

# Gaceta Informativa

EJEMPLAR NO. 3  
JUNIO 2016



**MASCOTA**  
PUEBLO MÁGICO



**PUBLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL  
DE URBANIZACIÓN SIERRA LAGO**



**MASCOTA**  
JALISCO  
H. AYUNTAMIENTO 2015 | 2018

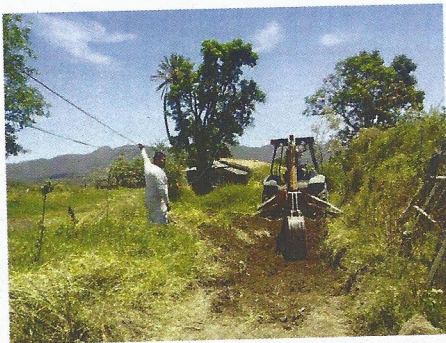
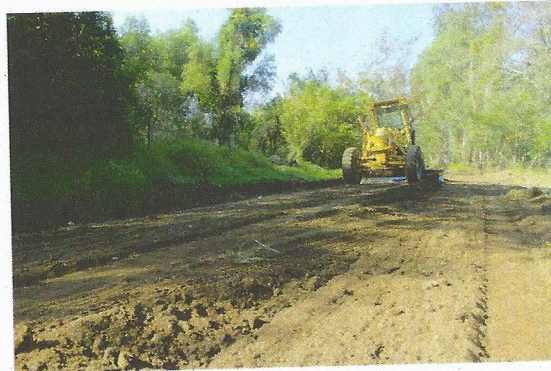
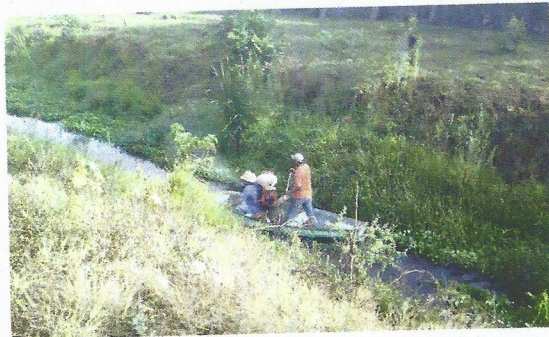
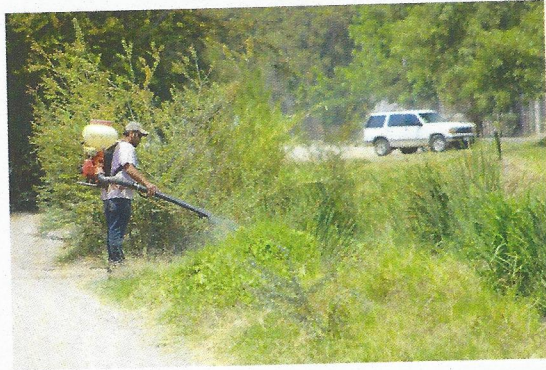
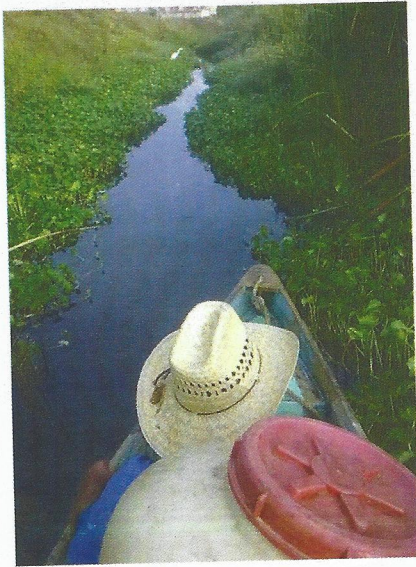
*¡Un Gobierno Cercano a la Gente!*

[www.mascota.jalisco.gob.mx](http://www.mascota.jalisco.gob.mx)



# LIMPIEZA Y REHABILITACIÓN DE DRENES

Como parte de los trabajos previos a la temporada de lluvias se han estado llevando a cabo acciones preventivas, para evitar la afectación en el flujo del agua y salvaguardar la integridad de los ciudadanos colindantes de esas zonas, se dio inicio con la actividad de limpieza y desazolve de drenes en la Cabecera Municipal, esto para evitar generar la obstrucción del caudal de los mismos.



**APOYANDO LA ECONOMÍA DE LA POBLACIÓN**

La Dirección de Promoción Económica en coordinación con DICONSA, inauguraron el programa "Ahórrate Una Luz", entregando aproximadamente 3,000 paquetes de focos ahorradores a las familias mascotenses.







El que suscribe Lic. David Ernesto Robles Galván, en mi carácter de Secretario General, fui nombrado Titular de la Secretaría General, por acuerdo del Ayuntamiento aprobado en sesión Ordinaria No. 1 de fecha 01 primero de Octubre del 2015 dos mil quince, donde me facultan plenamente, el vigilar que todos los actos del Ayuntamiento se realicen con estricto apego a derecho, así como refrendar con mi firma los documentos de acuerdos y comunicaciones del Ayuntamiento; y conforme, a lo establecido por el diverso 63 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; por este conducto, tengo a bien:


**CERTIFICAR:**

---En acta de cabildo número 18 (dieciocho) correspondiente a la Sesión Ordinaria número 16 (dieciséis) de fecha 09 (nueve) de Junio del año 2016 dos mil dieciséis, en el punto 14 (catorce) del orden del día, se asienta el acuerdo que tomó el H. Ayuntamiento Constitucional de Mascota, Jalisco, administración 2015-2018, expresa lo siguiente: -----

14.- En uso de la voz la Síndico Municipal Abg. Grissel Nallely Ortiz Ortega solicita a este H. Ayuntamiento Constitucional de Mascota, Jalisco; la aprobación del Plan Parcial de la Urbanización Sierra Lago, Laguna de Juanacatlán, Municipio de Mascota, Jalisco; lo anterior ordenado en la sentencia definitiva dictada por la Tercera Sala Unitaria bajo el expediente 451/2012, con auto de fecha 29 de abril de año 2015, dejando firme la sentencia apelada y otorgando un término de 15 días para dar cumplimiento a la aprobación, publicación y registro del mismo; entregando una copia del referido Plan Parcial de Urbanización a cada uno de los ediles y adjuntando el mismo por cuerda separa a la presente Acta, para todos los efectos legales que haya lugar. Así pues, una vez puesto a discusión y consideración el Plan Parcial de la Urbanización Sierra Lago, Laguna de Juanacatlán, Municipio de Mascota, Jalisco, **ES APROBADO POR MAYORIA CALIFICADA.**

**ATENTAMENTE:**  
**MASCOTA, JALISCO A 21 DE JUNIO DE 2016.**

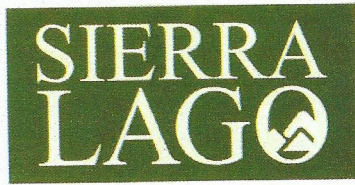


  
**Licenciado David Ernesto Robles Galván**  
Secretario General del Honorable Ayuntamiento  
Constitucional de Mascota, Jalisco.  
Administración Pública Municipal 2015-2018.

**"2016, AÑO DE LA ACCIÓN ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO EN JALISCO"**







RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco, México

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "SIERRA-LAGO", MASCOTA,  
JALISCO.

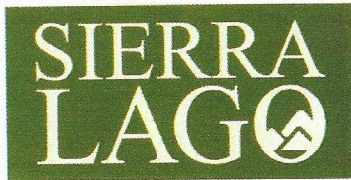
# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

"SIERRA-LAGO",

LAGUNA DE JUANACATLAN,  
MUNICIPIO DE MASCOTA,  
JALISCO.

DOCUMENTO TECNICO





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

## **CONTENIDO**

---

### ***CAPITULO I***

**ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO.**

**I.1. ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL**

**I.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO**

### ***CAPITULO II***

**FUNDAMENTACION JURÍDICA.**

### ***CAPITULO III***

**REFERENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIBA.**

### ***CAPITULO IV***

**IV. 1. OBJETIVOS GENERALES.**

**IV. 2. OBJETIVOS ESPECIFICOS.**

### ***CAPITULO V***

**DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN.**

### ***CAPITULO VI***

**ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACIÓN.**

### ***CAPITULO VII***

**DETERMINACIÓN DE RESERVAS USOS Y DESTINOS DEL AREA DE APLICACIÓN,**

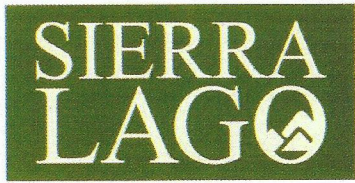
### ***CAPITULO VIII***

**NORMAS DE DISEÑO URBANO, INGENIERIA DE TRANSITO E INGENIERIA URBANA.**

### ***CAPITULO IX***

**OBLIGACIONES DERIBADAS DEL PLAN.**





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

**CAPITULO X**

**PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL  
RECURSO PREVISTO EN LA LEY ESTATAL DE DESARROLLO  
URBANO.**

**TRANSITORIOS.**





## CAPITULO I.

### I.1. ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL

El Presente Proyecto llevara por nombre Plan Parcial de Urbanización "SIERRA LAGO" Ya que es el nombre que tendrá el desarrollo que motiva la realización de este Plan.

### I.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

#### I.2.1. TIPO DE ACCIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR:

El Plan Parcial de Urbanización SIERRA-LAGO, se desarrollara bajo la modalidad de acción urbanística "Privada", de acuerdo a lo señalado en el Título Sexto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, "de los sistemas de Acción Urbanística".

El Artículo 305, establece "La acción urbanística privada, se refiere a la relación de obras de urbanización para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en esta Ley".

#### I.2.2. USO PROPUESTO:

El uso propuesto es: RECURSOS NATURALES Y ALOJAMIENTO TEMPORAL.

#### I.2.3. GIRO ESPECÍFICO:

Definiendo el giro especifico como: Actividades Silvestres (AS) y Forestal (F); Turístico Campestre (TC) y Turístico Hotelero Densidad Mínima (TH1).

#### I.2.4. LOCALIZACIÓN:

El predio se ubica en el Municipio de Mascota, Jalisco. Aproximadamente a 16 Km. Por camino de brecha que inicia en la cabecera Municipal en dirección Noreste, pasando el Poblado de Galope del mismo Municipio, y se sitúa en la colindancia Perimetral con la Zona Federal de la Laguna de Juanacatlán, del mismo Municipio de Mascota.

#### I.2.5. SUPERFICIES:

##### I.2.5.1. SUPERFICIE TOTAL:

De acuerdo a escritura 16,545:

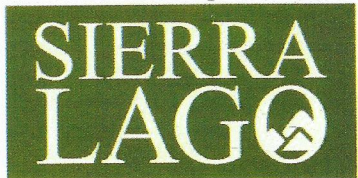
Fracción Noreste es igual a	272,104.00 m2.
Fracción Suroeste es igual a	728,860.00 m2.

De acuerdo a la escritura 25,000:

Fracción 3 (tres) es igual a	68,093.42 m2.
Fracción 4 (cuatro) es igual a	209,741.17 m2.
Fracción 5 (cinco) es igual a	398,672.97 m2.

El predio cuenta con una Superficie Total de **1'677,471.56 m2.**





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

#### **I.2.5.2. SUPERFICIES DE AREAS DE RESTRICCIÓN:**

Dentro del predio solamente existe una área de restricción por considerarse esta dentro de las conocidas como "Ribera o zona Federal" fajas de protección por escurrimientos superficiales temporales, ya que existe un escurrimiento temporal de agua conocido como "Arroyo de Juanacatlán o Agua Zarca": con una longitud dentro del predio de **334.27 ml** y una superficie de **3,303.77 m<sup>2</sup>**. Considerando un ancho total de 10.00 ml. De acuerdo con la Ley de Aguas Nacionales, Artículo 3, numeral XLVII y tiene su Localización al oeste del predio.

#### **I.2.5.3. SUPERFICIE NETA:**

Efectuando la ecuación de la superficie total menos la superficie por protección de escurrimiento de agua resulta una superficie neta de **1'674,167.79 m<sup>2</sup>**.

#### **I.2.6. NOMBRE DEL PROPIETARIO:**

SR. LUIS FERNANDO GONZALEZ CORONA. De acuerdo a las escrituras que se anexan. (**Anexo 1, del expediente**).

#### **I.2.7. NOMBRE DEL PERITO RESPONSABLE:**

ING. JESÚS ANTONIO ESCOBEDO PULIDO.

Registro No. 144, del Consejo Estatal de Peritos en Supervisión Municipal, se anexa carta de aceptación del perito para las obras de Urbanización y de Edificación (**Anexo 2, del expediente**).

## **CAPITULO II.**

### **II. FUNDAMENTACION JURÍDICA**

#### **II.1 CONSTITUCION POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

La fundamentación jurídica del presente Plan Parcial de Urbanización "SIERRA-LAGO" parte de los preceptos constitucionales establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus Artículos 27º, párrafo tercero; en el Artículo 73º fracción XXXIX-C; y en el Artículo 115º fracciones II, III, V y VI, reformadas el 3 de febrero de 1983.

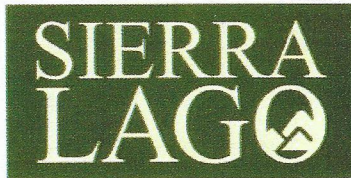
#### **II.2 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO.**

Que se reiteran en el artículo 80º de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

#### **II.3 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.**

Para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35º de la Ley General de Asentamientos Humanos,





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

#### **II.4 LEY DEL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACION PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO.**

En el artículo 37°, fracciones VI y XIV, y en los artículos 120°, 121° y los demás aplicables de la ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

#### **II.5 LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO.**

En particular por las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicada el 17 de enero de 1998.

En su artículo 12°, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Planes Parciales de Urbanización que de ellos se deriven. Asimismo en el Título II Capítulo VI, de los Planes Parciales artículo 84° al 99° se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes

#### **II.6 DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS.**

Con fundamento en dictamen otorgado por la Dirección de Obras Publicas, mediante oficio No. 1668, Expediente 2.6/2005. (**Anexo 3, del expediente**). Dirigido al Ing. Jesús Antonio Escobedo Pulido, Perito en Supervisión Municipal, y Coordinador de este proyecto de Plan Parcial, el cual manifiesta textualmente lo siguiente:

C. Ing. Jesús Antonio Escobedo Pulido

Hotel Sierra-Lago

Juanacatlán, Mascota, Jal.

Presente:

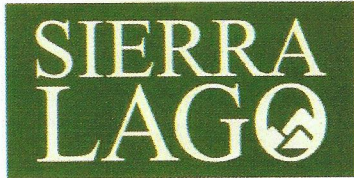
En base a las atribuciones conferidas a los Ayuntamientos conforme a la **Ley de desarrollo Urbano del Estado de Jalisco** en sus artículos 12, 176, 177 y demás relativos y como respuesta a su comunicado de fecha 30 de septiembre de 2005, en el cual solicita el Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especifico para el predio colindante a la laguna de Juanacatlán, del Municipio de Mascota, propiedad del Sr. Luis Fernando González Corona, de 167-74-71, le informo:

De acuerdo al **Plan de Desarrollo Regional**, la clasificación de áreas (E-1) tiene un uso forestal (Área Rustica Forestal, AR-FOR) y en el plano de uso de suelo (E-2) es un **Suelo Forestal con Intensidad**. En el ordenamiento **Ecológico Territorial del Estado de Jalisco**, en lo referente al municipio de Mascota, se encuentra clasificado en uso predominante como **área natural**, y políticas; **restauración**.

Por lo anterior le informo que es procedente **el cambio de Uso de Suelo Forestal AR-FOR a Turístico Campestre TC, Turístico Hotelero TH y Actividades Silvestres y Forestales AS y F**, Así mismo la elaboración del **Plan Parcial de Urbanización**, por lo cual **deberá de ajustarse a las siguientes normas y lineamientos**.

1. **TURISTICO CAMPESTRE TC** Deberá sujetarse a los lineamientos marcados en el cuadro 7 del artículo 49 del Reglamento Estatal de Zonificación.
2. **TURISTICO HOTELERO TH:** Deberá sujetarse a los lineamientos marcados en el cuadro 8 del artículo 50 del Reglamento Estatal de Zonificación.
3. **ACTIVIDADES SILVESTRES Y FORESTALES:** Deberá sujetarse a los lineamientos marcados en el cuadro 4 del artículo 39 del Reglamento Estatal de Zonificación.





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

Sin otro particular, me reitero a sus órdenes para cualquier aclaración e información adicional al respecto.

Atentamente

Mascota, Jalisco 05 de Octubre 2005.

EL DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

ARQ. JUAN PABLO CURIEL PEREZ

## CAPITULO III.

### III: REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA

#### III.1 PLAN DE DESARROLLO REGIONAL SIERRA OCCIDENTAL.

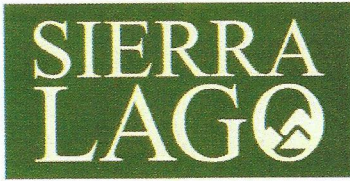
Ya que el área total de aplicación del proyecto de Plan Parcial de Urbanización "SIERRA-LAGO", se encuentra fuera del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mascota, **debemos precisar que sin embargo existe total congruencia entre este Proyecto de Plan Parcial de urbanización y el Plan de Desarrollo Regional Sierra Occidental**, ya que este último, en su punto No. 4 IMAGEN OBJETIVO DE LA REGION, y en su punto 4.2 Objetivos Generales, en lo referente a Materia Turística, clasifica esta área de aplicación como Eco turístico de Campamentos, Pesca así como de Eco Turístico y se propone intensificar los estudios de cuantificación de recursos y realizar los estudios correspondientes para su explotación racional, congruente con las áreas forestal y turística y realizar los trabajos necesarios para determinar los impactos ambientales de la actividad turística, a fin de conocer las dimensiones reales de cada actividad en la región. En el punto No. 6 ACCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS, y en su punto 6.1 a partir de su párrafo 31 precisa, La actividad forestal será compatible con el turismo, así como la promoción de esquemas de capacitación, asistencia técnica y fortalecimiento de la organización productiva que faciliten el acceso de dueños y poseedores del recurso a proyectos sustentables de aprovechamiento y diversificación productiva, generadores de empleo e ingreso.

*Y continúa.* La actividad turística es la opción más rápida y viable de desarrollo para la Región Sierra Occidental. Se entiende que el empleo turístico es de generación rápida, cuesta menos, incorpora fuerza de trabajo joven y de ambos sexos; que la zona tiene ventajas relativas extraordinarias por sus recursos naturales de flora y fauna y está vinculada a los mercados de la Zona Metropolitana de Guadalajara y Puerto Vallarta.

Las acciones turísticas requieren contar con una instancia mixta de promoción a la que concurren el Gobierno y el Sector Privado; definirán una estrategia para atraer a mayor número de visitantes de todo nivel de gasto durante todo el año; y pone énfasis en un desarrollo de la actividad que le dé sustentabilidad y revalore la importancia de los recursos ecológicos y culturales hasta hoy limitadamente aprovechados por la actividad turística.

*Sigue precisando.* El proyecto debe concebirse como un compromiso del Gobierno con el sector privado de que sus inversiones están aseguradas y que habrá estímulos de diversa naturaleza. Las acciones en materia de financiamiento, infraestructura y de seguridad jurídica son fundamentales para reactivar la inversión nacional y extranjera y la oferta





Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

turística regional, por lo cual son parte de las políticas concurrentes en este proyecto. El apoyo a las diferentes formas de transporte, a la facilitación de trámites y a la capacitación se consideran indispensables para el incremento de las corrientes turísticas, especialmente del extranjero.

En el párrafo 38 precisa. La región deberá ser decretada por las autoridades del sector turístico como zona de desarrollo prioritario. La Secretaría de Turismo, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Social, en coordinación con el Gobierno de Jalisco y los municipios de la Región, formularán las declaratorias de zonas de desarrollo turístico prioritario, a efecto de que las autoridades competentes expidan, conforme a los planes locales de desarrollo urbano, las declaratorias de uso de suelo turístico, para crear o ampliar centros de desarrollo turístico prioritario, así como para la creación de centros dedicados al Turismo Social, en los términos de las leyes respectivas.

La Secretaría de Turismo fomentará la creación de empresas que realicen inversiones en las zonas de desarrollo turístico prioritario de esta Región. La dependencia elaborará y ejecutará proyectos específicos de desarrollo turístico local acordes con el programa que se establece; creará los medios de apoyo y fomento a la inversión en materia turística de la Región.

## **CAPITULO IV.**

### **IV. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.**

Con la finalidad de lograr los propósitos tanto de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano como del Plan de Desarrollo Regional Sierra Occidental, respecto a implementar acciones con el espíritu propio de la Ley y de ese Plan y de efectuar un desarrollo Eco turístico Regional sustentable. Se tienen los siguientes objetivos:

#### **IV.1. OBJETIVOS GENERALES.**

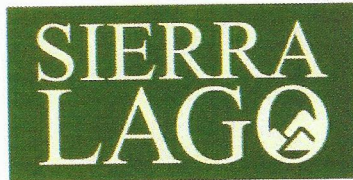
El objetivo primordial del Plan Parcial de Urbanización "SIERRA-LAGO", es el de responder a la demanda creciente del turismo Ecológico, tanto Nacional como Extranjero, desarrollando un proyecto ordenado el cual guarda una armonía de este con el medio físico natural de la zona por su alto valor paisajístico propio de la zona.

Las políticas generales dentro del área de aplicación serán las que se contemplan dentro de este Plan Parcial para tener un desarrollo armónico con el medio natural.

Así mismo los previstos en el Artículo 93, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en lo que se refiere a la obligatoriedad de formular el presente Plan Parcial de Urbanización, ya que se pretende obtener la autorización de la acción urbanística de la transformación del suelo rústico, mediante obras de urbanización en un predio localizado fuera del centro de población, donde determinaremos los usos y destinos correspondientes, en el predio de propiedad privada.

De la misma manera lo que corresponde a lo siguiente:



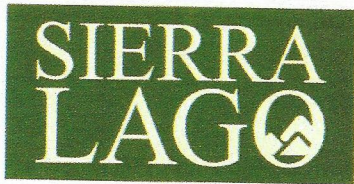


- a) Determinar la zonificación secundaria, especificando la clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas en los predios.
- b) Regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- c) Autorizará en el mismo Plan Parcial, la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan.
- d) Delimitar e identificar las áreas de cesión para destinos conforme las especificaciones del Reglamento de Zonificación previsto en su artículo 132, de esa Ley.
- e) Determinar en su caso, los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas.
- f) Determinar en forma específica las áreas de restricción, regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general determinar el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.

#### **IV.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- a) Presentar el proyecto de habitacional de acuerdo con los criterios técnicos establecidos para este proyecto así como su apego a la normatividad vigente.
- b) Plantear una estructura vial, que permita la operatividad del proyecto urbano habitacional que se promueve.
- c) Establecer mediante la zonificación secundaria, las particularidades que deberán observarse en cada uno de los predios, para la ejecución del desarrollo urbano que se promueve.
- d) Precisar mediante su análisis, la cantidad y características de los establecimientos correspondientes al equipamiento urbano, necesario para satisfacer las necesidades de los turistas del área del desarrollo Eco-Turístico.
- e) Proponer las soluciones Técnicas necesarias para el funcionamiento del desarrollo en materia de infraestructura de abasto y desecho.
- f) Promover un desarrollo habitacional y turístico de densidad mínima integrado al contexto inmediato.
- g) Determinar que el desarrollo habitacional se desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica primordial en este desarrollo.
- h) Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de población y de la edificación, señalando la dotación de espacios abiertos dentro de la zona con el objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida plena.
- i) Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire natural a los espacios interiores habitacionales que permitan un ambiente higiénico y saludable, así como garantizar la privacidad a través del control de la separación y las alturas de las construcciones.
- j) Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como de ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores, incendios, contaminación visual.
- k) Permitir la libertad del diseño arquitectónico de interiores en lo individual, que produzca una agradable diversidad de formas de la edificación sin llegar a afectar edificaciones circundantes, pero siempre conservando el tipo de fachadas y cubiertas, utilizando para ello solamente materiales propios de la región como lo es el terminado





RESORT & SPA  
 Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

en adobe para los muros, piedra en el área del muro en la nivelación del desplante. Madera para ventanas y puertas. Y madera y teja para las cubiertas.

- l) Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, que son la razón de ser del atractivo de la zona de tipo eco-turístico de esta zona, protegiéndolas del deterioro ambiental que las mayorías de las ocasiones es irreversible que propicie con ello una decadencia de la propia actividad turística.
- m) Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que tienen los sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características del área.
- n) Construir 70 unidades tipo cabaña para el Eco-Turismo de los visitantes de los municipios del país así como del Eco-Turismo Internacional. Así como de las construcciones necesarias para la atención de esos visitantes. En uso de suelo Alojamiento Temporal.
- o) Construir 131 cabañas en el área con uso de suelo Turístico Campestre.
- p) Constituir un régimen de condominio de toda el área de aplicación, con la finalidad de involucrar al mayor número de accionistas comprometidos con el desarrollo Eco-Turístico.

## CAPITULO V.

### V. DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN

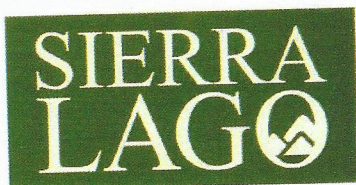
#### V.1 DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO

El área de estudio está comprendida dentro del municipio de Mascota, Jalisco, y fuera de su límite de centro de población, la cual se ubica aproximadamente a 16 kilómetros al Noreste de la cabecera municipal (en Línea Recta), dentro del área de estudio prevalece los bosques de pino, encinos, robles, etc., aunque existen lugares que pudieran desarrollarse como puntos obligados de recorridos turísticos por su valor natural ya que hay caídas de agua de hasta 35 metros de altura, así como también cuerpos de agua que invitan al descanso, encontrándose así también áreas propicias para el alpinismo y rapel, por estar esta incrustada dentro del corazón de la Sierra Madre Occidental, encontrándose pues dentro del área de estudio y como en Plan de Desarrollo Regional de Occidente, si bien lo clasifica como uso forestal, también precisa que la actividad forestal. Será compatible con el Turismo, considera lo anterior sin lugar a dudas por su alto valor natural, paisajístico, de fauna, de flora, etc.

Se tomaron como límites del área de estudio los siguientes vértices. Las coordenadas utilizadas para la elaboración de este plan tienen su origen en la Red Geodésica Nacional, Vértice-14058016 del INEGI. Fecha de establecimiento 19 de Noviembre de 1994. Sistema Geográfico Nacional UTM.

VERTICE	COORDENADAS	
	Y	X
1	2'282,441.8072	525,578.15
2	2'282,441.8072	529,633.73





RESORT & SPA  
 Juanacatián, Mascota, Jalisco, México

3	2'279,376.4505	529,633.73
4	2'279,376.4505	525,578.15

La cual comprende una superficie de 12'431,812.12 M2.

### V.2 DELIMITACION DEL AREA DE APLICACIÓN (PLANO D-1)

El área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización "SIERRA-LAGO", que se promueve presenta una superficie de 1'677,471.56 m2 y tiene como referencia los siguientes vértices conforme a las coordenadas utilizadas para la elaboración de este plan tienen su origen en la Red Geodésica Nacional, Vértice-14058016 del INEGI. Fecha de establecimiento 19 de Noviembre de 1994. Sistema Geográfico Nacional UTM.

VERTICE	COORDENADAS	
	X	Y

1	527,517.63	2,281,406.39
2	527,691.89	2,281,795.07
3	527,700.44	2,281,795.41
4	527,820.97	2,281,800.19
5	527,961.87	2,281,793.30
6	528,084.43	2,281,829.66
7	528,329.18	2,281,935.56
8	528,281.26	2,281,658.10
9	528,403.88	2,281,478.79
10	528,294.85	2,281,030.25
11	528,268.57	2,281,017.90
12	528,255.19	2,281,005.00
13	528,240.30	2,280,989.47
14	528,231.94	2,280,977.83
15	528,222.16	2,280,965.10
16	528,209.44	2,280,949.06
17	528,220.70	2,280,941.28
18	528,236.31	2,280,937.79
19	528,242.22	2,280,923.96
20	528,263.90	2,280,900.19
21	528,303.22	2,280,879.26
22	528,305.13	2,280,874.63
23	528,305.54	2,280,871.29
24	528,288.39	2,280,851.03
25	528,300.40	2,280,832.66
26	528,303.38	2,280,826.98
27	528,307.85	2,280,820.13
28	528,324.36	2,280,812.43
29	528,336.01	2,280,801.20





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "SIERRA-LAGO", MASCOTA,  
JALISCO.

---

30	528,331.88	2,280,779.72
31	528,334.38	2,280,764.10
32	528,331.24	2,280,761.61
33	528,327.64	2,280,760.38
34	528,331.17	2,280,742.38
35	528,142.02	2,280,164.98
36	527,885.75	2,280,297.29
37	527,778.39	2,280,384.28
38	527,749.80	2,280,390.13
39	527,608.95	2,280,127.23
40	527,227.87	2,280,192.92
41	526,995.01	2,280,304.23
42	526,896.68	2,280,625.61
43	526,896.91	2,280,636.50
44	526,897.12	2,280,648.48
45	526,908.24	2,280,650.47
46	526,906.11	2,280,657.94
47	526,901.79	2,280,659.51
48	526,901.25	2,280,669.00
49	526,899.93	2,280,676.04
50	526,892.03	2,280,685.80
51	526,886.06	2,280,695.80
52	526,877.62	2,280,729.72
53	526,863.01	2,280,756.30
54	526,855.78	2,280,766.31
55	526,839.75	2,280,797.04
56	526,843.14	2,280,808.40
57	526,807.61	2,280,953.20
58	526,885.62	2,281,224.03
59	527,161.97	2,281,491.61
60	527,195.40	2,281,523.98
61	527,317.38	2,281,393.23
62	527,308.55	2,281,392.15
63	527,297.12	2,281,363.59
64	527,310.66	2,281,287.75
65	527,309.42	2,281,221.63
66	527,296.59	2,281,161.15
67	527,289.86	2,281,141.91
68	527,283.31	2,281,123.20
69	527,262.60	2,281,082.03
70	527,240.00	2,281,044.63
71	527,219.81	2,281,017.97
72	527,204.54	2,281,004.58
73	527,160.79	2,280,964.55
74	527,147.84	2,280,955.52





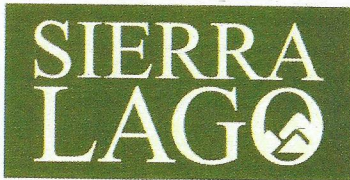
RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "SIERRA-LAGO", MASCOTA,  
JALISCO.

---

75	527,132.03	2,280,944.22
76	527,112.82	2,280,932.43
77	527,077.22	2,280,908.78
78	527,102.83	2,280,885.89
79	527,119.16	2,280,869.87
80	527,149.49	2,280,858.75
81	527,169.14	2,280,853.61
82	527,192.05	2,280,848.11
83	527,218.11	2,280,850.02
84	527,240.96	2,280,861.52
85	527,258.77	2,280,873.38
86	527,275.74	2,280,878.55
87	527,291.50	2,280,879.23
88	527,310.09	2,280,874.63
89	527,331.17	2,280,864.71
90	527,352.22	2,280,859.77
91	527,373.00	2,280,854.54
92	527,395.23	2,280,851.09
93	527,428.43	2,280,862.94
94	527,441.30	2,280,910.70
95	527,440.18	2,280,938.09
96	527,453.62	2,280,948.76
97	527,495.65	2,280,980.14
98	527,506.11	2,281,003.55
99	527,516.25	2,281,015.66
100	527,534.77	2,281,018.73
101	527,555.37	2,281,024.84
102	527,590.17	2,281,035.01
103	527,609.88	2,281,034.64
104	527,662.61	2,281,053.29
105	527,685.38	2,281,053.53
106	527,727.99	2,281,044.21
107	527,815.20	2,281,034.68
108	527,858.00	2,281,020.58
109	527,882.77	2,281,009.64
110	527,916.73	2,281,005.51
111	527,948.45	2,281,009.42
112	527,974.69	2,281,006.52
113	528,009.95	2,281,023.26
114	528,039.94	2,281,056.12
115	528,041.64	2,281,062.37
116	528,061.32	2,281,049.01
117	528,073.51	2,281,054.09
118	528,097.51	2,281,089.96
119	528,098.96	2,281,131.59





RESORT & SPA  
Juanacatián, Mascota, Jalisco., México

120	528,045.57	2,281,162.20
121	528,027.28	2,281,175.18
122	527,994.97	2,281,187.64
123	527,954.46	2,281,177.64
124	527,904.72	2,281,174.72
125	527,890.48	2,281,178.83
126	527,888.00	2,281,183.73
127	527,879.26	2,281,202.32
128	527,868.47	2,281,223.62
129	527,846.94	2,281,239.98
130	527,822.12	2,281,245.15
131	527,790.51	2,281,264.57
132	527,753.33	2,281,281.11
133	527,726.70	2,281,287.79
134	527,696.42	2,281,299.80
135	527,668.76	2,281,309.53
136	527,613.59	2,281,320.62
137	527,583.37	2,281,364.64
138	527,554.79	2,281,398.29

La cual comprende una superficie de **1'677,471.56 M2.**

## CAPITULO VI.

### VI. 1 MEDIO FISICO NATURAL (Plano D-2)

#### VI.1.1 TOPOGRAFIA.

La topografía es una de las limitaciones físicas predominantes de la urbanización, ya que es común en esta zona de montaña las depresiones fuertes, medianas y lomeríos con unas pequeñas partes semi-planas.

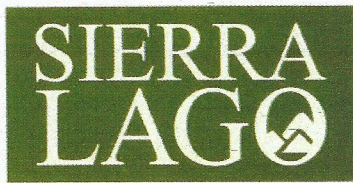
Las pendientes generales son mayores al 15 %, estas representan prácticamente la totalidad del terreno, sin embargo es parte integral de la belleza propia del lugar por sus paisajes, encontrándose algunos lomeríos en la colindancia con el perímetro de la zona federal de la laguna y 2 fracciones de área semi-plana, una localizada en la colindancia sur con la zona federal de la laguna y la otra en la parte noreste también en la colindancia con la zona federal con la laguna.

Esta topografía sin embargo da algunos parámetros para un trazo de vialidad longitudinal al predio, y proyectar caminos de acceso directos independientes de las áreas a lotificar.

#### VI.1.2 GEOLOGIA.

Las técnicas utilizadas para la siguiente descripción son: Uso, análisis e interpretación de las diferentes cartas del INEGI existentes, así como otras cartas de diversas escalas,





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

además de diversos recursos bibliográficos para su descripción, tales como Anuarios Estadísticos del Estado, mapas estatales y otras. Recorridos y levantamiento de la configuración por medios topográficos del sitio del proyecto para la identificación del relieve.

La subcuenca a la que pertenece el proyecto está ubicada al Noroeste de la provincia geológica de la Sierra Madre Occidental, que abarca las mesetas y cañadas del sur y las sierras y valles zacatecanos. Esta unidad orogénica, pertenece al periodo terciario y se compone de rocas ígneas extrusivas, riolita, basalto, andesita, toba y brecha volcánica.

Según el anuario estadístico del Estado de Jalisco de 2001, elaborado por el INEGI, la zona del proyecto está integrada por rocas formadas durante la era Cenozoica, en el periodo terciario (T), con rocas ígneas extrusivas (Ie).

La zona del proyecto se localiza en una zona de montaña con cerriles y fuertes pendientes transversales de las laderas, aunque para las áreas cercanas a la laguna de Juanacatlán la topografía puede ser descrita en toda su colindancia como lomerío. Está área es la que será aprovechada por el proyecto.

La carta geológica de Puerto Vallarta (F 13-11), escala 1:250,000, elaborada por el INEGI, indica la presencia de varias fallas; la primera de aproximadamente 4.25 km de largo, que se encuentra aproximadamente 2 km al Norte del lugar del proyecto; la segunda de 7.5 km de largo a 2.5 km al Este; por último otra de aproximadamente 10.5 km de largo a 3.0 km también del lugar del proyecto.

Lo referente a deslizamientos, no se han registrado ni se considera que la zona sea susceptible a este o a otros eventos físicos extremos

En sondeos efectuados se establece que el terreno es básicamente roca ígnea empacados en material cementante y arena, con una capacidad de carga arriba de los 2.5 kg/cm<sup>2</sup>, solamente la parte semi-plana localizada en la parte noreste, está conformada por aluviones donde su mayor cantidad es materia vegetal en estado de descomposición superficial que no se considera apto para edificaciones pesadas.

### VI.1.3 EDAFOLOGIA.

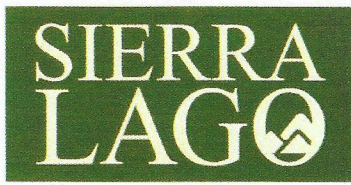
Con base en el sistema de clasificación FAO / UNESCO la subcuenca en la que se encuentra ubicado el proyecto, es un zona en donde dominan los tipos de suelo de litosol y Feozem haplico, en una clase textural media.

Litosoles (I). Se distinguen dístricos y éutricos, basándose en el pH de la capa superficial y/o en la composición de la roca subyacente, son suelos que están limitados en profundidad por una roca dura, continua y coherente dentro de los primeros 25 cm de la superficie; los suelos en los cuales las capas calcáreas o de concreciones cementadas se presentan a menos de 25 cm de la superficie.

Feozem Haplico (Hh). Suelo pardo cuyo modo de formación es in-Situ, de edad reciente y poco desarrollado. Su característica principal es la de poseer una capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica y en nutrientes, es permeable. Básicamente se caracteriza por presentar color pardo grisáceo muy oscuro, textura arcillo-limosa; la estructura varía de granular a bloques sub-angulares y la consistencia de suave a firme son ligeramente adhesivos y plásticos de consistencia porosa; son suelos ácidos con fertilidad moderada.

Por lo que su composición química no presenta ningún problema para la construcción en general.





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

#### **VI.1.4 HIDROLOGIA.**

El sitio del proyecto se encuentra ubicado en la Región Hidrológica RH – 14 llamada Ameca, cuenca "C" de los Ríos Ameca – Ixtapa, con una superficie aproximada de 3,822 km<sup>2</sup>, en la sub-cuenca "c" de los Ríos Ameca – Ixtapa con una extensión de 1,688 km<sup>2</sup>. El área de aplicación cuenta con la existencia de un arrollo denominado "arroyo de Juanacatlán o Agua Zarca", que cuenta con una superficie dentro del predio de 3,303.77 m<sup>2</sup>, el valor agregado que tiene el área de aplicación es su colindancia casi total con el perímetro de la zona federal de la Laguna de Juanacatlán, la cual tiene una superficie aproximada de 37 hectáreas, existen por la formación de lomeríos cañadas las cuales en el momento de las precipitaciones ocasionan escurrimientos, por lo que cualquier construcción que lo obstruya deberá de separarse 5 metros a cada lado del centro del escurrimiento, para garantizar el libre flujo del agua, pudiéndose construir embalses para eliminarle velocidad al escurrimiento.

#### **VI.1.5 VEGETACION.**

Según la carta de Uso de Suelo del INEGI escala 1:50,000, Mascota f-13-D-61, elaborada en el año de 1975, el proyecto se encuentra ubicado en una zona considerada de uso forestal de bosque natural latifoliano de encino, indicando la dominancia de dos asociaciones vegetales representativas y cercanas al proyecto, la de Bosque de Encino en Asociación con Bosque natural de Latifoliadas FBL (Q) y la de Pinar en Asociación con Bosque Natural de Coníferas FBC (P).

El resto cuenta con un gran número de superficie con asoleamiento, lo que permite la construcción sin efectuar daños al paisaje y a la belleza propia del lugar.

No se identifican ejemplares que se encuentren en la NOM-059-ECOL-2001.

#### **VI.1.6 ASPECTOS AMBIENTALES.**

No existe en el área de aplicación así como en el área de estudio ni en la colindancia con estos, elementos que afecten la calidad ambiental de la zona porque no existen tiraderos de basura, ladrilleras o algún tipo de industria, solamente se observa pequeñas cantidades de basura arrojada o dejada por los visitantes al lugar por lo que colocándoles contenedores de basura se puede erradicar el problema.

### **VI. 2 MEDIO FISICO TRANSFORMADO. (Plano D-3)**

#### **VI.2.1 ESTRUCTURA URBANA.**

El predio objeto de este estudio, por su ubicación se encuentra enclavado en una zona de montaña, con vistas y hermosos paisajes, teniendo como valor agregado una laguna de una dimensión aproximada de 37 hectáreas, los asentamientos más cercanos se encuentran a una distancia considerable en caminos de brecha, como lo es el poblado de "Galope", el cual se localiza al Sur del predio en dirección a la Cabecera Municipal "Mascota" y esta a una distancia aproximada de 8 km por la brecha y a un tiempo aproximado de 25 minutos; el poblado de "Cimarrón Grande" se ubica al Oeste del predio,





a una distancia aproximada de 11 km y un tiempo promedio de 30 minutos; el poblado de "Zacamecate" se encuentra en dirección Este, a una distancia aproximada de 12 km y a un tiempo estimado de 25 minutos, este último por el camino que conduce al poblado de "Juanacatlán Chico" y de "Juanacatlán". Por lo que no existe traza urbana, ya que solamente se cuenta con un camino rural que sirve para la comunicación entre las comunidades mencionadas y el predio mismo objeto de este análisis.

#### **VI.2.2 TENENCIA DEL SUELO.**

Este predio rustico es propiedad privada lo mismo que los terrenos que colindan al Oriente, al Noreste y al Norte, los colindantes al Noroeste, al Poniente y al Sur son terrenos de la Comunidad Agraria de Mascota.

#### **VI.2.3 ASENTAMIENTOS IRREGULARES Y EN PROCESO DE REGULARIZACION.**

Dentro del área de estudio y fuera del predio objeto de este plan se encuentran algunos asentamientos irregulares, que son utilizados temporalmente, por personas de los poblados de "Juanacatlán" para cuidar sus siembras y su ganado. Dentro del predio de este plan se encuentran algunos asentamientos irregulares en proceso de regularización, ya que se cuenta actualmente con una resolución "Favorable", (**Anexo 4, del expediente**), de la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales, con oficio No. SGPARN.014.02.01.01.316/03, por lo que los asentamientos humanos dentro de predio objeto de este plan quedaran debidamente regularizados con la autorización y publicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Los asentamientos humanos de los pueblos vecinos aunque son demasiado antiguos son asentamientos irregulares más no se mencionan por estar demasiado retirados tanto del área de aplicación como del área de estudio.

#### **VI.2.4 ZONAS DE VALOR PATRIMONIAL, HISTORICO, CULTURAL Y FISIONOMICO.**

Dentro del área de estudio de este Plan Parcial no existen.

#### **VI.2.5 USO DE SUELO.**

De acuerdo a varios recorridos realizados por el área de estudio se tienen actualmente varios usos. Se observo que existen en la actualidad una tala progresiva de arbolados tanto de Pino como de Encino ya que se observa maquinaria para la tala y transporte, así como también equipo para abrir brechas de acceso a los vehículos de transporte, todo esto al lado Oeste del área de aplicación, asimismo se observo al lado Norte del área de aplicación que en un tiempo existió también la tala de arbolados, ambos fueron observados en áreas de laderas, al Oeste del área de aplicación se observan fosas que son utilizados por carboneros, al lado Suroeste, se encuentra un área plana que es utilizado para fines agrícolas, así también los terrenos planos ubicados al lado Este de la misma área de aplicación, dentro del área de aplicación y en el perímetro de la Laguna, al lado Este, se encuentran una finca de mampostería y fibra de vidrio que fue utilizada





como casa de campo la cual se encuentra parcialmente destruida por lo que se considera que el uso de suelo para los terrenos colindantes con la Laguna de Juanacatlán es Habitacional o Turístico Campestre, lo anterior por su alto valor paisajístico y su biodiversidad de la zona, los terrenos un tanto retirados de la laguna se observa una actividad Forestal por sus pendientes agudizadas por la topografía propia de la sierra donde se ubica el área de aplicación, dentro del área de estudio se tiene también Actividades Silvestres, de la misma manera dentro de la Laguna y en su perímetro se puede observar que se efectúa por los pobladores vecinos una Actividad Piscícola.

#### **VI.2.6 VIALIDAD.**

Como se menciona anteriormente existe un Camino Rural o "INTERURBANO" que comunica a las poblaciones de "Cimarrón Grande", "Zacamecate", "Juanacatlán" y "Galope", y ya que el área de aplicación se encuentra entre estas comunidades solamente existe esa vialidad rural de acceso al predio, que al Este se comunica con las Poblaciones de: Zacamecate, Juanacatlán Chico, Juanacatlán, Navidad, Cimarrón Chico, La Yerbabuena y la Cabecera Municipal Mascota, por el lado Oeste de comunica con los poblados de: Cimarrón Grande con desviación a la derecha, Galope, San Luis y la Cabecera Municipal Mascota.

#### **VI.2.7 INFRAESTRUCTURA.**

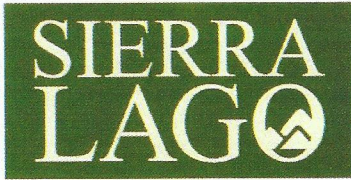
##### **VI.2.7.1 AGUA POTABLE.**

Como se ha descrito con anterioridad el área de estudio es una zona de montaña, que si bien el área de aplicación tiene un uso de Habitacional o Turístico Campestre, fue necesario dotar del servicio de abastecimiento de agua potable, por lo que actualmente se cuenta con un servicio de abastecimiento el cual mediante pilas de captación en el lugar mismo del nacimiento del agua, es captada por esta pila y conducida a través de una manguera de pvc de alta densidad de 2" de diámetro hacia dos tanques que funcionan como cisternas, para ser bombeado hasta la cota 2060 MSNM, para descender por gravedad al lugar donde se ubican 2 filtros, el primero a base de gravas y arena sílica y el segundo también a base de gravas, arena sílica y carbón activado para su filtración y cumplir con un alto nivel de purificación, si bien es cierto que el agua en su nacimiento está limpia y potable, este sistema garantiza la mejor calidad del agua, a partir de los filtros y en dirección Este, es conducido por tubería de pvc hidráulico, RD-26, de 3" de diámetro y en dirección Oeste, así como la parte Norte que colinda con la laguna de Juanacatlán, es conducido por tubería de pvc hidráulico, RD-26, de 4" de diámetro, para satisfacer la demanda total del proyecto.

##### **VI.2.7.2 DRENAJE.**

De la misma manera que el anterior, fue necesario para los asentamiento humanos existentes, proveer de la recolección de aguas negras, por lo que el área de aplicación cuenta actualmente con 2 redes de recolección que ambos son conducidos finalmente por gravedad en tubería de pvc sanitario de 10" de norma, a una planta de tratamiento que cumple con la norma NOM-001-ECOL-1996. La primera con una longitud de 850 metros,





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

con una ramificación de 650 metros, localizados sobre la parte Este y Sureste del área de aplicación la segunda, desde su parte Norte de la colindancia con la laguna y el lado Oeste del proyecto (siempre tomando como referencia el centro de la Laguna de Juanacatlán), esta línea de aproximadamente 1,600 metros en 2 partes, son conducidos por gravedad en tubería de pvc sanitario de 8" de diámetro, para los primeros 600 metros del lado Oeste y del lado Norte, de 1,000 metros con tubería de pvc sanitario de 8", ambos son conducidos a un cárcamo de bombeo el cual bombea en tubería de 3" de diámetro, en pvc hidráulico, RD-26 y a una distancia de 1,150 metros, hasta un pozo de visita, desde el cual nuevamente es conducido por gravedad hasta la planta de tratamiento mencionada. Debido a continuo cambio de dirección de la red de drenaje, existen pozos de visita en cada lugar que se requería por el cambio de dirección y en los tramos largos se ubican estos pozos a una distancia no mayor de 50 metros.

#### **VI.2.7.3 ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PUBLICO.**

La energía eléctrica dentro del área de estudio se localiza hacia la zona Sureste, ya que abastece a una estación de microondas del sistema nacional de comunicación, asimismo por existir asentamientos humanos dentro del área de aplicación fue necesario la introducción de este servicio el cual fue proyectado y aceptado por la CFE, la cual superviso los trabajos efectuados durante la ejecución de la obra, por lo cual dentro del área de aplicación cuenta con una línea trifásica en alta tensión la cual tiene una restricción de construcciones de 6.0 metros a ambos lados de la línea.

Debido al sitio donde se ubica el desarrollo y dado que el proyecto del área de aplicación no contempla alumbrado de vialidades, por ser este, un proyecto "Eco-turístico". No se contempla su construcción y por lo tanto no se anexan factibilidades.

#### **VI.2.7.4 INSTALACIONES ESPECIALES Y RIESGOS URBANOS.**

Dentro del área de estudio de este Plan Parcial no existen.

## **CAPITULO VII.**

### **VII. DETERMINACIÓN DE RESERVAS DE USOS Y DESTINOS**

**Artículo 1.** El Plan Parcial de Urbanización "Sierra-Lago" en la localidad de Mascota, del municipio de Mascota, Jalisco, establece:

- a) Las normas de control del aprovechamiento o utilización específica del suelo y en las áreas y predios que lo integran y delimitan; y
- b) Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

**Artículo 2.** Las normas de ordenamiento y regulación que integra el Plan Parcial de Urbanización "Sierra-Lago" son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 92, 143, 195, 199, 221 y



# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

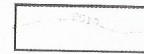
**SIERRA LAGO**  
RESORT & SPA

Mascota, Jalisco.

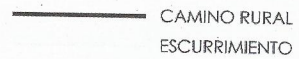
## SIMBOLOGIA:



PREDIO



CURVAS DE NIVEL @ 20 MTS



CAMINO RURAL  
ESCURRIMIENTO

## NOTA:

LAS COORDENADAS UTILIZADAS PARA LA ELABORACION DE ESTE PLAN TIENEN EL ORIGEN EN LA RED GEODESICA NACIONAL VERTICE-14058016 DEL INEGI. FECHA DE ESTABLECIMIENTO 19 DE NOVIEMBRE DE 1994. SISTEMA DE COORDENADAS UTM



LOCALIZACIÓN

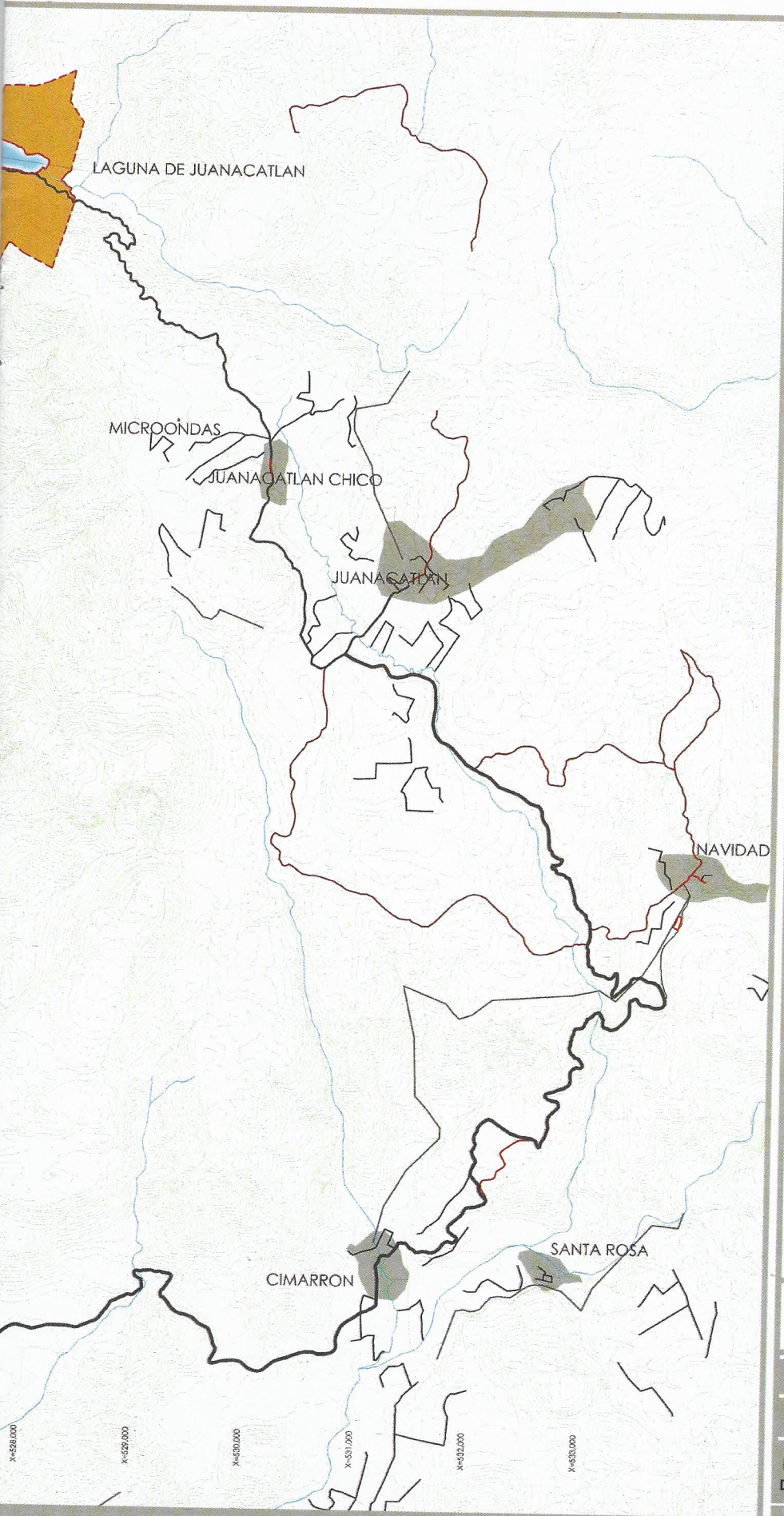
**D-0**

FECHA  
AGO-2012

ESCALA: 0 100 250 500

H. AYUNTAMIENTO DE MASCOTA, JALISCO  
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO





Y=2,282,500

Y=2,282,000

Y=2,281,500

Y=2,281,000

Y=2,280,500

Y=2,280,000

Y=2,279,500

Y=2,279,000

Y=2,278,500

X=525,000

X=525,500

X=526,000

X=526,500

X=527,000

X=527,500

1

4

CAMINO A CIMARRON GRANDE

CAMINO A LA LAGUNA DE JUANACATLAN

CAMINO A MASCOTA

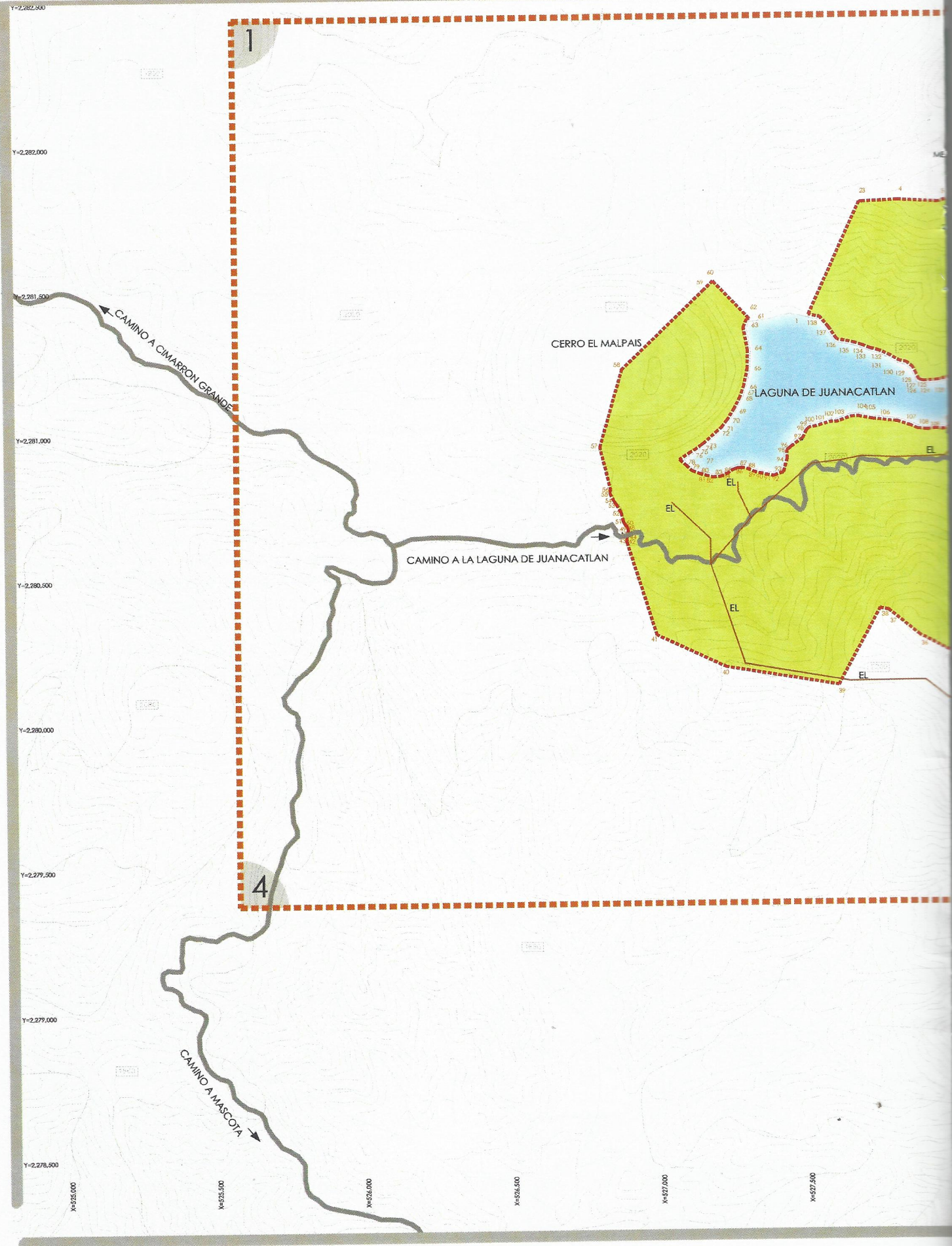
CERRO EL MALPAIS

LAGUNA DE JUANACATLAN

EL

EL

EL







# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

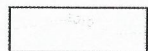
SIERRA LAGO  
RESORT & SPA

Mascota, Jalisco.

## SIMBOLOGIA:


 LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE = 12'431,812.120 m<sup>2</sup>


 LIMITE DEL AREA DE APLICACION  
SUPERFICIE = 1'677,471.56 m<sup>2</sup>


 CURVAS DE NIVEL @ 20 MTS

 CAMINO RURAL

 ESCURRIMIENTO SECUNDARIO

 ESCURRIMIENTOS PRINCIPALES

 VIENTOS DOMINANTES

 CUERPOS DE AGUA


 PASTIZALES

 AREAS AGRICOLAS

 VEGETACION EXISTENTE

 VEGETACION ARBOLADO AISLADO

 VEGETACION PREDOMINANTE ABIERTA

 PENDIENTES ESCARPADAS MAYORES DEL 15%

## NOTA:

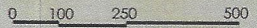
LAS COORDENADAS UTILIZADAS PARA LA ELABORACION DE ESTE PLAN TIENEN EL ORIGEN EN LA RED GEODESICA NACIONAL VERTICE-14058016 DEL INEGI. FECHA DE ESTABLECIMIENTO 19 DE NOVIEMBRE DE 1994. SISTEMA DE COORDENADAS UTM



## SINTESIS DEL MEDIO FISICO NATURAL

D-2

FECHA  
AGO-2012

ESCALA: 

H. AYUNTAMIENTO DE MASCOTA, JALISCO  
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

CUADRO DE CONSTRUCCION DE AREA DE ESTUDIO

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	COORDENADAS		
				V	Y	X
				1	2,282,441.8072	525,578.1487
1	2	N 90°00'00" E	4,055.584	2	2,282,441.8072	529,633.7329
2	3	S 00°00'00" E	3,065.357	3	2,279,376.4505	529,633.7329
3	4	N 90°00'00" W	4,055.584	4	2,279,376.4505	525,578.1487
4	1	N 00°00'00" E	3,065.357	1	2,282,441.8072	525,578.1487

SUPERFICIE = 12,431,812.120 m<sup>2</sup>

JUANACATLAN CHICO

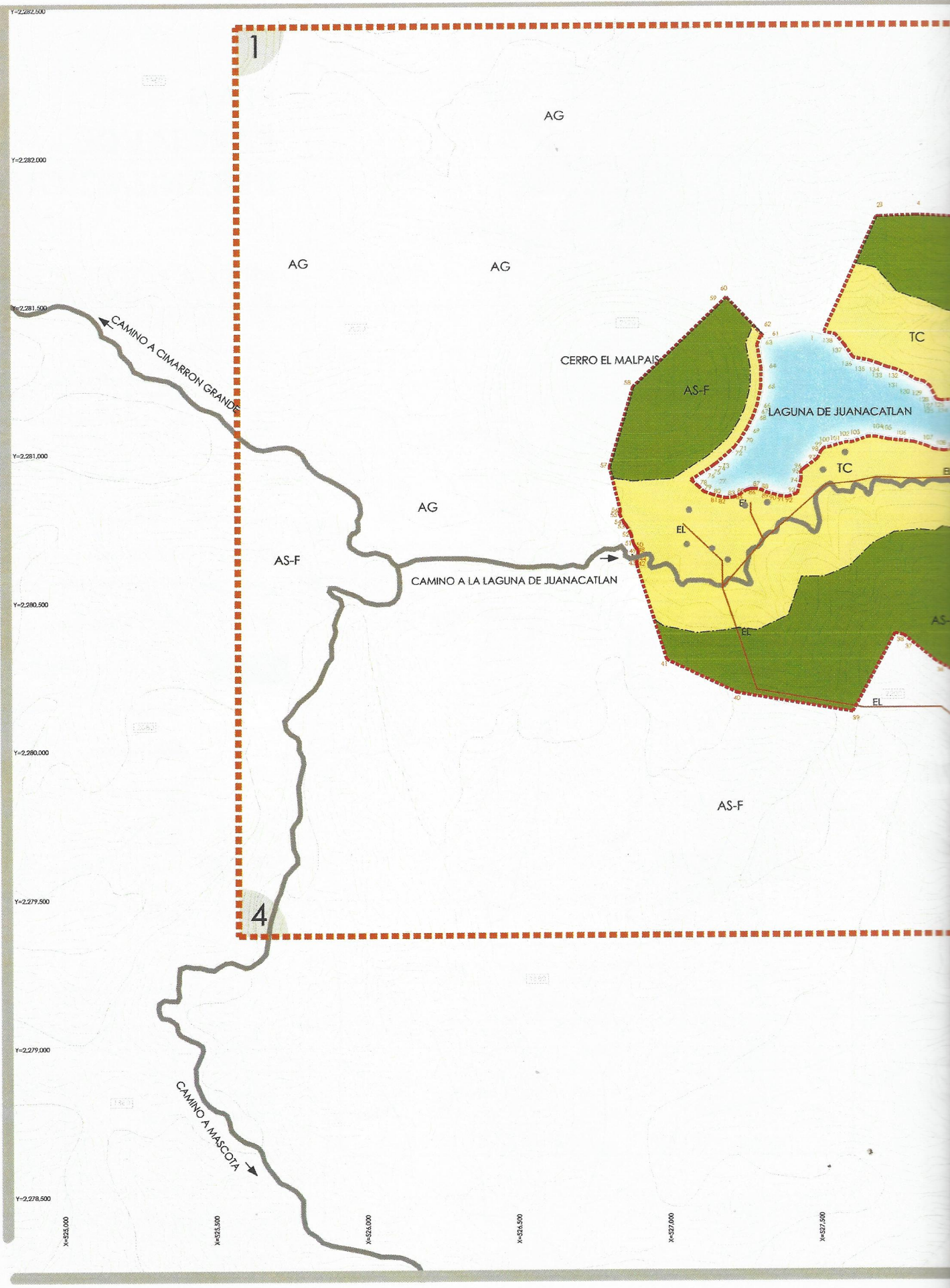
X=492,000

X=507,000

X=522,000

X=537,000






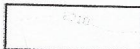
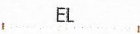








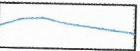


# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

**SIERRA LAGO**  
RESORT & SPA

Mascota, Jalisco.

**SIMBOLOGIA:**

-  LIMITE DEL AREA DE APLICACION  
SUPERFICIE = 1'677,471.56 m2  
PROPIEDAD PRIVADA
-  CURVAS DE NIVEL @ 20 MTS
-  EL LINEA ELECTRICA
-  FRANJA ZONA FEDERAL 10 MTS.
-  CAMINO RURAL
-  ESCURRIMIENTO INTERMITENTE
-  ESCURRIMIENTO PERENNE
-  POZO DE VISITA
-  COLECTOR DE AGUAS NEGRAS
-  LINEA DE BOMBEO DE AGUAS NEGRAS
-  ACUEDUCTO
-  LINEA DE AGUA POTABLE

**NOTA:**

LAS COORDENADAS UTILIZADAS PARA LA ELABORACION DE ESTE PLAN TIENEN EL ORIGEN EN LA RED GEODESICA NACIONAL VERTICE-14058016 DEL INEGI. FECHA DE ESTABLECIMIENTO 19 DE NOVIEMBRE DE 1994. SISTEMA DE COORDENADAS UTM

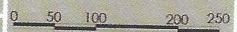


**SINTESIS DEL MEDIO FISICO TRANSFORMADO, VIALIDAD E INFRAESTRUCTURA**

**D-4**

FECHA AGO-2012

ESCALA:



H. AYUNTAMIENTO DE MASCOTA, JALISCO  
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

ACCESO A LA PROPIEDAD

PROPIEDAD PRIVADA

ACCESO A LA PROPIEDAD

ZONAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE INFRAESTRUCTURA	
Restricción por paso de redes de agua potable	RI-AB
Restricción por paso de redes de drenaje	RI-DR
Restricción por paso de redes de electricidad	RI-EL
Restricción para vialidad	RI-VL

RI-EL

N=4526,340

N=4526,790

OTA



Y=2,282,000

PROPIEDAD PRIVADA

Y=2,281,500

PROPIEDAD PRIVADA

CERRO EL MALPAIS

AR-FOR(3)

RI-DR

RI-AB

FRANJA DE ZONA FEDERAL

LAGUNA DE JUANACATLAN

FRANJA DE ZONA FEDERAL

Y=2,281,000

RI-DR

AR-T

ACCESO A LA PROPIEDAD

RI-DR

RI-EL

RI-EL

RI-AB

← CAMINO A MASCOTA

AR-TUR(2)

AR-TUR(3)

Y=2,280,500

RI-VL(1)

RI-EL

AR-FOR(2)

Y=2,280,000

RI-EL

PROPIEDAD EJIDO DE MASCOTA

X=626,250

X=626,750

X=627,250

X=627,750












# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

**SIERRA LAGO**  
RESORT & SPA

Mascota, Jalisco.

**SIMBOLOGIA:**

-  LIMITE DEL AREA DE APLICACION  
SUPERFICIE = 1'677,471.56 m2  
PROPIEDAD PRIVADA
-  CURVAS DE NIVEL @ 20 MTS
-  VIALIDAD RURAL (VR)
-  VIALIDAD LOCAL (VL)
-  ANDADOR (AND)
-  FRANJA ZONA FEDERAL 10 MTS.
-  CAMINO RURAL
-  ESCURRIMIENTO INTERMITENTE
-  ESCURRIMIENTO PERENNE

**NOTA:**

LAS COORDENADAS UTILIZADAS PARA LA ELABORACION DE ESTE PLAN TIENEN EL ORIGEN EN LA RED GEODESICA NACIONAL VERTICE-14058016 DEL INEGI. FECHA DE ESTABLECIMIENTO 19 DE NOVIEMBRE DE 1994. SISTEMA DE COORDENADAS UTM



**ESTRUCTURA URBANA**

**E-03**

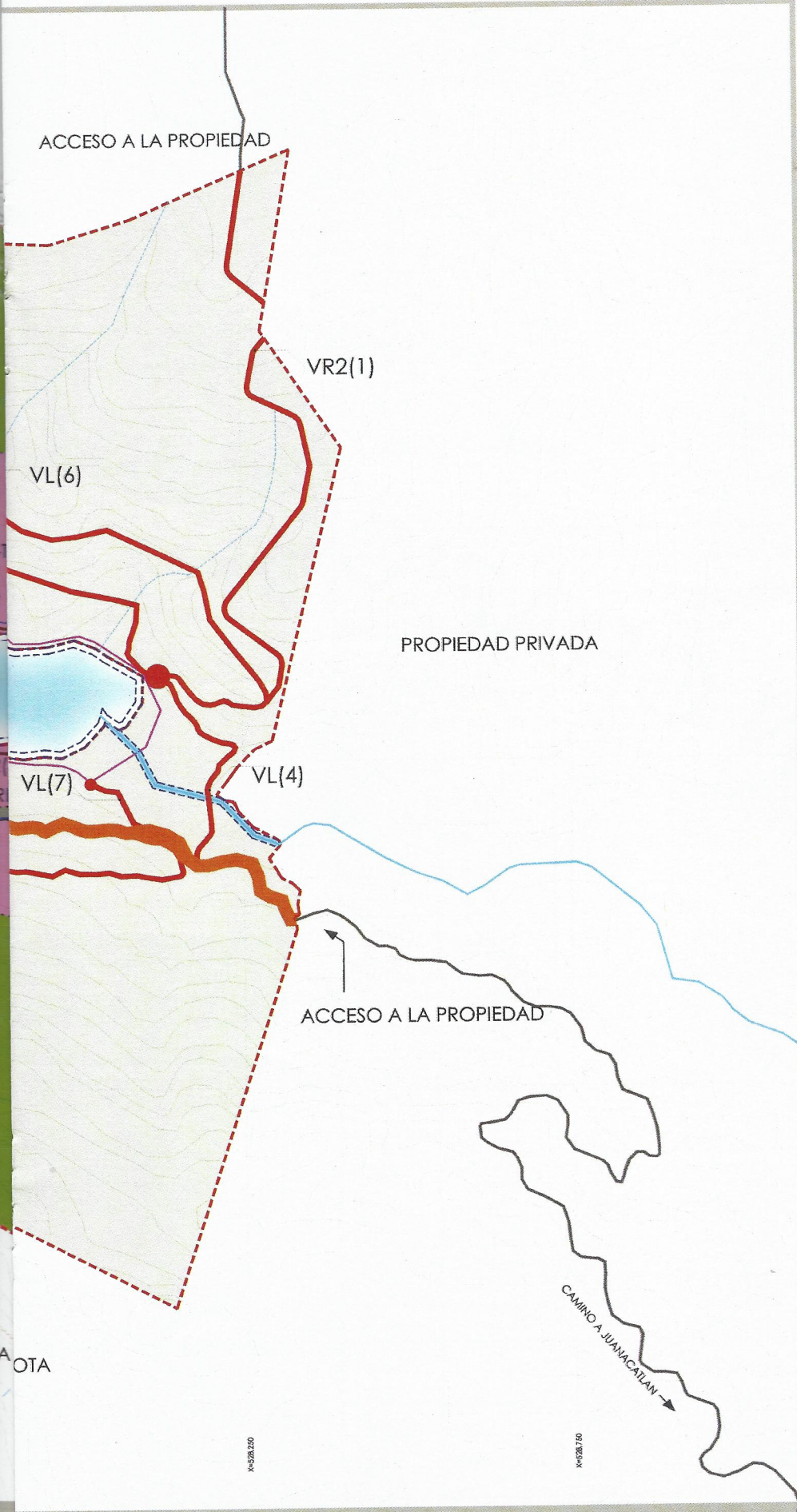
FECHA AGO-2005

ESCALA:



H. AYUNTAMIENTO DE MASCOTA, JALISCO  
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO



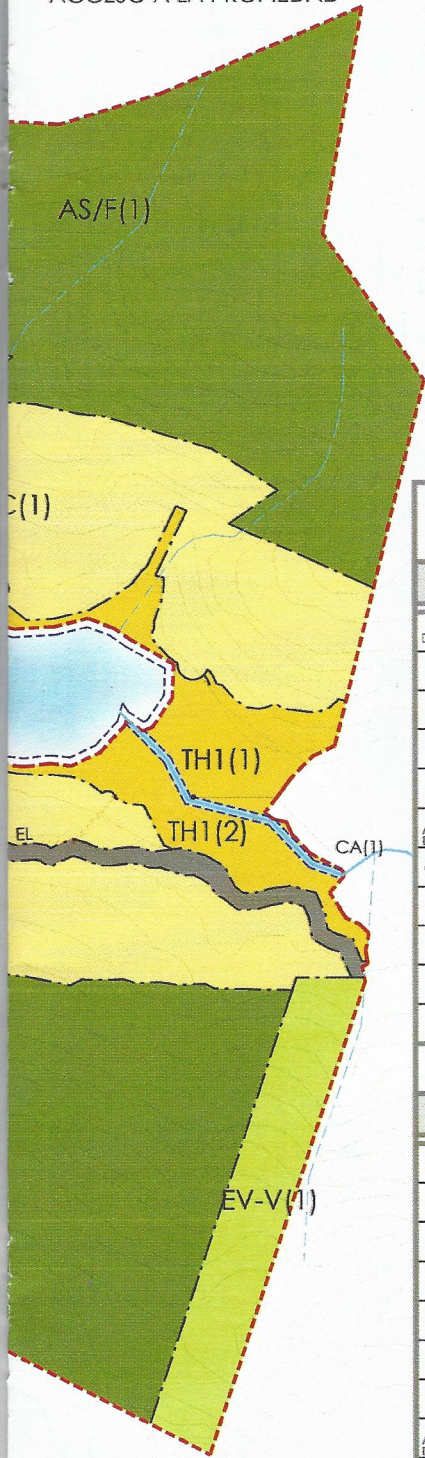


SIN GRÁFICO



ACCESO A LA PROPIEDAD

AS/F(1)



NORMAS DE CONTROL DE EDIFICACION REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACION DEL ESTADO DE JALISCO		NORMAS DE CONTROL DE EDIFICACION PROPUESTAS PARA ESTE PLAN PARCIAL DE URBANIZACION	
TURISTICO HOTELERO TH1		TURISTICO HOTELERO TH1	
DENSIDAD MAXIMA	15 CTOS. POR Hg.	DENSIDAD MAXIMA	5 CTOS. POR Hg.
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	10,000.00 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	20,000.00 m <sup>2</sup>
FRENTE MINIMO DE LOTE	70.00 m.	FRENTE MINIMO DE LOTE	150.00 m.
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO. [C.O.S.]	0.15	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO. [C.O.S.]	0.15
COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO. [C.U.S.]	0.30	COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO. [C.U.S.]	0.30
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.	R.	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION MAS ALTA DEL TERRENO NATURAL DEL DESPLANTE	6.50 m. DE LA PARTE MAS ALTA DEL TERRENO NATURAL DEL DESPLANTE
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	1 CAJON POR CADA 50 m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	1 CAJON POR CADA CUARTO
RESTRICCION FRONTAL.	10.00 m.	RESTRICCION FRONTAL.	10.00 m.
RESTRICCION LATERAL.	5.00 m.	RESTRICCION LATERAL.	5.00 m.
RESTRICCION POSTERIOR.	10.00 m.	RESTRICCION POSTERIOR.	10.00 m.
MODO DE EDIFICACION.	ABIERTO	MODO DE EDIFICACION.	ABIERTO
TURISTICO CAMPESTRE TC		TURISTICO CAMPESTRE TC	
DENSIDAD MAXIMA DE HABITANTES/Hg.	20	DENSIDAD MAXIMA DE HABITANTES/Hg.	15
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS/Hg.	4	DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS/Hg.	3
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	1600.00 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	4500.00 m <sup>2</sup>
FRENTE MINIMO DE LOTE	40.00 m.	FRENTE MINIMO DE LOTE	15.00 m.
INDICE DE EDIFICACION	1600.00 m <sup>2</sup>	INDICE DE EDIFICACION	3333.33 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO. [C.O.S.]	0.25	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO. [C.O.S.]	0.20
COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO. [C.U.S.]	0.50	COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO. [C.U.S.]	0.20
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.	R.	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION MAS ALTA DEL TERRENO NATURAL DEL DESPLANTE	6.50 m. DE LA PARTE MAS ALTA DEL TERRENO NATURAL DEL DESPLANTE
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	4	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	2
RESTRICCION FRONTAL.	10.00 m.	RESTRICCION FRONTAL.	10.00 m.
% DE FRENTE JARDINADO	80%	% DE FRENTE JARDINADO	80%
RESTRICCION LATERAL.	10.00 m.	RESTRICCION LATERAL.	5.00 m.
RESTRICCION POSTERIOR.	5.00 m.	RESTRICCION POSTERIOR.	5.00 m.
MODO DE EDIFICACION.	ABIERTO	MODO DE EDIFICACION.	ABIERTO

# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

SIERRA LAGO  
RESORT & SPA

Mascota, Jalisco.

## SIMBOLOGIA:

LIMITE DEL AREA DE APLICACION  
SUPERFICIE = 1'677.471.56 m<sup>2</sup>  
PROPIEDAD PRIVADA

CURVAS DE NIVEL @ 20 MTS

AS/F ACTIVIDADES SILVESTRES FORESTAL

TC TURISTICO CAMPESTRE

TH1 TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MINIMA

EV-V ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES

IN-U INFRAESTRUCTURA URBANA

EL LINEA ELECTRICA

LIMITE DE ZONA

FRANJA ZONA FEDERAL 10 MTS.

CAMINO RURAL

ESCURRIMIENTO INTERMITENTE

ESCURRIMIENTO PERENNE

### NOTA:

LAS COORDENADAS UTILIZADAS PARA LA ELABORACION DE ESTE PLAN TIENEN EL ORIGEN EN LA RED GEODESICA NACIONAL VERTICE-14058016 DEL INEGI. FECHA DE ESTABLECIMIENTO 19 DE NOVIEMBRE DE 1994. SISTEMA DE COORDENADAS UTM



ZONIFICACION SECUNDARIA

E-02

FECHA AGO-2005

ESCALA:

0 50 100 200 250

H. AYUNTAMIENTO DE MASCOTA, JALISCO  
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

NOTA

x=408.250

EL



Y=2,282,000

PROPIEDAD PRIVADA

Y=2,281,500

PROPIEDAD PRIVADA

CERRO EL MALPAIS

AS/F(3)  
S=176,925.55m<sup>2</sup>

LAGUNA DE JUANACATLAN

Y=2,281,000

FRANJA DE ZONA FEDERAL

AND(1)

VR1(1)

TH1(2)  
45  
S=203,995.2760m<sup>2</sup>

ACCESO A LA PROPIEDAD

← CAMINO A MASCOTA

Y=2,280,500

VL(1)

VL(2)

PROPIEDAD EJIDO DE M

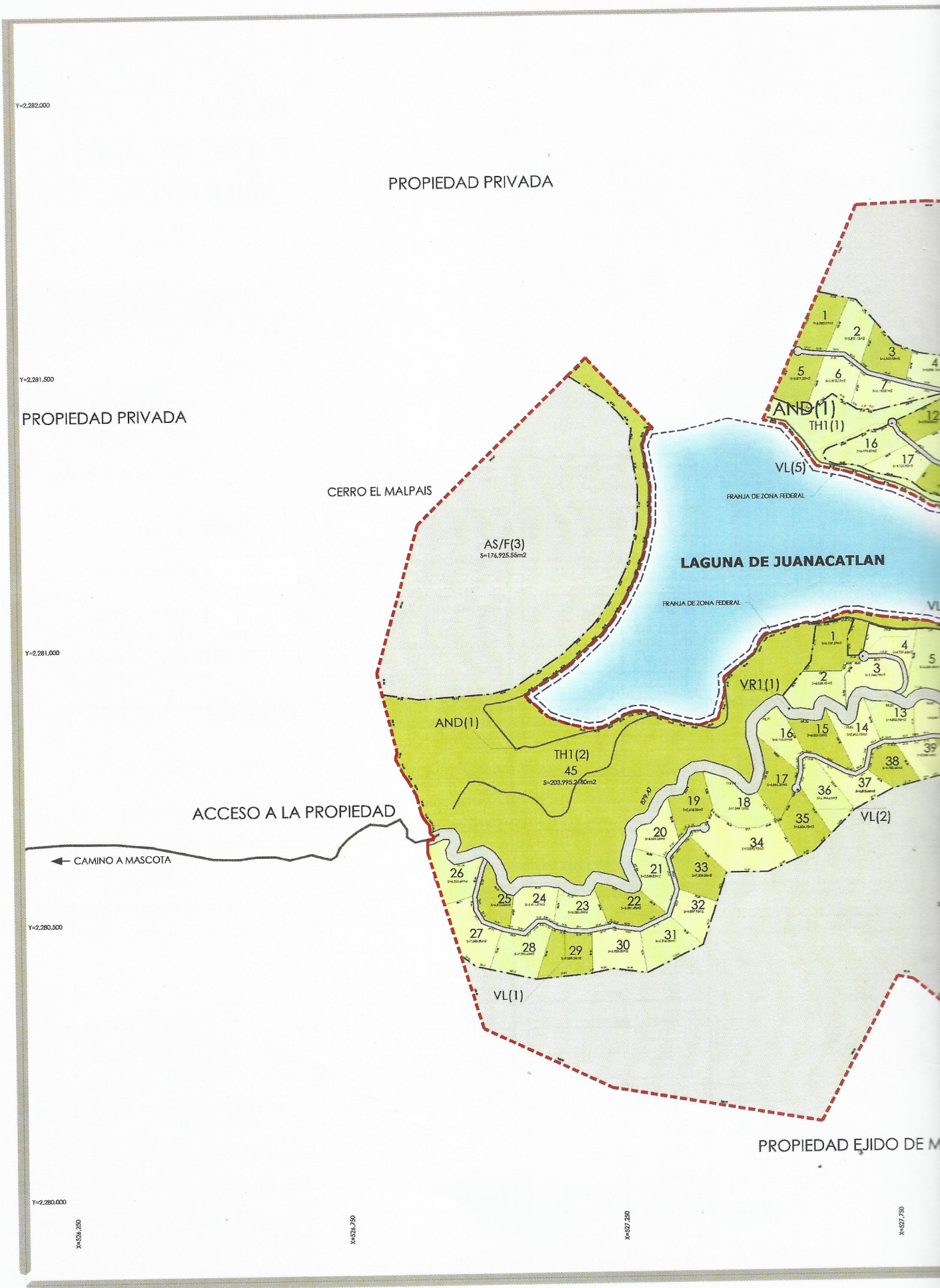
Y=2,280,000

X=526,750

X=526,750

X=527,250

X=527,750





# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

**SIERRA LAGO**  
RESORT & SPA

Mascota, Jalisco.

## SIMBOLOGIA:

 LIMITE DEL AREA DE APLICACION  
SUPERFICIE = 1'677,471.56 m<sup>2</sup>  
PROPIEDAD PRIVADA

 FRANJA ZONA FEDERAL 10 MTS.

 CAMINO RURAL

 ESCURRIMIENTO PERENNE

 ANDADOR

 LOTIFICACIÓN

ZONA TC(1)		
Sup.de Zona M2	171,182.49	%
Lotes con uso TC(1)	153,471.13	89.65
Vialidades Locales	17,711.36	10.35
Totales	171,182.49	100%

ZONA TC(2)		
Sup.de Zona M2	284,212.27	%
Lotes con uso TC(2)	270,411.80	95.14
Vialidades Locales	13,800.47	4.86
Totales	284,212.27	100%

### NOTA:

LAS COORDENADAS UTILIZADAS PARA LA ELABORACION DE ESTE PLAN TIENEN EL ORIGEN EN LA RED GEODESICA NACIONAL VERTICE-14058016 DEL INEGI. FECHA DE ESTABLECIMIENTO 19 DE NOVIEMBRE DE 1994. SISTEMA DE COORDENADAS UTM



**LOTIFICACIÓN E-02A**

FECHA AGO-2005

ESCALA:

0 50 100 200 250

H. AYUNTAMIENTO DE MASCOTA, JALISCO  
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

ACCESO A LA PROPIEDAD

AS/F(1)  
S=273,823.22m<sup>2</sup>

VR2(1)

VL(6)

VL(7)

VL(4)

ACCESO A LA PROPIEDAD

EV-V(1)  
S=48,463.59m<sup>2</sup>

CAMINO A JUANACATLAN

X=558,250

X=558,750



Y=2,282,000

PROPIEDAD PRIVADA

Y=2,281,500

PROPIEDAD PRIVADA

CERRO EL MALPAIS

AS/F(3)

TH1(1)

FRANJA DE ZONA FEDERAL

LAGUNA DE JUANACATLAN

FRANJA DE ZONA FEDERAL

Y=2,281,000

TC(2)

ACCESO A LA PROPIEDAD

TH1(2)

EL

IN-U(1)

TC(2)

← CAMINO A MASCOTA

Y=2,280,500

AS/F(2)

EL

EL

PROPIEDAD EJIDO DE MASCOTA

Y=2,280,000

X=626,250

X=626,750

X=627,250

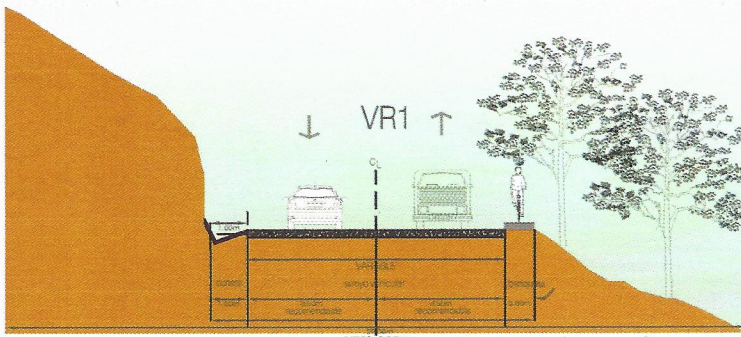
X=627,750



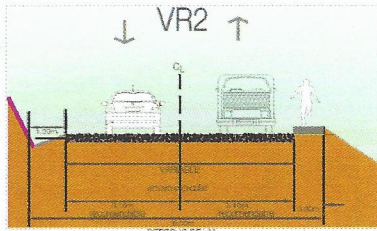
SIN GRÁFICO



Y=2,282,000

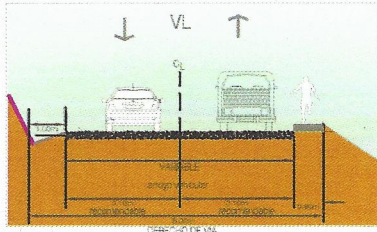


Y=2,281,500

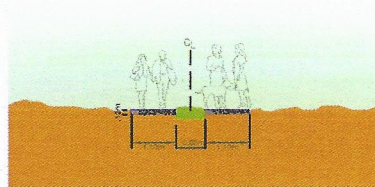


CERRO EL MALPAIS

Y=2,281,000



ANDADOR



← CAMINO A MASCOTA

ACCESO A LA PROPIEDAD

Y=2,280,500

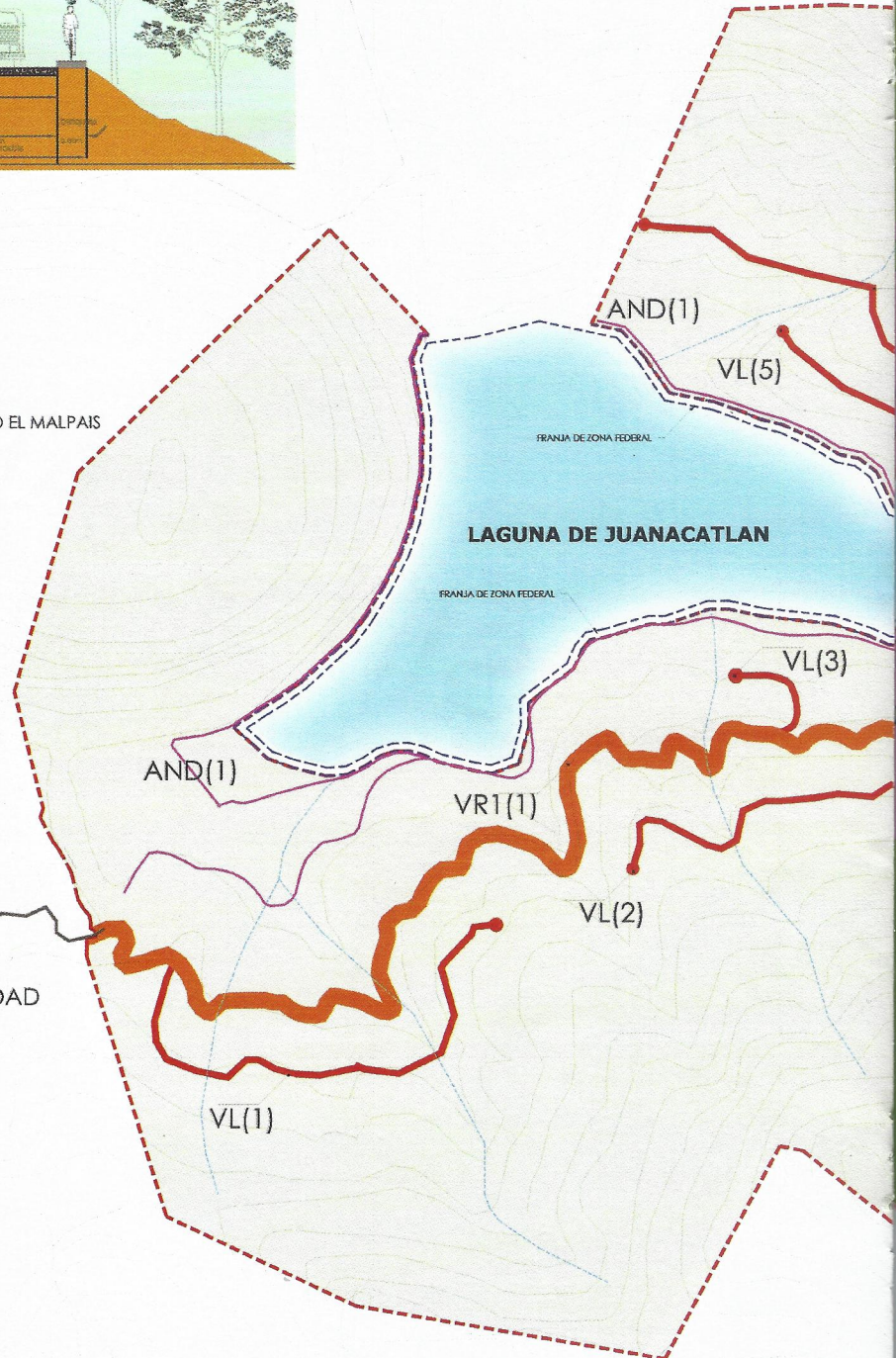
Y=2,280,000

X=526,250

X=526,750

X=527,250

X=527,750



PROPIEDAD EJIDO DE MASCOTA



ACCESO A LA PROPIEDAD

AR-FOR(1)

-TUR(1)

RI-DR

PROPIEDAD PRIVADA

R(2)

RI-EL

CA(1)

RI-VL(1)

ACCESO A LA PROPIEDAD

ZONAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE INFRAESTRUCTURA

Restricción por paso de redes de agua potable	RI-AB
Restricción por paso de redes de drenaje	RI-DR
Restricción por paso de redes de electricidad	RI-EL
Restricción para vialidad	RI-VL

RI-EL

x=45287.50


x=45283.200

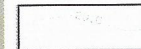
# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

SIERRA LAGO  
RESORT & SPA

Mascota, Jalisco.

SIMBOLOGIA:

 LIMITE DEL AREA DE APLICACION  
SUPERFICIE = 1'677,471.56 m2  
PROPIEDAD PRIVADA

 CURVAS DE NIVEL @ 20 MTS

 AR-FOR AREAS RUSTICAS FORESTALES

 AR-TUR AREAS RUSTICAS TURISTICAS

 CA AREAS DE PROTECCION A CAUCES

 RI-VL RESTRICCIÓN POR VIALIDAD

 RI-DR

 RI-AB

 RI-EL

 LIMITE DE ZONA

 FRANJA ZONA FEDERAL 10 MTS.

 CAMINO RURAL

 ESCURRIMIENTO INTERMITENTE

 ESCURRIMIENTO PERENNE

NOTA:

LAS COORDENADAS UTILIZADAS PARA LA ELABORACION DE ESTE PLAN TIENEN EL ORIGEN EN LA RED GEODESICA NACIONAL VERTICE-14058016 DEL INEGI. FECHA DE ESTABLECIMIENTO 19 DE NOVIEMBRE DE 1994. SISTEMA DE COORDENADAS UTM



CLASIFICACION DE AREAS

E-01

FECHA AGO-2012

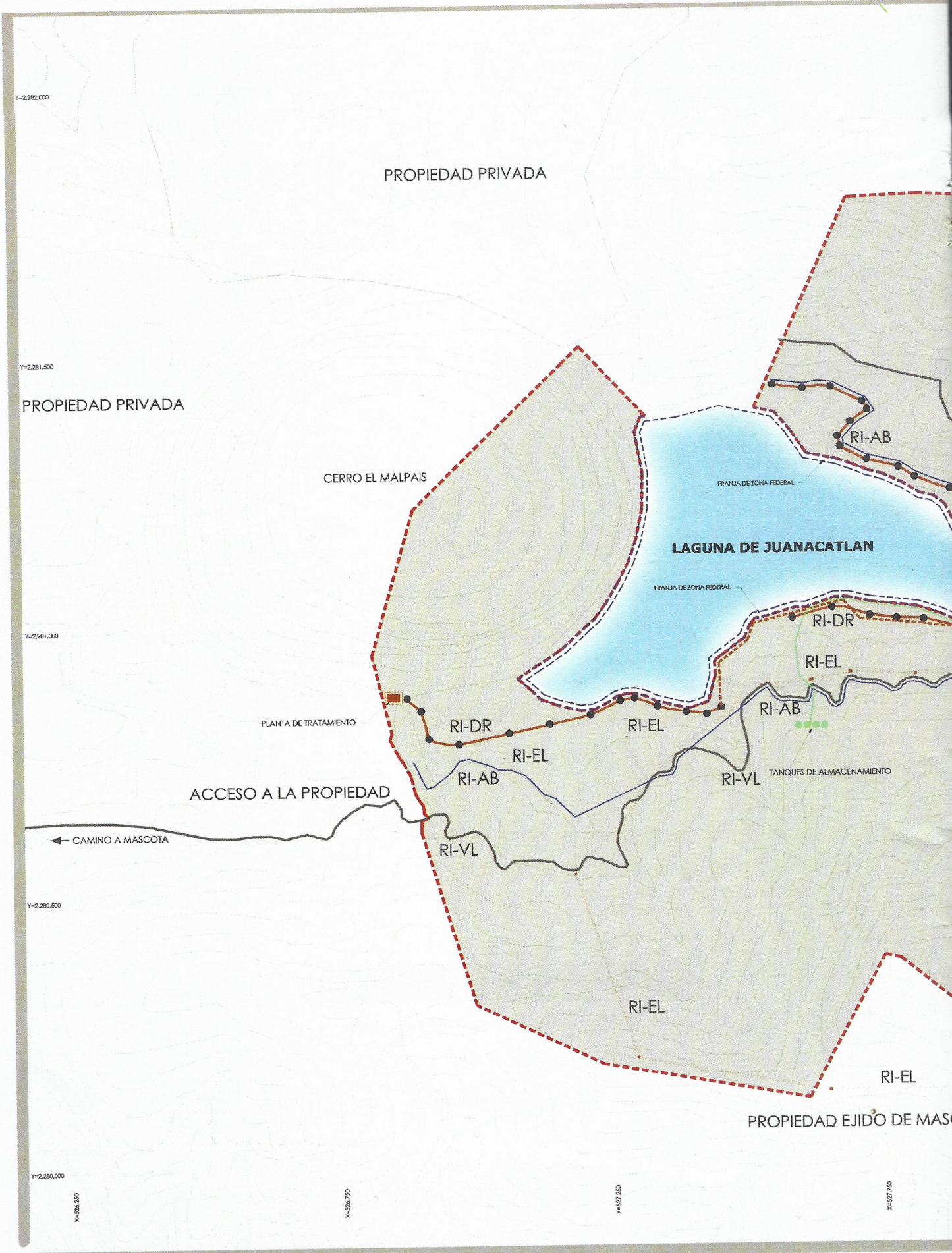
ESCALA:4,000

0 50 100 200 250

H. AYUNTAMIENTO DE MASCOTA, JALISCO  
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO





PROPIEDAD PRIVADA

PROPIEDAD PRIVADA

CERRO EL MALPAIS

LAGUNA DE JUANACATLAN

PLANTA DE TRATAMIENTO

ACCESO A LA PROPIEDAD

← CAMINO A MASCOTA

PROPIEDAD EJIDO DE MASCOTA

Y=2,282,000

Y=2,281,500

Y=2,281,000

Y=2,280,500

Y=2,280,000

X=626,250

X=626,750

X=627,250

X=627,750

FRANJA DE ZONA FEDERAL

FRANJA DE ZONA FEDERAL

TANQUES DE ALMACENAMIENTO

RI-AB

RI-DR

RI-EL

RI-AB

RI-DR

RI-EL

RI-EL

RI-AB

RI-VL

RI-VL

RI-EL

RI-EL





**CUADRO DE CONSTRUCCION DE AREA DE ESTUDIO**

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
					1	2.282,441.8072	525.578.1487
1	2		N 90°00'00" E	4.055.584	2	2.282,441.8072	529.633.7329
2	3		S 00°00'00" E	3.065.357	3	2.279.376.4505	529.633.7329
3	4		N 90°00'00" W	4.055.584	4	2.279.376.4505	525.578.1487
4	1		N 00°00'00" E	3.065.357	1	2.282,441.8072	525.578.1487

**SUPERFICIE = 12,431,812.120 m<sup>2</sup>**

# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

**SIERRA LAGO**  
RESORT & SPA

Mascota, Jalisco.

**SIMBOLOGIA:**

- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE = 12'431,812.120 m<sup>2</sup>
- LIMITE DEL AREA DE APLICACION  
SUPERFICIE = 1'677,471.56 m<sup>2</sup>
- AG** AGROPECUARIO
- TC** TURISTICO ECOLOGICO  
TURISTICO CAMPESTRE
- AS-F** ACTIVIDADES SILVESTRES  
FORESTAL
- CURVAS DE NIVEL @ 20 MTS
- EL** LINEA ELECTRICA
- LIMITE DE ZONA
- FRANJA ZONA FEDERAL 10 MTS.
- CAMINO RURAL
- ESCURRIMIENTO INTERMITENTE
- ESCURRIMIENTO PERENNE
- ASENTAMIENTOS EN  
PROCESO DE REGULARIZACION
- ASENTAMIENTOS IRREGULARES

**NOTA:**

LAS COORDENADAS UTILIZADAS PARA LA ELABORACION DE ESTE PLAN TIENEN EL ORIGEN EN LA RED GEODESICA NACIONAL VERTICE-14058016 DEL INEGI. FECHA DE ESTABLECIMIENTO 19 DE NOVIEMBRE DE 1994. SISTEMA DE COORDENADAS UTM

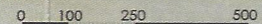


**SINTESIS DEL MEDIO FISICO TRASFORMADO Y USO DE SUELO**

**D-3**

FECHA  
AGO-2012

ESCALA:



H. AYUNTAMIENTO DE MASCOTA, JALISCO  
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO



Y=2,282,500

1

Y=2,282,000

Y=2,281,500

Y=2,281,000

Y=2,280,500

Y=2,280,000

Y=2,279,500

Y=2,279,000

Y=2,278,500

X=525,000

X=525,500

X=526,000

X=526,500

X=527,000

X=527,500

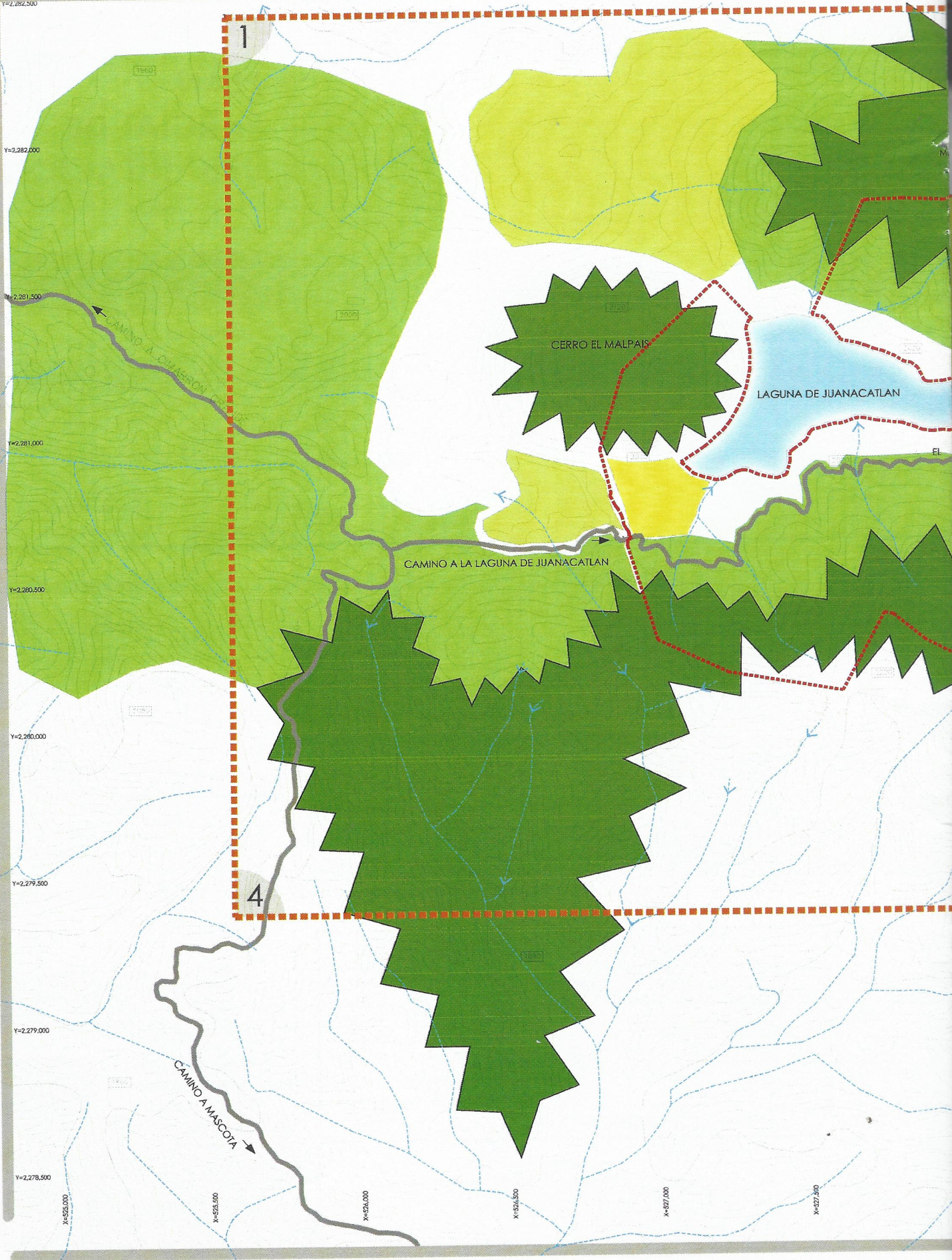
CAMINO A CHASSON

CAMINO A LA LAGUNA DE JUANACATLAN

CAMINO A MASCOTA

CERRO EL MALPAIS

LAGUNA DE JUANACATLAN





# PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

SIERRA LAGO  
RESORT & SPA

Mascota, Jalisco.

## SIMBOLOGIA:

-  PREDIO
-  LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE = 12'431,812.120 m<sup>2</sup>
-  LIMITE DEL AREA DE APLICACION  
SUPERFICIE = 1'677,471.56 m<sup>2</sup>
-  CURVAS DE NIVEL @ 20 MTS
-  LINEA ELECTRICA
-  CAMINO RURAL
-  ESCURRIMIENTO INTERMITENTE
-  ESCURRIMIENTO PERENNE

## NOTA:

LAS COORDENADAS UTILIZADAS PARA LA ELABORACION DE ESTE PLAN TIENEN EL ORIGEN EN LA RED GEODESICA NACIONAL VERTICE-14058016 DEL INEGI. FECHA DE ESTABLECIMIENTO 19 DE NOVIEMBRE DE 1994. SISTEMA DE COORDENADAS UTM



DELIMITACION DE AREA DE ESTUDIO

D-1

FECHA  
AGO-2012

ESCALA: 0 100 250 500

H. AYUNTAMIENTO DE MASCOTA, JALISCO  
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

CUADRO DE CONSTRUCCION DE AREA DE ESTUDIO						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COORDENADAS		
EST	PV			V	Y	X
1	2	N 90°00'00" E	4,055.584	1	2,282,441.8072	525,578.1487
2	3	S 00°00'00" E	3,065.357	2	2,282,441.8072	529,633.7329
3	4	N 90°00'00" W	4,055.584	3	2,279,376.4505	529,633.7329
4	1	N 00°00'00" E	3,065.357	4	2,279,376.4505	525,578.1487
SUPERFICIE = 12,431,812.120 m <sup>2</sup>						

2

3

JUANACATLAN CHICO

X=526,500

X=529,000

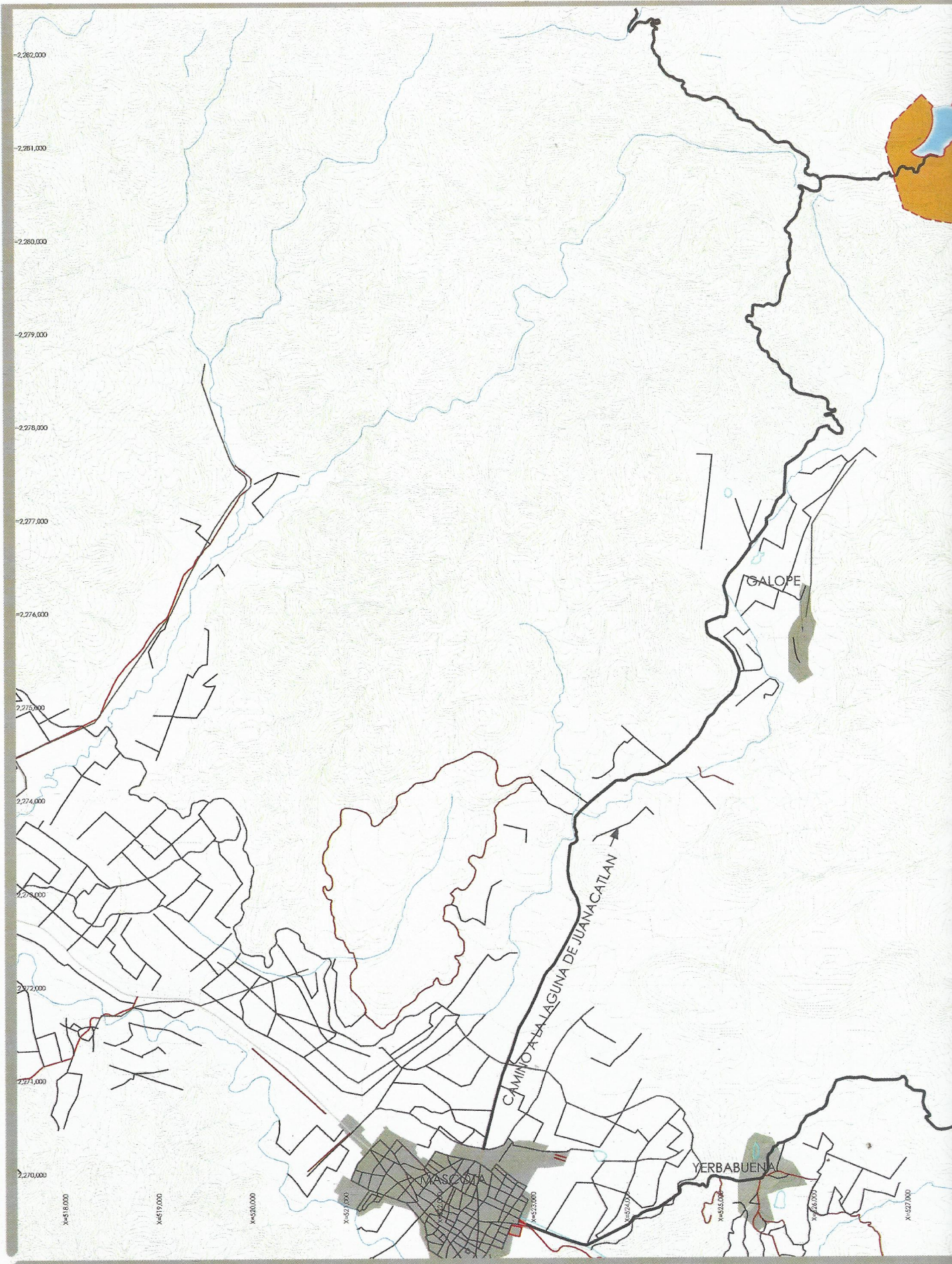
X=527,500

X=530,000

LA DE LAS GALLINAS

CAMINO A LA LAGUNA DE JUANACATLAN









demás relativos a la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

**Artículo 3.** Conforme a lo dispuesto en los artículos 4, fracción IV y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos, disposiciones aplicables en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco artículos 93º y 131º y al Reglamento, se aprueban como elementos de la zonificación urbana.

1. La Clasificación de Áreas;
2. La Determinación de Usos y Destinos Específicos; y
3. La Estructura Urbana.

## VII.1 ZONIFICACION SECUNDARIA

El Plan Parcial "Sierra-Lago" en Mascota, del Municipio de Mascota; Jalisco, establece en su estrategia de Ordenamiento Territorial la zonificación específica, la cual consiste en los siguientes aspectos:

- a) Clasificación de áreas, Contenidas en el plano E-1.
- b) Usos y Destinos Específicos, Contenidos en el plano E-2.
- c) Lotificación, contenido en el plano E-2A
- d) Estructura Urbana, Contenida en el plano E-3.

### Artículo 4. Clasificación de Areas

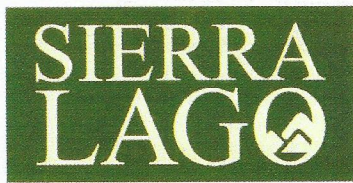
La clasificación de áreas es el instrumento de ordenamiento territorial que consiste en la delimitación de áreas y predios en función de las condicionantes que resultan de las características del medio natural y transformado, las que según su índole requieran de diverso grado y participación de autoridades competentes en la materia a que se refiera cada tipo de área, ya sea para obtener o para conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar, cuando sea permisible, la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar.

La definición, propósito específico y autoridades competentes que rige en cada una de las distintas clases de áreas, se describen en el Capítulo III del Reglamento Estatal de Zonificación.

Por lo tanto la clasificación de áreas tiene por objeto definir y determinar las distintas zonas del área de aplicación del plan en función de su aptitud territorial. La clasificación de áreas en el predio, sujeto a ordenación queda definido de la siguiente forma:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales (RI):              | 41,737.87 m <sup>2</sup> |
| 1.1. Áreas de restricción por el paso de redes e instalaciones de agua potable (RI-AB): | *0.00 m <sup>2</sup>     |
| 1.2. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje                  | *0.00 m <sup>2</sup>     |





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

<b>(RI-DR):</b>		
1.3. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad <b>(RI-EL):</b>		*0.00 m <sup>2</sup>
1.4. Áreas de restricción para vialidad <b>(RI-VL):</b>	41,737.87 m <sup>2</sup>	
2. Áreas Rústicas <b>(AR):</b>		1,632,429.91 m <sup>2</sup>
2.1. Áreas Rústicas Forestales <b>(FOR):</b>	919,199.09 m <sup>2</sup>	
2.2. Áreas Rústicas Turísticas <b>(TUR):</b>	713,230.82 m <sup>2</sup>	
3. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua <b>(CA):</b>		3,303.78 m <sup>2</sup>
3.1. Áreas de protección a cauces <b>(CA):</b>	3,303.78 m <sup>2</sup>	
4. Superficie total:		<b>1,677,471.56 m<sup>2</sup></b>

#### 1. Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales (RI)

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

##### 1.1 Áreas de restricción por el paso de redes e instalaciones de agua potable (AB).

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalara la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identificara con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructura más la sub-clave (AB).

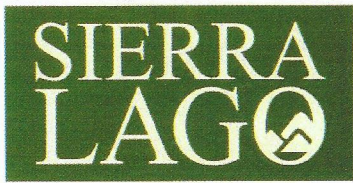
##### 1.2 Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje (DR).

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje pluviales, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalara la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identificara con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructura más la sub-clave (DR).

##### 1.3 Áreas de restricción por 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 señalara la autoridad municipal y la





Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identificara con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructura más la sub-clave (EL).

#### 1.4 Areas de restricción para vialidad (VL).

Son las superficies que deberán de quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identificara con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructura más la sub-clave (VL).

### 2. Areas rusticas (AR).

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

#### 2.1 Areas forestales. (FOR).

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

#### 2.2 Areas turísticas (TUR).

Son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (TUR) y el número que las especifica.

### 3. Areas de protección a causes y cuerpos de agua (CA).

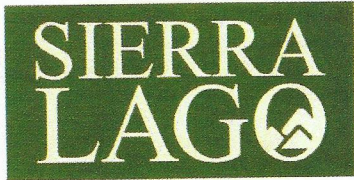
Las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se señalaran en los planos delimitándose su perímetro con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

3.1 Areas de protección a cauces: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

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

Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

### Artículo 5. Usos y Destinos Específicos

La determinación de zonas de usos y destinos específicos, establece y regula la utilización particular del uso de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan. Las zonas que se determinan en el presente Plan Parcial, son las que se señalan gráficamente en el plano E-2, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el artículo 20, párrafo tercero del Reglamento de Zonificación.

La zonificación definida en el plan parcial vendrá acompañada de sus respectivas normas de control de densidad de la edificación, a continuación se hace la descripción de las zonas.

1. Zonas Actividades Silvestres y Forestal (AS/F):	872,108.57 m <sup>2</sup>
2. Zonas Turístico Campestre (TC):	455,394.76 m <sup>2</sup>
3. Zonas Turístico Hotelero Densidad Mínima (TH1):	256,463.00 m <sup>2</sup>
4. Zona de Espacios Verdes y Abiertos Vecinales (EV-V):	48,463.59 m <sup>2</sup>
5. Zona de Infraestructura Urbana (IN-U):	41,737.87 m <sup>2</sup>
6. Áreas de protección a cauces (CA):	3,303.78 m <sup>2</sup>
7. Superficie total:	<b>1,677,471.56 m<sup>2</sup></b>

#### 1. Zona Actividades Silvestres y Forestal (AS y F-1, -2 y -3)

Comprende las tres áreas comprendidas dentro del área de aplicación del plan.

##### 1.1. Zona AS /F-1 (AS/F-1), (AS/F-2) y (AS/F-3).

Esta área deberá observarse solamente los usos y lineamientos que se establecen en el cuadro No. 3 del Reglamento Estatal de Zonificación.

##### AS/F-1

Limites y colindancias:

Al norte: con propiedad privada Colindante con el área de aplicación.

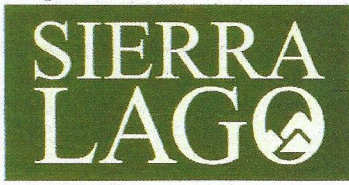
Al este: con propiedad privada Colindante con el área de aplicación.

Al sur: con área de TC-1 de la misma área de aplicación del plan.

Al oeste: con propiedad privada Colindante con el área de aplicación.

Superficie aproximada: **273,823.23 m<sup>2</sup>**.





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

### AS/F-2

Limites y colindancias: Al norte: con área de TC-2 de la misma área de aplicación del plan.  
Al este: con el área de cesión del área de aplicación EV-V.  
Al sur: con el Ejido de mascota, Jal.  
Al oeste: con propiedad privada Colindante con el área de aplicación.

Superficie aproximada: **421,360.22 m<sup>2</sup>**.

### AS/F-3

Limites y colindancias: Al norte: con propiedad privada Colindante con el área de aplicación.  
Al este: con área de TH1 (2), de la misma área de aplicación del plan.  
Al sur: con área de TH1 (2), de la misma área de aplicación del plan.  
Al oeste: con propiedad privada Colindante con el área de aplicación.

Superficie aproximada: **176,925.12 m<sup>2</sup>**.

El uso y destino de estas áreas se sujetan al cuadro 3, del Reglamento Estatal de Zonificación en cada uno de los usos y destinos, así como de actividades o giros.

## 2. Turístico Campestre Zona (TC)

Comprende las edificaciones para uso habitacional de temporada.

### 2.1. Zona Turístico Campestre (TC-1) y (TC-2).

Se refiere a las edificación para el uso habitacional por temporada, con una cabaña habitacional por familia en cada lote individual y con una concentración máxima de 15 habitantes por hectárea o 3 viviendas por hectárea.

#### TC-1

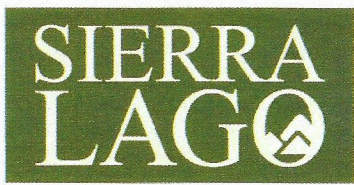
Limites y colindancias: Al norte: con el área de AS/F-1 de la misma área de aplicación del plan.  
Al este: con propiedad privada Colindante con el área de aplicación de plan.  
Al sur: con área de TH1 (1), de la misma área de aplicación del plan.  
Al oeste: con propiedad privada Colindante con el área de aplicación del plan.

Superficie aproximada: **171,182.49 m<sup>2</sup>**. **Con 26 lotes.**

#### TC-2

Límites y colindancias: Al norte: con área de TH1-(2), de la misma área de aplicación del plan.





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

Al este: con área de TH1-(2), de la misma área de aplicación del plan.

Al sur: con el área de AS/F-2 de la misma área de aplicación del plan.

Al oeste: con propiedad privada Colindante con el área de aplicación del plan.

Superficie aproximada: **284,212.27 m2. Con 44 lotes.**

Estas zonas TC-1 y TC-2, turísticas campestres se sujetan a los siguientes lineamientos:

### TURISTICO CAMPESTRE (TC)

#### Normas de Control de la zona:

Densidad máxima de habitantes por hectárea	15
Densidad máxima de viviendas por hectárea	3
Superficie mínima de lote	4,500 m2
Frente mínimo de lote	15.0 metros lineales
Índice de edificación	3,333 m2
Coefficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S.)	0.20
Coefficiente de Utilización de Suelo (C.U.S.)	0.20
Altura máxima	6.50 metros del nivel más alto del terreno natural de desplante de la vivienda
Cajones de estacionamiento por vivienda	2
Restricción Frontal	10 metros
% de frente jardinado	80 %
Restricciones laterales	5.0 metros
Restricción posterior	5.0 metros
Modo de edificación	Abierto

### 3. Zona Alojamiento Temporal Turístico Hotelero (TH1).

Comprende las edificaciones para uso turístico hotelero densidad mínima.

#### 1.1. Zona Turístico Hotelero Densidad Mínima (TH1).

Se refiere a las edificaciones para el uso de alojamiento temporal, con una concentración máxima de 5 cuartos por hectárea.

#### TH1-1

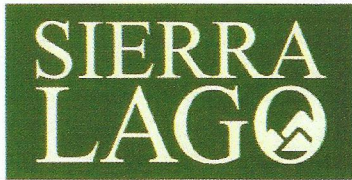
Limites y colindancias:

Al norte: con el área de TC-1 de la misma área de aplicación del plan.

Al este: con la propiedad privada colindante con el área de aplicación del plan.

Al sur: con la zona federal de la laguna y zona federal del arroyo





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

Al oeste: con propiedad privada Colindante con el área de aplicación.

Con una superficie de **52,467.78 m<sup>2</sup>**. Con 01 lote.

#### TH1-2

Limites y colindancias:

Al norte: con propiedad privada colindante al área de aplicación y la zona federal de la laguna

Al este: con la zona federal del arroyo y propiedad privada colindante al área de aplicación del plan.

Al sur: con la vialidad VR y el área TC-2 de la misma área de aplicación del plan.

Al oeste: con propiedad privada colindante con el área de aplicación.

Con una superficie de **203,995.22 m<sup>2</sup>**. Con 01 lote.

Hacemos la precisión que debido a la forma irregular de estos polígonos, estos envuelven al 100% del perímetro total de la Laguna de Juanacatlán en toda el área de aplicación del Plan.

Esta zona turístico hotelero se sujeta a los siguientes lineamientos:

#### TURISTICO HOTELERO (TH1)

Normas de Control de la zona:

Densidad máxima	5 cuartos por hectárea
Superficie mínima de lote	20,000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	150.0 metros lineales
Coficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S.)	0.15
Coficiente de Utilización de Suelo (C.U.S.)	0.30
Altura máxima	6.50 metros del nivel de terreno natural más alto de desplante de la vivienda
Cajones de estacionamiento	1 cajón por cada cuarto
Restricción Frontal	10.0 metros
Restricciones laterales	5.0 metros
Restricción posterior	10.0 metros
Modo de edificación	Abierto

#### 4. Zona de Equipamiento Urbano

Son las zonas correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, para el caso del desarrollo Sierra Lago solamente se precisan para uso de espacios verdes o espacios abiertos, y otro tipo de servicio.

##### 4.1. Zonas de Espacios Verdes y Abiertos (EV-V)





### **EV-V**

Limites y colindancias: Al norte: con el área TC-2 del área de aplicación del plan y con la vialidad VR de la misma área de aplicación.

Al sur: con el Ejido de Mascota.

Al este: con propiedad colindante con área de aplicación del plan.

Al oeste: con área AS/F (2) del área de aplicación.

Superficie de: **48,463.59 m2 en 01 solo lote.**

**Destino: Área de conservación.**

Estas zonas se sujetaran a lo que señala el artículo 116 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

### **Artículo 6. Estructura Urbana.**

Con el fin de lograr el ordenamiento del espacio urbano, se debe considerar las características, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que la componen y que se relacionan entre sí, para lo cual se establecieron dos sistemas que conforman la base de la estructuración urbana:

#### **1. Sistema de Estructuración Territorial**

Este sistema se basa en las unidades territoriales que se jerarquizan en función a la actividad que en ellas se realice, el número de habitantes y las demandas de equipamiento urbano, el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización quedo integrada de la siguiente forma:

##### **1.1. Centro Vecinal (CV)**

Centro vecinal localizado en la colindancia del área de TH1, del predio a desarrollar, que corresponde a una unidad vecinal de aproximadamente 350.00 habitantes, en la cual se localizan redes de equipamientos necesarios, para el desempeño de las actividades de servicio vecinal y en la zona de TH1, la cual contara con una ocupación hasta de 520 vacacionistas cuando se desarrolle el 100% del proyecto, en esta área se encuentran alojadas todas la red de instalaciones de agua potable y drenaje y equipamientos necesarios para las zonas habitacionales que conforman el área de aplicación, así como también se encuentran algunos equipamientos en el área de vialidades y que cumplen con las normas para su uso tanto las que se encuentran en funcionamiento como las que se proyectaran para la adecuada funcionalidad de los vacacionistas del área de aplicación del plan.

Los elementos que integran la estructura urbana existente y los propuestos para las acciones de crecimiento se definen en el plano E-3.

##### **2. Sistema Vial.**

El sistema vial que tiene por objeto establecer una adecuada jerarquía entro los diferentes tipos de vías urbanas, que sirve para el desplazamiento de personas y bienes, el área de





aplicación del Plan Parcial de Urbanización quedo integrada por los siguientes componentes.

## 2.1. Vialidad Rural

**2.1.1 Vialidad Rural VR1 (1)** Es la vialidad rural que conecta el área de aplicación con la cabecera municipal y con la población de Juanacatlán y poblaciones vecinas del mismo municipio, tiene una longitud dentro del predio de 2,049.19 metros y un derecho de vía de 20 metros dando un área total de 41,737.43 metros cuadrados.

Limites y colindancias: Al norte: con el área TH1 (2) y el área TC-2 ambas del área de aplicación del plan.

Al sur: con el área TC-2 y el área de donación EV-V, ambas de la misma área de aplicación.

Al este: con camino rural del área de estudio

Al oeste: con camino rural del área de estudio.

Superficie aproximada: 41,737.43 m<sup>2</sup>.

**Destino: Derecho de vía y Vialidad.**

**2.1.2 Vialidad Rural VR2 (1)** Dentro del área de aplicación tenemos un tramo más de vialidad rural la cual es utilizada por algunos peregrinos del estado de Nayarit que visitan las poblaciones católicas de Talpa de Allende y Mascota del Estado de Jalisco, esta vialidad tiene una longitud dentro del predio de 931.11 metros y un derecho de vía de 8.00 metros dando un área total de 7,448.88 metros cuadrados.

Limites y colindancias: Al norte: con camino rural del área de estudio aplicación del plan.

Al sur: con la glorieta que forman las vialidades VL(5) y VL(4) de la misma área de aplicación.

Al este: con AS/F (1), TC (1) y TH1(1) de esta área de aplicación.

Al oeste: AS/F (1), TC (1) y TH1(1) de esta área de aplicación.

Camino que no es, ni de carga ni de pasajeros.

## 2.2. Vialidades Locales (VL)

Son las vialidades que exclusivamente dan acceso a las propiedades colindantes, y que no deben soportar más tránsito que el generado por la calle misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas.

### VL-1

Localizada al extremo suroeste del área de aplicación del plan parcial, inicia en la vialidad rural y la cual se desarrolla de oeste a este, rematando en una circunferencia, cuenta con una longitud total de 691.68 metros y una superficie de 5,533.44 metros cuadrados.

### VL-2

Localizada al extremo sureste del área de aplicación del plan parcial, inicia en la vialidad rural y la cual se desarrolla de este a oeste, rematando en una circunferencia, cuenta con una longitud total de 809.25 metros y una superficie de 6,474.00 metros cuadrados.





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

#### **VL-3**

Localizada al centro-sur del área de aplicación del plan parcial, inicia en la vialidad rural y la cual se desarrolla de sur a norte, rematando en una circunferencia, cuenta con una longitud total de 152.63 metros y una superficie de 1,221.04 metros cuadrados.

#### **VL-4**

Localizada al centro-este del área de aplicación del plan parcial, inicia en la vialidad rural y la cual se desarrolla de sur a norte, rematando en una glorieta, cuenta con una longitud total de 372.45 metros y una superficie de 2,979.60 metros cuadrados.

#### **VL-5**

Localizada al centro norte del área de aplicación del plan parcial, inicia en glorieta y la cual se desarrolla de este a oeste, rematando en una circunferencia, cuenta con una longitud total de 517.66 metros y una superficie de 4,141.28 metros cuadrados.

#### **VL-6**

Localizada al extremo norte del área de aplicación del plan parcial, inicia en la vialidad rural y la cual se desarrolla de este a oeste, rematando en una circunferencia, cuenta con una longitud total de 1,102.97 metros y una superficie de 8,823.76 metros cuadrados.

#### **VL-7**

Localizada al este del área de aplicación del plan parcial, inicia en la Vialidad VR1 (1) con una trayectoria hacia el noreste y termina en la glorieta que se forma al unir esta y el andador peatonal AND (1), cuenta con una longitud de 111.44 metros y una superficie aproximada de 891.52 metros cuadrados.

### **2.3. Andador Peatonal (AND (1))**

Es la vialidad de paseo para disfrutar del paisaje del lugar tanto dentro del área de aplicación como de sus vistas dentro del área de estudio, por ser este un paseo de contacto con la naturaleza misma del lugar, sin generar tráfico vehicular dentro de ella.

#### **AND (1)**

Se localiza en el perímetro del área de aplicación en colindancia completa con el derecho de vía de la laguna de Juanacatlán y su longitud dentro del predio de TH1 (1) y TH1 (2), desarrollando una longitud total de 3,269.61 metros y una superficie de 9,154.91 metros cuadrados.

## **CAPITULO VIII.**

### **NORMAS DE DISEÑO URBANO, INGENIERIA DE TRANSITO E INGENIERIA URBANA**



## **Artículo 7. Criterios de Diseño de Vialidad**

En toda acción urbanística que se realice en el predio que se pretende desarrollar, deberá conservarse la continuidad de las vías rurales, locales y andador, según se establecen en el Plan Parcial. Esta continuidad deberá ser igual, en lo referente a la sección básica, a las características geométricas de las vías existentes que se indican en este plan parcial; en ningún caso se permitirá que la continuidad se dé con una sección más reducida. Cuando por razones de funcionamiento, se requiere la ampliación de la sección existente se deberá prever una transición adecuada entre la sección existente y la propuesta.

A continuación se establecen los lineamientos de diseño, referentes a las características geométricas para todos los tipos de vías en las nuevas zonas a desarrollar.

### **1. Vialidad Rural.**

#### **1.1 VR1 (1)**

- a) 2 carriles de circulación de 3.50 metros de ancho (recomendable).
- b) Una banqueta de 80 centímetros de ancho.
- c) Una cuneta de 1.00 metro de ancho.
- d) Derecho de vía mínimo de 20.00 metros de ancho.

#### **1.2 VR2 (1)**

- a) 2 carriles de circulación de 3.50 metros de ancho (recomendable).
- b) Una banqueta de 80 centímetros de ancho.
- c) Una cuneta de 1.00 metro de ancho.
- d) Derecho de vía mínimo de 8.00 metros de ancho.

### **2. Calles Locales. VL**

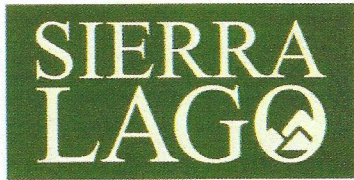
- e) 2 carriles de circulación de 3.50 metros de ancho (recomendable).
- f) Una banqueta de 80 centímetros de ancho.
- g) Una cuneta de 1.00 metro de ancho.
- h) Derecho de vía mínimo de 8.00 metros de ancho.

## **Artículo 8. Criterios de obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad.**

Con el objeto de que todas las instalaciones y servicio del ámbito del desarrollo sean accesibles a las personas con problemas de discapacidad, se deberán observar los lineamientos señalados a continuación:

- a) Todas las rutas o senderos peatonales, sean banquetas o andadores, deberán contemplar rampas especiales para sillas de ruedas, ubicadas en los cruces con los arroyos vehiculares (indicadas en el Plano E-3 del anexo grafico).
- b) En los andadores peatonales se deberá prever que existan áreas de descanso al menos a cada 150 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal.
- c) La pendiente máxima en los andadores será del 5%.





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

- d) Cuando existan cambios de nivel en los espacios exteriores públicos, haciéndose necesario el uso de circulaciones verticales, se deberá prever tanto escaleras con pasamanos, como rampas.
- e) Además de lo observado en el Título Tercero del Reglamento Estatal de Zonificación.

#### **Artículo 9. Criterios para la localización de infraestructura.**

- a) Para el tendido de la red hidráulica, se deberán considerar los criterios indicados en el artículo 284 del Reglamento de Zonificación del Estado.
- b) Los sistemas de drenaje pluvial consideraran los criterios establecidos en el artículo 287 y 288 del Reglamento de Zonificación.
- c) Para el tendido de la red sanitaria, se deberán considerar los criterios indicados en el artículo 285 y 286 del Reglamento de Zonificación del Estado.
- d) Para el tendido de las líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los criterios establecidos en el artículo 290 y 291 del Reglamento de Zonificación del Estado.
- e) Debido a que el presente plan parcial es un desarrollo turístico Ecológico, no se considera utilizar alumbrado eléctrico en las vialidades y andadores.

El desarrollo Eco-Turístico del presente plan parcial contempla las siguientes obras básicas necesarias que será necesario desarrollar para su correcto y adecuado funcionamiento, para conservar el entorno ecológico de la zona y del municipio

**Drenaje:** es necesario para los asentamiento humanos existentes y futuros , proveer de la recolección de aguas negras, por lo que el área de aplicación cuenta actualmente con 2 redes de recolección que ambos son conducidos finalmente por gravedad en tubería de pvc sanitario de 10" a una planta de tratamiento que cumple con la norma NOM-001-ECOL-1996. La primera con una longitud de 850 metros, con una ramificación de 650 metros, localizados sobre la parte Este y Sureste del área de aplicación se deberá de construir la segunda, desde su parte Norte de la colindancia con la laguna y el lado Oeste del proyecto (siempre tomando como referencia el centro de la Laguna de Juanacatlán), esta línea de aproximadamente 1,600 metros en 2 partes, son conducidos por gravedad en tubería de pvc sanitario de 8" de diámetro, para los primeros 600 metros del lado Oeste y del lado Norte, de 1,000 metros con tubería de pvc sanitario de 8", ambos son conducidos a un cárcamo de bombeo el cual bombea en tubería de 3" de diámetro, en pvc hidráulico, RD-26 y a una distancia de 1,150 metros, hasta un pozo de visita, desde el cual nuevamente es conducido por gravedad hasta la planta de tratamiento mencionada. Debido a continuo cambio de dirección de la red de drenaje, existen pozos de visita en cada lugar que se requería por el cambio de dirección y en los tramos largos se ubican estos pozos a una distancia no mayor de 50 metros. En el proyecto se establecerán los derechos de paso en los lotes por esta infraestructura dependiendo de la topografía del terreno.

**Agua Potable:** Como se ha descrito con anterioridad el área de estudio es una zona de montaña, que si bien el área de aplicación tendrá un uso de Turístico Campestre, será necesario completar del servicio de abastecimiento de agua potable, con el que





actualmente se cuenta un servicio de abastecimiento el cual mediante pilas de captación en el lugar mismo del nacimiento del agua, es captada por esta pila y conducida a través de una manguera de pvc de alta densidad de 2" de diámetro hacia dos tanques que funcionan como cisternas, para ser bombeado hasta la cota 2060 MSNM, y posteriormente bombeado hasta la cota 2100 MSNM, para descender por gravedad al lugar donde se ubican 2 filtros, el primero a base de gravas y arena sílica y el segundo también a base de gravas, arena sílica y carbón activado para su filtración y cumplir con un alto nivel de purificación, si bien es cierto que el agua en su nacimiento está limpia y potable, este sistema garantiza la mejor calidad del agua, a partir de los filtros y en dirección Este, es conducido por tubería de pvc hidráulico, RD-26, de 3" de diámetro y en dirección Oeste, será necesario la construcción de la parte Norte que colinda con la laguna de Juanacatlán, que será conducido por tubería de pvc hidráulico, RD-26, de 4" de diámetro, para satisfacer la demanda total del proyecto.

**Electrificación:** La conexión eléctrica será necesaria ampliarla de acuerdo a los requerimientos establecidos por la CFE, la distribución dentro del área de aplicación será del llamado híbrido.

#### **Artículo 10. Obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona**

Como disposiciones generales en materia de obras mínimas para pavimentos y banquetas se aplicaran las indicadas en el Título Cuarto exceptuando las de alumbrado, del Reglamento Zonificación del Estado.

Para las zonas Turístico Campestre, las obras mínimas de urbanización son las que se indican en el artículo 263 exceptuando las de alumbrado, del Reglamento de Zonificación del Estado.

Para las zonas Turístico Hotelero densidad mínima las obras mínimas de urbanización son las que se indican en el artículo 264 del Reglamento de Zonificación del Estado.

Para las zonas de espacios verdes y abiertos EV, no son necesarias las obras mínimas de urbanización ya que estas áreas se consideran solamente como áreas de conservación por no ser necesarias en el tipo de desarrollo de este plan parcial.

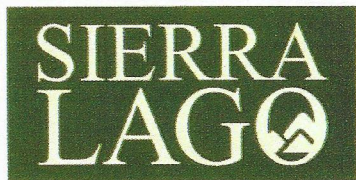
#### **Artículo 11. Determinación de las áreas de cesión para destinos.**

De conformidad a lo dispuesto en inciso e, de la fracción XI del artículo 132 de la Ley de Desarrollo Urbano, en este artículo se determinan las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como su criterio de localización.

De acuerdo a los artículos 130, 131, 132, 133, 134, 135 y 136 del Reglamento Estatal de Zonificación.

De acuerdo al artículo 130 del REZ, queda exenta de la obligación las áreas destinadas a Actividades Silvestres (AS) y las Forestales (F), Infraestructura y sus instalaciones (IN).





Quedan sujetas a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos las acciones urbanísticas que se realizara en la zona Turístico Campestre y Turístico Hotelero Densidad Mínima.

Las áreas de cesión para destinos serán de dominio público, por lo que al término de cada acción urbanística que generó toda obra de urbanización, deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescindibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos se efectuara en los siguientes términos:

En las zonas Turístico Campestre, la cesión al Ayuntamiento comprenderá del (5%) cinco por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar.

En las zonas Turístico Hotelero, la cesión al Ayuntamiento comprenderá del (10%) diez por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar.

Teniendo presente que el Ayuntamiento de acuerdo al artículo 5 del Reglamento de Zonificación está facultado para ajustar estos porcentajes cuando así se requieran.

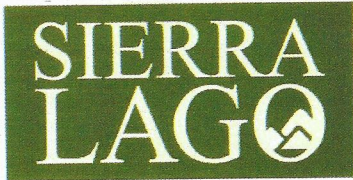
De conformidad con lo anterior, la superficie que le corresponde ceder al propietario del área de aplicación del desarrollo "Sierra-Lago" seria lo siguiente:

Superficie bruta de la zona Turístico Campestre igual a **457,190.47 m<sup>2</sup>**, aplicando el **5%** de porcentaje de cesión es igual a **22,859.52 m<sup>2</sup>**, mas la superficie bruta de la zona Turístico Hotelero es de **256,040.65 m<sup>2</sup>** por el **10%** de porcentaje de cesión es igual a **25,604.06 m<sup>2</sup>** dando una suma total de área de cesión de **48,463.59 m<sup>2</sup>**. De conformidad con el inciso a, de la fracción I y con la fracción VI, del artículo 251, de la Ley de Desarrollo Urbano, se le solicita al Ayuntamiento tome el área total de la cesión en la zona de Actividades Silvestres y Forestal, esto por tratarse de un desarrollo turístico campestre de temporada, donde no se requiere equipamiento institucional, esta superficie propiedad del mismo dueño del área de aplicación y que se encuentra ubicado dentro del plano E-2. Quedando el 100% del área de cesión como "Espacios Verdes" y cuyo mantenimiento estará a cargo del ayuntamiento o asociación de colonos correspondiente.

#### **Articulo 12. Obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión.**

De acuerdo a lo anterior Las obras dedicadas a espacios abiertos o áreas verdes deberán contar con las obras de arbolado y jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística; a satisfacción de las autoridades municipales.





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

### **Artículo 13. Normas de configuración urbana e imagen visual.**

Con el objeto de evitar el desorden y caos visual en el contexto urbano, respetar las características del medio ambiente natural y de la fisonomía urbana existente, evitando rupturas que atenten contra los valores fisonómicos de esta región y de crear un medio coherente y homogéneo, en el que prevalezca un sentido de unidad, los tipos de zonas establecidos en el área de aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, se sujetaran a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura de paisaje, que serán obligatorios, tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de área de aplicación de este plan parcial, los elementos serán los siguientes:

#### **1. PAVIMENTOS**

El arroyo de las calles rurales y locales deberán ser de piedra del lugar acuñadas con tierra o mortero cemento arena en proporción 1:3 como mínimo y, sobre una capa de material previamente compactado al 95% proctor. Con guarniciones integrales de concreto que actúen como bota-llantas, para dar seguridad al conductor y al peatón.

#### **2. BANQUETAS**

En calles locales el andador peatonal podrá tener un ancho mínimo de 0.8 mts y el resto de área jardinada, elaboradas de piedra asentada con una superficie que no contenga relieves para dar seguridad al peatón.

#### **3. MOBILIARIO URBANO.**

##### **a) PLACAS DE NOMENCLATURA.**

Serán del tipo de artesanal sobre un macizo de piedra o terminación de adobe aparente de 80 centímetros de ancho x 80 centímetros de alto y 30 centímetros de grueso, dispuesta en cada una de las esquinas y en cada lote del área de aplicación.

##### **b) EL ALUMBRADO PUBLICO.**

No deberá existir en ninguna de las zonas de tránsito vehicular del área de aplicación del Plan Parcial, por tratarse de un desarrollo Turístico Ecológico.

##### **c) SEÑALAMIENTOS VIALES**

Todas las señales deberán instalarse en posición vertical orientadas a 90 grados con relación al sentido del tránsito. Las señales fijas a un lado de la superficie de rodamiento serán del mismo tipo de las placas de nomenclatura descritas en el inciso a, anterior medido a partir de la superficie de rodamiento.

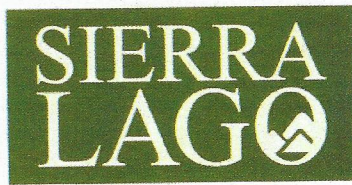
##### **d) BASUREROS.**

Deberán de ser del tipo de bote del piso ecológico, deberá estar diseñado de tal manera que su funcionamiento no permita la entrada de agua y que estos queden asegurados a la banqueta o a un poste fijo. Localizadas en las áreas masivas de peatones.

##### **e) BANCAS.**

Las bancas deberán ser de aluminio fundido de mantenimiento mínimo y resistente a la intemperie, de color verde bosque. Debiéndose ubicar en las zonas para el descanso.





RESORT & SPA  
Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

#### **4. ARBOLADO Y JARDINERÍA**

En las vialidades deberán plantarse árboles frutales o arbustos de flor de la región intercalados con un espaciamiento de 100 mts. de distancia aproximadamente.

#### **5. BARDAS EXTERIORES O DE COLINDANCIA.**

Queda prohibida la construcción de cualquier tipo de bardeo exterior o de colindancia, ya que el desarrollo en el área de aplicación, es un programa de conservación ecológica del paisaje y del sitio.

#### **6. CUBIERTAS**

En todas las zonas de aplicación de este plan parcial las cubiertas deberán de ser inclinadas con una pendiente máxima de 35% y cuando menos un 80% del total de la cubierta que será siempre de madera con teja del tipo ranchera, no se permite el uso de teja con ningún tipo de color, diferente o esmaltada, en caso de ser necesario alguna azotea plana en cualquier edificación esta tendrá que tener obligatoriamente pretilos con apariencia de adobe y rematados con repizón de ladrillo de lama cocido, aparente.

#### **7. NORMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONAMIENTO.**

Las que se considera en los artículos 213, 214, 215, 216, 218, 219, 220 y 221 del Reglamento Estatal de Zonificación.

#### **8. FACHADAS.**

Todas las fachadas dentro del área de aplicación de este plan parcial se deberán de construir aplicando el principio fundamental del artículo 222 del Reglamento Estatal de Zonificación y serán de base de mampostería aparente o sobre madera y muros de adobe aparente, pudiendo tener cerramientos de madera con color natural o color tierra, se permite hasta un 60% de vanos en cualquier fachada, las puertas y ventanas deberán de ser de madera en terminación natural sin tener ningún color de los conocidos como colores base, los vidrios podrán ser de cualquier tipo quedando prohibido el uso de vidrio tipo espejo, en caso de ser necesario la construcción de balcones o terrazas, estas deberán de ser construidas solamente con madera en su parte visible y podrán tener barandales y pasamanos de herrería colonial de color negro mate, en caso de construir chimeneas estas deberán de sobrepasar 1.00 metro sobre el nivel de la cumbre más próxima y podrán ser de piedra o adobe aparente, mas el remate será obligatorio de teja o repizón de ladrillo de lama cosido aparente.

#### **9. MODO DE EDIFICACIÓN.**

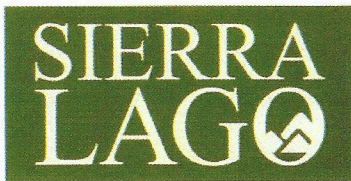
En todas las zonas de aplicación de este plan parcial el modo de edificación será abierto.

## **CAPITULO IX.**

### **OBLIGACIONES DEL PLAN PARCIAL**

**Artículo 14.** La dependencia municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del presente Plan Parcial, interpretando sus normas con apoyo en





los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la Legislación Urbanística Municipal, Estatal y Federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

**Artículo 15.** Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas, los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho con respecto a los mismos predios, y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observaran las observaciones que definen los aspectos jurídicos de este plan.

**Artículo 16.** Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones de este Plan Parcial, estarán afectadas por la nulidad que se establece en la fracción II del artículo 109 y 167 de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano.

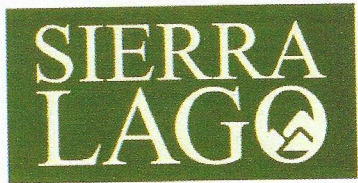
**Artículos 17.** Conforme a lo dispuesto en los artículos 4, 18, 19, 27, 28 y 39 de la Ley General de Asentamientos Humanos, las autoridades federales, estatales y municipales, son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan, asimismo, como disponen los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, son obligatorias las disposiciones del presente 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 del área de aplicación de este plan parcial.

## **CAPITULO X.**

### **PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA LEY ESTATAL DE DESARROLLO URBANO**

Los propietarios poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan Parcial, así como los habitantes del Centro de Población dispondrán de un plazo de diez días posteriores a la publicación del Plan Parcial, para en su caso interponer el recurso de reconsideración según se indica en el artículo 421 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco y de conformidad a los artículos 422 al 427 de la misma legislación.





Juanacatlán, Mascota, Jalisco., México

## CAPITULO XI.

### TRANSITORIOS

**Primero.** Las disposiciones del plan parcial de urbanización "Sierra-Lago" en el municipio de Mascota, Jalisco, del predio conocido como Laguna de Juanacatlán, entrara en vigor a partir de su publicación en la Gaceta oficial "del municipio de Mascota, Jalisco" y en dos de los periódicos de mayor circulación en el Municipio.

**Segundo.** Una vez publicado el plan parcial deberá ser inscrito en las oficinas del registro público de la propiedad, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

**Tercero.** Al publicarse y entrar en vigencia el plan parcial y sus determinaciones de reservas y usos de destinos que se aprueban para integrar su zonificación secundaria, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo.

Salón de sesiones del Honorable. Ayuntamiento de

Mascota, Jalisco, A 9 de Junio del 2016.



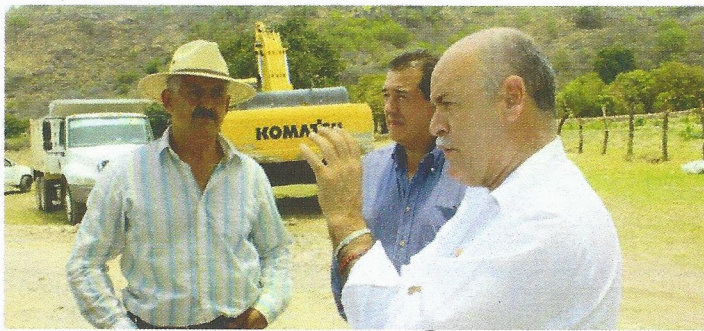
# OBRAS DE REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Al día de hoy seguimos trabajando en la rehabilitación y construcción de los espacios afectados por el paso del Huracán Patricia.

Construcción del Puente de la Comunidad de Zacatongo



Construcción del Puente de la Comunidad de Santa Rosa



Construcción del Puente Peatonal de la Comunidad de Los Mazos



Se rehabilitó la sección afectada del canal de riego que es de gran utilidad para nuestros productores agrícolas.





# CATASTRO MUNICIPAL

## ACCIONES TOMADAS PARA IMPULSAR LOS PAGOS CORRESPONDIENTES AL ÁREA DE CATASTRO

“En el pago de Impuesto Predial de la anualidad 2016, en los meses de Enero y Febrero del presente, el Descuento por pronto pago fue del **15%** en el pago de la anualidad de Impuesto Predial, beneficiando a un total de **6,460** contribuyentes y con un importe de **\$ 746,958.00** (SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)

En el mes de Marzo y Abril el Descuento por pronto pago fue del **5%** en el pago de la anualidad, beneficiando a **245** con un importe de **\$ 21,686.71** (VEINTIUN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 71/100 M.N.)

De igual manera se aplicó otro Descuento en los meses de Enero a Abril del presente por pronto pago de un **50%** a Pensionados(as), jubilados(as), discapacitados(as), mayores de 60 años, viudos(as) y las instituciones religiosas debidamente constituidas, beneficiando a un total de 520 contribuyentes y con un importe de **\$ 156,720.00** (CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.), estos descuentos autorizados en la Ley de Ingresos del Municipio de Mascota, Jalisco.

También en los meses de Enero y Febrero en el pago de la anualidad, se aplicó un Descuento Especial del **25%** a la fincas dañadas por el Huracán “Patricia”, de acuerdo a la relación oficial que tenía la oficina de Promoción Económica, beneficiando un total de **45 contribuyentes** con un importe de **\$ 13,673.48** (TRECE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 48/100 M.N.), esto de acuerdo a lo autorizado por el H. Cabildo en el Acta de Ayuntamiento No. 7, correspondiente a la Sesión Ordinaria No. 5 de fecha 14 de Diciembre del 2015”.z



# CULTURA DEPORTE Y TURISMO

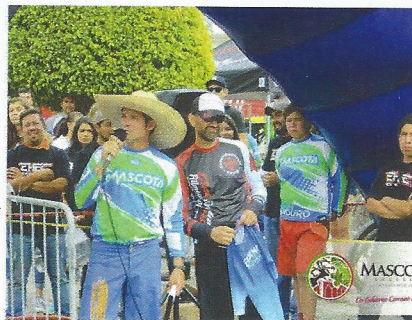
En el rubro cultural se le ha apostado a la difusión de las diferentes disciplinas culturales siendo partícipes y precursor de programas como: Rescates de Espacios Públicos y Cultura en tu Colonia y/o Comunidad. Se ha apoyado a los talentos mascotenses y hasta el momento un logro obtenido fue ser elegido como participante en el festival cultural mas emblemático del Estado de Jalisco FESTA 2016. Se posicionó al municipio con el primer lugar en la elaboración y entrega de proyectos dentro de la convocatoria PACMYC 2016 entregando un total de 30 proyectos.



PACMYC  
2016

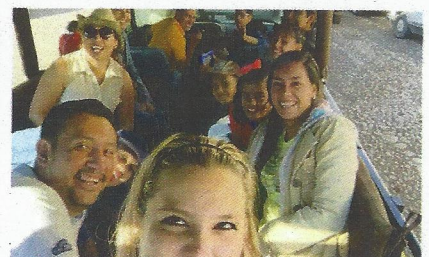


Deportes ha posicionado a Mascota en el Municipio Sede de los eventos más destacados de la región, el Estado y algunos Nacionales como el MTB Enduro Raicilla Challenge, de igual forma se le ha invertido en fortalecer cada una de las disciplinas deportivas, apoyando en uniformes, balones, pelotas e incentivos en cada una de las finales.



En el área de turismo se trabaja con la difusión del Municipio en diferentes medios, así como también se ha tomado el tiempo de capacitar a los prestadores de servicios y grupos interesados para ofrecer más y mejores servicios a los turistas que nos visitan.

Con el fin de contar con el servicio de guías e informadores turísticos se capacitó a un grupo de 18 personas quienes estarán brindando sus servicios en el Municipio.





# COMPROMISO FIRMADO COMPROMISO REALIZADO

## “Parque Lineal Mascota-Puerta de Enmedio”



Con el fin de realizar mejoras y apoyar al rescate de espacios públicos, se construye un andador peatonal, ciclovial y un camino de herradura de Mascota a la Puerta de Enmedio que contempla una longitud aproximada de 1,800 Metros Lineales construidos a base de concreto, a este mismo se le integra un area de gimnasio al aire libre así como espacios verdes.



Presupuesto Total:

**\$3,992,525.70**



## DIF MUNICIPAL

El Sistema Municipal del Desarrollo Integral de la Familia ofrece un servicio más a las personas con necesidades especiales ofreciendoles traslado gratuito a la Unidad Regional de Rehabilitación para que se realicen sus respectivas terapias.

