



TOMATLÁN
2021 - 2024

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
"DESARROLLO VISTAS"

José María Morelos, Tomatlán, Jalisco

Versión para Consulta Pública

8 de abril de 2024

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	5
1.1. INTRODUCCION	7
1.1.A. Motivación.....	7
1.2. BASES JURIDICAS	9
1.2.A. Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.....	9
1.2.B. Constitución Política del Estado de Jalisco	9
1.2.C. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenación del Territorio y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)	10
1.2.D. Ley General y Estatal del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente.....	11
1.2.E. Código Urbano para el Estado de Jalisco	12
2. MARCO DE PLANEACION	13
2.1. Disposiciones de Planeación y Desarrollo Territorial.....	13
2.2. Referencia a los Planes y Programas de Nivel Superior de Planeación	14
El Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza (PEGD) 2018-2024, visión 20230	15
Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza de Tomatlán (PMDyG), 2021-2024.....	20
Programa Local de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Tomatlán (PLOET)	21
2.3. Objetivos Específicos General y Específicos.....	22
3. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	23
3.1. METAS ESPECÍFICAS DEL PLAN	23
3.1.A. Planeación del Desarrollo Urbano.....	23
3.1.B. Suelo para el desarrollo y reservas territoriales	23
3.1.C. Infraestructura.....	24
3.1.C. Vialidad y Transporte.....	24
3.1.D. Equipamiento Urbano	24
3.1.E. Protección al medio ambiente y riesgos urbanos.....	25
3.1.F. Patrimonio histórico e imagen urbana	25
4. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO	26
4.1. ESTRATEGIA GENERAL	26
4.2. DELIMITACIÓN DEL PPDU	27
4.3. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS	29
4.3.A. Áreas de Actuación.....	29
4.3.A.1. Áreas con Potencial de Desarrollo (PD).....	30
4.3.A.2. Áreas de Protección al Patrimonio (PP).....	30
4.3.B.1. Áreas de Renovación Urbana (RN):	30
4.3.B.2. Áreas de urbanización progresiva (AU-UP)	30
4.3.C. Áreas de protección histórico-patrimonial (PP).....	31
4.3.C.1. Áreas de protección del patrimonio histórico (PP-PH).....	31
4.3.D. Áreas de reserva urbana (RU)	31
4.3.D.1. Áreas de reserva urbana de control especial (ESP).....	31
4.3.E. Áreas de restricción a Infraestructuras o instalaciones especiales (RI)	32

4.3.E.1. Áreas de restricción de aeropista (RI-AV)	33
4.3.E.2. Áreas de restricción por redes e instalaciones de agua potable (RI-AB)	35
4.3.E.3. Áreas de restricción por redes e instalaciones de drenaje (RI-DR).....	35
4.3.E.4. Áreas de restricción por redes e instalaciones de electricidad (RI-EL)	35
4.3.E.5. Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación (RI-TL).....	35
4.3.E.6. Áreas de restricción para la vialidad (RI-VL)	36
4.3.F. Áreas de transición (AT).....	36
4.3.G. Áreas rústicas (AR)	36
4.3.G.1. Áreas silvestres (AR-SIL)	37
4.3.G.2. Áreas de actividades extractivas (AR-AE).....	37
4.3.G.3. Áreas agropecuarias (AR-AGR).....	37
4.3.G.4. Granjas y Huertos (GH):.....	37
Son los terrenos propios para huertos frutícolas predominantes en la región.....	37
4.3.G.5. Áreas rústica turísticas (AR-TUR).....	37
4.3.H. Áreas naturales protegidas (AN)	37
4.3.I. Áreas de prevención ecológica (AP)	38
4.3.J. Áreas de conservación ecológica (AC).....	38
4.3.K. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua (CA).....	38
4.3.L. Áreas de protección a acuíferos (PA)	39
4.4. ZONIFICACIÓN ESPECIFICA DE USOS DEL SUELO.....	40
4.4.A. Habitacional.....	41
4.4.A.1. Zonas habitacional densidad mínima (H1)	42
4.4.A.2. Zonas habitacionales densidad baja (H2)	44
4.4.B. Comercial y de servicios	45
4.4.B.1. Comercios y Servicios (CS)	46
4.4.C. Turístico Hotelero, Densidad Mínima (TH1)	47
4.4.D. Turístico Hotelero, Densidad Baja (TH2)	47
4.4.E. Mixto Regional (MR)	47
4.4.F. Equipamiento.....	47
4.4.F.1. Equipamiento Institucional Dsitrital (EI-D).....	49
4.4.F.2. Equipamiento Institucional Regional (EI-R).....	49
4.5.G. Instalaciones especiales y de infraestructura (IE)	49
4.4.G.1. Infraestructura Urbana (IN-U)	50
4.4.G.2. Infraestructura Especial Urbana (IE-U).....	50
4.4.H. Actividades Silvestres (SIL)	50
4.4.I. Actividades Extractivas (AE).....	50
4.4.J. Actividades Extractivas (AE)	51
4.4.K. Granjas y Huertos (GH)	51
4.5. ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO	52
4.5.A. Acciones de conservación	52
4.5.B. Acciones de crecimiento.....	53
4.6. PROPUESTAS DE ACCIÓN URBANA	54
4.6.A. Planeación del desarrollo urbano.....	54
4.6.B. Suelo urbano y reservas territoriales.....	54
4.6.C. Infraestructura.....	55
4.6.D. Vialidad y transporte	55
4.6.E. Equipamiento urbano	56
4.6.F. Protección ambiental y riesgo urbano	56
5. PROMOCION E INSTRUMENTACION DE LAS ACCIONES DE CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO.	57

7. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “DESARROLLO VISTAS”	59
8. TRANSITORIOS	60

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Vértices y coordenadas del área de aplicación. “Desarrollo Vistas”	27
Tabla 2. Acciones de Conservación y Mejoramiento.....	52
Tabla 3. Acciones de Crecimiento	53
Tabla 4. Acciones de planeación del desarrollo urbano	54
Tabla 5. Acciones de suelo urbano y reservas territoriales	54
Tabla 6. Acciones de Infraestructura	55
Tabla 7. Acciones de vialidad y transporte	55
Tabla 8. Acciones de equipamiento urbano	56
Tabla 9. Acciones de protección ambiental y riesgo urbano	56
Tabla 11. Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Desarrollo Vistas”	60

1. ANTECEDENTES

La elaboración de los planes parciales de desarrollo urbano nace de la necesidad de contar con una directriz urbana de común aceptación, que armonicen las actuaciones específicas o aisladas que se producen en las localidades urbanas y que hagan posible las actuaciones colectivas que sean necesarias.

Por sus múltiples implicaciones y efectos jurídico-administrativos, las decisiones sobre el territorio que se habrán de materializar en los planes parciales de desarrollo urbano, comprometen y afectan a campos tan diversos como: la dotación de suelo para el desarrollo y actividades económicas, el marco general jurídico entre gobiernos municipales, estatales y federal; la protección de recursos naturales, ambientales y patrimoniales; la dotación de suelo para equipamiento de salud, educación, cultura, entre otros. Lograr una integración espacial y social, serán los criterios básicos y generales del proceso de modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Desarrollo Vistas aprobado el 20 de febrero de 2020 y publicado el 2 de marzo del mismo año, a fin de obtener una estructura territorial coherente.

El Plan de Parcial de Desarrollo Urbano es el documento que establece las políticas y normas técnicas de desarrollo urbano para un territorio específico, el cual marca los lineamientos a seguir en toda actuación pública, social y privada, sobre su territorio. En estos instrumentos de administración y control del desarrollo territorial se deben planificar las funcionalidades actuales y futuras y, sobre todo, plantearse nuevas oportunidades y perspectivas del territorio.

Los planes parciales de desarrollo urbano son, por tanto, un modelo territorial definido en el que se establecen una serie de objetivos que constituirán, en su conjunto, el fundamento principal de los proyectos estratégicos y líneas de acción programática. Estos objetivos, que quedarán explícita o implícitamente reflejados en el modelo territorial, son los siguientes:

- a) Establecer una política explícita de localización y gestión del suelo, a fin de llevar a cabo la reserva de suelo estratégico.
- b) Realizar actuaciones estratégicas que valoren el potencial territorial, especialmente en lo que se refiere a las oportunidades derivadas de su localización-posición, valoración de sus recursos patrimoniales.
- c) Posibilitar la existencia de dotaciones infraestructurales que garanticen la cantidad y calidad de los recursos hidráulicos y energéticos, su depuración y máxima reutilización.
- d) Diversificar los modos de transporte, e introducción de criterios de movilidad.
- e) Asegurar el ahorro y racionalización del consumo de recursos naturales, estableciendo los mecanismos de compensación territorial adecuados que ayuden a valorar la disponibilidad de los recursos.

La actualización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Desarrollo Vistas", y las acciones urbanísticas que de este derivan, obedece a un objetivo fundamental de proponer mejoras en la calidad de vida en sentido funcional, social, urbano y medio ambiental del polígono de aplicación, a efecto de lograr:

- a) Un nivel mínimo dotacional de infraestructura, en función de estándares admitidos comúnmente.
- b) Configuración de un sistema de dotaciones infraestructurales con el sistema de comunicaciones y transportes de nivel municipal y regional.
- c) Promover nuevos equipamientos sociales, privados y públicos acordes con un replanteamiento en el proyecto urbano, posibilitando una mayor inversión privada en su desarrollo.
- d) Racionalización del consumo de los recursos y disminución de la producción de residuos (urbanos), así como su reutilización y/o tratamiento adecuado.
- e) El respeto a la identidad territorial y de productividad, así como de recursos del entorno natural inmediato, como partes integrantes del proyecto ecológico-turístico y productivo.
- f) Protección y revaloración de zonas y espacios naturales y de los elementos o hitos de referencia como sitios Ramsar.
- g) Intervenir en la protección del espacio rural con el fin de que los ciudadanos reconozcan estas áreas y se apropien de su conservación. Revalorizarlo y regenerarlo donde se estime preciso y, en casos de fragilidad ecológica, protegiéndolo con los instrumentos de que se dispone.

Las estrategias de la actualización del plan parcial de desarrollo urbano y las acciones del ordenamiento territorial, se habrán de centrar en:

- a) Una ordenación y previsión de usos del suelo fijada con criterios de racionalidad ambiental. En este sentido, es preciso definir modelos conscientes de integración y relación de las zonas de desarrollo turístico.
- b) La preservación e integración de las actividades de los espacios rurales relevantes desde el punto de vista territorial, ambiental, productivo y cultural.
- c) La disminución de la intervención en los modos de expansión urbana, para minimizar la especulación, evitar disfuncionalidades, tensiones y pérdida en control de la ordenación territorial por los poderes públicos.

1.1. INTRODUCCION

1.1.A. Motivación

Los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población. Los planes parciales representan el instrumento rector para el ordenamiento del territorio a nivel puntual, pues integran el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación.

Según se establece en el Código Urbano, estos instrumentos de planeación deberán ser revisados por el Municipio, por lo menos cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional de los ayuntamientos para decidir si procede o no su actualización. El Ayuntamiento ha establecido como primordial la actualización de los planes, lo cual permitirá poner a la vanguardia del ordenamiento territorial al Municipio de Tomatlán, como parte de la Región Costa Sur y Costalegre de Jalisco, a fin de integrarla a la misma, al mismo tiempo que se conservan sus particularidades y elementos naturales distintivos, a fin de reforzar la identidad tomatlense.

En este sentido, la motivación principal de la modificación o actualización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Desarrollo Vistas” obedece a una serie de criterios urbanísticos y ambientales vinculados principalmente del Condominio Maestro Xala, de acuerdo a los siguientes:

Ampliación del proyecto Pueblo Nuevo.

Actualmente el uso de suelo otorgado a estos polígonos es AR-TUR-AS, lo que significa Área Rústica Turística para uso de suelo Silvestre, el cual es compatible con el usos desuelo Turístico Hotelero Densidad Baja. Se pretende modificar a AR-TUR-TH2, que significa: Turístico Hotelero de Densidad Baja, con la finalidad de poder incrementar el alcance del proyecto llamado “Pueblo Nuevo”, que consiste en la fundación de un nuevo asentamiento humano que se integre como una comunidad con criterios de la cultura original de la zona para vincularse al proyecto, bajo las premisas de mantener una baja densidad, una estructura de desarrollo urbano planificado, formando parte de esta oferta de vivienda permanente que permitirá albergar tanto a residentes como a visitantes.

El concepto esta contemplando la construcción de pequeñas viviendas que asemejen un poblado típico mexicano y que permita que se puedan aprovechar al máximo tanto los elementos naturales que se tienen a su alrededor, como la urbanización que se está integrando para desarrollar el polígono adjunto.

Desarrollo Eco-Turístico y Protección al Medio Ambiente

Se pretende hacer modificaciones a los polígonos con zonificación AR-TUR-AS, lo que significa Área Rústica Turística para uso de suelo Silvestre y AR-TUR-TH2, que significa: Turístico Hotelero de Densidad Bajo, con la finalidad de provocar un desarrollo económico sustentable y armónico con sus entornos naturales para el adecuado aprovechamiento. Con esta modificación en la zonificación, se podrá generar una presencia integral de frente de playa que permita unificar criterios de desarrollo bajo la figura de un turismo de baja densidad y brindar a la vez una protección mayor al cuidado de las zonas de los esteros. Además de generar las zonas especiales para alojar la infraestructura requerida de vialidades, redes y equipamientos de agua, energía eléctrica, manejo de residuos sólidos e instalaciones de protección al polígono de la aeropista de Chalacatepec.

Es de resaltar que uno de los objetivos principales que motivan la modificación del PPDU es la incorporación del proyecto “**Santuario de Vida Silvestre**” y del “**Vivero Xala**” a efecto de convertirse en un modelo de protección de la flora y fauna endémica y que a la vez se convierta en un importante equipamiento recreativo y lúdico que promueva y fortalezca la cultura de conservación y de educación ambiental de la región. Este concepto permitirá contar con instalaciones especiales de resguardo, protección vegetal y arboreo, así como de atención médica a la fauna de la zona o de aquella que se puedan adoptar y que por lo tanto, se encuentre en condiciones de vulnerabilidad. Con estos dos proyectos, se está contemplando incrementar las acciones de protección ambiental, ya que no solo se está cuidando el entorno vegetal, sino también se estará dando protección al animal y no solo protección, sino poder brindar instalaciones adecuadas para poder en un momento determinado, provocar su adecuada reproducción.

1.2. BASES JURIDICAS

1.2.A. Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Desarrollo Vistas”, se fundamenta y tiene sustento jurídico conforme a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, párrafo tercero, que establece el derecho de la Nación de imponer, a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

En la misma Carta Magna, el artículo 73 constitucional, fracción XXIX, inciso C, faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional.

Así mismo, el artículo 115 constitucional, fracción V, otorga a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, las facultades para participar en la formulación de planes de desarrollo regional, y en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; y celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. Para tal efecto, los municipios podrán expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios para lograr los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

1.2.B. Constitución Política del Estado de Jalisco

A nivel Estatal la Constitución Política del Estado de Jalisco, determina en su artículo 80, que los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados en la formulación, aprobación y administración de los planes de desarrollo urbano, la administración de las reservas territoriales, la utilización del suelo y el otorgamiento de licencias o permisos de urbanización y la edificación, entre otros.

1.2.C. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenación del Territorio y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)

Con fundamento en los artículos 27, 73 y 115 constitucionales, la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAHOTDU)¹ tiene por objeto establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos; la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en la materia.

La LGAHOTDU en su artículo 4º señala que La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública de derecho a la ciudad; equidad e inclusión. derecho a la propiedad urbana; coherencia y racionalidad; participación democrática y transparencia; productividad y eficiencia; protección y progresividad del espacio público; resiliencia, seguridad urbana y riesgos; sustentabilidad ambiental; y, accesibilidad universal y movilidad.

De acuerdo a esta ley, las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En su artículo 11, la LGAHOTDU, refiere que a los municipios les corresponde, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local; regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven; promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; proponer la fundación de centros de población; así como celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven.

^{1 1} Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016.

Específicamente, en términos del ordenamiento territorial, los municipios tienen la atribución de expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios. De igual manera los municipios pueden intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios; así como participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables. Los municipios ejercerán éstas atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

La LGAHOTDU en su Artículo 45 que los planes o programas de desarrollo urbano deberán considerar los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en los artículos del 23 al 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica. Aunado a lo anterior la LGEEPA en su artículo 20 BIS 5., fracción IV, señala que las autoridades locales (municipios) harán compatibles el ordenamiento ecológico del territorio y la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, incorporando las previsiones correspondientes en los programas de ordenamiento ecológico local, así como en los planes o programas de desarrollo urbano que resulten aplicables.

1.2.D. Ley General y Estatal del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente

En materia del Equilibrio Ecológico y de Protección al Medio Ambiente; la Ley General es el marco jurídico que norma el ordenamiento del territorio y la protección del Medio Ambiente, la que le atribuye a los municipios la responsabilidad de hacer compatibles el ordenamiento ecológico del territorio y la ordenación y regulación de los asentamientos humanos como se señaló ya en el punto anterior. De igual forma, en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente (LEEPA), se señala en su artículo 23, que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional deberá cumplirse con una política ambiental que busque la corrección de los desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población que quedarán plasmados en los programas de desarrollo urbano y planes parciales municipales, en los que se deberán establecer mecanismos de rescate, rehabilitación y mejoramiento de la calidad de vida de la población, principalmente en las zonas de mayor impacto ambiental.

1.2.E. Código Urbano para el Estado de Jalisco

Por su parte, el Código Urbano para el Estado de Jalisco², tiene por objeto definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de 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 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En ese sentido el artículo 4 menciona que el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población, mediante diversos elementos mencionados en nueve fracciones, donde la octava fracción establece, como necesaria la promoción de usos y destinos orientados a la productividad y la generación de empleos.

El artículo 10 fracción I, faculta a los Ayuntamientos para "formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables".

En el artículo 116, menciona que para expedir y revisar el plan de desarrollo urbano de centro de población, se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 98 y 99 de este Código, verificando además la congruencia del plan con el programa municipal de desarrollo urbano. En cuanto a los planes parciales de desarrollo urbano se integrará por 13 componentes que se encuentran mencionados de las fracciones I al XIII, en el artículo 122, del mencionado Código.

El establecimiento de destinos del suelo en los planes y programas de desarrollo urbano se sujetará a reglas, establecidas en el artículo 149, fracciones de la I a la VI, donde la fracción I determina que los destinos del suelo será de interés público y su establecimiento deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen. En este orden de ideas el Código Urbano para el Estado de Jalisco en su Cuarto Transitorio establece, que los ayuntamientos deberán expedir o modificar sus reglamentos en la materia en un plazo de 550 días a partir de la vigencia de este Código, plazo en el cual deberán aplicar el que tengan vigente a la fecha de entrada en vigor de este decreto.

² Publicado el 27 de Septiembre de 2008 en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

2. MARCO DE PLANEACION

2.1. Disposiciones de Planeación y Desarrollo Territorial

Las políticas y estrategias de los planes parciales de desarrollo urbano están siendo impulsadas a partir de un concepto de desarrollo sustentable conforme a los siguientes aspectos fundamentales:

1. Incorporación de acciones en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que permita un desarrollo territorial ambientalmente saludable, socialmente inclusiva y económicamente productiva;
2. Incorporación de áreas de actuación en polígonos específicos dentro del área urbana y de transición, con el fin de determinar acciones específicas con una amplia gama de factores. Dichas áreas, favorecerán la actuación de empresas locales, cuyos proyectos impulsen el desarrollo social y productivo.
3. Énfasis en las potencialidades del municipio más que en las desventajas. Es decir, el aprovechamiento de las fortalezas que el territorio y la población de Tomatlán frente al resto de los municipios de la región Costa Sur y Costalegre.
4. Un mayor énfasis en los temas de gobernabilidad y de *colectiva negociación* que involucra a los gobiernos municipal con el gobierno estatal y federal como otro *agente de cambio* con un papel menos dominante.

Las orientaciones indicativas de la actualización del PPDU "Desarrollo Vistas" en materia de desarrollo territorial abarcan un conjunto de políticas tendientes al desarrollo sostenible (desarrollo económico, desarrollo social y protección al medio ambiente) y a la vez establecen un conjunto de directrices de aplicación, siendo las siguientes:

- **Política de Conservación y Desarrollo:** determinar zonas de transición/amortiguamiento entre las áreas de conservación del patrimonio natural, la localidad urbana de José María Morelos y el Desarrollo Turístico.
- **Política de de movilidad rural:** estructurar una red de vialidades jerarquizadas para asegurar el acceso a las áreas rurales y aquellas en donde se anticipa el desarrollo turístico a corto mediano y largo plazo. Además de privilegiar el desplazamiento; a través del uso de corredores de transporte colectivo y de las alternativas de movilidad de vehículos de transporte de carga (zonas productivas) y del transporte no motorizado.
- **Política de espacios de vida silvestre y vivero:** conformar un sistema de espacios naturales de vida silvestre y de espacios paisajísticos y recreativos que

permitan ordenar y gestionar el territorio, a fin de proporcionar cualidades ambientales y cívicas a los ciudadanos de manera equitativa.

- **Políticas de desarrollo turístico sustentable:** impulsar el desarrollo turístico sustentable a través de la densificación controlada en el interior de la zona de desarrollo aprovechando su localización costera, pero al mismo tiempo observar la protección ambiental y conservación de la cultura y vida de los pueblos del municipio.

2.2. Referencia a los Planes y Programas de Nivel Superior de Planeación

Plan Nacional de Desarrollo (PND: 2019-2024)

Conforme a lo establecido por los artículos 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 20 y 21 de la Ley de Planeación, que señala la obligación del Estado de organizar un Sistema Nacional de Planeación Democrática (SNPD). El Titular del Poder Ejecutivo Federal al principio de su administración elaboró el Plan Nacional de Desarrollo (PND: 2018-2024)³, como un instrumento de políticas en el que se establecen los objetivos y estrategias para garantizar la seguridad nacional, el crecimiento de la economía y el desarrollo político, social y cultural de la Nación.

Las estrategias contenidas en el PND están encaminadas a facultar a todos los actores y agentes sociales y económicos para que participen de manera activa en el desarrollo integral del país. El PND 2019-2024, establece como palancas de cambio en el país la educación, el empleo, la democratización de la economía, el federalismo y el desarrollo regional. Mediante dichas estrategias, la actual administración federal tuvo como estrategia general establecer alianzas y compromisos con los grupos sociales, económicos y políticos, así como con los gobiernos estatales y municipales para construir corresponsablemente el futuro de México.

3 El Plan Nacional de Desarrollo (PND) da origen a los programas sectoriales, especiales, institucionales y regionales, que se constituyen en los mecanismos operativos para lograr el cumplimiento cabal de los objetivos y metas planteadas para cada periodo de gobierno nacional, y señalar los procesos, programas y proyectos a ser llevados a la práctica por las dependencias y entidades de las Administración Pública Federal.

Cada año se presentarán al Congreso de la Unión los programas operativos anuales de cada entidad de la administración pública federal como el instrumento de corto plazo que compromete al Poder Ejecutivo Federal al cumplimiento de una serie de acciones y proyectos que tienen como objetivo hacer frente a los retos e impulsar las oportunidades que se presentan en el desarrollo del país, siguiendo los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo.

El PND es el instrumento rector de orientación que define criterios, prioridades y fundamentos de las políticas públicas, que se propone hacer junto con la sociedad. El Plan establece los objetivos que el gobierno federal impulsará relativos a la organización gubernamental y las áreas que permiten garantizar la seguridad pública y del Estado; abatir la pobreza; asegurar una mejor educación integral y de calidad para todos los mexicanos; un crecimiento con estabilidad en la economía; así como de los instrumentos para garantizar la estabilidad política y la unidad nacional.

El Plan Nacional de Desarrollo es un instrumento en el que el Gobierno de México, a través de consultar a la población, explica cuáles son sus objetivos y estrategias prioritarias durante el sexenio. El objetivo del PND es transformar la vida pública del país para lograr un mayor bienestar para todas y todos. Por eso, el Plan Nacional de Desarrollo busca establecer y orientar todo el trabajo que realizarán las y los servidores públicos los próximos seis años, para lograr el desarrollo del país y el bienestar de las y los mexicanos.

Los ejes generales agrupan diversos temas prioritarios en la agenda pública. Cada uno contiene objetivos y estrategias específicas para resolver los problemas públicos identificados.

Eje general 01. Justicia y Estado de derecho: promueve la construcción de paz, el acercamiento del gobierno a la gente y el fortalecimiento de las instituciones del Estado mexicano.

Eje general 02. Bienestar: asegura que toda la población tenga acceso a una vida digna, promoviendo el pleno ejercicio de los derechos sociales. Al mismo tiempo, se enfoca en garantizar protección social para personas que viven en situaciones de vulnerabilidad.

Eje general 03. Desarrollo económico: garantiza el uso eficiente y responsable de recursos y la generación de los bienes, servicios y capacidades humanas para crear una economía fuerte y próspera.

Eje transversal 01. Igualdad de género, no discriminación e inclusión: se refiere al reconocimiento de las desigualdades que existen por razón de sexo, origen étnico, edad, condición de discapacidad, condición social, y a las desigualdades territoriales.

Eje transversal 02. Combate a la corrupción y mejora de la gestión pública: busca que las políticas públicas estén encaminadas a eliminar la corrupción y garantizar la eficiencia de la administración pública.

Eje transversal 03. Territorio y desarrollo sostenible: reconoce que toda acción que se toma en el presente incide en las capacidades de las generaciones futuras y de que toda política pública actúa en un espacio con características particulares.

El Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza (PEGD) 2018-2024, visión 2030

El Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo (PEGD) 2018-2024, visión 2030, es el instrumento que precisa los objetivos generales, directrices o ejes del desarrollo, las estrategias y líneas de acción que coadyuven al desarrollo integral del estado a corto, mediano y largo plazo. Lo anterior en apego a las directrices y postulados de la Ley de

Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios, contemplados específicamente en el artículo 16.

El Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo (PEGD) 2018-2024 visión 2030, aprobado mediante acuerdo DIELAG ACU 066/2019 (Periódico oficial, 2019a), emitido por el Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, como el instrumento en el cual se plasman las acciones conjuntas a realizar entre sociedad y gobierno. El PEGD se estructura a partir de Ejes Estratégicos, Transversales y Especiales en los que se plasman sus objetivos, metas y proyectos estratégicos, para el desarrollo integral del Estado de Jalisco en una visión de largo plazo al 2030, de acuerdo a los siguientes:

Eje 1. Seguridad ciudadana, justicia y estado de derecho. Este eje pretende garantizar y salvaguardar la seguridad, la convivencia armónica, la paz social de las y los jaliscienses y fortalecer el estado de derecho, para propiciar un ambiente donde la población se sienta segura y libre de riesgos y amenazas; para ello, se incluyen en este eje los temas de gobernabilidad, seguridad ciudadana, procuración de justicia, impartición de justicia, prevención social de las violencias y los delitos y protección civil con sus principales objetivos y resultados esperados, que nacen a partir de las problemáticas y áreas de oportunidad identificadas después del trabajo colaborativo entre los tres Poderes del Estado, algunos organismos autónomos y la sociedad civil.

Eje 2. Desarrollo social. La evolución y mejora en la calidad de vida de las personas de una sociedad y la armonía en el modo como se interrelacionan con otros grupos y su entorno es el fin mismo del desarrollo social. Nuestro país manifiesta vastas desigualdades en el acceso a oportunidades, marcados desequilibrios en la disponibilidad de recursos, e inequidad en el cumplimiento de los derechos sociales. Jalisco no es la excepción. El verdadero desafío implica articular el desarrollo social, económico y territorial con el bienestar, en el marco de una sociedad igualitaria e incluyente. El ideal es una sociedad pacífica, equitativa, incluyente, próspera y respetuosa del medio ambiente. Una sociedad que se desarrolle y consiga su bienestar sin importar el género, preferencia sexual, edad, etnia, posición social o lugar de origen de los individuos que la conforman.

Eje 3. Desarrollo y Crecimiento Económico. El desarrollo económico implica promover el crecimiento de los diversos sectores productivos, rural, industrial, turístico, comercial y de servicios, así como el acceso y fomento al financiamiento público y privado; la generación y aprovechamiento de la energía; la innovación científica y tecnológica; así como la generación de las competencias y capacidades que el entorno laboral requiere. Todo ello con la finalidad de generar las oportunidades de desarrollo que las y los jaliscienses necesitan, para hacer de Jalisco una entidad competitiva.

Eje 4. Desarrollo sostenible del territorio. Las temáticas ligadas a este eje estudian el manejo territorial sustentable y sostenible de la entidad para un desarrollo integral en armonía con el medio ambiente. Para esto se debe impulsar un ordenamiento territorial que

maneeje de forma integral el agua, y donde se cuiden los ecosistemas y la biodiversidad; además, se requiere una planeación profesional en torno a la infraestructura que requiere el estado, sobre todo en el transporte que requiere la población.

Eje 5. Gobierno efectivo e integridad pública. El eje de Gobierno efectivo e integridad pública, se refiere al funcionamiento del aparato de gobierno, encargado de la gestión pública. Comprende los esfuerzos para la mejora de la eficacia y la eficiencia de las instituciones públicas, el aprovechamiento pleno de los recursos materiales y humanos disponibles y la integridad en el ejercicio público.

Eje TT. Temática transversal. Los temas transversales son pilares o potenciadores que atañen a toda la administración pública; su contenido es de orden interdisciplinar y han de estar presentes en todas las temáticas, de modo que cualquier eje del desarrollo puede abordarlos dentro de los temas que abarcan.

Programas Sectoriales:

Por otra parte, el Plan de Integración Urbana, se vincula con tres Programas Sectoriales, derivados del PED, 2030, los cuales consisten en El Programa Sectorial 4. Desarrollo de Infraestructura Productiva, apartados: 4.3 infraestructura urbana, 4.4 infraestructura regional y 4.5 ordenamiento territorial y uso de suelo; con el Programa Sectorial de 5. Desarrollo y fomento al turismo, apartados 5.1 promoción, fomento y desarrollo del turismo y ecoturismo y 5.2 fortalecimiento e impulso a la inversión turística pública y privada, así como con el Programa Sectorial 9. Desarrollo y fomento a la cultura, apartado 9.2 rescate y conservación del patrimonio cultural de Jalisco; Programa Sectorial 10. Desarrollo humano sustentable, apartado 10.8 infraestructura social y finalmente con el Programa Sectorial 11. Preservación y restauración del Medio Ambiente, apartado 11.3 cultura ambiental, ordenamiento ecológico e inspección y vigilancia.

Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco (OET)

El Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco, consiste en un Modelo de Ordenamiento Ecológico del Territorio (MOET), se expone físicamente como un mapa, el cual contiene áreas con usos y aprovechamientos permitidos, prohibidos y condicionados. A semejanza de los Planes de Desarrollo Urbano, este mapa fue decretado a nivel estatal⁴, con el fin de que su observancia sea obligatoria por todos los sectores o particulares que se asienten y pretendan explotar los recursos naturales.

El Ordenamiento Ecológico Territorial, hace referencia a cuatro objetivos generales que persiguen en conjunto contar con un instrumento que permita orientar las decisiones en los tres niveles de gobierno, los sectores social y privado, sobre el uso del territorio, con base

⁴ El Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Jalisco, fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el sábado 28 de julio de 2001. Tomo CCCXXXIX. Sección IV. N°3.

en los criterios del desarrollo sustentable, vulnerabilidad y estabilidad, criterios que apoya se filtran al propio PM-CCU.

El modelo de ordenamiento ecológico territorial propuso, definir Unidades de Gestión Ambiental (UGA), con la finalidad de establecer los usos y programas de acciones considerando la integración de una matriz, donde se crucen las Políticas Ambientales y los Criterios Ecológicos sobre el uso del suelo estos son: a) Agrícola, b) Pecuario, c) Forestal, d) Acuícola, e) Pesquero, f) Urbano, g) Industrial, h) Áreas vulnerables (riesgo) y i) Turístico.

Las políticas son las siguientes: a) Protección, b) Conservación, c) Aprovechamiento y d) Restauración. Los usos del suelo planteados alimentarán una matriz que finalmente se concrete en una carta temática, donde se evalúen los usos compatibles, incompatibles y condicionados. La zona correspondiente al “Desarrollo Vistas”, se encuentra dentro de las UGA’s Ah₄ 136 C, Ah₄ 139 R y Ag₃ 141 P las cuales corresponde a un uso de suelo predominante de Agrícola y Asentamientos humanos.

El Plan Regional de Desarrollo, Región Costa Sur (PRD, Costa Sur)

El Plan Regional de Desarrollo, Región Costa Sur constituye un instrumento fundamental dentro del Sistema Estatal de Planeación Democrática, que surgen necesariamente de la colaboración y coordinación de los dos órdenes de gobierno, estatal y municipal, con el apoyo y participación de la sociedad.

El Plan contempla nueve problemas centrales identificados, de entre los cuales destacamos los relacionados a la educación y cultura siendo estos dos: ineficiencia de servicios gubernamentales y la debilidad de la región como centro promotor del desarrollo económico del estado. El Plan también plantea nueve objetivos estratégicos, donde el número dos tiene que ver con mejorar las condiciones de vida de la población (2), a través de incrementando la oferta y calidad de los servicios de salud y creando las condiciones que permitan la recuperación del poder adquisitivo de la población, pero además indica que un componente importante que le abona a la calidad de vida, es el estímulo al desarrollo de la expresión cultural y artística que impulse la diversificación de eventos culturales, su promoción y la participación amplia de la sociedad como público e inversionista.

Para lo anterior planteo ocho estrategias, de entre las que destacan el fortalecer la infraestructura social básica (2.1), impulsar la diversificación de eventos culturales y su promoción social (2.2) y ampliar la cobertura y calidad educativa con un énfasis en los niveles medio básico y medio superior (2.4).

Con la finalidad de evaluar y medir los objetivos y estrategias mencionadas con anterioridad, implantó una serie de indicadores, que consisten principalmente en porcentaje de población que asiste regularmente a eventos culturales; cobertura en educación media básica y media superior.

El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial y de Desarrollo Urbano (POETyDU) de la Región Costalegre

El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial y de Desarrollo Urbano (POETyDU) de la Región Costalegre, tiene por objeto principal ser el instrumento de planeación territorial y política ambiental que induzca el uso del suelo, con base en el consenso de los diversos sectores involucrados. Al armonizar al ordenamiento ecológico con el urbano, desde una aproximación a la cuenca, se busca conseguir un enfoque multidisciplinario y multisectorial. Surge ante la necesidad de redirigir el desarrollo de la Región Costalegre, integrada por los municipios de Cabo Corrientes, Cihuatlán, La Huerta y Tomatlán. Donde se cuenta con una diversidad ecosistémica amplia, desde manglares y selvas que funcionan como albergues de cocodrilos (*Crocodylus acutus*) y aves migratorias del continente americano, hasta bosques de coníferas, que sirven como corredores de felinos como el jaguar mexicano (*Panthera onca*) y pumas (*Puma concolor*). Sus selvas y bosques son de los principales sumideros de carbono del país y proveen de una amplia gama de servicios ambientales, como el suministro de agua. En esta región se encuentra alrededor del 25% de la superficie forestal de todo el estado.

El Programa Regional de Ordenamiento Territorial, integra los respectivos Programa de Ordenamiento Ecológico Regional (POER) así como el Programa de Ordenamiento de los Asentamientos Humanos (POAH). Por otro lado, se armoniza conjuntamente con el Plan Regional de Integración Urbana (PRIU) y, en su caso, con los Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU) para los municipios que conforman la Región Costalegre. En conjunto, es un instrumento técnico normativo 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 sustentable de los recursos naturales.

Este instrumento se compone de una caracterización de los recursos naturales, de las condiciones sociodemográficas, económicas y urbanas; de un diagnóstico, pronóstico y finaliza con una propuesta de ordenamiento y programas de desarrollo urbano para algunos de los municipios de la región. Un conjunto de proyectos, acciones e iniciativas de diferente índole conforman la corresponsabilidad de los tres niveles de gobierno y de los sectores social, privado y académico, etc. con el desarrollo sostenible de la región. Se proponen un grupo de indicadores que habrán de permitir el seguimiento y monitoreo en el desempeño operativo de los instrumentos. El POETyDU de Costalegre se integra por la propuesta de Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) que se integran bajo los siguientes lineamientos generales:

- 1) Estimular la participación local para coadyuvar en la sostenibilidad de la gestión de los recursos naturales;
- 2) Integrar un sistema de seguimiento participativo para favorecer toma de decisiones adecuadas y oportunas;

- 3) Consolidar la planeación, formulación, ejecución y seguimiento participativo que favorece apropiación local;
- 4) Incorporar nexos horizontales entre autoridades y organizaciones locales y acuerdos entre administración, local, gobierno y sector privado; y
- 5) Pasar de la participación a la gestión conjunta.

Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza de Tomatlán (PMDyG), 2021-2024

La Constitución Política del Estado de Jalisco en su artículo 80 fracción VII, que los municipios a través de los Ayuntamientos estarán facultados en términos de la Ley de Planeación Participativa del Estado de Jalisco y sus Municipios, de organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social. La planeación municipal del desarrollo, deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad de los municipios, con la finalidad de impulsar y coadyuvar al desarrollo económico y social de sus habitantes. El PMDyG precisará los objetivos, estrategias, metas e indicadores que coadyuven al desarrollo integral del municipio a corto, mediano y largo plazo. Sin ser limitativo, incluirá apartados correspondientes al estado que guarda la gestión pública, desarrollo económico, social, al medio ambiente y territorio, el estado de derecho y la igualdad de género.

El PMDyG es un instrumento rector de planeación que define las prioridades, programas y proyectos en beneficio de la ciudadanía que orientan el trabajo del Gobierno Municipal de Tomatlán para el periodo constitucional 2021-2024. El Plan incorpora la visión, la misión, los objetivos, las estrategias y proyectos municipales en el marco de las tres principales demandas ciudadanas: 1) la seguridad pública y el orden público; 2) el desarrollo productivo y el empleo, y 3) el desarrollo de la infraestructura y la calidad de los servicios municipales. Las estrategias de desarrollo del Plan son las herramientas del gobierno que habrán de permitir trazar una ruta de trabajo para garantizar el cumplimiento de los objetivos y metas de acuerdo a 5 Ejes Estratégicos, un Eje Transversal y un Eje Especial.

Eje 01. Seguridad Ciudadana, Justicia y Estado de Derecho: reducir los índices de violencia y criminalidad, con base en una adecuada coordinación operativa de las fuerzas de orden público: federal-estatal-municipal, la procuración ministerial y la promoción de una cultura de la No Violencia, a partir de la adopción de procesos de justicia alternativa y el desarrollo de programas de convivencia y trabajo social comunitario.

Eje 02. Desarrollo Social: garantizar el ejercicio pleno de los derechos humanos sin distinción alguna, el acceso a la educación, los servicios de salud, la protección de la seguridad social, el derecho a una vivienda digna, el acceso a la cultura y el deporte. Mejorando en todo momento la calidad de los servicios a fin de disminuir las condiciones de rezago social, pobreza y marginación.

Eje 03. Desarrollo y Crecimiento Económico: consolidar las ventajas competitivas de Tomatlán que permita fomentar la inversión pública y/o privada, la innovación productiva, el desarrollo tecnológico y el crecimiento de la economía local y familiar en el sector agroalimentario, el comercio regional y los servicios turísticos, a efecto de generar mayores oportunidades de bienestar para la población.

Eje 04. Desarrollo Sostenible del Territorio: generar un modelo de gestión sustentable del territorio a partir de una planificación ordenada y equilibrada, -social y ambientalmente-, y con el objetivo de maximizar el potencial económico del territorio en concordancia con las políticas ambientales de protección y aprovechamiento de los recursos naturales en condiciones de sustentabilidad.

Eje 05. Gobierno Efectivo e Integridad pública: recuperar la confianza ciudadana en las autoridades municipales a partir de la renovación del gobierno orientada a un mayor eficacia en la función pública, el manejo eficiente del presupuesto público; aplicando las prácticas de gobierno abierto, con finanzas públicas sanas y un presupuesto cada vez más participativo basado en las auténticas demandas ciudadanas así como la implementación un sistema integral de información, operación y gestión que contribuya a la profesionalización administrativa municipal.

Eje Transversal. Gobierno Abierto, Igualitario y Democrático: lograr un gobierno abierto y transparente que administre los recursos humanos y materiales con una estricta disciplina y efectividad a fin de que las acciones de gobierno tengan por efecto garantizar el reconocimiento, el ejercicio pleno de los derechos humanos universales y la igualdad de oportunidades, en condiciones que fortalezcan la democratización de las decisiones en la actuación pública.

Eje Especial. Solidaridad Social y productiva: constituir un modelo de solidaridad social y productivo para el impulso a la economía familiar y de las actividades productivas artesanales mediante esquemas de capacitación y asistencia técnica, con el respaldo de microcréditos apoyados por la gestión con organismos públicos del estado e intermediarios financieros.

Programa Local de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Tomatlán (PLOET)

El Programa fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Tomatlán el 20 de Mayo de 2011 y constituye el eje rector para ordenar el crecimiento y es base para la elaboración de cualquier plan de desarrollo para el municipio. La Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, establece que el ordenamiento ecológico es "El instrumento de Política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de logra la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos."

Además el POETZ, agrega que ordenamiento del territorio debe entenderse como la búsqueda activa y continua, dentro de un marco geográfico nacional, estatal o municipal, de una distribución equilibrada de la población y sus actividades en función de los recursos naturales; pero sobre todo, la expresión de una política de desarrollo territorial orientada a desplegar las potenciales de un espacio urbano y rural integrado, ordenado y sustentable, que hace de la ciudad el motor del desarrollo y no un vector de diversas formas de pobreza, inseguridad y contaminación.

En ese sentido el POETZ, propone el debate teórico sobre las formas de apropiación del territorio, la reflexión sobre las tendencias actuales del deterioro ambiental y la forma en que se deben enfrentar mediante las acciones concertadas y las políticas públicas del municipio.

El área de aplicación del Plan, está ubicado según el Modelo de Ordenamiento Ecológico en el complejo paisajístico, IV_10_AH_A que corresponde a la expansión urbana en Tomatlán, con cobertura predominantemente de asentamientos humanos, donde se presentan políticas de aprovechamiento.

2.3. Objetivos Específicos General y Específicos

1. Ordenar el territorio del “Desarrollo Vistas” bajo la premisa del desarrollo urbano sustentable teniendo como meta, contribuir en el ámbito de la planeación territorial para que Tomatlán se convierta en municipio ambientalmente saludable, socialmente inclusiva y económicamente productiva;
 - 1.1. Proteger las áreas con valor ambiental y fisonómico ubicadas dentro del “Desarrollo Vistas”.
 - 1.2. Impulso al desarrollo de los corredores turísticos de Costalegre. Estos corredores albergaran comercios y servicios, lo que permitirá la densificación.
 - 1.3. Promover la sustentabilidad de los usos turísticos y de servicios. Es decir, que el desarrollo de corredores mantenga su equilibrio con los sistema de servicios ecológico de esteros y áreas de producción agrícola ubicados dentro de los límites del polígono de aplicación del PPDU “Desarrollo Vistas”.
 - 1.4. Asegurar la accesibilidad rural del “Desarrollo Vistas”, favoreciendo la movilidad a través de transporte colectivo y las alternativas no motorizada.
 - 1.5. Generación de una red de espacios abiertos controlados que permita interconectar el entorno natural y de conservación con las áreas de desarrollo ubicadas en el polígono de aplicación del PPDU.

3. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.1. METAS ESPECÍFICAS DEL PLAN

3.1.A. Planeación del Desarrollo Urbano

- Alentar el modelo de desarrollo turístico a través de la consolidación de los corredores y polígonos con potencial de desarrollo.
- Creación e implementación de rutas de transporte colectivo que faciliten la movilidad y consolidación los corredores rururbanos.
- Fomentar la Protección de los Entornos Naturales y Silvestres, así como la Fisonomía y al Patrimonio Cultural.
- Integración de los usos de Protección Ecológica, de Áreas Rústicas y Agrícolas, con el uso turístico y de servicios en los corredores y polígonos de desarrollo a fin de lograr su funcionalidad óptima.
- Salvaguardar los Causes así como las áreas de Protección a Esteros, con la finalidad de lograr una mayor protección ecosistémica.
- Permitir la mezcla de uso de suelo en los corredores y polígonos de desarrollo predominante. Estas áreas serán consideradas de potencial de desarrollo y podrán optar por usos mixtos de bajo impacto, que puedan convivir con usos habitacionales.
- Crea Planes Maestros en polígonos definidos como de Potencial de Desarrollo que permita consolidar los Proyectos Definitivos de Urbanización, generando nodos compactos de usos mixtos.

3.1.B. Suelo para el desarrollo y reservas territoriales

- Generar políticas de atracción de vivienda y de habitantes al "Desarrollo Vistas", con el fin de una consolidación rururbana.
- Creación de Plan(es) Maestro(s) en los Polígonos de Potencial de Desarrollo que permitan la urbanización en etapas, generando nodos compactos de desarrollo turístico y de servicios con usos mixtos.
- Fomentar en la reservas territoriales con respeto a las características físicas del territorio, en particular aquellas relacionadas con la Protección a Causes, Esteros, Áreas Agrícolas y Santuario de Vida Silvestre.

3.1.C. Infraestructura

- Consolidar la infraestructura básica de cabecera: vialidades, energía, abastecimiento y tratamientos de aguas, telecomunicaciones, y tratamiento de residuos sólidos del “Desarrollo Vistas”.

3.1.C. Vialidad y Transporte

- Consolidar los correderos de desarrollo a través de sistema de transporte colectivo donde el transporte otorgue soluciones a los problemas de movilidad de las personas que trabajan o visiten el “Desarrollo Vistas” sobre todo en aquellos corredores de vialidad con la localidad de José María Morelos y de acceso a la Carretera Federal 200.
- Asegura la continuidad de las siguientes vialidades: (según proyecto de PPDU)
- Promover la generación de ciclovías primarias a fin de crear una red integrada que permita el desplazamiento no motorizado de la población con fines de trabajo y recreativos.

3.1.D. Equipamiento Urbano

- Prever los espacios necesarios para la construcción del equipamiento integral del “Desarrollo Vistas” conforme al crecimiento tendencial en el año 2030, considerando esta tendencia en el mayor momento de saturación de población:

*** Educación**

- 1 primaria con 6 aulas en 2 turnos.
- 1 secundaria con 3 aulas en 2 turnos.
- 1 Secundaria Técnica con 3 aulas en 2 turnos.
- 1 Preparatoria o bachillerato técnico con 4 aulas en 2 turnos.

*** Cultura**

- 1 Biblioteca Rural con 20 sillas

*** Salud y asistencia social**

- Se requiere un Módulo de Salud y Asistencia Social Comunitario para satisfacer la demanda de la población al 2030.

*** Comercio y abasto**

- Se requiere una Bodega de Abasto para satisfacer la demanda de la población rural al 2030.

*** Recreación y deporte**

- Se requiere una Plazoleta-Juegos Infantiles y un Polideportivo.

*** Administración pública**

- Se requiere la construcción de un Modulo de Policia y Protección Civil con patrullaje que garantice la seguridad de los residentes y visitantes del área de aplicación

3.1.E. Protección al medio ambiente y riesgos urbanos

- Crear de una red de corredores ambientales que permitan el rescate de zonas de protección en bordes de esteroa, arroyos y cauces de agua.
- Salvaguardar los sitios RAMSAR para evitar su contaminación por descargas de aguas residuales o de áreas de producción.

3.1.F. Patrimonio histórico e imagen urbana

- Rehabilitar, conservar y proteger la localidad de José Maria Morelos, por tratarse del asentamiento humano principal, ya que esta otorga una imagen e identidad urbana no solo al municipio de Tomatlán, sino también al corredor de la Costalegre.

4. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

4.1. ESTRATEGIA GENERAL

Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del PPDU “Desarrollo Vistas”, sean públicas o privadas deberán sujetarse a las normas de zonificación conforme lo ordena el título noveno “De la Acción Urbanística”, Capítulo I “De las reglas generales de la Acción Urbanística” artículos 228,229, 230 y 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

Para efectos de la estrategia general del presente proyecto de PPDU, todo lineamiento de carácter general o particular se agregara a lo señalado en este documento. Conforme a las disposiciones aplicables se establecen como elementos de la zonificación urbana las siguientes: áreas municipales, áreas de actuación, clasificación de áreas, zonificación secundaria, utilización específica del suelo y la estructura urbana, todas ellas contenidas en el presente plan parcial de desarrollo urbano. Las áreas de conservación y desarrollo son cuatro y se describen a continuación:

Área de Desarrollo Turístico:

Es el área del territorio que se caracteriza por contar con un proyecto de una estructura de desarrollo funcional, en donde existen polígonos que habrán de contar con los equipamientos e infraestructuras básicas, y que conforman una continuidad de desarrollo urbano.

Área Natural Protegida:

Son las áreas del territorio en las que existen tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental, por lo que podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Área de Conservación

Son las áreas del territorio que incluyen tierras, aguas y bosques que por sus características de valor ambiental deben ser conservadas para asegurar los procesos naturales que en ellas se llevan a cabo, pero que no han sido decretadas Áreas Naturales Protegidas. Igualmente, se consideran áreas de conservación, las áreas agrícolas, es decir los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos

edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines evitando su transformación en suelo urbano.

Área de Transición

Se refiere a las áreas del territorio con suelo urbanizable y no urbanizable en el que se encuentran urbanizaciones aisladas. El suelo urbanizable carece de equipamientos e infraestructuras básicas, por lo que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios necesarios en el corto plazo, y al no contar con ellos optan por sistemas independientes. En esta área no es posible la urbanización, en tanto no se presenten estudios y dictámenes de factibilidades en infraestructura de agua potable, drenaje, energía eléctrica expedidos por parte de la autoridad municipal competente o bien por los organismos operadores con el visto bueno de la autoridad municipal.

4.2. DELIMITACIÓN DEL PPDU

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Desarrollo Vistas”, constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios. Tiene una superficie aproximada de **8,994 hectáreas**, se ubica al surponiente del Municipio, forma parte a su vez del área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población “Campo Acosta – José María Morelos – Desarrollo Vistas”. Colinda: al norponiente, con predios rústicos, siguiendo un parte aguas del cerro conocido como “tres picos”; al nororiente, con predios rústicos siguiendo el límite de las áreas de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Campo Acosta” y del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “José María Morelos”; al suroriente con el Río San Nicolás, límite con el Municipio de la Huerta; y al Surponiente, con el Océano Pacífico. 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:

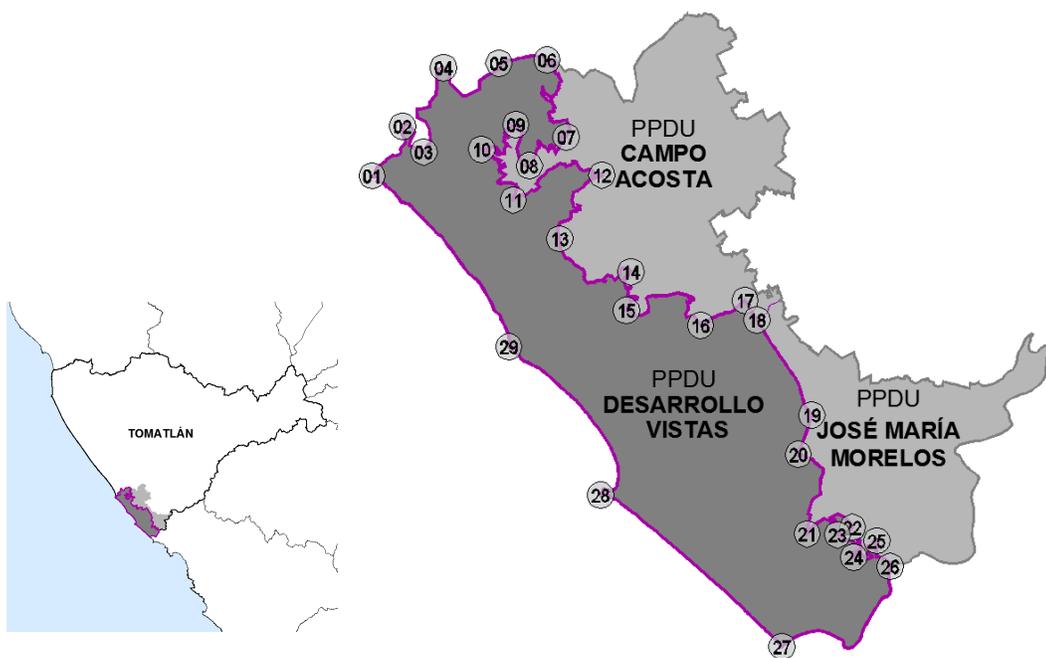
Tabla 1. Vértices y coordenadas del área de aplicación. “Desarrollo Vistas”

VÉRTICE	COORD. EN X	COORD. EN Y
01	465,391.8653	2,185,703.7932
02	466,311.5626	2,187,200.3495
03	466,953.6228	2,186,425.0695
04	467,551.5427	2,188,969.8396
05	469,223.8863	2,189,105.2667
06	470,679.1706	2,189,205.3847
07	471,261.8129	2,186,875.8793
08	470,143.6615	2,186,005.7553
09	469,737.0580	2,187,250.7693
10	468,697.9865	2,186,501.9110
11	469,655.2899	2,184,974.8171
12	472,339.1076	2,185,725.3219
13	471,060.7565	2,183,799.9324
14	473,213.8940	2,182,802.1448
15	473,075.6772	2,181,633.7731

PROYECTO DE MODIFICACIÓN
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “DESARROLLO VISTAS”
 TOMATLÁN, JALISCO

16	475319.5007	2,181,183.2618
17	476663.9995	2,181,937.0000
18	477,019.7258	2,181,349.6492
19	478,678.9780	2,178,471.9502
20	478,271.9993	2,177,283.9993
21	478,541.6902	2,174,884.6276
22	479,908.4613	2,175,079.0480
23	479,456.1966	2,174,855.0577
24	479,949.7777	2,174,179.3284
25	480,645.4843	2,174,674.6371
26	481,051.4619	2,173,898.8349
27	477,780.6385	2,171,473.0655
28	472,298.7239	2,176,051.3280
29	469,524.4211	2,180,536.2042

Elaboración propia. Fuente: H. Ayuntamiento de Tomatlán 2021-2024



Mapa: Área de Aplicación

Fuente: H. Ayuntamiento de Tomatlán 2021-2024

4.3. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

De conformidad con el Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”, artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se establece la siguiente clasificación de áreas con sus respectivas claves, sub-claves y numeración que forma parte inherente al Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Desarrollo Vistas”, mismas que quedan supeditadas, además de lo que se indica en la zonificación secundaria, a lo establecido en el Código Urbano.

La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas que se establecen en el presente plan parcial contienen las normas específicas de zonificación secundaria, que regulará la utilización de los predios y fincas de las mismas de conformidad a la clasificación establecida en este documento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación mismas que a continuación se describen.

La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional para obtener o conservar la adecuada relación ambiental así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar en caso de ser factible.

Se realizará conforme a lo establecido en los siguientes apartados del presente plan y contendrá los elementos principales: polígonos de actuación y la clasificación de áreas. Para el PPDU “Desarrollo Vistas” del municipio de Tomatlán, Jalisco; se establece la siguiente clasificación:

4.3.A. Áreas de Actuación

Son las áreas cuyo propósito fundamental es ordenar y organizar un territorio determinado, con el fin de instrumentar intervenciones urbanas con la concurrencia de diversos actores en un contexto de equi-distribución de cargas y beneficios. Puede suponer entre otras cosas: reotificación y relocalización de los usos del suelo, la definición de la estructura vial, los sitios para la localización del equipamiento urbano y la dotación de infraestructuras al interior de las áreas definidas para este fin.

Las áreas de actuación se aplican en áreas con mayor capacidad de desarrollo en las que se establecen normas de zonificación secundaria o bien para establecer control y protección a través de restricciones adicionales a las normas existentes. En el presente plan son los siguientes:

4.3.A.1. Áreas con Potencial de Desarrollo (PD)

Son aquellas que forman parte del centro de población y que cuentan con adecuada accesibilidad y en las que por su capacidad de desarrollar la infraestructura requerida, localización y vocacionamiento pueden llevarse a cabo proyectos relevantes de inversión turística, habitacional y productiva.

Estas áreas estarán delimitados en el gráfico por una línea negra discontinua con las iniciales **PD**.

4.3.A.2. Áreas de Protección al Patrimonio (PP)

Las áreas de protección al patrimonio son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para establecer, conservar, mantener y mejorar el patrimonio urbano o ambiental, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos originales, los monumentos históricos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados deberán de prevalecer los elementos necesarios para su conservación y consolidación.

Estas áreas se consignan en el gráfico como **PP-PH**.

4.3.B.1. Áreas de Renovación Urbana (RN):

Las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en el Artículo 5, fracción LXIII del Código Urbano, es decir, se refiere a la transformación o mejoramiento del suelo en áreas de centro de población mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo así como la modificación de usos y destinos de predios y fincas; determinando las siguientes para efecto de este Plan Parcial:

Las identificadas en el plano de zonificación con la clave y subclave **AU-RN. AU-RN (121)** y **AU-RN (122)**.

4.3.B.2. Áreas de urbanización progresiva (AU-UP)

Son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social, prevista en el capítulo VIII Título Noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y que aún no han concluido con dicha acción urbanística en los términos del artículo 332 del mencionado Código; aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenación

del Territorio y Desarrollo Urbano, y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización, se podrán sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración previstas en Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Las identificadas en el plano de zonificación con la clave y subclave **AU-UP y AU-UP**.

4.3.C. Áreas de protección histórico-patrimonial (PP)

Son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia. Se identificarán con la clave (PP), y tienen la siguiente sub-clasificación:

4.3.C.1. Áreas de protección del patrimonio histórico (PP-PH)

Son aquellas donde se localizan monumentos arqueológicos inmuebles o se presume su existencia; monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o las que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de ley y, por lo tanto, están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia. En el presente plan parcial no existen áreas con ésta clasificación.

4.3.D. Áreas de reserva urbana (RU)

Son las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Son las que en el Anexo Gráfico se identifican con la clave RU. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

4.3.D.1. Áreas de reserva urbana de control especial (ESP)

Son las pertenecientes a la reserva urbana, potencial pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están

siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación.

1. **Desprendimiento / Relleno / Desliz;** en las áreas afectadas por condicionantes por desprendimiento y relleno se deberá elaborar un estudio de mecánica de suelo que permita determinar la capacidad de carga del terreno, así como la estabilidad de taludes.
2. **Relleno/ Probabilidad de inundación;** en las áreas con éstas afectaciones, se deberá elaborar y presentar para su dictaminación un estudio de mecánica de suelo que permita determinar la capacidad de carga del terreno, así como el riesgo de inundación del mismo.
3. **Hundimiento geotécnico/ Probabilidad de inundación en tierras bajas;** en las áreas con estas afectaciones se deberá elaborar un estudio geotécnico que permita establecer la estabilidad del terreno, un estudio hidrológico que manifieste la magnitud de una probable inundación, para diseñar los proyectos de una acción urbanística conforme al correcto drenaje del terreno.
4. **Inundación por banco de material;** en las áreas con estas afectaciones se deberá considerar la nueva topografía del terreno, para mitigar la posibilidad de una inundación.
5. **Vegetación relevante para conservación;** en las áreas con estas afectaciones se deberá elaborar un proyecto que considere acciones para evitar la erosión así como para conservar la vegetación existente, tanto por su paisaje como por su servicio ambiental. Deberá presentar un plan maestro, dictaminado por la autoridad municipal.

Determinando las siguientes para efecto de este *Plan Parcial*:

Las identificadas en el plano de zonificación con la clave correspondiente a las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **RG**.

RI-RG (137).

4.3.E. Áreas de restricción a Infraestructuras o instalaciones especiales (RI)

Son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas. Se identifican con la clave RI y el número que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

4.3.E.1. Áreas de restricción de aeropista (RI-AV)

Bases normativas que sustentan el establecimiento de superficies limitadoras de obstáculos en inmediaciones de la pista aérea "Chalacatepec" ubicada en la localidad de Campo Acosta y su señalización correspondiente.

- a) Ley Orgánica del Ejército y Fuerza Aérea Mexicanos, Artículos 1 a 3 y 9.
- b) Ley General de Bienes Nacionales, Artículo 15.
- c) Ley de Aeropuertos, Artículo 64.
- d) Código Civil Federal, Artículo 843.
- e) Normas y Métodos recomendados internacionales "AERODROMOS" ANEXO 14 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional.

SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTACULOS

El espacio aéreo que circunda un aeródromo se divide y clasifica en **Superficies Limitadoras de Obstáculos**, lo cual garantizará que existan áreas adecuadas para el despegue aterrizaje y maniobras para todo tipo de vuelo.

Las superficies limitadoras de obstáculos varían en sus dimensiones según la clave de referencia del aeródromo al que se apliquen relacionados con las dimensiones y parámetros operativos de la pista "Chalacatepec", en el municipio de Tomatlán, Jalisco. Las determinaciones específicas sobre las restricciones a la utilización del suelo alrededor de los aeródromos las señalará la Secretaría de Comunicaciones y Transportes sobre la base de la Ley de Vías Generales de Comunicación, y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia; y en tratándose de instalaciones aéreas militares corresponderá a la Secretaría de la Defensa Nacional.

Conforme a la referida clasificación y a los parámetros establecidos por las Normas y Métodos recomendados internacionales "AERODROMOS" ANEXO 14 al Convenio sobre Aviación Civil Internacional, las superficies limitadoras de obstáculos establecidas para la pista área ubicada en la Plaza Tomatlán, Jalisco son las siguientes:

- En la **Superficie de Aproximación**, la restricción por altura de edificios se aplica través de un trapecio inclinado cuyo dimensionamiento varía según el tipo de pista. Para la pista principal denominada 08-26 **(RI-AV-I)**, la restricción por altura es de 10.00 mts. por cada 500.00 mts. de distancia (tomados a partir de la zona denominada franja de pista, la cual se encuentra a 60.00 mts. de esta última en ambos extremos este y oeste), presenta una pendiente ascendente del 2%: zona 1 restricción por altura = 10.00 mts; zona 2 restricción por altura = 20.00 mts; zona 3 restricción por altura = 30.00 mts; y así sucesivamente hasta llegar a la intersección con la superficie horizontal localizada

a 2250.00 mts. de distancia con una restricción por altura de 45.00 mts. **(según cota SNMM)**.

- Para la pista secundaria denominada 09-27 la **Superficie de Aproximación (RI-AV-II)** presenta una restricción por altura de 16.66 mts. por cada 500.00 mts. de distancia (tomados a partir de la zona denominada franja de pista, la cual se encuentra a 60.00 mts. de esta última en ambos extremos este y oeste). Presenta una pendiente ascendente del 3.33%: zona 1 restricción por altura = 16.66 mts; zona 2 restricción por altura = 33.32 mts; zona 3 restricción por altura = 49.98 mts; y así sucesivamente hasta llegar a la zona 6 localizada a 3000.00 mts. de distancia con una restricción por altura 99.96 mts. **(según cota SNMM)**.
- Para la pista principal denominada 08-26 en la zona denominada **Superficie de Transición (RI-AV-III)** la restricción por altura se aplica a través una pendiente ascendente del 14.3 % en los sentidos norte y sur tomada a partir de la franja de pista describiendo un trapecio inclinado hasta llegar a los 45.00 mts. de altura **(según cota SNMM)**.
- Para la pista secundaria denominada 09-27 en la zona denominada **Superficie de Transición (RI-AV-IV)** la restricción por altura se aplica a través una pendiente ascendente del 14.3 % en los sentidos norte y sur tomada a partir de la franja de pista describiendo un trapecoide inclinado hasta llegar a los 45.00 mts. de altura **(según cota SNMM)**.
- En la zona de virajes denominada **Superficie Horizontal Interna (RI-AV-V)** la restricción por altura de edificios se aplica través de un elipsoide plano en el cual la restricción por altura es de 45.00 mts., **(según cota SNMM)** esta zona se compone por dos círculos con un radio de 4000.00 mts. tomados a partir de la intersección del eje de la pista 08-26 con sus límites oriente y poniente.
- En la zona de virajes denominada **Superficie Cónica (RI-AV-VI)** la restricción por altura de edificios se aplica través de un elipsoide en forma de cono con una pendiente ascendente del 5 % tomada a partir del límite de la Superficie Horizontal Interna, de tal forma que a una distancia de 2000.00 mts. de esta última la restricción por altura corresponde a 145.00 mts. **(según cota SNMM)**

Todas las alturas señaladas anteriormente para las SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTACULOS se tomarán a partir de la elevación de la pista principal, determinado a partir de su cota SNMM y Altura Elipsoidal.

SNMM: Altura referida sobre el nivel medio del mar. Altura media de la superficie del océano en todas las etapas de marea. Utilizado como referencia para las elevaciones.

ALTURA ELIPSOIDAL: Distancia vertical de un punto de la superficie terrestre con respecto a la superficie del elipsoide de referencia. Ésta no es equivalente a la elevación sobre el nivel medio del mar (SNMM).

El punto de referencia para determinar la elevación de la pista principal deberá estar basado en la Red Geodesica del Instituto de Investigación Territorial.

Las identificadas en el plano de zonificación con la clave correspondiente a las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **AV**.

RI-AV (133) y **RI-AV** (134).

4.3.E.2. Áreas de restricción por redes e instalaciones de agua potable (RI-AB)

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. En este plan parcial, son aquellas que tienen la clave **RI-AB**.

4.3.E.3. Áreas de restricción por redes e instalaciones de drenaje (RI-DR)

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Son las áreas señaladas con la clave **RI-DR**.

4.3.E.4. Áreas de restricción por redes e instalaciones de electricidad (RI-EL)

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. En el presente Plan Parcial se identifican con una línea continua entre ellas un símbolo de voltaje, esto en color rojo.

4.3.E.5. Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación (RI-TL)

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el

organismo operador, con relación al tipo de instalación. Estas áreas se identifican con la clave **RI-TL**.

4.3.E.6. Áreas de restricción para la vialidad (RI-VL)

Son las superficies que deberán quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Las áreas de restricción para la vialidad estarán definidas a detalle en la estrategia de plan incluyendo las secciones propuestas en el anexo grafico. En el presente Plan Parcial el área que corresponde a la restricción se identifica en el Anexo Grafico con un polígono de línea discontinua color negra y queda libre de cualquier zonificación.

4.3.F. Áreas de transición (AT)

Son las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población.

En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Las acciones urbanísticas, así como las edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de estudios de impacto ambiental, que demuestren que la ejecución de las obras materiales, no cambiarán la índole de dichas áreas.

Las identificadas en el plano de zonificación con la clave AT.

AT (124), AT (125), AT (126), AT (127), AT (128), AT (129), AT (130), AT (131) y AT (132).

4.3.G. Áreas rústicas (AR)

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

4.3.G.1. Áreas silvestres (AR-SIL)

Son aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original.

4.3.G.2. Áreas de actividades extractivas (AR-AE)

Son los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos.

4.3.G.3. Áreas agropecuarias (AR-AGR)

Son los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias.

4.3.G.4. Granjas y Huertos (GH):

Son los terrenos propios para huertos frutícolas predominantes en la región.

4.3.G.5. Áreas rústica turísticas (AR-TUR)

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. Las identificadas en el plano de zonificación con la clave de áreas rústicas más la subclave **TUR**.

AR-TUR (003), AR-TUR (004), AR-TUR (005), AR-TUR (006), AR-TUR (007), AR-TUR (008), AR-TUR (009), AR-TUR (010), AR-TUR (011), AR-TUR (012), AR-TUR (013), AR-TUR (014), AR-TUR (015), AR-TUR (016), AR-TUR (110), AR-TUR (111), AR-TUR (112), AR-TUR (113), AR-TUR (114), AR-TUR (115), AR-TUR (116), AR-TUR (117), AR-TUR (118), AR-TUR (119) y AR-TUR (120).

4.3.H. Áreas naturales protegidas (AN)

Son las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de

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

Determinado en el siguiente plan parcial con la siguiente:

AN (002). Corresponde al área natural protegida con categoría de Santuario "Playa de Mismaloya", zona de reserva y sitio de refugio para la protección, conservación, repoblación, desarrollo y control de las diversas especies de tortuga marina, por decreto y acuerdo publicados en el *Diario Oficial de la Federación* el 29 de octubre de 1986 y el 16 de julio de 2002.

4.3.I. Áreas de prevención ecológica (AP)

Son las áreas del territorio estatal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben preservarse, no permitiendo grado alguno de intervención humana, por lo que se evitará cualquier tipo de urbanización, y el ayuntamiento promoverá para que sean decretadas como áreas naturales protegidas. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas al Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

4.3.J. Áreas de conservación ecológica (AC)

Son las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas al Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes. Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

4.3.K. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua (CA)

Son 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 subdividen en:

1. **Áreas de protección a cuerpos de agua:** las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;
2. **Áreas de protección a cauces:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales; y
3. **Áreas de protección a escurrimientos:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley de Aguas Nacionales y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Éstas áreas se señalan en el Anexo Gráfico con una línea discontinua color negro paralela al eje del escurrimiento color azul.

4.3.L. Áreas de protección a acuíferos (PA)

Son las requeridas para la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración para la recarga acuífera. El **Área general de protección al acuífero**, son las áreas que comprenden la extensión general del acuífero para los efectos de captación del agua pluvial para la recarga del mismo, por lo que se prohíbe cualquier tipo de urbanización o edificación que no cuenten con sus desagües o drenajes con la debida canalización; así mismo, se prohíben los usos del suelo que generen una alta densidad o concentración de población, y las instalaciones que por su alto riesgo, la cantidad de combustible y los peligrosos de los productos que manejan, pudieran alterar las condiciones naturales del subsuelo. En esta plan se señalan con la clave; PA-I.

La determinación de las áreas de protección en los acuíferos dependerá de las características geo-hidrológicas del lugar, en especial la constitución del subsuelo y se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales. Para ello la autoridad municipal, además de las medidas de protección que disponga para el buen funcionamiento del acuífero y su recarga, solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo. La conservación de estas áreas es de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas al Plan de Ordenamiento Ecológico, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

4.4. ZONIFICACIÓN ESPECIFICA DE USOS DEL SUELO

De conformidad con el Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”, artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Desarrollo Vistas”, determina los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas, precisa las normas de utilización de los predios en su área de aplicación y precisa la garantía de las áreas de cesión para destinos.

La zonificación específica precisará los aprovechamientos específicos o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área de aplicación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la urbanización y edificación, mediante las matrices de utilización del suelo indicadas para cada tipo de uso, bajo las siguientes categorías:

1. **Uso o destino predominante:** el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
2. **Uso o destino compatible:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos.
3. **Uso o destino condicionado:** el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Dicha normativa se establecerá por cada tipo de zona establecida en el plan parcial indicando los lineamientos específicos de acuerdo a la clasificación de usos de suelo permisibles en cada zona. Estas normas se incluyen mediante las tablas correspondientes a cada uso establecidas en este documento, interpretándose de la siguiente forma:

- **Densidad:** Se refiere al número viviendas/cuartos que existen en una hectárea. Para su cálculo.
- **Superficie mínima de lote:** Se refiere al tamaño mínimo de lote en m² en el que se podrá subdividir en la zonificación que se trate.

- **Índice de edificación:** Se refiere a la unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote.
- **Frente mínimo de lote:** Se refiere a la dimensión en metros del frente del lote que da a la calle. De tener dos o tres frentes se considerará el menor de ellos.
- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos.
- **Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.
- **Número de cajones de autos:** Se refiere al número de espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio por unidad.
- **Altura de la edificación:** Se refiere a la altura máxima que puede tener una edificación en un predio determinado en pisos construidos. Puede ser la resultante de la relación C.O.S y C.U.S.
- **Restricciones:** Se refiere a la medida a la que se sujetará el alineamiento de la edificación en un lote determinado, en cualquiera de sus lados, pues puede ser frontal, lateral o posterior.

Las actividades y usos permitidos en cada zona, así como las normas de control de urbanización y edificación que privarán en el área de aplicación para los usos predominantes, compatibles o condicionados, son los señaladas por este documento:

4.4.A. Habitacional

La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas;

- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- IV. Determinar el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable consolidación de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

4.4.A.1. Zonas habitacional densidad mínima (H1)

Las normas de utilización correspondientes a los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima (H1-U) quedan supeditadas a lo que el Código Urbano para el estado de Jalisco y el presente Plan, consigna al respecto, cuyas matrices de utilización se especifican a detalle en la siguiente tabla.

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA (H1-U)	
Superficie mínima de lote	600 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Índice de edificación	150 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.40
Coefficiente de Utilización del Suelo(C.U.S.)	0.80
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por vivienda	De acuerdo a la Norma
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
% jardinado en la restricción frontal	60%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	

Las normas de utilización correspondientes a los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima (H1-H) quedan supeditadas al Código Urbano para el estado de Jalisco consigna al respecto, cuyas matrices de utilización se especifican a detalle en la siguiente tabla.

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MÍNIMA (H1-H)	
Superficie mínima de lote	800 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Índice de edificación	100 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.40
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.80
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por vivienda	De acuerdo a la Norma
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
% jardinado en la restricción frontal	50%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	

Las normas de utilización correspondientes a los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima con características especiales (H1-H*) quedan supeditadas al Código Urbano para el estado de Jalisco consigna al respecto, cuyas matrices de utilización se especifican a detalle en la siguiente tabla.

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA (H1-U*)	
Superficie mínima de lote	800 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Índice de edificación	200 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.40
Coefficiente de Utilización del Suelo(C.U.S.)	0.80
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por vivienda	De acuerdo a la Norma
Restricción frontal	3 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal	60%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA (H1-H*)	
Superficie mínima de lote	1,600 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Índice de edificación	200 m ² **
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.40
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.80
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por vivienda	De acuerdo a la Norma
Restricción frontal	3 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal	60%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	
**Para edificaciones mayores a 2 unidades de vivienda, se requerirá que los 800m ² marcados como índice de edificación por vivienda, corresponda a cada unidad privativa, de manera independiente a las áreas comunes.	

4.4.A.2. Zonas habitacionales densidad baja (H2)

Las normas de utilización correspondientes a los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados con la zona habitacional unifamiliar densidad baja (H2-U) quedan supeditadas a lo que el Código Urbano para el estado de Jalisco consigna al respecto, cuyas matrices de utilización se especifican a detalle en la siguiente tabla.

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA (H2-U)	
Superficie mínima de lote	300 m ²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales
Índice de edificación	100 m 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	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por vivienda	De acuerdo a la Norma
Restricción frontal	3 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal	50%
Restricciones laterales	***

Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

Las normas de utilización correspondientes a los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados con la zona habitacional plurifamiliar densidad baja (H2-H) quedan supeditadas a lo que el Código Urbano para el estado de Jalisco consigna al respecto, cuyas matrices de utilización se especifican a detalle en la siguiente tabla.

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA (H2-H)	
Superficie mínima de lote	500 m ²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales
Índice de edificación	120 m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.60
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.20
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por vivienda	De acuerdo a la Norma
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
% jardinado en la restricción frontal	40%
Restricciones laterales	***
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

4.4.B. Comercial y de servicios

La reglamentación de las zonas de comercios y servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones de servicio, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactorias de necesidades de la propia comunidad;

- II. Proteger tanto a las instalaciones de servicios como a las zonas habitacionales y turísticas cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los establecimientos de servicios, así como restringiendo aquellos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y

- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

4.4.B.1. Comercios y Servicios (CS)

Las normas de utilización correspondientes a los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados con la zona de Comercios y Servicios Intensidad Mínima (CSB-1) quedan supeditadas a lo que el Código Urbano para el estado de Jalisco y este plan consignan al respecto, cuyas matrices de utilización se especifican a detalle en la siguiente tabla.

COMERCIOS Y SERVICIOS INTENSIDAD MINIMA (CS-1)	
Superficie mínima de lote	800 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.4
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento	De acuerdo a la Norma
% de frente Jardinado	50%
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable

Las normas de utilización correspondientes a los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados con la zona de Comercios y Servicios Intensidad Baja (CS-2) quedan supeditadas a lo que el Código Urbano y este plan consignan al respecto, cuyas matrices de utilización se especifican a detalle en la siguiente tabla.

COMERCIOS Y SERVICIOS INTENSIDAD BAJA (CS-2)	
Superficie mínima de lote	300 m ²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.8
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento	De acuerdo a la Norma
% de frente Jardinado	40%
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable

Las normas de utilización correspondientes a los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados con la zona de Comercios y Servicios Intensidad Media (CS-3) quedan supeditadas a lo que el Código Urbano para el estado de Jalisco y este plan consignan al respecto, cuyas matrices de utilización se especifican a detalle en la siguiente tabla.

COMERCIOS Y SERVICIOS BARRIALES INTENSIDAD MEDIA (CS-3)	
Superficie mínima de lote	280 m ²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.7
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	2.1
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento	De acuerdo a la Norma
% de frente Jardinado	30%
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable

4.4.C. Turístico Hotelero, Densidad Mínima (TH1)

Las zonas delimitadas en el plano de zonificación e identificadas con las claves y números: **TH1 (110), TH1 (111), TH1 (112), TH1 (113), TH1 (114) y TH1 (115).**

4.4.D. Turístico Hotelero, Densidad Baja (TH2)

Las zonas delimitadas en el plano de zonificación e identificadas con las claves y números: **TH2 (116), TH2 (117), TH2 (118), TH2 (119) y TH2* (120).**

** Permite comercios y servicios centrales. (ver tabla de compatibilidades art. 23, derivado de la MIA “Desarrollo Vistas”).*

4.4.E. Mixto Regional (MR)

Las zonas delimitadas en el plano de zonificación e identificadas con las claves y números: **MR (121), MR (122), MR (123), MR* (124), MR* (125), MR* (126), MR* (127), MR* (128), MR* (129), MR* (130), MR* (131) y MR* (132).**

** Corresponden a Zonas que fungirán como áreas de transición, por lo que los usos que se emplacen en las mismas deberán proveer su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual de los centros de población.*

4.4.F. Equipamiento

Son todas las que tienen la clave EI, en sus diferentes niveles (acepciones): Distrital (D), o Regional (R). Dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento público o privado, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la

localización y dosificación óptima del equipamiento básico en las unidades urbanas que integran el territorio municipal, y establecer los lineamientos normativos de características de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.

Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público y/o privado, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad, por su área de influencia o nivel de servicios se clasifica en:

- 1. Equipamiento Distrital:** en estas zonas generalmente se forman núcleos de equipamiento de educación, cultura, salud servicios institucionales y culto en los que sirven a amplias áreas del centro de población, generando los centros distritales o subcentros urbanos;
- 2. Equipamiento Regional:** estas zonas contienen equipamiento que tiene un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas que se ubiquen sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras.

Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento, estará la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento urbano o similar que emitan las autoridades estatales o municipales, según sea el caso. Los equipamientos de carácter privado, podrán optar por la zonificación consignada en los predios adyacentes, cuando decidan realizar un cambio de usos de suelo, pues no están de ninguna forma obligados a conservar el uso indefinidamente. Las normas de control de la edificación a que deberán sujetarse las zonas de equipamiento urbano en el área de aplicación del presente Plan, siendo las siguientes:

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en m ²	Frente mínimo de lote en Metros Lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en Metros lineales	% de frente jardinado	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales
Nivel de Servicio	Rubro	Giro									
VECINAL	Educación	Jardín de niños (3 aulas)	1500*	24	0.4	0.4	Ver norma Gral	VER P.A.	50 %	5.00	5.00
		Primaria	2,500	30	0.15	0.3	Ver norma Gral	VER P.A.	50 %	5.00	5.00

BARRIAL	Educación	Escuelas de Capacitación social y técnica Educación especial	2,500	15	0.15	0.3	Ver norma Gral	VER P.A.	50%	5.00	5.00
		Guardería Infantil	1000*	15	0.6	0.6	Ver norma Gral	VER P.A.	50%	5.00	5.00
		Secundarias generales y técnicas	5000*	15	0.15	0.3	Ver norma Gral	VER P.A.	50%	5.00	5.00
	Cultura	Biblioteca	1000*	15	0.4	0.8	Ver norma Gral	VER P.A.	50%	5.00	5.00
	Culto	Iglesia	2500*	15			Ver norma Gral	VER P.A.	50%	5.00	5.00
	Salud	Unidad médica de 1 ^{er} contacto	400	15	0.5	0.5	Ver norma Gral	VER P.A.	50%	5.00	5.00

4.4.F.1. Equipamiento Institucional Dsitrital (EI-D)

Las zonas delimitadas en el plano de zonificación e identificadas con las claves y números: **EI-D (---)** y **EI-D (---)**.

4.4.F.2. Equipamiento Institucional Regional (EI-R)

Las zonas delimitadas en el plano de zonificación e identificadas con las claves y números: **EI-R (133)** y **EI-R (134)**.

4.5.G. Instalaciones especiales y de infraestructura (IE)

Las zonas de instalaciones especiales e infraestructuras, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de instalaciones especiales (IE), e infraestructura (IN), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. Las dimensiones de los predios y de las edificaciones, señaladas en este apartado, se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. Debiendo acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia. Para el caso de las estructuras para equipo de telecomunicación (radio, televisión, telefonía u otros), deberá de respetarse una restricción de 5 metros con respecto a los predios colindantes, a partir del paño exterior de la base de la estructura.

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

Las normas de utilización correspondientes a los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados con las zonas de Instalaciones Especiales (IE), e Infraestructura Urbana (IN) quedan supeditadas a lo que el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el presente Plan consignan al respecto y a las normas correspondientes en la materia.

4.4.G.1. Infraestructura Urbana (IN-U)

Las zonas delimitadas en el plano de zonificación e identificadas con las claves y números: **IN-U (135), IN-U (136), IN-U (138), IN-U (139), IN-U (140), IN-U (141), IN-U (142), IN-U (143) e IN-U (144).**

4.4.G.2. Infraestructura Especial Urbana (IE-U)

Las zonas delimitadas en el plano de zonificación e identificadas con las claves y números: **IE-U (137).**

4.4.H. Actividades Silvestres (SIL)

Las identificadas en el plano de zonificación con la clave de áreas rústicas más la subclave **SIL.**

AR-SIL (017), AR-SIL (018), AR-SIL (019), AR-SIL (020), AR-SIL (021), AR-SIL (022), AR-SIL (023), AR-SIL (024), AR-SIL (025), AR-SIL (026), AR-SIL (027), AR-SIL (028), AR-SIL (029), AR-SIL (030), AR-SIL (031), AR-SIL (032), AR-SIL (033), AR-SIL (034), AR-SIL (035), AR-SIL (036), AR-SIL (037), AR-SIL (038), AR-SIL (039), AR-SIL (040), AR-SIL (041), AR-SIL (042), AR-SIL (043), AR-SIL (044), AR-SIL (045), AR-SIL (046), AR-SIL (047), AR-SIL (048), AR-SIL (049) y AR-SIL (050).

4.4.I. Actividades Extractivas (AE)

Las identificadas en el plano de zonificación con la clave de áreas rústicas más la subclave: **AE.AR-AE (001).**

4.4.J. Actividades Extractivas (AE)

Las identificadas en el plano de zonificación con la clave de áreas rústicas más la subclave:

AGR. AR-AGR (051), AR-AGR (052), AR-AGR (053), AR-AGR (054), AR-AGR (055), AR-AGR (056), AR-AGR (057), AR-AGR (058), AR-AGR (059), AR-AGR (060), AR-AGR (061), AR-AGR (062), AR-AGR (063), AR-AGR (064), AR-AGR (065), AR-AGR (066), AR-AGR (067), AR-AGR (068), AR-AGR (069), AR-AGR (070), AR-AGR (071), AR-AGR (072), AR-AGR (073), AR-AGR (074), AR-AGR (075), AR-AGR (076), AR-AGR (077), AR-AGR (078), AR-AGR (079), AR-AGR (080), AR-AGR (081), AR-AGR (082), AR-AGR (083), AR-AGR (084), AR-AGR (085), AR-AGR (086), AR-AGR (087), AR-AGR (088), AR-AGR (089), AR-AGR (090), AR-AGR (091), AR-AGR (092), AR-AGR (093), AR-AGR (094), AR-AGR (095), AR-AGR (096), AR-AGR (097), AR-AGR (098), AR-AGR (099), AR-AGR (100), AR-AGR (101), AR-AGR (102), AR-AGR (103), AR-AGR (104), AR-AGR (105), AR-AGR (106), AR-AGR (107), AR-AGR (108) y AR-AGR (109).

4.4.K. Granjas y Huertos (GH)

Las zonas delimitadas en el plano de zonificación e identificadas con las claves y números:

GH (104), GH* (105), GH* (106), GH* (107), GH* (108) y GH* (109).

** Zonas de uso exclusivamente para Huertos (no se permiten granjas)*

4.5. ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

4.5.A. Acciones de conservación

En relación con las áreas y predios para los que se proponen acciones de conservación ecológica; preservación de bienes afectos al patrimonio histórico y cultural; mejoramiento, saneamiento y reposición de elementos de infraestructura o paisaje urbano, se procederá a expedir los planes parciales correspondientes, conforme las disposiciones del Título Quinto “De La Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población”, Capítulo I “De la Planeación del Desarrollo Urbano”, en su sección sexta “Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano”, artículos 122 y 125, del Código Urbano para el Estado de Jalisco; a fin de promover su identificación, conservación y mejoramiento, con la concurrencia de las autoridades estatales y federales competentes, para que tomen la participación que les corresponde conforme la legislación federal y estatal vigente.

En las áreas de mejoramiento, con la participación de los propietarios de predios y fincas, se promoverán las obras de urbanización mediante la acción urbanística por objetivo social, atendiendo las disposiciones del Título Séptimo “Del Suelo y las Reservas Territoriales”, Capítulo VIII “De los Sistemas de Acción Urbanística y sus modalidades”, artículos 325 al 332, del Código Urbano para el estado de Jalisco. Las acciones de regularización de la tenencia de la tierra que se promuevan en áreas de urbanización espontánea que el ayuntamiento, con fundamento en este plan parcial de desarrollo urbano autorice mediante acuerdo de ayuntamiento, se realizarán conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley General y en los acuerdos que se celebren. Las acciones de conservación y mejoramiento para éste plan de desarrollo urbano del “Desarrollo Vistas”, son las siguientes:

Tabla 2. Acciones de Conservación y Mejoramiento

Acciones:	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
1.1.- Considerar políticas y propuestas consignadas en el programa de ordenamiento ecológico del territorio (POET)	Ayuntamiento. SEMADET.	X		
1.2.- Establecer un programa que permita incrementar la superficie arbolada en el interior del polígono de aplicación; recuperando y promoviendo la forestación con especies adecuadas en las restricciones frontales, laterales y posteriores de las fincas.	Ayuntamiento Comunidades	X		
1.3- Conservar y mantener los espacios verdes abiertos existentes consignados en este plan	Ayuntamiento Comunidades	X	X	X
1.4.- Conservar y mantener las áreas con valor histórico patrimonial, controlando los usos y destinos que se establezcan en el distrito a través de la generación de normas que eviten su deterioro y el de su entrono.	Ayuntamiento INAH Secretaría de Cultura	X	X	X

1.5- Canalizar los arroyos y escurrimientos que queden dentro de áreas urbanas dejando áreas verdes a sus lados, generando nuevos parques lineales urbanos.	Ayuntamiento	X		
---	--------------	----------	--	--

4.5.B. Acciones de crecimiento

Conforme las disposiciones del Título Quinto “De la Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población”, Capítulo I “De la Planeación del Desarrollo Urbano”, en su sección sexta “Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano”, artículos 121 y 122, del Código Urbano para el estado de Jalisco y conforme a las disposiciones del plan parcial, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su publicación y registro.

El Ayuntamiento emprenderá las acciones a fin de promover el desarrollo de las obras de urbanización, atendiendo lo dispuesto en el Título Sexto “De la Zonificación”, Capítulo I “De los Usos y Destinos del Suelo”, del Código Urbano para estado de Jalisco; ejercer, en coordinación con el ejecutivo estatal, el derecho de preferencia que se indica en el artículo 196 del Código Urbano para el estado de Jalisco y; constituir reservas territoriales y promover su desarrollo.

Tabla 3. Acciones de Crecimiento

A c c i o n e s :	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
1.1.- Elaborar en conjunto con los organismos encargados un plan de infraestructura para el agua que permita asegurar su correcto suministro, evitando al máximo las unidades aisladas o “remansos o núcleos aislados de infraestructura/tecnología” que no garantizan el suministro al mediano y largo plazos.	Ayuntamiento Empresa Xala Mar	X		
1.2.- Elaborar en conjunto con la Comisión Federal De Electricidad un plan de infraestructura eléctrica que garantice el suministro en el mediano y largo plazos.	Ayuntamiento. Empresa Xala Mar	X		
1.3.- Consolidar los polígonos de desarrollo, permitiendo que estos sean el polo de atracción hacia el desarrollo	Ayuntamiento	X	X	X
1.4.- Promover un transporte colectivo rural, sobre los corredores a desarrollar. El transporte colectivo será el detonante para su consolidación, con usos mixtos.	Ayuntamiento. Empresa Operadora	X	X	X
1.5. Ayuntamiento de Tomatlán 2021-2024.-Creación de una red de espacios recreativos y abiertos, en aprovechamiento a las áreas de protección y conservación ecológica.	Ayuntamiento	X	X	X

4.6. PROPUESTAS DE ACCIÓN URBANA

Se identifican y proponen como acciones urbanas públicas específicas o puntuales, derivadas del plan parcial de desarrollo urbano del “Desarrollo Vistas”, mismas de las que se describe su programación en forma detallada, indicando la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla y la etapa de desarrollo a la que corresponden, organizadas por sub-programas:

4.6.A. Planeación del desarrollo urbano

Tabla 4. Acciones de planeación del desarrollo urbano

Acciones:	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
1.1.- Aprobar la Actualización / Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Desarrollo Vistas”	Ayuntamiento.	X		
1.2.- Aplicar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Desarrollo Vistas”, así como las políticas de control que se determinen en el mismo.	Ayuntamiento.	X		
1.3.- Promover y utilizar la base de datos del levantamiento puntual de uso de suelo con fines multifinancieros por las dependencias públicas municipales relacionadas con la administración y sanción de uso de suelo.	Ayuntamiento.	X		
1.4.- Promover la vigilancia sistemática de los usos y destinos del suelo para detectar obras y giros no compatibles con los establecidos para las zonas en la estrategia general de ordenamiento de este plan parcial.	Ayuntamiento.	X		

4.6.B. Suelo urbano y reservas territoriales

Tabla 5. Acciones de suelo urbano y reservas territoriales

Acciones:	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
2.1.- Creación y consolidación de áreas y corredores de potencial de desarrollo, con el fin de atraer inversiones al “Desarrollo Vistas”	Ayuntamiento.	X	X	X
2.2.- Consolidar y proteger la áreas con potencial agrícola y de conservación ambiental.	Ayuntamiento.	X	X	X

4.6.C. Infraestructura

Tabla 6. Acciones de Infraestructura

Acciones:	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
3.1.- Elaborar un estudio para dar solución por cuencas hidrológicas al drenaje y disminuir en la medida posible el riesgo de inundación latente en las partes bajas del “Desarrollo Vistas”	Ayuntamiento. Organismo operador	X	X	
3.2.- Elaborar un estudio para la introducción de colectores sanitarios que garanticen el correcto desalojo de las aguas servidas fuera de los asentamientos urbanos	Ayuntamiento. Organismo operador	X	X	
3.3.- Construcción de obras de contención para la implementación de parques lineales a lo largo de los cauces de escurrimientos hacia los esteros en el “Desarrollo Vistas”	Ayuntamiento	X	X	
3.4.- Elaboración de un programa de desazolve preventivo de los cauces de escurrimientos principales a fin de disminuir riesgos de inundación en el temporal de lluvias	Ayuntamiento	X	X	

4.6.D. Vialidad y transporte

Tabla 7. Acciones de vialidad y transporte

Acciones:	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
4.1.- Estructurar el sistema vial, mediante la implementación de sistemas de transporte colectivo, que permitan la consolidación de corredores rururbanos.	Ayuntamiento Secretaría de Transporte.	X	X	
4.2.- Construcción y consolidación de las vialidades propuestas por este plan, ya que son parte integral de un proyecto de movilidad sustentable del municipio de Tomatlán.	Ayuntamiento	X	X	X
4.3.- Desarrollar proyectos para el paso peatonal sobre las arterias principales y colectoras en los cruces o puntos conflictivos dentro del polígono de aplicación.	Ayuntamiento Desarrolladores	X		
4.4.- Desarrollar proyectos de movilidad alternativa (ciclovías y andadores) que faciliten el desplazamiento de los residentes y visitantes del “Desarrollo Vistas”	Ayuntamiento Desarrolladores	X		
4.5.- Elaborar y administrar un programa de conservación de vialidades y espacios abiertos y recreativos.	Ayuntamiento. Desarrolladores	X		

4.6.E. Equipamiento urbano

Tabla 8. Acciones de equipamiento urbano

Acciones:	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
5.1.- Dotar de predios para la construcción y operación de primaria / secundaria / bachillerato que permitan satisfacer las necesidades específicas de la población residente.	Ayuntamiento SEJ U de G		X	
5.2.- Construir parques y espacios públicos que permitan el esparcimiento de los habitantes del “Desarrollo Vistas”	Ayuntamiento Desarrolladores	X	X	
5.3.- Construir el equipamiento de salud necesario para satisfacer las necesidades específicas de los residentes y visitantes del “Desarrollo Vistas”	Ayuntamiento SSJ		X	

4.6.F. Protección ambiental y riesgo urbano

Tabla 9. Acciones de protección ambiental y riesgo urbano

Acciones:	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
6.1.- Elaboración de un estudio para determinar las zonas en riesgo por inundación, con el fin de construir la infraestructura necesaria.	Ayuntamiento.	X	X	
6.2.- Creación de una red de espacios verdes y parques, que además de dotar de más espacio público, doten de áreas de entornos naturales protegidos.	Ayuntamiento. SEMADET. Desarrollador	X	X	

5. PROMOCION E INSTRUMENTACION DE LAS ACCIONES DE CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO.

Para promover la aplicación de este plan parcial, el ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en el Título Segundo "De la concurrencia y Coordinación de las Autoridades", Artículo 6; Capítulo I "Del Congreso del Estado", Artículo 7, Fracción VII; Capítulo II "Del Gobierno del Estado", Artículos 8 y 9; Capítulo III "De los Municipios", Artículo 10, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

En particular se promoverán y realizarán con base en acuerdos de coordinación:

- I. La desincorporación de tierras en propiedad social para su incorporación a los centros de población y la creación de reservas territoriales;
- II. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento urbano, conforme al presente plan parcial.

Para promover la aplicación de este plan parcial con la participación de la sociedad, el ayuntamiento, a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de concertación, convenios y contratos con personas y grupos sociales y privados, para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los considerandos anteriores, así como en los Artículos 46, 47 y 48 del Título Tercero "De la Participación Ciudadana, Social y Vecinal" del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

A fin de promover y realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el presente plan parcial, el ayuntamiento:

- I. Formular y expedir el PPDU, a efecto de identificar el patrimonio cultural y natural del estado, precisando el régimen de propiedad que les corresponda, conforme a las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en las normas correspondientes;
- II. Identificará las áreas generadoras y receptoras de transferencias de derechos de desarrollo, a efecto de estimular la conservación, mejoramiento y utilización productiva de bienes inmuebles afectos al patrimonio cultural;
- III. Establecerá y aplicará estímulos fiscales, conforme a las disposiciones de la ley de hacienda municipal y la ley estatal en materia de promoción económica, a través de la ley de ingresos y el presupuesto de egresos, para apoyar e incentivar:

- IV. Gestionará la conservación y mejoramiento de predios y fincas clasificados por su valor histórico, artístico o cultural, así como su utilización en actividades productivas y congruentes a sus características;
- V. Llevará a cabo acciones de protección y mejoramiento en áreas ecológicas;
- VI. Llevará acciones de reordenamiento; la renovación o la densificación de áreas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- VII. Llevará a cabo acciones de saneamiento; conservación y utilización productiva de predios baldíos en los centros de población, con la participación de sus titulares y en su caso, de las asociaciones previstas en los artículos 48 y 49 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y;
- VIII. Llevará a cabo acciones de vivienda de interés social y popular.
- IX. Podrá celebrar convenios con los titulares de predios y fincas, conforme a las disposiciones de los artículos 146, fracción v, 147, 157 y 211 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, a efectos de:
 - a. Adecuar su uso a las exigencias del desarrollo urbano;
 - b. dotar y rehabilitar la infraestructura urbana, el equipamiento y los servicios, en áreas que carecen de ellas;
 - c. incorporar porciones de la reserva a la expansión urbana para la regulación de su crecimiento;
 - d. determinar, precisar, agrupar y redistribuir las áreas de cesión para destinos, conforme a la utilización que corresponda a los predios donde se proponga la acción urbanística, para realizar las obras de infraestructura y equipamiento;
 - e. adquirir predios para destinos o facilitar su aportación por los particulares, para realizar obras de vialidad y de equipamiento regional, mediante su pago o compensación fiscal;
 - f. realizar las obras de urbanización básica y de equipamiento urbano regional y;
 - g. administrar los servicios públicos, en forma directa o con la participación de los particulares o grupos sociales.

7. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “DESARROLLO VISTAS”

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

Todas las obras y construcciones que se realicen en predios o fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación determinadas por el presente plan parcial de desarrollo urbano, conforme lo ordena el Título Noveno “De la Acción Urbanística”, Capítulo I “De las Reglas Generales de la Acción Urbanística”, Artículos 228, 229, 230 y 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del plan parcial de desarrollo urbano, estarán afectadas por la nulidad que establece la ley del procedimiento administrativo de conformidad y en congruencia con el Título Decimo Segundo “De las Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones”, Capítulo VI “De las Sanciones”, Del Código Urbano para el Estado De Jalisco.

Como lo dispone el Título Quinto “De la Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población”, Capítulo II “De la Aplicación de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano”, Artículos 127, 132, 133 y 134, del Código Urbano Para el Estado de Jalisco; son obligatorias las disposiciones del “Desarrollo Vistas” para las autoridades federales, estatales o municipales y en general para toda aquella persona física o jurídica.

Todo acto u omisión que contravenga las disposiciones del presente plan parcial de desarrollo urbano, se sujetará a lo dispuesto en la ley del procedimiento administrativo y ley de justicia administrativa del Estado de Jalisco, como lo señala el Título Décimo Segundo “De las Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones”, Capítulo VI “De las Sanciones”, Artículos 377, 378 y 379 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

8. TRANSITORIOS

Las disposiciones de la actualización del plan parcial de desarrollo urbano del “Desarrollo Vistas”, del municipio de Tomatlán, Jalisco entrarán en vigor a partir de su publicación en la “Gaceta Municipal”

Después de su publicación en la “Gaceta Municipal”, deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad como lo dispone el Título Quinto “De la Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano De Los Centros De Población”, Capítulo I “De la Planeación Del Desarrollo Urbano”, Sección Sexta “Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano”, Artículo 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Una vez en vigor el citado Plan Parcial de Desarrollo Urbano del “Desarrollo Vistas”, y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedarán abrogados los planes enlistados en la siguiente tabla y derogadas todas las disposiciones municipales que se opongan al mismo plan parcial y sus normas de zonificación. Es así, que bajo esta normativa quedan abrogados y sin ningún efecto normativo el siguiente plan parcial de desarrollo urbano:

Tabla 11. Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Desarrollo Vistas”

Aprobado	Fecha de Aprobación	Fecha de Publicación
Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Desarrollo Vistas”	27 de febrero de 2020	02 de marzo de 2020

MATRICES DE USOS COMPATIBLES Y CONDICIONADOS

Matriz 1. Granjas y Huertos (GH)

GRANJAS Y HUERTOS (GH)	
Superficie mínima de lote	10,000 m ²
Frente mínimo del lote	60 metros lineales
Índice de edificación	4,000 m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.20
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.40
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver Norma General No.22*
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
% de frente Jardinado	10%
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	

ALOJAMIENTO TEMPORAL

Matriz 2. Turístico Hotelero (TE)

TURISTICO ECOLOGICO (TE)	
Superficie mínima de lote	5,000 m ²
Frente mínimo del lote	40 metros lineales
Índice de edificación	2,500 m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.20
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.40
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver Norma General No.22*
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
% de frente Jardinado	80%
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	

Matriz 3. Turístico Hotelero Densidad Mínima (TH-1)

TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MINIMA (TH-1)	
Superficie mínima de lote	10,000 m ²
Frente mínimo del lote	70 metros lineales
Índice de edificación	300 m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.15
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.15
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver Norma General No.22*
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
% de frente Jardinado	50%
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
Restricciones laterales	3 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	

Matriz 4. Turístico Hotelero densidad Baja (TH-2)

TURISTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA (TH-2)	
Superficie mínima de lote	7,500 m ²
Frente mínimo del lote	50 metros lineales
Índice de edificación	200 m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.15
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.30
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver Norma General No.22*
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
% de frente Jardinado	40%
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
Restricciones laterales	3 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	

HABITACIONAL

Matriz 5. Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U)

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA (H1-U)	
Superficie mínima de lote	600 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Índice de edificación	600 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.40
Coefficiente de Utilización del Suelo(C.U.S.)	0.80
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver Norma General No.22*
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
% jardinado en la restricción frontal	60%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	

Matriz 6. Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima (H1-H)

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MÍNIMA (H1-H)	
Superficie mínima de lote	800 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Índice de edificación	400 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.40
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.80
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver Norma General No.22*
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
% jardinado en la restricción frontal	50%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	

Matriz 7. Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA (H2-U)	
Superficie mínima de lote	300 m ²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales
Índice de edificación	300 m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.60
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.20
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver Norma General No.22*
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
% jardinado en la restricción frontal	50%
Restricciones laterales	***
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado.
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

Matriz 8. Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja (H2-H)

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA (H2-H)	
Superficie mínima de lote	500 m ²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales
Índice de edificación	250 m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.60
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.20
Altura máxima de la edificación	Resultante de C.O.S y C.U.S
Cajones de estacionamiento por vivienda	Ver Norma General No.22*
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
% jardinado en la restricción frontal	40%
Restricciones laterales	***
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado
*Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda.	
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

EQUIPAMIENTO

Matriz 9. Equipamiento (EI)

EQUIPAMIENTO (EI)													
NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en M ²	Frente mínimo de lote en Metros Lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en Metros lineales	% de frente jardinado	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales	Modo de edificación.
Nivel de Servicio	Rubro	Giro											
VECINAL	Educación	Jardín de niños (3 aulas)	1500*	24	0.4	0.4	Un nivel	Ver norma General 22	VER P.A.	50%	5.00	5.00	Abierto
		Primaria	2,500	30	0.15	0.3	R	Ver norma General 22	VER P.A.	50%	5.00	5.00	Abierto
BARRIAL	Educación	Escuelas de Capacitación social y técnica Educación especial	2,500	15	0.15	0.3	R	Ver norma General 22	VER P.A.	50%	5.00	5.00	Abierto.
		Guardería Infantil	1000*	15	0.6	0.6	Un nivel	Ver norma General 22	VER P.A.	50%	5.00	5.00	Abierto
		Secundarias generales y técnicas	5000*	15	0.15	0.3	R	Ver norma General 22	VER P.A.	50%	5.00	5.00	Abierto
	Cultura	Biblioteca	1000*	15	0.4	0.8	R	Ver norma General 22	VER P.A.	50%	5.00	5.00	Abierto
	Culto	Iglesia	2500*	15				Ver norma General 22	VER P.A.	50%	5.00	5.00	Abierto
	Salud	Unidad médica de 1 ^{er} contacto	400	15	0.5	0.5	Un nivel	Ver norma General 22	VER P.A.	50%	5.00	5.00	Abierto

* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican la dotación de estos equipamientos.

** Norma para estacionamiento de vehículos (anexo)

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

P.A. Plano de Alineamiento

ÁREAS CON POTENCIAL DE *DESARROLLO*

Matriz 10. Área de Potencial de Desarrollo Mixto Distrital Intensidad Mínima (MD-1)

MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD MINIMA (MD-1)	
Superficie mínima de lote	800 m ²
Frente mínimo de lote	20 ml
Índice de edificación	200 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	Ver Norma General
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	Ver Norma General
Altura máxima de la edificación	Ver Norma General
Cajones de estacionamiento para el uso H1-V	Ver Norma General
Cajones de estacionamiento CC y SC	Ver Norma General
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
Porcentaje de frente Jardinado	50%
Restricciones laterales	2.5 metros lineales***
Restricción posterior	3 metros lineales***
Modo de edificación	Variable
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición incluye, estacionamiento para visitantes. *** Las restricciones laterales y posterior quedan sujetas a las particularidades de la zona específica y a un estudio de asoleamiento y ventilación a fin de asegurar el correcto funcionamiento de las unidades de vivienda. **** La demanda total, es la suma de las demandas señaladas para cada uno de los usos y destinos que se encuentren establecidos en un mismo predio.	

Matriz 11. Área de Potencial de Desarrollo Mixto Distrital Intensidad Baja (MD-2)

MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD BAJA (MD-2)	
Superficie mínima de lote	600 m ²
Frente mínimo de lote	15 metros lineales
Índice de edificación	120 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	Ver Norma General
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	Ver Norma General
Altura máxima de la edificación	Ver Norma General
Cajones de estacionamiento CC y SC	Ver Norma General
Restricción frontal	Ver Plano de Alineamiento
Porcentaje de frente Jardinado	40%
Restricción lateral	***
Restricción posterior	3 metros lineales***
Modo de edificación	Variable
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda. En esta disposición no se incluyen el estacionamiento para visitantes. *** Las restricciones laterales y posterior quedan sujetas a las particularidades de la zona específica y a un estudio de asoleamiento y ventilación a fin de asegurar el correcto funcionamiento de las unidades de vivienda. **** La demanda total, es la suma de las demandas señaladas para cada uno de los usos y destinos que se encuentren establecidos en un mismo predio.	

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
"DESARROLLO VISTAS"

José María Morelos, Tomatlán, Jalisco

Versión para Consulta Pública

8 de abril de 2024