de todas las redes y servicios que se deben contener una urbanización en la integración urbana deberán venir en los anexos del Proyecto Definitivo de Urbanización.

F). DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

F.1. Documento de Evaluación Ambiental.

Se encuentra en revisión, Anexo 10-A y 10-B.

F.2. Informe del proceso participativo.

Anexo 8-A, 8-B, 8-C y 8-D.

F.3. Informes diversos.

Anexo 4, Anexo 8 A,B,C yD, Anexo 10 A y B.