

**H. AYUNTAMIENTO DE OCOTLAN, JALISCO  
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
NESTLE ZULA  
MUNICIPIO DE OCOTLÁN, JALISCO**

En sesión del Honorable Ayuntamiento de Ocotlán, Jalisco, se exponen los siguientes,

**CONSIDERANDOS:**

- Primero** Que en observancia a lo dispuesto por la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reiterado por el artículo 80° de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es facultad y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la Zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, para efecto de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos; facultades reglamentadas en los artículos 9, 35 y demás relativos a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley General de Aguas Nacionales, Ley Agraria, Ley General Contra el Cambio Climático; y en particular, por lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Segundo** Que el H. Ayuntamiento de Ocotlán, Jalisco, en apego a lo dispuesto por los artículos 120, 121, 122, 125, 230, 251 y 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, determina que para realizar una acción urbanística, el centro de población en que se pretende deberá contar con Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para el caso específico a solicitud del interesado por escrito, y fundado en el Dictamen de Trazo, Uso y Destino Específico DOTE-1575-2013 se describe la necesidad de proponer y tramitar la aprobación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Este regulará las acciones de crecimiento correspondientes, autorizará la zonificación específica y determinaciones, precisando los usos y destinos y reservas de áreas y predios para el área de estudio, que permita regular y controlar el desarrollo urbano, aplicando las prioridades, criterios técnicos, directrices y políticas de inversión pública. Y esto para la delegación correspondiente, donde se declara que es a través del instrumento titulado, Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula.
- Tercero** Que la propuesta del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, es congruente y compatible con el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco. Municipio de Ocotlán. Instrumento de Ordenamiento Territorial próximo superior, formulado por la Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, Decreto Publicado el día 28 de Julio del 2001 en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco, y su modificación del día 27 de Julio del 2006. En este se expone que el área de estudio es en su mayoría destinada para

uso agrícola, no siendo imposibilidad destinarse para desarrollo de asentamientos humanos e industria.

**Cuarto** Que en atención a lo dispuesto por los artículos 98 y 123 fracción III, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, deberá verificarse la consulta pública del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, e integrar al mismo las observaciones, peticiones y recomendaciones recibidas de la Secretaría y la Procuraduría de Desarrollo Urbano, así como las demás de la Sociedad y sus grupos organizados que se hayan integrado a la consulta. Fundamentada en el artículo 5 fracción XL del mismo Código, se entiende por Secretaría a la escindida Secretaría de Desarrollo Urbano, donde sobre el Decreto 24395/LX/13 se aprobó la nueva Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco en virtud del cual se modifica la Administración Pública Estatal y con ella algunas Secretarías. Y donde las cuestiones relativas al desarrollo urbano se trasladan a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial de acuerdo al artículo 21 del mismo Decreto; (SEMADET).

**Quinto** Que corresponderá al arquitecto Sergio Eugenio Sánchez Origel de cédula profesional número 1355587, y título de la Universidad Autónoma de Guadalajara del año 1989, el carácter como Director Responsable de Obra y Proyecto de Edificación y Urbanización de la acción urbanística para el complejo Nestlé en el área de aplicación de este Plan Parcial. Mismo que debidamente registrado con el número 66 se encuentra en el padrón de la Dirección de Ordenamiento Territorial del municipio.

Y que corresponderá al pasante de arquitecto José de Jesús López Becerra, el carácter como autor del instrumento de planeación urbana titulado Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula.

Y que corresponderá al arquitecto Francisco Javier García Ramírez de cédula profesional expedida con el número 7062057, y título del Instituto Tecnológico de Jiquilpan del año 2011, el carácter como Director Responsable de Planeación Urbana para la edición del instrumento de planeación urbana titulado Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula. Mismo que debidamente registrado con el número 71 se encuentra en el padrón de la Dirección de Ordenamiento Territorial del municipio.

## **CAPITULO I. BASES JURÍDICAS.**

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, Municipio de Ocotlán, Jalisco, obedece a lo dispuesto por el párrafo tercero de los artículos 27, 73 fracción XXIX-C, y 115 fracciones II, III, V y VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reiterado por el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco. Es facultad y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. Coordinado esto en el artículo 37 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado Jalisco. Disposiciones reglamentadas en los artículos 1 fracciones II y III, 2 fracciones II, VI y XIV, 3 fracciones IV, VIII, IX, X, XII, XIII, y XVII, 9 fracciones I, II, III, X, XIV y XV, 12 fracción I, 31, 35, 37 y 51 de la Ley General de Asentamientos Humanos que fijan las normas básicas para planear los centros de población y definen los principios para determinar las áreas y predios urbanos y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación. Igualmente en los artículos 1, 2, 3 fracciones I, III, VI, VIII, XII, XIV, XVIII, XIX, XX, XXI, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXXII, XXXIII, 23 fracciones II y VII, 28 fracción VIII, 79 fracciones II, VIII, 80 fracciones I, VIII, 110 fracciones I y II y artículo 112 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente. Por su parte, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en sus artículos Artículo 2, 4 fracciones I, II, III, IV y VIII, 5 fracciones I, II, XVI, XXIX, XLIX, L, LVII y LVIII, 10 fracciones I, II, XII, XIX, XX, XXX, XXXI, 76, 78 fracción III Inciso b), 82 fracción II Incisos a) y b), 86, 120, 121, 122, 123, 124, 126, 128, 129, 163 fracción VII, 165, 175, 176, 212 fracciones I, II y III, 216, 217, 228, 234, 240, 250, 251, 252, 325, 327, 347, 349 fracción I, II inciso c). Asimismo, en los artículos 3 fracciones I, VI, XIII, XVI, XVIII, XXXI, 8 fracciones I y II, 9 fracciones I y II, 12 fracciones I, II, III, IV y V, 17 fracción VII Inciso a), 25 fracciones VI, VII, XVIII, XXXVIII, XLV, LVII, LXIV y LXV; Cuadro 2. Artículos 28 Cuadro 3, Apartados 1.5 agrícola, 1.6 Granjas y huertos, 3.8 Habitacional unifamiliar densidad media, 6.5 Industria Pesada. Artículos 31, 84 fracciones II, III, 87, 88, 89 Cuadro 29, 90 Cuadro 30. Artículos 93 fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, 94, 97 fracción III, 100, 103, 104, 106, 107, 113, 114 fracción III, 154, 155 fracciones IX, X, XVI (Considerando suministros energéticos mediante gasoductos) y XVII, 230 fracciones I, II y III, 271, 297 fracción II, 298 fracción I, Inciso b), 299 fracción II, 300, 304, 319 Cuadro 45, 390, 393 y artículo 424 Fracción III del Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco, en el cual se establecen los lineamientos técnicos y específicos para la reglamentación de zonificación, control de edificación, densidades, compatibilidades de uso de suelo y en general las acciones del desarrollo urbano. Se consideran estas legislaciones urbanas, agrarias, energéticas, ambientales, en derechos humanos y demás títulos correspondientes. Publicación del Periódico Oficial El Estado de Jalisco del día martes 27 de Marzo del 2012 donde se transcribe el Acuerdo del Ciudadano Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco quien autoriza en su artículo primero Mapa General del Estado de Jalisco 2012, y el cual se dispone en el Instituto de Información Territorial del Estado de Jalisco para su consulta.

## CAPITULO II.

### REFERENCIA A LOS PLANES Y PROGRAMAS DE NIVEL SUPERIOR.

El ordenamiento y regulación de los centros de población se llevará a cabo de acuerdo al sistema estatal de planeación para el desarrollo urbano, mismo que se integra con el conjunto de planes y programas expedidos de acuerdo a la normativa en materia de planeación y ordenamiento del territorio, con los cuales debe guardar congruencia el presente plan, que de acuerdo con sus objetivos, contenido, área de aplicación, derechos y obligaciones derivados, es de considerarse de nivel básico. El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula guarda verticalidad con la siguiente instrumentación próxima:

#### II.1. Plan de Desarrollo Municipal de Ocotlán, Jalisco 2007-2017.

El presente fue publicado en la Gaceta Oficial el año I, en el número 04, tomo I y fecha del 6 de Julio del 2007, siendo los señores el licenciado Absalón García Ochoa, el licenciado Edilberto Gómez Santiago y el licenciado Antonio Fernando Chávez Delgadillo el Presidente Municipal, Síndico Municipal y Secretario General correspondientemente. En el capítulo VII, Imagen Objetivo de este instrumento se menciona que el municipio de Ocotlán para el 2017 destacará a nivel regional y estatal por su relación económica con estos panoramas:

1. "Ser un municipio líder en la región con un objetivo y rumbo bien definido, teniendo los estudios y proyectos necesarios para poder ejecutar acciones."
2. "Ser un municipio generador de empleo para poder controlar la migración, evitando de esta forma la desintegración familiar."
3. "Ser un municipio con apertura a la inversión nacional e internacional, proponiendo incentivos para su infraestructura, respetando las leyes y reglamentos que nos rijan."
4. "Ser un municipio gestor de los recursos necesarios, para realizar e implementar los planes y programas para el desarrollo sustentable."
5. "Ser un municipio abierto al desarrollo regional, promoviendo los planes y programas en coordinación con los demás municipios."

En el Capítulo VIII, Objetivos Estratégicos del mismo instrumento los siguientes en relación con la economía y el motivo de este Plan Parcial:

1. "Fomentar la calidad de vida."
  - 1.1. "Estrategias Desarrollo Económico."
    - 1.1.1. "Ejecutar y apoyar acciones que tengan como consecuencia elevar el nivel de competitividad de los sectores... comercial e industrial para mantener y hacer crecer el nivel de empleo. Estimular nuevas inversiones y garantizar el desarrollo económico sostenido de Ocotlán".
  - 1.6. "Estrategias Desarrollo Urbano y Medio Ambiente."
    - 1.6.2. "Planear el futuro desarrollo urbano, desde bases estadísticas reales y con fundamento en la normatividad, para lograr el crecimiento armónico de la ciudad."
  - 1.8. "Estrategias Ecología y Protección del Medio Ambiente."

- 1.8.1. "Pugnar por el aprovechamiento racional y auto sustentable de los recursos naturales, garantizando su equilibrio con el medio ambiente y entorno ecológico, en un marco de responsabilidad privada, pública y social."
2. "Fomentar la inversión pública".
  - 2.1. "Estrategias Desarrollo Económico"
  - 2.1.2. "Promover el fortalecimiento y modernización de las planta productiva y de servicios y Administración pública Municipal del Estado de Jalisco, con inversiones directas e indirectas que favorezcan la llegada de capital productivo."
3. "Promoción del empleo y evitar la emigración"
  - 3.1. "Estrategias Desarrollo Económico."
  - 3.1.2. "Diversificación la economía local."

## **II.2. Plan de Desarrollo Regional 2030. Región 04 Ciénega.**

El Decreto 18674 del Congreso del Estado de Jalisco contiene la Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios, donde en su artículo 3 fracción VIII, describe "Regionalización: como estrategia encauzada al desarrollo equilibrado de las regiones, sustentado en sus respectivas potencialidades". Es por ello que el ordenamiento marco de la planeación estatal regula y contempla un apartado especial a la planeación regional. Actualmente el Estado de Jalisco se divide administrativamente en doce regiones, y su composición se fundó conforme al procedimiento del artículo 56 de la misma Ley que dice, "Para la integración de las regiones de la entidad o su modificación, el Poder Ejecutivo requerirá sustentar su dictamen en estudios técnicos que justifiquen su pertinencia. El esquema de integración de los municipios del Estado en regiones, será emitido por acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal y publicado en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco". Es así que en el Acuerdo del Ciudadano Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco en Guadalajara, Jalisco el 3 de Agosto de 1998, el ingeniero Alberto Cárdenas Jiménez acuerda la Nueva Regionalización Administrativa del Estado de Jalisco. Este acuerdo de regionalización, expone en su motivo numeral VI que:

- b) "Apoyar un desarrollo equilibrado que integre las diversas regiones del país con los mercados nacionales e internacionales, aprovechando las ventajas comparativas que ofrezca cada región."
- c) "Continuar los esfuerzos orientados a lograr un ordenamiento territorial que racionalice la distribución de las actividades económicas y sociales del país y propiciar un crecimiento ordenado de las ciudades mediante la atención de las carencias acumuladas en la provisión de servicios públicos y equipamiento urbano."
- d) "Redistribuir el gasto público federal con sentido regional del desarrollo, otorgándose carácter prioritario a las entidades y regiones con mayores rezagos."

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios, el Plan Estatal de Desarrollo precisará los objetivos generales, directrices, políticas, estrategias y líneas de acción que coadyuven al desarrollo integral del Estado a corto, mediano y largo plazo; establecerá los lineamientos para el desarrollo estatal, sectorial y regional. En consecuencia, los planes regionales de desarrollo constituyen 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.

La instancia de coordinación del proceso de planeación regional, como auxiliar del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, la constituyen los Subcomités de Planeación Regional con base en los artículos 4, 10, 57 y 64 de la Ley en los cuales se acuerdan y determinan las prioridades del desarrollo en cada una de las regiones del Estado, con lo cual se cumple a su vez el carácter democrático de la planeación y programación regional, al asegurarse la participación de los sectores público, privado y social. A través de esta participación tripartita se construyen las propuestas que dan origen a los Planes Regionales de Desarrollo siguiendo la razón al artículo 60 de la misma Ley, que una vez aprobados por los respectivos subcomités regionales y publicados en el Periódico Oficial del Estado, su cumplimiento resulta obligatorio para las dependencias y entidades de la administración pública estatal en el ámbito de sus respectivas competencias fundado esto en los artículos 25 y 62 de la misma Ley, por lo que adquieren plena fuerza vinculadora.

Fundado en el artículo 61 de la misma Ley, los Planes de Desarrollo Regional tendrán como componentes "los objetivos y estrategias con una visión a largo, así como las líneas de acción y los proyectos estratégicos de corto y mediano plazo para el desarrollo integral y sustentable de cada una de las regiones de la entidad, en función de los objetivos generales fijados en el Plan Estatal". Instrumento que deberá ser evaluado y actualizado periódicamente de conformidad a las disposiciones legales aplicables.

Este Programa de Desarrollo Regional de la Zona Ciénega en su capítulo IV, Aspiraciones y Logros contempla un escenario prospectivo que "Aprovechando su posición estratégica dentro del corredor Centro Occidente y los incentivos gubernamentales, la Región ha consolidado una base económica industrial altamente competitiva ligada a la explotación agrícola y manufacturera. Las comunidades rurales de la Región se han convertido en polos importantes de desarrollo con oportunidades de crecimiento y con altos niveles de bienestar económico y social. Es una Región que dispone de amplias oportunidades para acceder a la vivienda, el trabajo, la educación, la cultura, el deporte, la recreación y la armonía en la vida familiar y social, que cuenta con una participación social participativa e incluyente. Es una Región respetuosa del medio ambiente con una profunda conciencia ciudadana de protección ambiental, comprometida con su conservación y aprovechamiento sustentable." Haciendo referencia para el año 2030 en la región Ciénega.

### **II.3. Otros Instrumentos; Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial; documento técnico para el municipio de Ocotlán.**

Es menester que el ordenamiento ecológico territorial sea observado. El documento técnico del Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial para el municipio de Ocotlán señala que el área de aplicación del presente plan se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental Ag3145R, con fundamento en el mapa del modelo; tanto mapa del modelo como documento técnico fueron elaborados por la Secretaría de Medio Ambiente y el Decreto se publicó el día 28 de Julio del 2001 con título Publicación del Acuerdo del Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco". Donde la descrita Unidad de Gestión Ambiental presenta las siguientes características:

1. Uso Predominante de Agricultura: uso de suelo o actividad actual establecida con un mayor grado de ocupación de la unidad territorial, cuyo desarrollo es congruente con las características y el diagnóstico ambiental es decir aptitud territorial, y que se requiere incentivar en función de las metas estratégicas regionales.
2. Uso Compatible de Asentamientos Humanos: Uso del suelo o actividad actual que se encuentra desarrollándose en apoyo a los usos predominantes y compatibles, pero que por sus características requiere de regulaciones estrictas especiales por las condiciones y diagnóstico ambiental.
3. Uso Condicionado de Industria: uso del suelo o actividad actual que se encuentra desarrollándose en apoyo de los usos predominantes y compatibles, pero por sus características requiere de regulaciones estrictas especiales que eviten un deterioro al ecosistema.
4. Fragilidad ambiental Media: Refiere a la susceptibilidad con que cuenta el ecosistema para enfrentar agentes externos de presión, naturales o humanos, basados en su capacidad de autogeneración. La fragilidad está en equilibrio. Presenta un estado de equilibrio entre la morfogénesis y la pedogénesis. Las actividades productivas deben considerar los riesgos de erosión latentes. La vegetación primaria está semi transformada.
5. Número de Unidad de Gestión Ambiental; 145.
6. Política territorial de Restauración: El área cuenta con procesos acelerados de deterioro ambiental como contaminación, erosión, deforestación. Es necesario marcar una política de restauración. Esto implica la realización de un conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propician la evolución y continuidad de procesos naturales. Esta restauración puede ser dirigida a la recuperación de tierras no productivas o al mejoramiento de ecosistemas con fines de aprovechamiento, protección o conservación. Esto es establecer la recuperación de terrenos degradados.
7. Uso condicionado, Industria: Uso del suelo o actividad actual que se encuentra desarrollándose en apoyo a los usos predominantes y compatibles, pero por sus características requiere regulaciones estrictas especiales que eviten un deterioro al ecosistema.

Se describe a continuación los criterios de regulación ecológica puntuales recomendados por la Secretaría para los Asentamientos Humanos de esta Unidad de Gestión Ambiental:

1. Promover y estimular el saneamiento de las aguas freáticas para la reutilización de las mismas.
2. Tratar las aguas residuales de las poblaciones mayores a 2,500 habitantes.
3. Establecer un sistema de residuos sólidos municipales que incluya acciones ambientalmente adecuadas desde su origen, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de basura, con el fin de evitar la contaminación de mantos freáticos y aguas superficiales, contaminación del suelo y daños a la salud.
4. Impulsar y apoyar la formación de recursos humanos según las áreas de demandas resultantes de las propuestas de ordenamiento, visualizándolas como áreas de oportunidad laboral para los habitantes del lugar.

5. Elaborar ordenamiento urbano en poblaciones mayores a 2,500 habitantes.

Se describe a continuación los criterios de regulación ecológica puntuales recomendados por la Secretaría para la Industria de esta Unidad de Gestión Ambiental:

1. Inducir el cambio de base económica buscando la diversificación congruente entre potencial y posibilidades.
2. Las actividades industriales que se emplace en el suelo rústico contarán con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto dentro del mismo predio, en el cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo o ecológicos. El ancho de esta franja de aislamiento se determinará según lo señalado en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.
3. Establecer nuevas industrias, limitando las consideradas de alto riesgo en zonas habitacionales de alta vulnerabilidad.
4. Facilitar el establecimiento de empresas que coadyuven al logro de la seguridad alimentaria del Estado.
5. Inducir la construcción de distritos industriales asegurando el encadenamiento productivo, la innovación de conocimiento endógeno y predominio de pequeñas empresas.
- 6.

### **CAPITULO III.**

#### **OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NESTLÉ ZULA.**

##### **III.1. Objetivos Generales.**

1. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
2. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
3. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
4. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
5. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
6. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
7. Autorizar el Proyecto Definitivo de Urbanización para una acción urbanística privada una vez aprobado el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en el predio propiedad de la Sociedad Anónima de Capital Variable Nestlé México, con una superficie aproximada de 600,000 metros cuadrados, y así mismo aprobar la lotificación de la misma acción, individualizando los lotes resultantes con la regulación específica de los usos y destinos que corresponda;
8. Establecer las bases a efecto de promover las acciones de crecimiento, conservación, mejoramiento y control de usos del suelo, previstas en este Plan Parcial mediante la elaboración de convenios, la participación de las asociaciones de vecinos, los grupos sociales y los titulares de predios y fincas; y
9. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

### **III.2. Objetivos Específicos.**

1. Establecer y determinar las normas, lineamientos y criterios técnicos necesarios para ejecutar obras de urbanización en el área de aplicación del Plan Parcial, específicamente en el desarrollo urbano por acción urbanística privada Nestlé Zula;
2. Cumplir con lo dispuesto en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos DOTE-1575-2013 de fecha 20 de Agosto del 2013, expedido por la Dependencia Municipal;
3. Concertar la participación en la construcción de redes generales de infraestructura de los propietarios de predios ubicados dentro del área de estudio, cuyas posibilidades sean para urbanizar;
4. Evaluar de manera integral los elementos existentes del medio físico natural y transformado, a fin de considerarlos en el Proyecto Definitivo de Urbanización por acción privada, en particular respecto a las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección al equilibrio ecológico, y prestación de los servicios;
5. Establecer los criterios de compatibilidad de los usos del suelo, para regular la funcionalidad e imagen urbana del área de aplicación, tomando en cuenta las determinantes socioeconómicas, culturales y ambientales de sus habitantes presentes y futuros, y del contexto urbano rural en que se encuentra; y
6. Establecer las condiciones para que en su caso, el Proyecto Definitivo de Urbanización por acción privada Nestlé Zula, sea recibido conforme a lo establecido en el artículo 237 fracciones V y VI del Código Urbano del Estado de Jalisco.
7. Regular los usos de suelo habitacionales para asentamientos humanos existentes a fin de convivir de manera racional y pacífica frente a los usos de suelo para industria mediana y pesada, siempre que se haga válida de la compatibilidad, condicionantes, restricciones y recomendaciones tanto para uno como para otro uso de suelo.

## **CAPITULO IV. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN Y DE ESTUDIO.**

### **IV.1. Área de Estudio.**

Siguiendo el razonamiento del artículo 8 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, fracción I el Área de Estudio "Corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo una acción urbanística, esta área debe quedar comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano propuesto. La descripción del polígono del Área de Estudio debe ser con toda precisión, utilizando como referencia elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática -Cuadrícula Universal Transversa de Mercator), determinándose de la siguiente manera":

- c. Tratándose de acciones urbanísticas para uso no habitacional la delimitación del Área de Estudio deberá de referirse en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía, que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, incluyendo los predios alojados frente a las mismas, y de las infraestructuras a las que deberán conectarse, dentro de las cuales estará contenida la totalidad del predio a desarrollar;

- d. En el caso de las instalaciones de riesgo, será en función de la zona de impacto, conforme a los criterios que establezca la autoridad municipal, en coordinación con las dependencias e instituciones competentes en la materia.

El Área de Estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, municipio de Ocotlán, Jalisco, tiene una superficie de 112'000,000.00 de metros cuadrados, y en su interior contiene una superficie parcial del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ocotlán, Jalisco vigente. Contiene un parcial de la superficie de jurisdicción administrativa del municipio de Ocotlán y así mismo un parcial del mismo origen del municipio de Tototlán. Contiene también la Estructura Territorial que abarca la Vialidad de Acceso Controlado autopista Guadalajara – Maravatío, y la Vialidad Regional carretera Federal 35 Guadalajara – México. Contiene también el Sistema Intra urbano mayoritario del centro de población de Ocotlán, Jalisco.

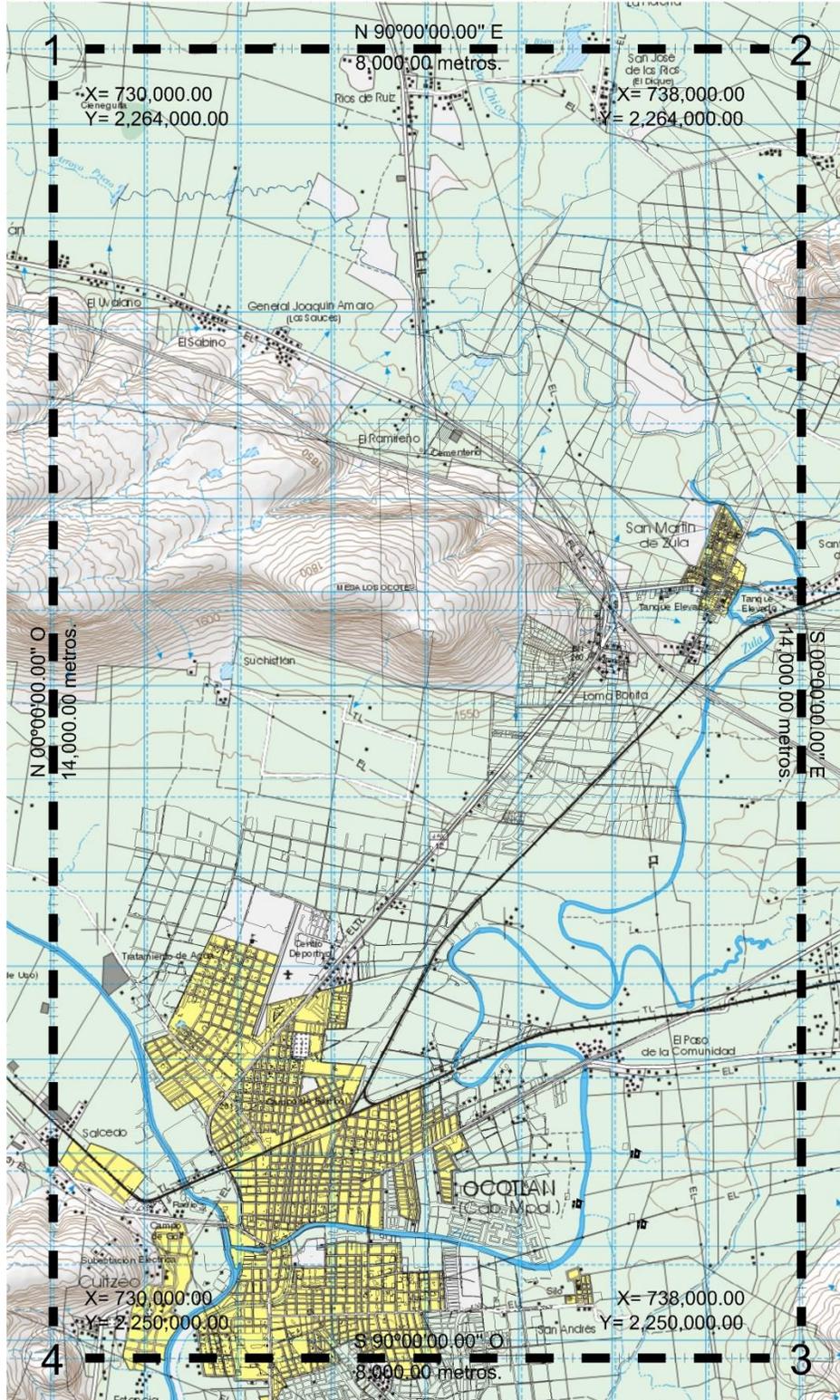
El polígono para el Área de Estudio comienza:

1. En el vértice 1 y recorre de Oeste a Este hacia el vértice 2 en línea recta sobre una Latitud UTM constante con 8,000.00 metros lineales, hasta el cruce con la Longitud UTM Oeste 738,000.00 metros. Continúa,
2. En el vértice 2 y recorre de Norte a Sur hacia el vértice 3 en línea recta sobre una Longitud UTM constante con 14,000.00 metros lineales, hasta el cruce con la Latitud UTM Norte 2'250,000.00 metros. Continúa,
3. En el vértice 3 y recorre de Este a Oeste hacia el vértice 4 en línea recta sobre una Latitud UTM constante con 8,000.00 metros lineales, hasta el cruce con la Longitud UTM Oeste 730,000.00 metros. Continúa,
4. En el vértice 3 y recorre de Sur a Norte hacia el vértice 1 en línea recta sobre una Longitud UTM constante con 14,000.00 metros lineales, hasta el cruce con la Latitud UTM Norte 2'264,000.00 metros. En este punto cierra el polígono.

| VÉRTICE | ABSCISA    | ORDENADA     |
|---------|------------|--------------|
| 1       | 730,000.00 | 2'264,000.00 |
| 2       | 738,000.00 | 2'264,000.00 |
| 3       | 738,000.00 | 2'250,000.00 |
| 4       | 730,000.00 | 2'250,000.00 |

SUPERFICIE 112'000,000.00  
 PERÍMETRO 44'000,000.00

Cuadro 1. Cuadro de Construcción para el Polígono del Área de Estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, en Ocotlán, Jalisco. Unidades abscisas, ordenas, superficies y perímetros en metros. Se utilizan coordenadas UTM.



Mapa 1. Polígono del Área de Estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, en Ocotlán, Jalisco. Carta Topográfica F13D77 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información (INEGI-UTM), Plano D-3 del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ocotlán, Jalisco. Mapa General del Estado de

Jalisco 2012, aprobado mediante acuerdo del Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco el día 27 de Marzo del 2012 y publicado en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco para división política municipal.

#### **IV.2. Área de Aplicación.**

Siguiendo el razonamiento del artículo 8 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, fracción II el Área de Aplicación "Corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos y normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios. La descripción del polígono del área de aplicación deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, ratificales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM".

El Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, municipio de Ocotlán, Jalisco, tiene una superficie de 7'040,976.95 metros cuadrados, se ubica al norte del centro de población del municipio de Ocotlán, Jalisco. Sobre la Vialidad Principal que une Ocotlán con las localidades de El Ramireño, General Joaquín Amaro o Los Sauces, Otatlán. El predio rústico que da motivo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula de la misma empresa Nestlé México Sociedad Anónima de Capital Variable donde se pretende una acción urbanística por modalidad privada con uso de suelo predominante de Industria Pesada y Riesgo Alto, se ubica a 1,900.00 metros lineales aproximados del cruce de la Vialidad Regional que comunica las delegaciones hacia el entronque con la carretera que une el municipio de Ocotlán con el municipio de Tototlán, Jalisco.

El polígono para el Área de Aplicación comienza:

1. En el vértice 1 y recorre de Noroeste a Sureste hacia el vértice 2 en línea quebrada a través del escurrimiento de agua nombrado Arroyo Negro o Arroyo Prieto que equivale al Límite Administrativo Municipal con 3,825.54 metros lineales hasta el cruce con Vialidad Regional que une el municipio de Ocotlán con el de Tototlán. Continúa,
2. En el vértice 2 y recorre de Oeste a Este hacia el vértice 3 en línea quebrada a través del escurrimiento de agua nombrado Arroyo Negro o Arroyo Prieto con 903.40 metros lineales hasta la desembocadura con río Zula. Continúa,
3. En el vértice 3 y recorre de Oeste a Este hacia el vértice 4 en línea quebrada a través del escurrimiento de agua nombrado Río Zula con 1,923.28 metros lineales hasta la desembocadura escurrimiento de agua perenne proveniente del Suroeste y que baja del cerro nombrado Mesa de Los Ocotes. Continúa,
4. En el vértice 4 y recorre de Noreste a Suroeste hacia el vértice 5 casi en línea recta a través del escurrimiento de agua perenne proveniente del Suroeste y que baja del cerro nombrado Mesa de Los Ocotes aguas arriba con 1,079.16 metros lineales hasta el cruce con Vialidad Regional que une el municipio de Ocotlán con el de Tototlán. Continúa,
5. En el vértice 5 y recorre de Nornordeste a Sursuroeste hacia el vértice 6 casi en línea recta, aguas arriba a través del escurrimiento perenne de agua que baja del cerro nombrado Mesa de Los Ocotes con 587.25 metros lineales hasta el margen del derecho de vía Norte de la Vialidad de Acceso Restringido nombrada Autopista Guadalajara – Maravatío. Continúa,

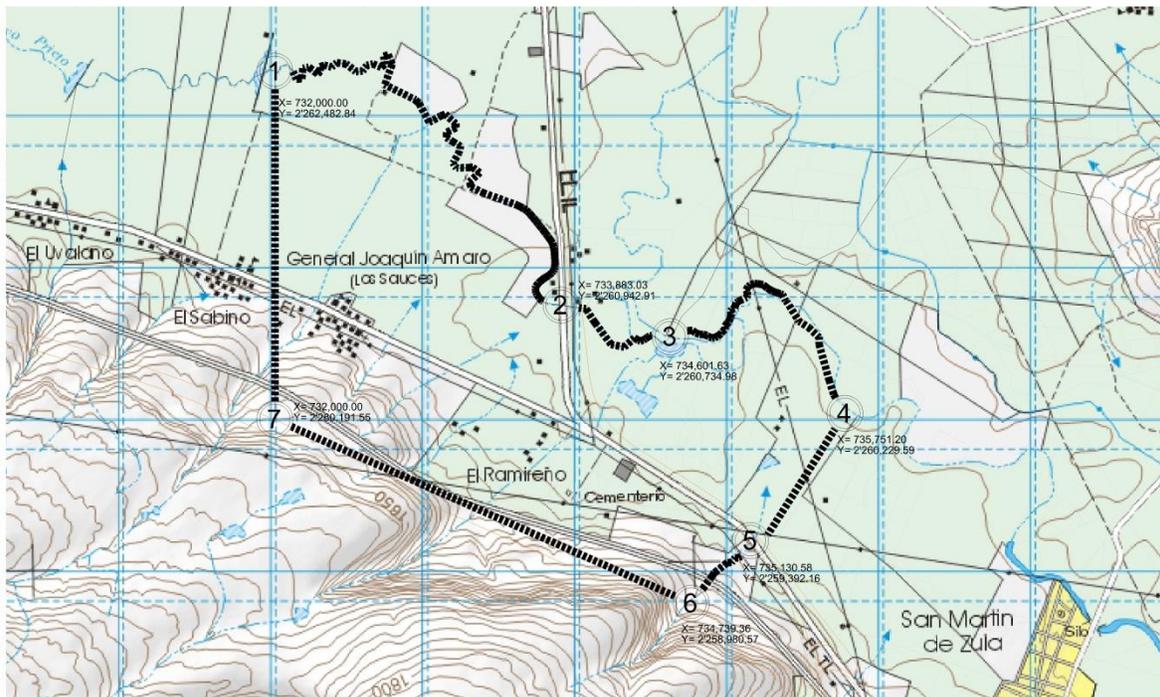
6. En el vértice 6 y recorre de Sureste a Noroeste hacia el vértice 7 casi en línea recta, sobre el margen del derecho de vía de la Vialidad de Acceso Restringido nombrada Autopista Guadalajara – Maravatio con 2,985.08 metros lineales hasta encontrar la misma Longitud UTM constante proveniente del vértice 1 que se proyecta de Norte a Sur. Continúa,
7. En el vértice 7 y recorre de Sur a Norte hacia el vértice 1 en línea recta sobre la Longitud UTM constante con 2,281.29 metros lineales hasta encontrar el vértice 1. En este punto cierra el polígono.

| VÉRTICE | ABSCISA    | ORDENADA     |
|---------|------------|--------------|
| 1       | 732,000.00 | 2'262,482.84 |
| 2       | 733,883.03 | 2'260,942.91 |
| 3       | 734,601.63 | 2'260,734.98 |
| 4       | 735,751.20 | 2'260,229.59 |
| 5       | 735,130.58 | 2'259,392.16 |
| 6       | 734,739.36 | 2'258,980.57 |
| 7       | 732,000.00 | 2'260,191.55 |

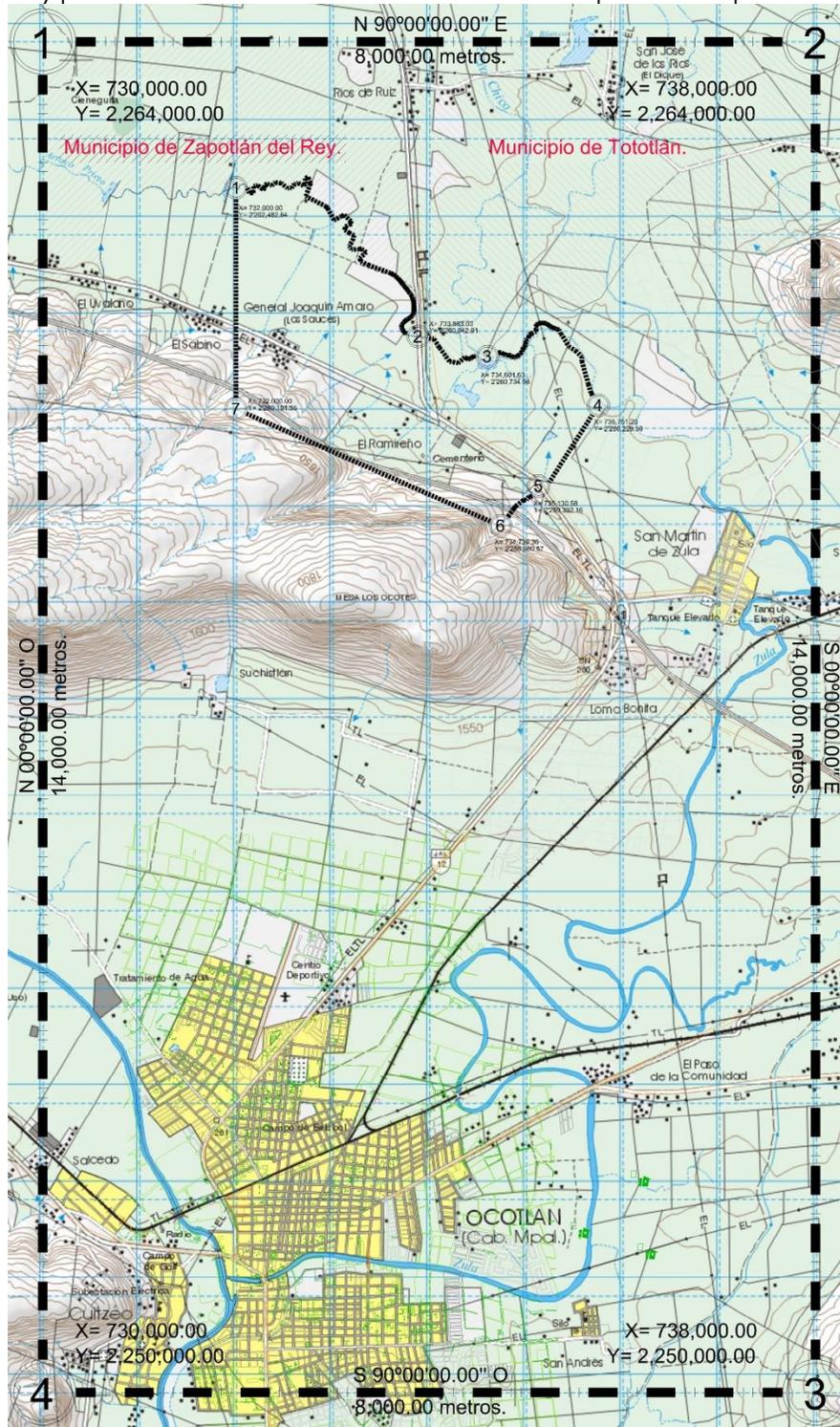
SUPERFICIE  
PERÍMETRO

7'040,976.95  
13,647.57

Cuadro 2. Cuadro de Construcción para el Polígono del Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, en Ocotlán, Jalisco. Unidades abscisas, ordenas, superficies y perímetros en metros. Se utilizan coordenadas UTM.



Mapa 2. Polígono del Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, en Ocotlán, Jalisco. Carta Topográfica F13D77 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información (INEGI-UTM), Plano D-3 del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ocotlán, Jalisco. Mapa General del Estado de Jalisco 2012, aprobado mediante acuerdo del Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco el día 27 de Marzo del 2012 y publicado en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco para división política municipal.



Mapa 3. Síntesis del Polígono del Área de Estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula y Polígono del Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, ambos en Ocotlán, Jalisco. Carta Topográfica F13D77 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información (INEGI-UTM), Plano D-3 del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ocotlán, Jalisco. Mapa General del Estado de Jalisco 2012, aprobado mediante acuerdo del Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco el día 27 de Marzo del 2012 y publicado en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco para división política municipal.

## **CAPITULO V.**

### **DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL, APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE Y PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA EL ÁREA DE APLICACIÓN.**

El presente capítulo tiene el propósito de describir en forma sintética los elementos más significativos del medio natural, conforme al diagnóstico e investigación en campo y documental, así como las condiciones que presenta el medio físico natural para el desarrollo urbano, para el Área de Aplicación.

#### **V.1. Medio físico natural.**

En este análisis se describirán cada una de las características del Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, del municipio de Ocotlán, Jalisco. Describiendo su estado actual y apoyándose en información cartográfica de INEGI, dependencias operadoras de los servicios, así como en los resultados de la investigación de campo realizada y de las determinaciones del Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial, lo cual en un método científico lleva de lo general a lo particular; conduciendo a la síntesis del medio físico natural. Describe y reconoce los elementos contenidos relevantes.

##### **V.1.1. Orografía.**

La región Ciénega, donde se ubica el Área de Aplicación, se caracteriza por presentar tres formas de relieve, las zonas accidentadas, las zonas semi-planas y las zonas planas con una variación del 0 al 30 por ciento de pendiente. Las zonas accidentadas presentan las elevaciones más importantes de cerros, montañas y derivaciones de sierra, que para el Área de Aplicación que dan origen al cerro nombrado Mesa de Los Ocotes con elevaciones desde los 1560 a los 1700 metros sobre el nivel del mar. Para la zona semi-plana del Área de Aplicación se encuentran lomeríos y faldas del mismo cerro Mesa de Los Ocotes y finaliza este en zonas planas que presentan mesetas, mesetas y valles. Por lo tanto el relieve del Área de Estudio es de moderado a fuertemente escarpado por lo que el potencial de erosión es alto. El Área de Aplicación presenta pendientes bajas del 2% o menores que son restrictivas para el desarrollo urbano ya que son susceptibles de inundación; en los márgenes de los escurrimientos y cuerpos de agua; se han observado problemas de inundación en el asentamiento irregular al margen del Arroyo Negro o Arroyo Prieto.

##### **V.1.2. Geología y Edafología.**

El Área de Aplicación se encuentra en la sub-provincia geológica de Chapala, que se caracteriza por tener fallamientos asociados con manifestaciones volcánicas y hundimientos entre estos hundimientos. A su vez esta sub-provincia está dentro de la

provincia geológica del eje Neo-volcánico Transversal Mexicano característico por su gran masa de rocas volcánicas en innumerables y sucesivos episodios volcánicos que se iniciaron a mediados del período Terciario hace unos 35 millones de años atrás. Como describe el tema de orografía, el Área de Aplicación se caracteriza por presentar de acuerdo a los procesos naturales que la formaron, tres zonas fisiográficas bien definidas:

1. Una zona elevada y accidentada, compuesta por cuatro bloques de origen tecto-volcánico. Esta es el resultado del vulcanismo y cuenta con pendientes mayores al 30% fuera del Área de Aplicación, y formada por la parte alta de la Mesa de los Ocotes, cubierta por derrames basálticos, donde se generan micro-cuencas que dan origen a su vez a escurrimientos de agua perennes, ríos, riachuelos, arroyos, presas y cuerpos de agua en general. Se presenta al Sur en la cota máxima del cerro Mesa de Los Ocotes una falla que se dirige de Este a Oeste. Al ser una elevación importante para el Área de Estudio y particularmente para el Área de Aplicación, es por lo tanto un sitio de interés paisajístico el que se general al sur. Se presentan tipos de suelo primario Phaozem, secundario Leptosol y terciario Vertisol, con textura media. Formada por roca ígneas extrusivas tipo Basalto de la era geológica del Cenozoico.
2. Una zona de pie de monte. Esta es un área que se ha originado por los depósitos de material geológico proveniente de las estructuras montañosas mediante la erosión y escurrimientos: Posee pendientes cóncavas y en ellas se desarrollan cultivos de temporal. Es el límite del Área de Aplicación donde se encuentra la mayor presencia de esta zona y la que contiene el paso de la Vía de Acceso Restringido nombrada autopista Guadalajara – Maravatío. Se presentan tipo un sólo tipo de suelo Vertisol, con textura fina, formada por areniscas tipo aluvial.
3. Una zona de valle. Esta es un área plana con pendientes menores al 10%, se compone principalmente de sedimentos de tipo aluvial y suelos del tipo "Vertisol Pélico".

#### **V.1.3. Vegetación de uso potencial del suelo.**

La vegetación oriunda en el Área de Aplicación se ve amenazada de desaparición parcialmente en los terrenos planos, aunque se conservan algunas concentraciones de mezquites aisladas en el sur del área de aplicación, en el resto del predio se desarrolla vegetación de tipo matorral y pastizal. El valle constituye el área económicamente más activa y ecológicamente más estable. Toda la actividad desarrollada en el valle ha propiciado la pérdida de la vegetación natural la cual ha sido sustituida por vegetación inducida para la producción agrícola y vegetación secundaria de acacias y nopaleras.

#### **V.1.4. Hidrología.**

El área de aplicación está situada dentro de la región hidrológica R-12 Lerma-Santiago-Chápala, la cual se encuentra ubicada entre una de las más pobladas del país, y la denominada cuenca "E" río Santiago-Guadalajara y la sub-cuenca "A" Chápala-Corona. A la cuenca directa del Río Zula reconoce la totalidad del área de estudio,

corriendo de Suroeste a Noreste, este desemboca directamente al Río Santiago al Sursureste del Área de Aplicación.

El área de estudio es seccionada por varios escurrimientos de agua naturales de origen perenne, en sentido Suroeste – Noreste, provenientes de las áreas altas de la Mesa de Los Ocotes, ubicadas al Suroeste, todos ellos desembocan al Arroyo y presa de los Negros.

La superficie total del municipio, en la que se encuentra el área de estudio del presente Plan Parcial, ha sido declarada por la Comisión Nacional del Agua como Área de Veda para fines de extracción de aguas; es decir está prohibido por la comisión el aprovechamiento de aguas superficiales contenidas en cuerpos o corrientes, siendo los substratos acuíferos la fuente única de abasto de la zona siempre que estos sea mediante el documento titulado *Concesión de Aprovechamiento de Aguas Subterráneas*, es decir para perforación de pozos de extracción.

#### **V.1.5. Aspectos ambientales.**

##### **V.1.5.1. Clima.**

El Plan de Desarrollo Municipal de Ocotlán, Jalisco 2007-2017 de acuerdo a la clasificación de climas según *Koppen*, modificado por E. García describe al clima del municipio como semi-seco, con otoño, invierno y primavera secos y semi-cálidos (A) C (w'), sin cambio térmico invernal bien definido. La temperatura media anual es de 21°, con máxima de 28.1° y mínima de 12.8° centígrados siendo el más seco de los templados sub-húmedos. Las lluvias se registran entre los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre contando con una precipitación media de 810 milímetros con una precipitación máxima anual extraordinaria de 1,146 milímetros, y una precipitación mínima de 251.1 milímetros. El promedio anual de días con heladas es de 4.3 y los vientos dominantes fluyen desde el Sur a Este y de Este a Oeste con variantes en las estaciones del año y horas del día con moderada velocidad. El Lago de Chápala actúa como regulador del clima en la zona, en función de su cercanía, a pesar de encontrarse en un nivel bajo en conjunto con las elevaciones presentes en el alrededor.

##### **V.1.5.2. Flora.**

El Plan de Desarrollo Municipal de Ocotlán, Jalisco 2007-2017 dice que la vegetación natural del municipio y en particular del Área de Estudio ocupa fundamentalmente las zonas con pendientes mayores a 15°. Está formada principalmente por bosque tropical caducifolio. Las zonas planas, dedicadas al cultivo, poseen una mezcla de arbolados nativos con especies introducidas, sembradas a las orillas de los caminos o en las comunidades. Su utilización en linderos de parcelas es muy moderada.

Las principales especies son los tepehuaje, cascalote, guaje, uña de gato, mezquite, huizache, tepame, guamúchil, palo dulce, encinos, ocotes, cazahuete, manto de virgen, nopal, xoconostle, pitaya, mamilarias, ciruelo, hierba de zorrillo, encino, salvia, muérdago o injerto, copal, rada, árnica y estafiate. De la relación anterior muchas de las plantas son utilizadas en la herbolaria. De los mencionados, ninguno en peligro de extinción.

### **V.1.5.3. Fauna.**

El Plan de Desarrollo Municipal de Ocotlán, Jalisco 2007-2017 dice que se encuentran en el Área de Estudio y particularmente en el Área de Aplicación, diversos animales silvestres que son utilizados para fines de alimentación y remedios tradicionales, por mencionar sólo algunos. Continúa una relación de, reptiles: víbora de cascabel, coralillo y lagartija. Mamíferos: zorrillo, conejo, ardilla, tlacuache, armadillo, venado de cola blanca, coyote, tejón, tuza, gato montés y zorra. Aves: halcón cola roja, paloma huilota, paloma conguita, lechuza, auras, gavián, corre caminos, cuervo, ticuz, tordos y pecho amarillo. Arácnidos: vinagrillo, araña patona, viuda negra, tarántula y alacrán de diferentes tipos. Especies tipo plagas como el mosco común, mosca común, mosca de fruta, cucaracha doméstica, europea y americana durante todo el año. Chinche, piojo, gorupos y otras especies de insectos nocivos para la salud. Animales para la explotación, consumo y domésticos como cerdo, bovinos, peces, gatos, perros y otros. De los mencionados, ninguno en peligro de extinción.

Es susceptible de ser mencionado que el Área de Aplicación está ligeramente sometida a la contaminación en comparativa con el centro de población o alguna de las cabeceras.

### **V.1.6. Factores restrictivos a la urbanización.**

Las condiciones detectadas dentro del área de estudio, no son inhibitorias en definitiva y las restricciones no rebasan la capacidad técnica ni económica del desarrollo, y así se tienen terrenos de las siguientes características:

1. Terrenos con escasas pendientes, entre el 2 y el 5%, y riesgo de inundación, localizados en la parte Este del Área de Aplicación, coincidiendo en algunas partes con el área de asentamiento irregular nombrado La Ciénega.
2. Se ausentan en el Área de Aplicación suelos de primera clase con altos contenidos orgánicos sin presencia de vertisoles. Al contrario el Área de Aplicación se compone en un porcentaje mayor al 50% por suelo de origen vertisol que condiciona la producción agrícola sostenida.
3. Continuando, presencia de suelos con arcillas arenosas en su composición, que los hacen inestables en su capa más superficial, en promedio a 0.75 metros, con la presencia de limos blandos en la zona noroeste, que sin ser definitivamente restrictiva si representará la necesidad de mejorar las cualidades en lo que a capacidad de carga y comportamiento y maleabilidad se refiere.
4. Terrenos en zona de Veda para efectos de extracción de agua y aprovechamiento del recurso de forma superficial en cuerpos y corrientes.
5. Será el Manifiesto al Impacto Ambiental, la regulación que respalde la acción urbanística por modalidad privada en su proceso para ser autorizada. Ello conforme al artículo 3 fracción III de la Ley General de Equilibrio Ecológico y

Protección al Medio Ambiente y conforme al artículo 86 del Código de Desarrollo Urbano para el Estado de Jalisco que a la letra dice los planes y programas de desarrollo urbano que modifiquen el uso de suelo deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental, para el fortalecimiento de la sustentabilidad del desarrollo urbano y contar con dictamen aprobatorio de su evaluación por la autoridad competente. En el *Manifiesto* deberán indicarse las regulaciones ecológicas de Aprovechamiento, Protección, Conservación y/o Restauración de los recursos naturales en congruencia con el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Secretaría de Medio Ambiente o la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.

## **V.2. Medio físico transformado.**

Este apartado tiene la finalidad de describir el estado actual del Área de Aplicación del Plan Parcial, así como las acciones que han transformado el estado natural de la misma, identificando sus aprovechamientos predominantes y la problemática que presenta.

El diagnóstico del medio físico transformado tiene como objetivo complementar la descripción del estado actual del área de estudio, en el cual se describirán las características del desdoblamiento de usos del suelo, densidad y tipo de edificación y las acciones que han transformado al medio natural. Asimismo, se describirá la infraestructura existente y la ubicación del equipamiento existente.

### **V.2.1. Estructura Territorial y Estructura Intra urbana.**

Conforme Título Quinto y Capítulo I del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, existe la Estructura Territorial y existe la Estructura Intra urbana, en función a la escala y características geométricas de las vialidades que conforman el ordenamiento territorial. La estructura territorial se forma por Centro de Población Rural, Centro de Población con Servicios Rurales Urbanos Concentrados, Centro de Población con Servicios Básicos, Centro de Población con Servicios Medios, Centro de Población con Servicios Intermedios, Centro de Población con Servicios Estatales, Centro de Población con Servicios Regionales. Mientras que la estructura intra urbana se forma por Unidad Vecinal, Unidad Barrial, Distrito Urbano, Centro Urbano y el respectivo Sistema Vial.

Existe dentro del Área de Estudio el Centro de Población Rural de la delegación de San Martín de Zula con menos de 2,500 habitantes, ubicada a XXXX kilómetros al Sur y estructurada por la Vialidad Principal que entronca con la Vialidad Regional descrita anteriormente. Ambas vialidades están pavimentadas con carpeta asfáltica, en buenas condiciones y transitables en cualquier época del año.

Existe dentro del Área de Estudio varios Centros de Población Rurales de la conocidos como La Ciénega, El Ramireño, Joaquín Amaro, El Sabino y El Uvalano con menos de 2,500 habitantes cada una, estructuradas todas por la Vialidad Principal y el Centro

de Población Intermedio de Ocotlán con el de Tototlán y misma vialidad que entronca con la Vialidad Regional descrita anteriormente.

Existe dentro del Área de Estudio el Centro de Población Intermedio que obedece a la ciudad media de Ocotlán, Jalisco con cerca de 100,000 habitantes y como cabecera municipal, al Sur sobre la Vialidad Regional que une este centro de población con el de Tototlán. Esta misma Vialidad Regional comunica de Norte a Sur el Centro de Población Intermedio de Ocotlán, hasta entroncar en el Sur a través de nodo vial con la Vialidad Regional nombrada Carretera Federal 35 que va de Guadalajara a México.

El Área de Aplicación contiene varios Centros de Población Rurales de la conocidos como La Ciénega, El Ramireño, Joaquín Amaro, El Sabino y El Uvalano con menos de 2,500 habitantes cada una, estructuradas todas por la Vialidad Principal que une el Centro de Población Intermedio de Ocotlán con el de Zapotlán del Rey y misma vialidad que entronca con la Vialidad Regional descrita anteriormente donde se requiere la solución al cruce de ambas carreteras que se encuentran agravadas por la existencia de una curva horizontal. La misma Área de Estudio es delimitada al Sur por la Vialidad Regional de Acceso Restringido nombrada autopista Guadalajara – Maravatío – México y misma que mantiene funcionando a aproximadamente 3.5 kilómetros al Sur una caseta de peaje que da acceso a su uso.

Dada la importancia estratégica del Centro de Población de Ocotlán para las rutas comerciales, industriales y de servicios. El Área de Estudio se ve influenciada por esta comunicación fluida de la región y a su vez estas circunstancias favorables mantienen relación directa con el Área de Aplicación y por ello deberá requerirse para la autorización de cualquier acción urbanística, el mejoramiento, conservación y mejoramiento del sistema de vialidad sea territorial o urbano conforme la legislación correspondiente.

La movilidad se caracteriza por el uso masivo del transporte privado, pero existen cuatro alternativas de transporte público; es decir autos de alquiler que se ubican en la parte central de los poblados de San Martín de Zula y Los Sauces, para situaciones de emergencia. Transporte suburbano que conduce a los pueblos y rancherías de la zona con horario de las 6:00 a 22:00 horas y frecuencias variables en una y otra dirección. Transporte foráneo, que circula de Ocotlán a Guadalajara cada media hora. Y transporte del personal de la empresa Taosa S.A. de C.V., exclusivo a ese objetivo.

#### **V.2.2. Tenencia del suelo.**

Al sureste del área de estudio se localizan, parcelas del ejido San Martín de Zula, abarcando una superficie de 81 hectáreas aproximadamente, y la comunidad Indígena del mismo nombre, con una superficie aproximada de 52 hectáreas, por lo que se refiere al ejido este ha sido objeto del beneficio del programa de certificación PROCEDE, por lo que son predios que pueden ser incorporados al sistema privado de propiedad mediante el dominio pleno fundado en los procedimientos para ello, de la Ley Agraria.

Al sur, pero fuera del área de estudio, se localizan terrenos del ejido Cuitzeo, también certificados. El resto de la superficie del área de estudio se encuentra distribuida entre terrenos federales, sobre la Vialidad Principal que une los municipios de Zapotlán del Rey y Ocotlán y este último con el municipio de Tototlán con una superficie 11 hectáreas aproximadamente, y un resto de propiedad privada.

### **V.2.3. Zonas de valor patrimonial, histórico y fisonómico.**

En el área no se encuentra ninguna zona de valor patrimonial, histórico y fisonómico.

### **V.2.4. Uso actual del suelo.**

La mayor parte del área de estudio corresponde a terrenos de explotación agrícola de temporal, con cultivos una vez al año, en donde principalmente se siembra maíz.

En el área de estudio se encuentran asentamientos humanos rurales; algunos irregulares. Entre ellos La Ciénega, El Ramireño, Joaquín Amaro, El Sabino y El Uvalano, existen también construcciones aisladas sin observar propiamente una estructura urbana, y una pequeña localidad al Sur con construcciones del tipo tradicional regional.

Se localizan algunas instalaciones de tipo agroindustrial, como una enfriadora de la empresa Sello Rojo S.A. de C.V. Y otras instalaciones de la empresa Hartz S.A. de C.V. de semillas y forrajes, algunas bodegas de insumos agropecuarios, y principalmente una empresa fabricante de muebles Taosa S.A. de C.V.

#### **V.2.4.1. Clasificación de usos y destinos existentes.**

La clasificación especificada en el gráfico D-4, obedece a los usos potenciales del área de estudio, encontrando principalmente los siguientes:

1. Agropecuario: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia. Corresponde casi a la totalidad del área de estudio. (Ver plano 4-D).
2. Industrial: comprende aquellas actividades destinadas a la industria en sus diferentes dimensiones, siendo la Industria Pesada y de Alto Riesgo la de la empresa de muebles Taosa S.A. de C.V. ubicada al Este. (Ver plano 4-D).
3. Habitacional: de acuerdo a lo descrito en títulos anteriores, con una estructura urbana dispersa, sin continuidad, morfología características y en densidades mayormente medianas, bajas o mínimas. (Ver plano 4-D).
4. Mixto: dada la Vialidad Regional que une los municipios de Ocotlán, Tototlán y parcialmente Zapotlán del Rey, se ha presentado un fenómeno en respuesta a los corredores regionales donde al paso del tiempo se van consolidando usos de suelo para giros comerciales, de servicios y servicios a la industria, aún ellos y todos los demás usos existentes diagnosticados sin una regulación mediante instrumentos de planeación urbana o regional.

5. Forestal: en gran medida con ausencia de regulaciones ecológicas de Aprovechamiento, Protección, Conservación y/o Restauración de los recursos naturales en congruencia con el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial. Con un ecosistema que denota esfuerzos por sobrevivir y que exige la intervención de la planeación urbana.

#### **V.2.5. Infraestructura.**

##### **V.2.5.1. Agua potable.**

En la Localidad de Los Sauces se cuenta con Pozo y red de agua potable. La empresa Taosa S.A. de C.V. se abastece por medio de una fuente propia; pozo para el servicio interno de la planta, que contempla solo el gasto para sanitarios del personal. El asentamiento de La Ciénega carece de este servicio.

##### **V.2.5.2. Drenaje.**

En la localidad de Los Sauces se cuenta con líneas de drenaje, sin planta de tratamiento. Tanto en el polígono propiedad de la empresa Nestlé México S.A. de C.V. como en el asentamiento irregular La Ciénega y algunos otros en el Área de Aplicación, no existen servicios de red o sistema de drenaje. La planta Taosa S.A. de C.V. cuenta con planta de tratamiento en construcción de tipo secundario, vertiendo sus aguas actualmente a una laguna de oxidación dentro de su propio terreno.

##### **V.2.5.3. Electricidad y alumbrado público**

El suministro eléctrico es proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad, Zona Ciénega, Superintendencia Ocotlán, que abastece a la zona desde la Subestación Cuitzeo, por medio de una línea de 23KV, que corre paralela a la Vialidad Regional; carretera a Tototlán. Hay una línea de 233 KV que recorre por la parte Sur del área de estudio y que genera una servidumbre de paso de 32.00 metros.

##### **V.2.5.4. Teléfonos y telégrafos.**

En la zona federal tanto de la Vialidad Regional como de la Vialidad Principal corren los postes que llevan la línea de teléfono a la zona, la cual ha sido sustituida por otra nueva subterránea de fibra óptica.

##### **V.2.5.5. Energéticos.**

Por el derecho de vía Norte y Este de la Vialidad Regional; carretera Ocotlán, Tototlán. Pasan a aproximadamente 150 centímetros de profundidad del nivel tope de carpeta asfáltica y aproximadamente 17.00 metros lineales del centro de la vialidad, dos gasoductos, que provienen de la estación de entronque en el municipio de Tototlán y que llevan energético en forma de gas al complejo Celanese Mexicana S.A. de C.V. con diámetros de 4" y 10" respectivamente y casetas de medición, control y mantenimiento edificadas en toda la longitud del cadenamiento. Obedecen ambos a una acción de mitigación, restauración y mejoramiento del

equilibrio ecológico de la empresa Celanese Mexicana S.A. de C.V. que intenta transformar las emisiones al aire por quema de combustóleo en emisiones limpias y amigables con el entorno a través del uso de gas natural para el funcionamiento de sus calderas y equipos.

### **V.3. Síntesis del medio físico transformado y medio físico natural.**

En función a todos los aspectos referidos con anterioridad se concluye que la superficie donde se ubica el predio de la empresa Nestlé México S.A. de C.V. y el mismo que convierte el entorno en el Área de Aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula. Es una área susceptible de aprovechamiento para la actividad industrial que se pretende, presentando algún tipo de condicionantes, sin ser restrictivas al asentamiento pretendido, en función de los siguientes aspectos.

1. Limitante por tipo de suelo: como se describió en el punto correspondiente del medio físico natural la mayor parte de los suelos son arcillas del tipo expansivo, que presentan restricciones para la urbanización y la construcción, que se superan mejorando la calidad del suelo al mezclarlo con cementantes o sustituyendo parte del mismo, por lo que mediante mejoramientos de terreno se obtienen superficies aptas para la urbanización sin sacrificar la producción agrícola condicionada a la tecnificación.
2. Limitante por infraestructura: principalmente por carencias en el corto plazo, ya que se encuentran alejadas del actual límite de la ciudad. Deberán existir obras de infraestructura básica que acerquen los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, tratamiento de aguas residuales y aguas industriales, electrificación y alumbrado público, pavimentación, telecomunicaciones, energéticos al Área de Aplicación, la cual se convertirá a través de las obras de urbanización en una estructura urbana de alcance distrital en un largo plazo.
3. En función del estado general que presenta el Área de Aplicación conforme los indicadores y las regulaciones ecológicas presentes y en función al desarrollo socioeconómico de la misma. Dígase en términos generales que el impacto en el medio ambiente se encuentra situaciones reducidas y aisladas, ya que por el momento el escaso desarrollo y ocupación del suelo limitado han conservado la zona con una presencia de contaminación no crítica y con una fragilidad ambiental media.

Es menester considerar que la empresa Nestlé México S.A. de C.V. que pretende el polígono al centro del Área de Aplicación actúe bajo las mismas regulaciones ecológicas de mejoramiento y protección al equilibrio ecológico como lo hace Celanese Mexicana S.A. de C.V. en el uso de energéticos combustibles de emisiones limpias y amigables. Y en el mejor de los casos en el uso de energéticos de fuentes renovables.

Aclárese que será mediante la figura de Concesión de Aprovechamiento de Aguas Subterráneas que emite la Comisión Nacional del Agua, como se realice la perforación de pozos para extracción de agua para el aprovechamiento para uso urbano.

4. Aclárese que será el Proyecto Definitivo de Urbanización el documento que a su revisión y aprobación, obtenga la Licencia de Urbanización para las obras en el Área de Aplicación, y que el mismo en su contenido deberá considerar plataformas, niveles y rasantes apropiadas que prevengan zonas de riesgo de inundación, deslaves. Será también el que en su mejor caso será atenderá las acciones de regulación ecológica descritas en el Manifiesto de Impacto Ambiental.

## **CAPITULO VI. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO**

El presente capítulo tiene el propósito de describir la manera en que una vez aprobado el presente Plan Parcial, se presenten los respectivos Proyectos Definitivos de Urbanización y documentación anexa, y la forma en que estos serán calificados para obtener la Licencia de Urbanización y/o Edificación por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial. Ello fundado y motivado en la legislación urbana, ambiental, de derechos humanos, cambio climático y asentamientos humanos actual, entre otras correspondientes. Ello funciona para el Área de Aplicación descrita en el Capítulo IV Delimitación del Área de Aplicación de este instrumento de planeación.

Todas las obras de edificación y urbanización que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del presente Plan Parcial, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme a lo que ordena el Título Noveno; *De La Acción Urbanística* y su Capítulo I; *De Las Reglas Generales De La Acción Urbanística*, artículos 228, 229, 230 y, 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; ello en como único medio para la emisión de Licencia de Urbanización.

La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación, se sujetará a las normas de zonificación del plan parcial que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

1. El Código Urbano del Estado de Jalisco.
2. El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.
3. Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación.
4. Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de cuerpos y corrientes de aguas subterráneas y superficiales.
5. Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos.
6. Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y protección al medio ambiente.
7. Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de asentamientos humanos.
8. Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación.
9. Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento por la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento y desarrollo urbano.

10. Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

Para efectos del presente Capítulo, todo lineamiento de carácter general o particular que implique características especiales que difieran de los señalados en el *Reglamento*, cuentan con su reglamentación específica señalada en el presente Plan Parcial; en el caso contrario se referirá al mismo *Reglamento*. Conforme lo dispuesto en el artículo 148 del *Código* y disposiciones aplicables del *Reglamento*, se aprueban como elementos de la zonificación urbana: la clasificación de áreas, la zonificación secundaria utilización específica del suelo y la estructura urbana, todas ellas contenidas en los planos de estrategias. Entiéndase por el *Código* como al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y por el *Reglamento* como al Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Todas las restricciones señaladas en el presente Plan Parcial, quedarán sujetas a la aprobación de la Dirección de Ordenamiento Territorial del municipio de Ocotlán, Jalisco. Fundada y motivada sobre el artículo 5 fracción XXIX del Código. Y a través de las dependencias técnicas correspondientes y en base a la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización que resulten de las acciones urbanísticas pretendidas en los predios contenidos en el área de aplicación de este plan.

#### **VI.1. Clasificación de áreas.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 148° del código y disposiciones aplicables del reglamento estatal, se aprueban como elementos de la zonificación urbana: la clasificación de áreas, la zonificación secundaria y la utilización específica del suelo y, la estructura urbana, todas ellas contenidas en el anexo gráfico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula en el municipio de Ocotlán, Jalisco.

La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme al anexo gráfico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "NESTLE ZULA" en el municipio de Ocotlán, Jalisco, contiene las normas específicas de zonificación secundaria que regula la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación establecida en el artículo 16° del reglamento estatal, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación, mismas que a continuación se describen:

##### **VI.1.1. Áreas urbanizadas (AU).**

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal y cotidiana del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal ó con la aceptación del Ayuntamiento o están en proceso de acordarlas. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana, se identifican con la clave AU y se subdividen en:

##### **VI.1.1.A. Áreas incorporadas (AU)**

Son las áreas urbanizadas que se integrarán dentro del límite del Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula municipio de Ocotlán, Jalisco, y que han sido debidamente incorporadas al municipio, y serán ratificadas; es decir, que el Ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización o las mismas

forman parte del sistema municipal y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana según lo estipulan los artículos 242, 243, 245 y 246 del Código. Del Plano E-1 corresponden a las siguientes:

- I. **AU-1:** Área urbana incorporada localizada al Oeste del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 390,083.57 metros cuadrados de superficie. Colindando al Norte con AR-AGR-1, al Este con RU-CP-1, al Sur con RI-VL-2 y al Oeste con límite de Área de Aplicación.
- II. **AU-2:** Área urbana incorporada localizada al Oeste del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 196,936.29 metros cuadrados. Colindando al Norte con RI-VL-2, al Este con RU-CP-3, al Sur con AR-FOR-1 y al Oeste con límite de Área de Aplicación.

Las anteriores áreas están sujetas a lo establecido por el Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco y demás reglamentos aplicables.

#### **VI.1.1.B. Áreas de urbanización progresiva.**

Son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social, integradas dentro del límite del Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, en el municipio de Ocotlán, Jalisco, y previstas en el artículo 325 del Código, y que aún no han concluido con su acción urbanística en los términos del artículo 330 del Código, o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde, para complementar sus obras de urbanización, se podrán sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración, previstas en el Título Noveno, Capítulo Octavo del Código. En ambos casos se identificarán con la clave de las áreas urbanizadas. Estas están sujetas a la demanda de suelo social, exclusivamente ofertando terrenos con infraestructura básica a precios bajos de compra-venta, como medida de protección a los estratos sociales más desfavorables. Del Plano E-1 corresponden a las siguientes:

- I. **AU-UP1:** Área de urbanización progresiva localizada al centro del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 102,148.85 metros cuadrados. Colindando al Norte con CA-1, al Este con RI-VL-1, al Sur con RI-VL-2 y al Oeste con AT-2.

#### **VI.1.1.C Áreas de renovación urbana (RN).**

Son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en el artículo 5 fracción XLIX del Código, es decir, se refiere a la transformación o mejoramiento del suelo en las áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones propiedad y tenencia del suelo, así como modificación de usos y destinos de predios y fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de

urbanización para la renovación urbana. Del Plano E-1 no corresponden a ningún área de renovación urbana, se menciona por correspondencia.

### **VI.1.2 Áreas de reserva urbana (RU).**

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

#### **VI.1.2.A. Área de reserva urbana a corto plazo (CP).**

La pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 211 y 213 del Código, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en el Título Noveno, Capítulo Octavo del Código. Del Plano E-1 corresponden a las siguientes:

- I. **RU-CP 1:** Área de reserva urbana a corto plazo localizada al centro del área de Aplicación con una superficie aproximada de 570,374.15 metros cuadrados. Colindando al Norte con AR-AGR-2, al Este con AT-2 y parte de CA-1, al Sur con RI-VL-2 y al Oeste con AU-1 y AT-1.
- II. **RU-CP 2:** Área de reserva urbana a corto plazo localizada al Sur del Área de Aplicación con una superficie aproximada de 482,672.16 metros cuadrados. Colindando al Norte con RI-VL-2 y RI-VL-1, al Sur con RI-EL y al Oeste con RU-CP-3.
- III. **RU-CP 3:** Área de reserva urbana a corto plazo localizada al Sur del Área de Aplicación con una superficie aproximada de 627,558.27 metros cuadrados. Colindando al Norte con RI-VL-2, al Este con RU-CP 2, al Sur con AR-FOR-1 y parte de RI-EL-1 y al Oeste con AU-2 y parte de AR-FOR-1.
- IV. **RU-CP 4:** Área de reserva urbana a corto plazo localizada al Este del Área de Aplicación con una superficie aproximada de 536,006.71 metros cuadrados. Colindando al Norte con AR-AGR-3, al Este con límite de Área de Aplicación, al Sur con RI-RG-1 y al Oeste con la misma RI-RG-1.

#### **VI.1.2.B. Áreas de reserva urbana a mediano plazo (MP).**

Aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios ó realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Del Plano E-1 no corresponden a ningún área de reserva urbana a mediano plazo, se menciona por correspondencia.

#### **VI.1.2.C. Área de reserva urbana a largo plazo (LP).**

Las pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica, no es posible realizarlas

inmediatamente, sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Del Plano E-1 no corresponden a ningún área de reserva urbana a mediano plazo, se menciona por correspondencia.

### **VI.1.3. Áreas de restricción a infraestructura (RI) o instalaciones especiales (IE).**

Son las áreas próximas dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad, están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se subdividen en:

#### **VI.1.3.A. Áreas de restricción de instalaciones de riesgo (RG).**

Las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos de suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:

1. En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en base a la ley general de salud, Ley general de equilibrio ecológico y la protección al ambiente y, demás leyes y reglamentos federales en la materia y,
2. En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría del Medio Ambiente para el desarrollo Sustentable (SEMADES), basándose en la Ley general de la Salud, Ley estatal de equilibrio ecológico y la protección al ambiente y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia.

Del Plano E-1 corresponden a la siguiente:

1. **RI-RG-1:** Áreas de restricción de instalaciones de riesgo localizada al centro del Área de Aplicación. Colinda al Norte con límite de Área de Aplicación, al Este con RU-CP-4, al Sur con límite de Área de Aplicación y al Oeste con RI-VL-1.

#### **VI.1.3.B. Áreas de restricción por paso de vialidades (VL).**

Son las superficies que deberán de quedar libre 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. Del Plano E-1 corresponden a las siguientes:

1. **RI-VL-1:** Área de restricción vía por Vialidad Regional propuesta VL-1 a manera de ampliación de la carretera que une los municipios de Ocotlán, Tototlán y parcialmente Zapotlán del Rey. Colinda al Norte con límite de Área de Aplicación, al Este y Noreste con CA-2, RI-RG-1, al Sur y Suroeste con límite de Área de Aplicación, RU-CP-1, y al Oeste con RI-VL-2, AU-UP-1 y parte de CA-1.

- II. **RI-VL-2:** Área de restricción vía por Vialidad Principal propuesta VL-2, a manera de ampliación de la carretera que une los municipios de Ocotlán, Zapotlán del Rey. Colinda al Norte con AU-1, RU-CP-2, AT-2 y AU-UP-1, al Este con RI-VL-1 donde entronca mediante cruce, al Sur con AU-2, RU-CP-3 y RU-CP-2, y al Oeste con límite de Área de Aplicación.

**VI.1.3.C. Áreas de restricción por nodo vial (NV).**

Es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en un radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales ó municipales. Del Plano E-1 no corresponden a ningún área de restricción por nodo vial, se menciona por correspondencia. Corresponderá a la Secretaria de Comunicaciones y Transportes supervisar y/o gestionar el proyecto para su construcción.

**VI.1.3.D. Áreas de restricción paso de redes e instalaciones de electricidad (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. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructura más la sub-clave (EL).

- I. **RI-EL-1:** Área de restricción por paso de instalaciones eléctricas de la línea de 233 kilovatios que corre de la sub-estación Cuitzeo del Este con dirección del flujo eléctrico al Oeste al sur del Área de Aplicación con un derecho de vía de 32 metros lineales. Colinda al Norte con AR-FOR-1, RU-CP-3 y RU-CP-2, al Este y Oeste con límite de Área de Aplicación, y al Sur con AR-FOR-2.

**VI.1.4. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua (CA).**

Las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se subdividen en:

- II. Áreas de protección a cuerpos de agua: las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la ley de aguas nacionales;
- III. 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
- IV. 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 federal de aguas y la Ley federal del equilibrio ecológico y la protección al ambiente. Asimismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un plan de ordenamiento ecológico territorial,

según lo dispuesto en las leyes de la materia. Del Plano E-1 corresponden a las siguientes:

- I. **CA-1:** Área de protección a cauces de agua CA-1 del Arroyo Prieto o Arroyo Negro con arrastre de Oeste a Este y que delimita la extensión política y administrativa del municipio de Ocotlán con el municipio de Zapotlán del Rey hasta la línea de centro del mismo cauce. Colinda al Norte con el límite del Área de Aplicación, al Sur con AR-AGR-1, AT-1 y AR-AGR-2, y al Este con RI-VL-1.
- II. **CA- 2:** Área de protección a cauces de agua CA-2 de la extensión del Arroyo Prieto o Arroyo Negro al Este, con arrastre de Oeste a Este y que delimita la extensión política y administrativa del municipio de Ocotlán con el municipio de Tototlán hasta la línea de centro del mismo cauce. Colinda al Norte con el límite del Área de Aplicación, al Sur con RU-CP-4 y AR-AGR-3.

#### **VI.1.5. Áreas rústicas.**

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

##### **VI.1.5.A. Áreas agropecuarias, (AGR).**

Los terrenos propios de cultivo o pastizales y demás actividades pecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR), y el número que las especifica. Del Plano E-1 corresponden a las siguientes:

- I. **AR-AGR-1:** Área rústica agropecuaria al Noroeste del Área de Aplicación. Colinda al Norte con límite del Área de Aplicación y parcial de CA-1, al Este con AT-1, y al Sur con AU-1.
- II. **AR-AGR-2:** Área rústica agropecuaria al Norte del Área de Aplicación. Colinda al Norte y Este con CA-1, al Sur con RU-CP-1 y al Oeste con AT-1.
- III. **AR-AGR-3:** Área rústica agropecuaria al Este del Área de Aplicación. Colinda al Norte y Este con CA-2, al Sur con RU-CP-4 y al Este con límite del Área de Aplicación.

##### **VI.1.5.B. Áreas forestales, (FOR).**

Los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de áreas rústicas más la sub-clave (FOR) y el número que las especifica. Del Plano E-1 corresponden a las siguientes:

- I. **AR-FOR-1:** Área rústica forestal al Suroeste del Área de Aplicación. Colinda al Norte RU-CP-3 y parte de AU-2, al Oeste con límite del Área de Aplicación, y al Sur con mismo límite del Área de Aplicación y RI-EL-1.
- II. **AR-FOR-2:** Área rústica forestal al Sur del Área de Aplicación. Colinda al Norte RI-EL-1, y al Este y Sur con límite del Área de Aplicación.

### **VI.1.6. Áreas de transición.**

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 densidad de uso de suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual. En estas áreas se tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de en espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identificarán con la clave (AT) y el número que las especifica. Las acciones urbanísticas y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de sus respectivos Proyecto Definitivos de Urbanización y los respectivos estudios al impacto ambiental, en el cual se demuestre que la ejecución de las obras materiales no cambiará la índole de dichas áreas. Del Plano E-1 corresponden a las siguientes:

- I. **AT-1:** Área de transición al Norte del Área de Aplicación. Colinda al Norte con CA-1, al Este con AR-AGR-2 y RU-CP-1, al Sur con AU-1 y al Oeste con AR-AGR-1.
- II. **AT-2:** Área de transición al Norte del Área de Aplicación. Colinda al Norte con CA-1, al Este con AU-UP-1, al Sur con RI-VL-2 y al Oeste con RU-CP-1.

### **VI.2. Zonificación secundaria y/o específica.**

La zonificación secundaria, indicada en el gráfico E-2 del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, en el municipio de Ocotlán, Jalisco, precisa las normas de control de urbanización y edificación, mediante las matrices de utilización del suelo indicadas en el plano mencionado, así como también sus permisibilidades de usos, y de conformidad a la clasificación prevista en el artículo 30 del Reglamento Estatal. Dicha normativa se establecerá por cada área urbanizada establecida en el Plan Parcial e indicando los lineamientos específicos de acuerdo a la clasificación de uso de suelo genérico permisibles en cada zona.

Considérese de acuerdo al artículo 30 del Reglamento que, En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías:

- I. **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;
- II. **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;

Los usos compatibles no deberán ser mayores al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en los planes parciales de urbanización y/o proyecto definitivo.

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 para la zona (Ver Cuadro 3 del Reglamento)

- III. **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.

### **VI.2.1. Habitacional densidad media, (H3)**

Refiérase al Cuadro 9 del Reglamento para observancia de los usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales, conforme al artículo 30 del mismo Reglamento. Del Plano E-2 corresponden a las siguientes:

- I. **H3-1:** Área Habitacional localizada al Oeste del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 155,442.23 metros cuadrados. Colinda al Norte con AG-1, al Este con EV-D, al Sur con MD4-1 y al Oeste con límite de Área de Aplicación. En este polígono actualmente se desarrolla la parte norte de la localidad de Los Sauces y con el presente instrumento se regula el crecimiento y desarrollo urbano.
- II. **H3-2:** Área habitacional localizada al Oeste del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 153,390.53 metros cuadrados. Colindando al Norte con MD4-2, al Este con SI-2, al Sur con F-1 y al Oeste con límite de Área de Aplicación. Este polígono también forma parte de la Localidad de Los Sauces y con el presente instrumento se regula el crecimiento y desarrollo urbano.
- III. **H3-3:** Área Habitacional localizada al centro del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 102,148.85 metros cuadrados. Colindando al Norte y Este con CR-2, al Sur con MD4-1 y al Oeste con GH-2. Este polígono pertenece al asentamiento irregular nombrado La Ciénega y con el presente instrumento se regula el crecimiento y desarrollo urbano.
- IV. **H3-4:** Área Habitacional localizada al Sur del Área de Aplicación con una superficie aproximada de 75,952.02 metros cuadrados. Colindando al Norte con SI-2, al Este, Sur y Oeste con GH-1. Este polígono pertenece al asentamiento irregular nombrado El Ramireño y con el presente instrumento se regula el crecimiento y desarrollo urbano.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U, plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y plurifamiliar vertical, tipo H3-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

|  |
|--|
| <p>Cuadro 3<br/><b>HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H3</b></p> |
|--|

|   | HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3-V |
|---|-------------------------------|--|--|
| Densidad máxima de habitantes/ ha.  | 195                           | 210  | 270                                      |
| Densidad máxima de viviendas/ ha.   | 39                            | 42   | 54                                       |
| Superficie mínima de lote   | 140 m <sup>2</sup>            | 260 m <sup>2</sup>                         | 480 m <sup>2</sup>                       |
| Frente mínimo del lote  | 8 metros lineales             | 6 metros lineales                          | 16 metros lineales                       |
| Índice de edificación   | 140 m <sup>2</sup>            | 130 m <sup>2</sup>                         | 120 m <sup>2</sup>                       |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)  | 0.7                           | 0.7  | 0.7                                      |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)  | 1.4                           | 1.4  | 2.1                                      |
| Altura máxima de la edificación   | R                             | R  | R  |
| Cajones de estacionamiento por vivienda   | 2                             | 2 *  | 2 *                                      |
| Restricción frontal   | 3 metros lineales**           | 3 metros lineales **                       | 3 metros lineales **                     |
| % jardinado en la restricción frontal.  | 40%                           | 30%***                                     | 30%                                      |
| Restricciones laterales   | ***                           | ***  | ***                                      |
| Restricción posterior   | 3 metros lineales             | 3 metros lineales                          | 3 metros lineales                        |
| Modo de edificación   | Semi-cerrado                  | Semi-cerrado                               | Variable                                 |
| <p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p> <p>* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición No incluye, estacionamiento para visitantes.</p> <p>** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del Reglamento.</p> <p>*** Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.</p> |                               |  |  |

Cuadro 3. Cuadro 3 que corresponde al Cuadro 9 del *Reglamento*.

### VI.2.2. Zonas mixtas.

Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Refiérase al Cuadro 15 del Reglamento para observancia de los usos y destinos permitidos zonas mixtas, al Cuadro 16 del Reglamento para observancia de los usos y destinos permitidos zonas comerciales y al Cuadro 22 del Reglamento para observancia de los usos y destinos permitidos zonas de servicios, conforme al artículo 30 del mismo Reglamento y tipo de unidad urbana.

#### VI.2.2.A. Mixto distrital, (MD)

Las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los sub-centros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente. Estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal – mensual. Del Plano E-2 corresponden a las siguientes:

- I. **MD4-1:** Área de comercios y servicios distritales, localizado al centro del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 79,225.22 metros cuadrados. Colinda al Norte con H3-1, EV-D, GH-2 y H3-3, al Sur con VP Vialidad Principal, Carretera Ocotlán – Zapotlán del Rey, al Este con CR-2, al Oeste con límite de Área de Aplicación.
- II. **MD4-2:** Área de comercios y servicios distritales, localizado al centro del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 85,052.45 metros cuadrado. Colinda al Norte con VP Vialidad Principal, Carretera Ocotlán – Zapotlán del Rey, al Sur con H3-2, SI-2 y parte de I3-1, al Este con CR-2 y al Oeste con límite de Área de Aplicación.

Los predios o lotes y las edificaciones, construidas en las zonas mixtas de comercios y servicios distritales intensidad mínima CD1, SD1, intensidad baja CD2, SD2, intensidad media CD3, SD3, intensidad alta CD4, SD4 e intensidad máxima CD5, SD5 estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

| Cuadro 4 COMERCIOS Y SERVICIOS DISTRITALES SD |                         |                       |                        |                       |                         |
|---|-------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | INTENSIDAD MÍNIMA (CS1) | INTENSIDAD BAJA (CS2) | INTENSIDAD MEDIA (CS3) | INTENSIDAD ALTA (CS4) | INTENSIDAD MÁXIMA (CS5) |
| Superficie mínima de lote                     | 800 m <sup>2</sup>      | 800 m <sup>2</sup>    | 420 m <sup>2</sup>     | 270 m <sup>2</sup>    | 270 m <sup>2</sup>      |
|   | 20 metros               | 15 metros             | 12 metros              | 12 metros             | 12 metros               |

|   |                    |                    |                    |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Frente mínimo del lote  | lineales           | lineales           | lineales           | lineales           | lineales           |
| Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)   | 0.4                | 0.6                | 0.7                | 0.8                | 0.8                |
| Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)   | 1.2                | 1.8                | 2.1                | 2.4                | 3.2                |
| Altura máxima de la edificación   | R                  | R                  | R                  | R                  | R                  |
| Cajones de estacionamiento  | Ver cuadro 48      |
| % de frente jardinado   | 50 %               | 40%                | 30%                | 20%                | 20%                |
| Restricción frontal   | 5 metros lineales* |
| Restricción posterior   | 3 metros lineales  |
| Modo de Edificación   | Variable           | Variable           | Variable           | Variable           | Variable           |
| <p><b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.<br/> <b>*</b> La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del Reglamento.</p> |                    |                    |                    |                    |                    |

Cuadro 4. Cuadro 4 que corresponde al Cuadro 19 y Cuadro 25 del *Reglamento*.

#### **VI.2.2.B. Mixto Regional, (MR)**

Las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tienen un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario. Refiérase al Cuadro 15 del Reglamento para observancia de los usos y destinos permitidos zonas mixtas, al Cuadro 16 del Reglamento para observancia de los usos y destinos permitidos zonas comerciales y al Cuadro 22 del Reglamento para observancia de los usos y destinos permitidos zonas de servicios, conforme al artículo 30 del mismo Reglamento y tipo de unidad urbana. Del Plano E-2 corresponden a las siguientes:

- I. **MR-1:** Área de comercios y servicios regionales, localizada al centro del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 167,368.74 metros cuadrados. Colinda al Norte con límite de Área de Aplicación, al Este con I1-1 y SI-1, al Sur con límite de Área de Aplicación y al Oeste con VR Vialidad Regional, Carretera Ocotlán – Tototlán.
- II. **MR-2:** Área de comercios y servicios regionales, localizada al centro del Área de Aplicación, con una superficie aproximada 178,159.58 metros cuadrados. Colinda al Norte con límite de Área de Aplicación, al Sur con límite de Área de Aplicación, al Este con VR Vialidad Regional, Carretera Ocotlán – Tototlán y al Oeste con AG-1, GH-2, H3-3.

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

| Cuadro 5 COMERCIOS Y SERVICIOS REGIONALES MR   |                     |
|--|---------------------|
| Superficie mínima de lote  | 1200 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo del lote   | 20 metros lineales  |
| Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)  | 0.8                 |
| Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)  | 2.4                 |
| Altura máxima de la edificación  | R                   |
| Cajones de estacionamiento   | Ver cuadro 48       |
| % de frente jardinado  | 20 %                |
| Restricción frontal  | 5 metros lineales*  |
| Restricción posterior  | Sin restricción     |
| Modo de Edificación  | Variable            |
| <p><b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.<br/>                     * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del Reglamento.</p> |                     |

Cuadro 5. Cuadro 4 que corresponde al Cuadro 21 y Cuadro 27 del *Reglamento*.

### VI.2.2.C. Servicios a la industria y comercio.

Son también zonas de alcance urbano y regional, que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas. Refiérase al Cuadro 22 del Reglamento para observancia de los usos y destinos permitidos zonas de servicios a la industria y el comercio conforme al artículo 30 del mismo Reglamento. Del Plano E-2 corresponden a las siguientes:

- I. **SI-1:** Área de servicios a la industria y al comercio, localizada al Este del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 161,638.67 metros cuadrados. Colinda al Norte con GH-3, al Este con límite de Área de Aplicación, al Sur con MR-1, al Oeste con I1-1.

- II. **SI-2:** Área de servicios a la industria y al comercio, localizada al centro del Área de Aplicación, con superficie aproximada de 459,305.54 metros cuadrados. Colinda al Norte con MD4-2, al Este con I3-1, al Sur con GH-1 y H3-4 y al Oeste con H3-2.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo SI, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

| Cuadro 6<br>ZONAS DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO, SI   |                    |
|---|--------------------|
| Superficie mínima de lote   | 600 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo del lote  | 15 metros lineales |
| Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)   | 0.8                |
| Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)   | 8 m <sup>3</sup>   |
| Altura máxima de la edificación   | R                  |
| Cajones de estacionamiento  | Ver cuadro 48      |
| % de frente jardinado   | 20                 |
| Restricción frontal   | 5 metros lineales* |
| Restricción posterior   | Sin restricción    |
| Modo de edificación   | Variable           |
| <p><b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.<br/>                     * La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento.</p> |                    |

Cuadro 6. Cuadro 6 que corresponde al Cuadro 28 del *Reglamento*.

### VI.2.3. Zonas Industriales.

La reglamentación de zonas industriales y manufacturas tiene por objeto promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;
- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas;
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas.
- IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos

mixtos, comerciales y de servicios.  
Refiérase al Cuadro 29 del Reglamento para observancia de los usos y destinos permitidos zonas de industriales, conforme al artículo 30 del mismo Reglamento y su tipo de zona y tipo de riesgo.

#### **VI.2.3.A. Industria ligera y de riesgo bajo, (I1)**

Comprende una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en este Reglamento, y en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señalados en este capítulo, en su nivel bajo.

Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales. Del Plano E-2 corresponde a la siguiente:

- I. **I1-1:** Área de Industria ligera y de riesgo bajo, localizada al Este del Área de Aplicación, con superficie aproximada de 224,104.99 metros cuadrados. Colinda al Norte límite de Área de Aplicación, al Este con Ag-2, al Sur y Oeste con VR Vialidad Regional, Carretera Ocotlán – Tototlán.

#### **VI.2.3.B. Industria pesada y de riesgo alto, (I3)**

Estas zonas están previstas para instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas y a los criterios expresados en este Reglamento.

En estas zonas no debe permitirse ningún uso habitacional ni de equipamiento comunitario y comercial, que impliquen concentración de personas ajenas a la actividad industrial. Así mismo tampoco debe existir una colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinado en base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis de riesgo. Del Plano E-2 corresponden a las siguientes:

- II. **I3-1:** Área de Industria Pesada y de riesgo alto, localizada al Sur del Área de Aplicación, con superficie aproximada de 296,004.43 metros cuadrados. Colinda al Norte con MR-2 y parte de MD4-2, al Este con MR-2, al Sur con IN-EL y al Oeste con H3-4 y SI-2.
- III. **I3-2:** Área de Industria Pesada y de riesgo alto, localizada al Sur del Área de Aplicación, con superficie aproximada de 496,766.80 metros cuadrados. Colinda al Norte, Sur, Este y Oeste con EV-D dado el cinturón verde de la empresa Nestlé México S.A. de C.V.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de industria ligera riesgo bajo e industria pesada riesgo alto estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

| Cuadro 7  |   |   |                                  |
|---|---|---|----------------------------------|
| ZONA INDUSTRIAL   |   |   |                                  |
| INDUSTRIA   | INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO<br>(I1) | INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO<br>(I3) | PARQUE INDUSTRIAL JARDÍN<br>(I2) |
| Superficie mínima a desarrollar   | —   | —   | 10,000 m <sup>2</sup>            |
| Superficie mínima de lote   | 600 m <sup>2</sup>                        | 1,500 m <sup>2</sup>                      | 600 m <sup>2</sup>               |
| Superficie máxima de lote   | —   | —   | —                                |
| Frente mínimo del lote  | 15 metros lineales                        | 30 metros lineales                        | 15 metros lineales               |
| Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)  | 0.8                                       | 0.7                                       | 0.5*                             |
| Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)  | 8.00 m <sup>3</sup>                       | 10.50 m <sup>3</sup>                      | 8 m <sup>3</sup>                 |
| Altura máxima de la edificación   | <b>R</b>                                  | <b>R</b>                                  | <b>R</b>                         |
| Cajones de estacionamiento  | SEGUN CUADRO 48                           | SEGUN CUADRO 48                           | SEGUN CUADRO 48                  |
| % Frente jardinado  | 20%                                       | 20%                                       | 20%                              |
| Restricción frontal   | 5 metros lineales**                       | 5 metros lineales**                       | 5 metros lineales**              |
| Restricciones laterales   | —   | —   | 10 metros lineales               |
| Restricción posterior   | 12 metros lineales***                     | 12 metros lineales***                     | 12 metros lineales               |
| Modo de edificación   | VARIA                                     | VARIA                                     | Abierta                          |
| <p>* Al aplicar el C.O.S la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá de destinar como mínimo el 30% para áreas verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación.</p> <p>** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Capitulo II del Título V del presente Reglamento.</p> <p>*** Únicamente cuando colinden con zona o uso habitacional.</p> <p><b>R</b> C.O.S. y C.U.S.</p> |   |   |                                  |

Cuadro 7, página anterior. Cuadro 7 que corresponde al Cuadro 29 del *Reglamento*.

#### **VI.2.4. Espacios verdes abiertos y recreativos, (EV)**

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales. Refiérase al Cuadro 33 del Reglamento para observancia de los usos y destinos permitidos zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, conforme al artículo 30 del mismo Reglamento y su tipo de unidad urbana. Del Plano E-2 corresponde a la siguiente:

- I. **EV-D1:** Área de espacios verdes abiertos y recreativos distritales, localizada al Oeste del Área de Aplicación, con superficie aproximada de 74,148.64 metros cuadrados. Colinda al Norte con AG-1, al Sur con MD4-1, al Este con GH-2 y al Oeste con H3-1 y AG-1.

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal y barrial se sujetaran a los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla del Cuadro 34 del Reglamento. Los cálculos de superficie mínima de lote, está considerada en base a la población de la unidad básica y elemental de la estructura urbana.

#### **VI.2.5. Aprovechamiento de recursos naturales**

Los tipos de zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre Áreas Rústicas, definidas en la fracción VII del artículo 17 de este Reglamento y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamiento, concordantes con su carácter de medio rural.

Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en este Reglamento. En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

- I. Forestal: los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas;
- II. Piscícola: los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas;
- III. Silvestres: las áreas rústicas que prevalecen en gran medida en su estado natural;
- IV. Actividades extractivas: los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo, para la transformación de los mismos en insumos, por su origen se dividen en metálicas y no metálicas;
- V. Agropecuario: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia; y
- VI. Granjas y huertos: son las dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y aviarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

Las zonas de aprovechamiento de recursos naturales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

| Cuadro 8<br>APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES  |                                      |   |  |   |
|--|--------------------------------------|---|--|---|
| CLAVE  | ZONA<br>(USO PREDOMINANTE)           | ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE   | CATEGORIA  | USOS Y DESTINOS PERMITIDOS                    |
| P  | PISCICOLA                            | ♦ Acuicultura.- Cultivo y comercialización de peces.  | <input type="checkbox"/>   | PISCICOLA                                     |
| S  | ACTIVIDADES SILVESTRES               | ♦ Actividades naturales en selva y campo.   | <input type="checkbox"/>   | ACTIVIDADES SILVESTRES                        |
| F  | FORESTAL                             | ♦ Aserraderos.<br>♦ Cultivo y repoblación de bosques.<br>♦ Silvicultura.<br>♦ Viveros forestales.   | <input type="checkbox"/>   | FORESTAL                                      |
| AE-N   | ACTIVIDADES EXTRACTIVAS NO METALICAS | ♦ Banco y trituración de piedra.<br>♦ Bancos de arena (Jal, barro, balastre, caolín, y otros).<br>♦ Bancos de cantera.<br>♦ Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares. | <input type="checkbox"/>   | ACTIVIDADES EXTRACTIVAS NO METALICAS          |
| AE-M   | ACTIVIDADES EXTRACTIVAS METALICAS    | ♦ Minas para la extracción y beneficio de materiales metálicos (oro, hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros).  | <input type="checkbox"/>   | ACTIVIDADES EXTRACTIVAS METALICAS             |
| AG   | AGROPECUARIO                         | ♦ Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino, ovino)<br>♦ Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales).<br>♦ Vivienda aislada.   | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> | AGROPECUARIO<br>FORESTAL<br>GRANJAS Y HUERTOS |
| GH   | GRANJAS Y HUERTOS                    | ♦ Granjas (avícolas, aviarios, apícolas), con casa habitación.<br>♦ Huertos (frutales, flores, hortalizas), con casa habitación.  | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                             | GRANJAS Y HUERTOS<br>AGROPECUARIO             |
| <b>SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS</b><br><input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO |                                      |   |  |   |

Cuadro 8. Cuadro 8 que corresponde al Cuadro 4 del *Reglamento*.

Además de los señalados en el artículo anterior, en estas zonas se permitirán los siguientes tipos de usos especiales, que por ser de utilidad pública e interés social pueden emplazarse en el medio rural, los que según su origen se dividen en:

- I. Usos relacionados con la explotación agraria, que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural;
- II. Usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de desechos, que requieren emplazarse en el medio rural y que implican una incidencia en este;
- III. Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas realizadas en el medio rural;
- IV. Usos de carácter dotacional y de infraestructura y servicios urbanos que requieren emplazarse en esta clase de suelo;
- V. Usos relacionados con actividades de protección y conservación del medio natural y del patrimonio histórico cultural;
- VI. Usos de carácter recreativo, científico y cultural, tales como zoológicos, cotos de caza y pesca, centros de investigación, y granjas-escuela; y usos de carácter turístico, en los que en razón del atractivo natural se aprovechen, sin deterioro del medio ambiente.

#### VI.2.5.A. Granjas y Huertos, (GH)

Corresponde a las grandes superficies de terreno que son dedicadas a la producción de hortalizas, crianza de animales en pequeñas cantidades y en general casas de campo aisladas que deben cumplir con el artículo 44 del Reglamento. Del Plano E-2 corresponde a la siguiente:

- I. **GH-1:** Área para granjas y huertos, localizada al Suroeste del Área de Aplicación con superficie aproximada de 306,942.00 metros cuadrados. Colinda al Norte con H3-3, y SI-2, al Este con I3-1, al Sur con RI-EL y al Oeste con F-1.
- II. **GH-2:** Área para granjas y huertos, localizada al centro del Área de Aplicación con superficie aproximada de 100,619.01 metros cuadrados. Colinda al Norte con MR-2, al Oeste con EV-D1, al Sur con MD4-1 y al Este con H3-3.
- III. **GH-3:** Área para granjas y huertos, localizada al Oeste del Área de Aplicación con superficie aproximada de 175,842.72 metros cuadrados. Colinda al Norte con AG-2, al Este con límite de Área de Aplicación, al Sur con SI-1 y al Este con I1-1.

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de granjas y huertos, tipo GH estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

| Cuadro 9<br>GRANJAS y HUERTOS GH   |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Densidad máxima de habitantes/ ha. | 10                  |
| Densidad máxima de viviendas/ ha.  | 2                   |
| Superficie mínima de lote          | 4000 m <sup>2</sup> |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Frente mínimo del lote   | 40 metros lineales  |
| Índice de edificación  | 4000 m <sup>2</sup> |
| Coeficiente de Ocupación del Suelo<br>(C. O. S.)   | 0.20                |
| Coeficiente de Utilización del Suelo<br>(C. U. S.)   | 0.40                |
| Altura máxima de la edificación  | R                   |
| Cajones de estacionamiento por vivienda  | 4*                  |
| Restricción frontal  | 10 metros lineales  |
| % jardinado en la restricción frontal.   | 10%                 |
| Restricciones laterales  | 10 metros lineales  |
| Restricción posterior  | 10 metros lineales  |
| Modo de edificación  | Abierto             |
| <p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p> <p>* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes.</p> |                     |

Cuadro 9. Cuadro 7 que corresponde al Cuadro 9 del *Reglamento*.

### VI.2.5.B. Agrícola, (AG)

Corresponde a las grandes superficies de terreno que son dedicadas a la producción agrícola en su totalidad. Del Plano E-2 corresponde a la siguiente:

- I. **AG-1:** Área para aprovechamiento de recursos naturales, en su totalidad producción agrícola, localizada al Norte del Área de Aplicación con superficie aproximada de 1'548,208.05 metros cuadrados. Colinda al Norte, Este y Oeste con límite de Área de Aplicación, al Sur con EV-D1 y H3-3.
- II. **AG-2:** Área para aprovechamiento de recursos naturales, en su totalidad producción agrícola, localizada al Este del Área de Aplicación con superficie aproximada de 968,706.9917 metros cuadrados. Colinda al Norte y al Este con límite de Área de Aplicación, al Sur con GH-3, y al Oeste con I1-1.

## VI.3. Estructuración urbana.

### VI.3.1 Estructuración territorial.

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

vial. Los elementos que integran la estructura urbana existente y propuesta, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen y definen en el plano general de zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula.

El Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano le corresponde la categoría de nivel básico. En consecuencia, el sistema de estructura territorial y la dosificación de servicios corresponden a unidades barriales y distritales; cuenta relativamente, con poco equipamiento urbano, sobre todo en las zonas cercanas a la carretera federal.

### **VI.3.2. Estructura vial.**

La estructura vial en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, en el municipio de Ocotlán, Jalisco, está integrada en forma jerarquizada. Del Plano E-3 corresponde a la siguiente:

- I. **VR-1 Vialidad Regional; existente:** Iniciando al Sureste del Área de Aplicación en el vértice número 4 del polígono de del Área de Aplicación con dirección Norte, hasta llegar al límite del Área de Aplicación en el vértice número 2 de su polígono. Esta vialidad deberá tener en su etapa finalizada la sección recomendada por los manuales de diseño de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
- II. **VP-1 Vialidad Principal, existente:** iniciando al Este con el entronque con VR-1 de donde parte y recorre al oeste, hasta llegar al límite del Área de Aplicación. Se recomienda para esta vialidad su etapa finalizada una sección de derecho de vía de 23.00 a 27.00 metros lineales, para circulación de dos sentidos en cuatro carriles centrales de 3.00 metros lineales de sección cada uno y un carril derecho adicional de 3.00 metros lineales de sección y una sección de 2.40 metros lineales de banqueteta a cada lado.
- III. **VC-1 Vialidad Colectora, propuesta:** Iniciando al centro del Área de Aplicación en VR-1 y recorriendo al Oeste, hasta llegar al polígono de propiedad de la empresa Nestlé México S.A. de C.V. Con una longitud aproximada de 187.00 metros lineales. Se recomienda para esta vialidad su etapa finalizada una sección de derecho de vía de 20.00 metros lineales, para circulación de dos sentidos en cuatro carriles centrales de 3.50 metros lineales de sección cada uno y una sección de 1.50 metros lineales de banqueteta a cada lado.
- IV. **NV-01 Nodo vial, propuesto:** correspondiente al entronque de VR-1 Vialidad Regional con VP-1 Vialidad Principal, que consiste en la construcción de una glorieta con sus respectivos carriles de desaceleración y cumpliendo cabalmente con el Capítulo III; Intersecciones del Título V Normas de vialidad del Reglamento.

## CAPITULO VII PROPUESTAS DE ACCIONES URBANAS.

Se proponen como acciones urbanas específicas o puntuales, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, en el municipio de Ocotlán, Jalisco, en vertientes de desarrollo urbano, resultando las acciones específicas y puntuales que a continuación se describen:

|  | ACCIONES | RESPONSABLES | PLAZOS |         |            |
|--|----------|--------------|--------|---------|------------|
|  |          |              | CORTO  | MEDIANO | LARGO<br>○ |

### 1. Planeación del desarrollo urbano.

|     |   |                  |   |   |  |
|-----|---|------------------|---|---|--|
| 1.1 | Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé, Zula en el municipio de Ocotlán, Jalisco. E inscripción temprana en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio. | Ayto.-DIOORTE    | X |   |  |
| 1.2 | Aplicar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé, Zula en el municipio de Ocotlán, Jalisco.  | Ayto.-DIOORTE-OP | X | X |  |
| 1.3 | Aplicar las políticas de control de desarrollo urbano que se determinen dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé, Zula en el municipio de Ocotlán, Jalisco.          | Ayto.-DIOORTE-OP | X | X |  |
| 1.4 | Consolidación de cinturón verde.  | Ayto.-DIOORTE    | X |   |  |

### 2. Estructura urbana y tenencia del suelo.

|     |  |                          |   |   |   |
|-----|--|--------------------------|---|---|---|
| 2.1 | Definir y consolidar la estructura urbana para procurar la convivencia y mejoramiento de la calidad de vida de la población. | Ayto.-Habitantes         |   | X | X |
| 2.2 | Regularizar las zonas de propiedad social que se han fraccionado.  | Ayto.-Particulares-Ejido | X |   |   |

### 3. Vialidad y Transporte.

|     |  |                     |   |   |   |
|-----|--|---------------------|---|---|---|
| 3.1 | Estructuración del sistema vial conforme al Plan Parcial, garantizando el trazo futuro de la vialidad propuesta. | Ayto.-Planeación-OP |   | X | X |
| 3.2 | Solucionar los puntos de conflicto vial sobre la carretera Estatal.  | Ayuntamiento        | X |   |   |
| 3.3 | Mejorar el transporte público en la zona.  | Ayto.-OP            | X |   |   |

|     |  |                    |  |   |  |
|-----|--|--------------------|--|---|--|
| 3.4 | Elaborar los convenios con particulares para liberar los espacios destinados al trazo de las vialidades propuestas en este Plan Parcial. | Ayto.-Particulares |  | X |  |
|-----|--|--------------------|--|---|--|

**4. Infraestructura**

|     |  |                       |   |   |  |
|-----|--|-----------------------|---|---|--|
| 4.1 | Estructuración de la red de drenaje dotando las áreas carentes del servicio.                         | Ayto.-Particulares    |   | X |  |
| 4.2 | Dotar progresivamente de la red a las áreas carentes del servicio.                                   | Ayto.-OP              | X | X |  |
| 4.3 | Pavimentar calles preferentemente con empedrados ecológicos considerando a la población beneficiada. | Ayto.-Particulares-OP | X | X |  |

**5. Conservación y Mejoramiento**

|     |   |               |   |   |   |
|-----|---|---------------|---|---|---|
| 5.1 | Vigilar la industria mueblera de la zona para limitar la emisión de contaminantes y desechos industriales.                              | Ayto.-SEMADET | X | X | X |
| 5.2 | Regular la actividad industrial para impactar el ambiente de las zonas habitacionales.  | Ayto.-SEMADET | X | X | X |
| 5.3 | Aplicar regulaciones ecológicas de prevención, mejoramiento y restauración del equilibrio ecológico a través de proyectos estratégicos. | Ayto.-SEMADET |   | X | X |

**6. Control de usos y destinos en predios y fincas**

|     |   |                                  |   |   |   |
|-----|---|----------------------------------|---|---|---|
| 6.1 | Consolidar las zonas de acuerdo a lo establecido en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano.   | Ayto.-SEMADET                    | X |   |   |
| 6.2 | Evitar la ubicación de zonas habitacionales mezcladas con los usos industriales.  | Ayto.-DIOORTE-Iniciativa privada | X | X | X |
| 6.3 | Exigir los respectivos proyectos definitivos de urbanización para cualquier acción urbanística privada dentro del área de aplicación, así como la correcta distribución de las áreas de cesión para destinos. | Ayto.-DIOORTE-Padrón y Licencias | X | X | X |

**CAPITULO VIII  
ACCIONES DE CRECIMIENTO**

Con vigencia del Plan Parcial, será factible la autorización de obras de urbanización como acciones de crecimiento, toda vez que se cuenta con la zonificación específica y la determinación de usos y destinos, por lo que este mismo instrumento es originado por

proyecto de acción urbanística privada denominada desarrollo Industrial Nestlé Zula, próxima a ejecutarse al en dentro del Área de Aplicación del presente Plan Parcial.

## **CAPITULO IX DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL**

Los propietarios u 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 ó cualquier otro derecho respecto a 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. Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial, estarán afectadas por la nulidad que establece el Código. Conforme a lo dispuesto en los artículos 4, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de la Ley General de Asentamientos Humanos, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario dentro del ámbito de sus respectivas competencias para el cumplimiento del Plan Parcial. Asimismo, como disponen los artículos 228, 230 y 235 al 241 del Código, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas y morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano de centro de población. Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados dentro del polígono del Área de Aplicación del presente Plan Parcial, en caso de inconformidad, se sujetarán a lo dispuesto por el Título Séptimo, Capítulo I de las normas aplicables al procedimiento administrativo del Código.

## **TRANSITORIOS**

Las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula en el municipio de Ocotlán, Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, o en el medio oficial previsto por el reglamento aplicable y, en caso de no existir estos, en el Periódico Oficial titulado El Estado de Jalisco. Una vez publicado el Plan Parcial, el Presidente Municipal deberá ordenar al Síndico Municipal sea inscrito el Plan Parcial en las oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Al publicarse y entrar en vigencia el Plan Parcial y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones municipales que se opongan al mismo Plan Parcial y sus normas de zonificación. Conforme lo dispuesto por el artículo 121 del Código Urbano, sólo las modificaciones consultadas públicamente y aprobadas del Plan Parcial afectan a los predios, áreas o zonas comprendidas en su área de aplicación y quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones que se expresan, o bien, quedarán desafectados, a partir de la fecha de vigencia del mismo.

En cumplimiento a lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las atribuciones de los municipios, consagradas en el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, y el artículo 80 y demás relativos a la Constitución Política para el Estado de Jalisco; conforme al artículo, en ejercicio de las facultades estipuladas en los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los artículos 10, 11, 82 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; es sesión de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_, el Ayuntamiento de Ocotlán, Jalisco, expide el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula para el Municipio de Ocotlán, Jalisco.**