



Plan Parcial de Desarrollo Urbano

Sub distrito Urbano

“Guadalajarita”

Concepción de Buenos Aires, Jalisco

Año 2014

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "GUADALAJARITA",
Municipio de Concepción de Buenos Aires Estado de Jalisco.
El H. Ayuntamiento de Concepción de Buenos Aires, Jalisco.**

Considerando como bases:

Primero: Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su párrafo tercero, otorga derecho a la Nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, mediante el establecimiento de las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Segundo: Que el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, faculta a los Municipios en los términos de las leyes federales y estatales relativas, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, disposición que recoge, en iguales términos, el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

Tercero: Que la misma Constitución Política Federal en su artículo 73, fracción XXIX-C, otorga al Congreso Federal facultades para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos.

Cuarto: Que al tenor del precepto constitucional a que se refiere el punto anterior, el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, cuyo artículo 8 adjudica a las entidades federativas, entre otras atribuciones, la de legislar en materia del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, disposición de la que emanó el Código Urbano para Estado de Jalisco.

Quinto: Que los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; el artículo 10, 11, 123 y 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; los artículos 37, fracción II, 42 y 44 de la Ley de Gobierno y Administración Pública del Estado de Jalisco, determinan la competencia de los Municipios, en consonancia con las disposiciones invocadas en los considerandos anteriores.

Sexto: Que de conformidad con el artículo 121 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstos en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población, debiéndose formularse, aprobarse y administrarse conforme a las disposiciones señaladas en el mismo Código.

Séptimo: Que al no existir en la actualidad un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, con base en lo dispuesto en el artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Jalisco que señala; "Cuando un centro de población no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que ordene y regule un área específica donde se pretendan realizar obras de urbanización o cuando dichas áreas se encuentren fuera de los límites de un centro de población, los interesados en su urbanización deberán proponer y tramitar la aprobación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones de crecimiento correspondientes"; el C. Enrique Figueroa, en su carácter de apoderado legal del desarrollo habitacional denominado "Fraccionamiento los Cedros" solicitó al H. Ayuntamiento de Concepción de Buenos Aires, Jalisco autorizara la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Guadalajarita".

Octavo: Que el H. Ayuntamiento de Concepción de Buenos Aires, en los términos del artículo 123, fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco aprobó en sesión efectuada el día _____ de _____ del 2014, se elabore el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano La Soberana.

Noveno: Que en respuesta al interés social y a fin de obtener un instrumento aplicable jurídicamente y congruente a las condiciones del territorio sujeto de ordenamiento urbano, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Guadalajarita", se formuló de conformidad con lo estipulado en los artículos 120, 121 y 122 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Décimo: Que en cumplimiento a las disposiciones del artículo 123, fracción II, III y IV, del Código Urbano par el Estado se verificó la consulta pública del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano, "Guadalajarita" en el período comprendido del _____ de _____ del 2014 al _____ de _____ del mismo año, integrándose al mismo las recomendaciones que una vez analizadas por la Dirección General de Obras Públicas se dictaminaron procedentes, ya ajustado se sometió a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento, mismas que dictaminaron precedente fuera presentado en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación.

Décimo Primero: Que para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115, fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en particular en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los artículos 10, 11 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en sesión de fecha _____ de _____ de 2014 el H. Ayuntamiento de Concepción de Buenos Aires expide él:

I.2. Bases Jurídicas

I.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "**Guadalajarita**", parte de los preceptos constitucionales establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C; y 115 fracciones II, III, V y VI, reformados el 3 de Febrero de 1983, en los cuales se establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano y de los municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requieran. Estos preceptos se ratifican en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

I.2.2. Ley General de Asentamientos Humanos.

De conformidad con estos mandatos, la Ley General de Asentamientos Humanos aprobada el 9 de Julio de 1993 y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 21 de Julio de 1993, así como sus adiciones publicadas el 5 de Agosto de 1994, fijan las normas básicas para planear los centros de población y definen los principios para determinar las áreas y predios urbanos y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación.

I.2.3. Ley General y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como de la protección al ambiente. Publicada en el diario oficial de la federación el 28 de enero de 1988, entrando en vigor el 1 de marzo del mismo año, define los principios de la política ecológica general y regula los instrumentos para su aplicación. En ella, se considera que es de utilidad pública e interés social el ordenamiento ecológico del territorio nacional. En su artículo 4º se establecen las atribuciones que en materia de preservación y restauración del ambiente tiene el estado, y que con objeto de esta Ley, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, y en su artículo 6º, fracciones I, IV y X, se determina la competencia de las entidades federativas y municipios en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, en la formulación de la política y criterios ecológicos para cada entidad federativa, la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, y el ordenamiento ecológico local, particularmente en los asentamientos humanos, a través de programas de desarrollo urbano y demás instrumentos regulados en esta Ley, en la Ley General de Asentamientos Humanos y en las disposiciones locales.

Por su parte, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente con sus reformas adiciones y derogaciones, emitida mediante Decreto 18182 por el Titular de Poder Ejecutivo del Estado, el 20 de noviembre de 1999, ratifica los preceptos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Su artículo 1º determina que es esta Ley es de orden público, y tiene por objeto regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente y al patrimonio cultural del estado; la competencia de los gobiernos estatal y municipales, con la finalidad de

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano,
“Guadalajarita”,
Municipio de Concepción de Buenos Aires Estado de Jalisco.**

I. Antecedentes

I.1. Disposiciones Generales

I.1.1. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Guadalajarita”, define:

I.1.1.1. Las normas y criterios técnicos aplicables, para regular y controlar el aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas, predios y fincas contenidas en su área de aplicación.

I.1.2. Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Guadalajarita”, se designará como:

I.1.2.1. Ley General: la Ley General de Asentamientos Humanos;

I.1.2.2. El Código: el Código Urbano para el Estado de Jalisco;

I.1.2.3. Reglamento Estatal: el Reglamento Estatal de Zonificación;

I.1.2.4. Municipio: el Municipio de Concepción de Buenos Aires, Jalisco;

I.1.2.5. Ayuntamiento: el H. Ayuntamiento de Concepción de Buenos Aires, Jalisco;

I.1.2.6. Plan Parcial de Desarrollo Urbano: el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, “Guadalajarita”;

I.1.2.7. Anexo Gráfico: Conjunto de planos que forman parte integral del Documento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;

I.1.2.8. Plano de Zonificación Z: Plano impreso que integra el anexo gráfico del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Guadalajarita”; y

I.1.2.9. Dependencia Municipal: La Dirección de Obras Públicas Municipales del Ayuntamiento, que es la oficina técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos en materia de urbanización y edificación.

mejorar la calidad de vida de los habitantes del estado y establecer el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, en su artículo 4º, se determina las atribuciones gubernamentales en la materia, y la manera concurrente de cómo serán ejercidos, por el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales, así mismo en el artículo 8º, fracciones I a XI, se precisan las atribuciones que en materia de preservación el equilibrio ecológico y la preservación al ambiente, tienen los gobiernos municipales.

I.2.4. Código Urbano para el Estado de Jalisco

Por su parte, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" correspondiente al 27 de Septiembre de 2008, en su artículo 10, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para "formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano". Asimismo en el Título Quinto, Capítulo I, Sección Sexta Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, artículos 120 a 123, se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes.

I.3. Marco de Planeación

I.3.1. Referencia a Programas y Planes de Nivel Superior

Este Plan Parcial de Desarrollo Urbano está condicionado por las políticas que se señalan para los niveles superiores del sistema de planeación urbana que existe para el país y para el estado. Conforme a los preceptos de las Leyes de Planeación, General de Asentamientos Humanos y el Código Urbano para el Estado de Jalisco, de acuerdo a la estructura que se presenta en el Título Quinto, Capítulo I artículo 78, dicho sistema se integra por los Programas que en el nivel Federal y Estatal de la administración se tienen en materia de Desarrollo Urbano; El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado, El Plan Municipal de Desarrollo.

I.3.1.1. Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2002-2006

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano busca como objetivo rector "Fomentar la capacidad del Estado para conducir y regular los fenómenos que afectan a la población en cuanto a su tamaño, dinámica, estructura y distribución territorial".

Este objetivo general se desglosa en tres objetivos específicos que deberán orientar conjuntamente la acción pública, privada y social en esta materia. Estos son:

- Maximizar la eficiencia económica del territorio, garantizando la cohesión social y cultural de la población.
- Integrar un Sistema Urbano Nacional en sinergia con el desarrollo regional, en condiciones de sustentabilidad, gobernabilidad, eficiencia y competitividad económica, en un marco de planificación y gestión urbana.
- Integrar suelo apto para el desarrollo como instrumento de soporte para la expansión urbana satisfaciendo los requerimientos para vivienda y actividades urbanas.

Las estrategias específicas para dar concreción a estos lineamientos son:

- Diseñar, proyectar, promover, normar y coordinar, en el contexto del Pacto Federal, una política Nacional de Desarrollo Urbano y Regional, e impulsar proyectos estratégicos con visión integral en regiones, zonas metropolitanas y ciudades.

- Diseñar, promover, normar y articular, en el contexto del Pacto Federal, una política Nacional de Suelo y Reservas Territoriales.

Estas líneas de estrategia se han traducido en programas de actuación institucional que se refieren a la elaboración de:

- Un Programa de Ordenación del Territorio.
- Programa Hábitat, que busca consolidar una red de ciudades y una red de zonas metropolitanas al año 2025.
- Programa de Suelo y Reservas Territoriales.

I.3.1.2. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2001-2007

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano es el documento que contiene las políticas estatales en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población y propone las prioridades para su infraestructura estatal y regional.

Tiene tres finalidades:

- 1) Dar congruencia territorial a las actividades de la administración estatal;
- 2) Servir como marco de referencia para la coordinación de los tres niveles de gobierno y
- 3) Orientar las actividades que realizan en éste ámbito los sectores social y privado.

Específicamente para la Región Centro Occidente se describe las siguientes estrategias:

- ❖ El aprovechamiento Proactivo de la Globalidad;
- ❖ La articulación Productiva para el Desarrollo Integral;
- ❖ La articulación Funcional, Territorial Sustentable;
- ❖ La integración Social y;
- ❖ Desarrollo de instrumentos e institucionalidad regional.

La Imagen Objetivo del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, estima que para el 2030 se busca tener un Estado que integre las zonas social y económicas actualmente marginadas al desarrollo de la entidad; que se consoliden ciudades concentradoras de actividad: como la ZMG (compitiendo por mercados globales), conurbaciones (que vinculen su desarrollo con el de sus municipios vecinos), con ciudades medias (que ofrezcan opciones de desarrollo para sus regiones) y con regiones que desarrollen su potencial intrínseco enmarcadas en corredores de desarrollo económico para la proyección regional o nacional de las distintas áreas del Estado.

Un apartado fundamental de lo anterior es el desarrollo ambiental como eje integrador del desarrollo sustentable.

I.3.1.3. Plan de Desarrollo de la Región 05 Sureste.

Este Plan, con origen en el Gobierno del Estado, (COPLADE), y del que se desglosan solo aquellos puntos que atañen directamente a Concepción de Buenos Aires, reconoce en su diagnóstico que la localidad, lo mismo que otras zonas de la Región, cuentan con alto potencial para las actividades turísticas; posteriormente establece como sus objetivos generales:

- *Elevar los índices de bienestar social (salud, educación, asistencia, ingreso y vivienda);*
- *Impulsar el desarrollo de la producción forestal, hacia el aprovechamiento de la totalidad del potencial maderero;*
- *Restaurar y aprovechar forestalmente y para el ecoturismo las áreas naturales de mayor valor paisajístico y de diversidad biológica, alrededor de la Sierra del Tigre y del Halo;*
- *Lograr el desarrollo cultural de la Región, impulsando el rescate de los valores auténticos, las tradiciones y los elementos del patrimonio monumental;*
- *Impulsar la participación social en las acciones de planeación, control e implementación de los principales proyectos estratégicos de la Región; y*
- *Consolidar y perfeccionar el esquema de descentralización de las funciones y facultades gubernamentales.*

En el apartado de Estrategias y Políticas, el Plan Regional propone el rubro del turismo: Ampliar el desarrollo del turismo de montaña, hacia toda la zona Norte, conservando toda la zona de la sierra con sus poblados típicos y con valor monumental, con una mejor dotación de infraestructura y facilidades turísticas. En el aspecto del desarrollo institucional, propone: un programa de capacitación continua, para las administraciones municipales, con valor curricular. Por último en la cartera de proyectos estratégicos apunta dos fundamentales para el Plan de Desarrollo de Centro de Población de Mazamitla, como son: La creación del área natural protegida de la Sierra del Tigre de la Región Sureste y Plantas de tratamiento de aguas residuales y lagunas de oxidación.

I.3.1.4. Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco

En diciembre de 1995, se firma el acuerdo de Coordinación entre SEMARNAP (Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca) y el Gobierno del Estado de Jalisco, donde convienen conjuntar esfuerzos y recursos con el objeto de llevar a cabo acciones en materia de Ordenamiento Ecológico del Territorio de Jalisco, el cual forma parte del Programa de Desarrollo Institucional Ambiental, su última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el 27 de Julio 2006.

El Ordenamiento ecológico dentro del marco del desarrollo sustentable deberá entender los instrumentos de la Política Ambiental cuyo objeto es inducir el uso de suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales a partir del análisis de las tendencias del deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismo, como base de la Política de Desarrollo Regional, donde se integran accesos de planeación participativa, con el fin de lograr la conservación y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, minimizando su deterioro a través de la selección de sistemas productivos adecuados, en un marco de equidad y justicia social.

El desarrollo regional equilibrado y sustentable consiste en integrar a las comunidades, acondicionar su territorio y aprovechar de manera equitativa y racional los recursos naturales de tal forma que se mejoren progresivamente las condiciones de bienestar humano y social, se vigore la autogestión del estado y de los municipios, y al mismo tiempo, se garantice a las próximas generaciones que puedan encontrar por lo menos las mismas bases para su progreso.

De igual manera puntualiza las estrategias del Desarrollo Humano. Estas consisten en ampliar las opciones, capacidades y oportunidades de las personas, de tal forma que puedan ser ellas quienes promuevan sus propios proyectos de crecimiento personal y construyan los medios para satisfacer todas sus necesidades. En particular, el desarrollo humano tiene que ver con la creación de oportunidades para evitar la marginación y la vulnerabilidad Sociales.

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano se deriva del Plan de Desarrollo, el cual representa el programa de gobierno de la administración, y como tal, obligatorio para las instancias públicas. Este instrumento se deberá aprovechar para:

Dar continuidad a una iniciativa política social, orientada a la población, en particular a la menos favorecida, que permita ampliar las acciones, a favor de un desarrollo humano de calidad.

Continuar con una eficaz política de promoción económica capaz de aprovechar las oportunidades de la economía mundial, al tiempo que sirva para sentar los cimientos de un desarrollo regional equilibrado y sustentable.

Intensificar los procesos de planeación y descentralización regionales con un profundo ánimo municipalista.

Sobre esta base en el Programa Estatal se visualizan cinco grandes compromisos como Estrategia General:

Consolidar el Liderazgo de Jalisco en la Región Centro Occidente y el país.

Reestructurar la Región Metropolitana.

Aprovechamiento de las zonas con alto potencial económico.

Otorgar atención especial a las Zonas Marginadas para el abatimiento a la pobreza.

Fomentar el acervo y patrimonio cultural en localidades estratégicas del estado.

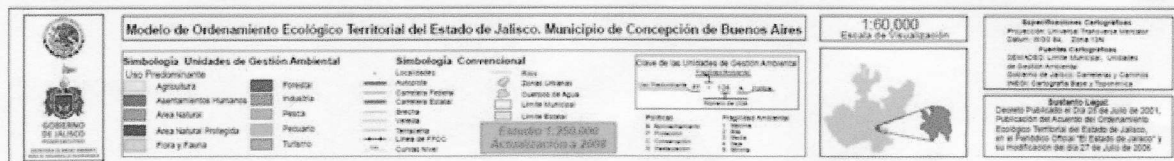
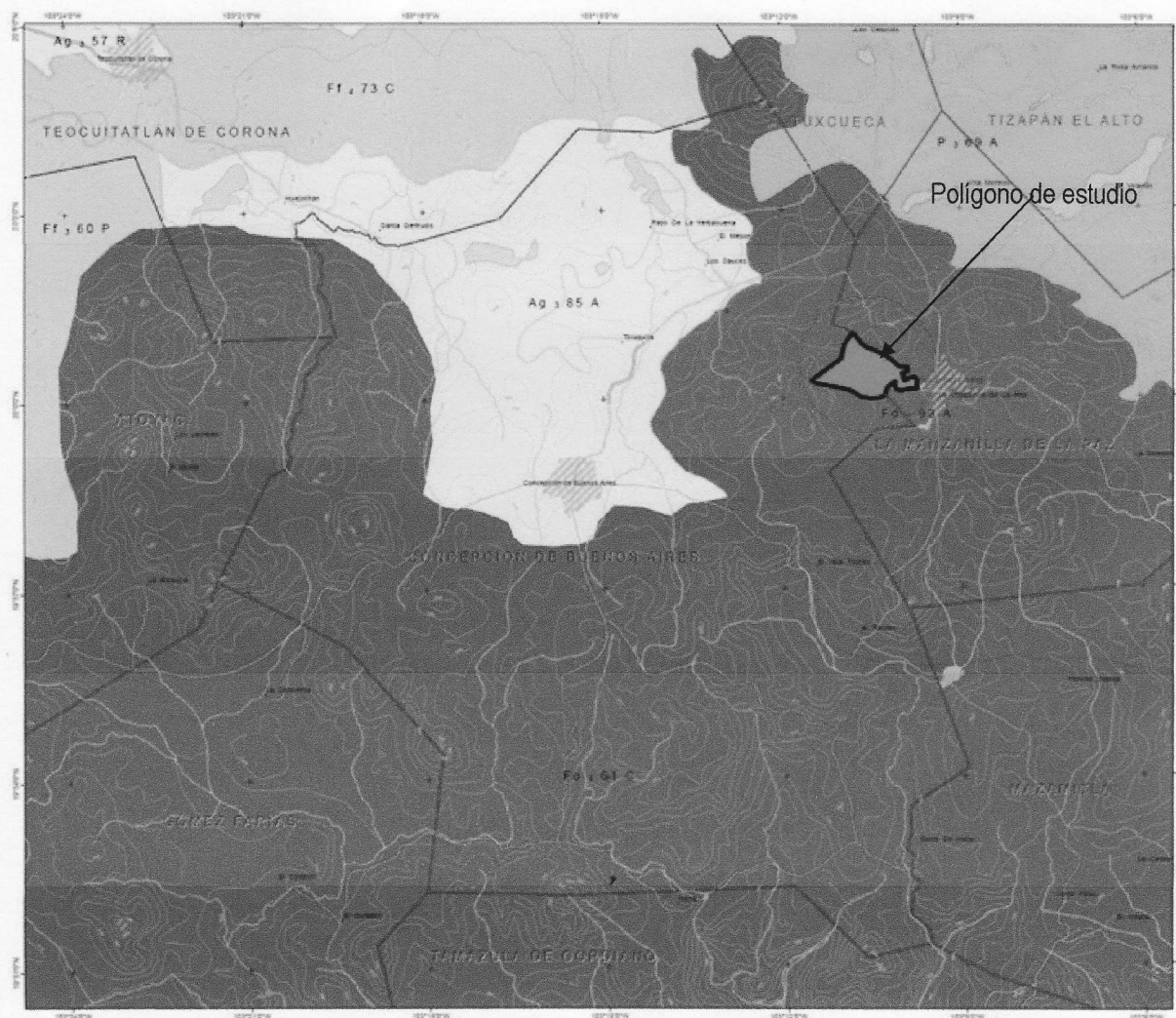
Promover un manejo integral del agua para el desarrollo urbano estatal.

Dentro del Esquema regional vocación la Región Centro Occidente para las actividades de Manufactura e industria (siderurgia, metales, cemento, aceite, lubricantes, alimentos, embotelladoras, calzado, tequila, textil, herramientas, electrónica).

En su proceso de gestión pública el Estado de Jalisco utiliza un mosaico administrativo consistente en 12 regiones (Norte, Altos Norte, Altos Sur, Centro, Valles, Sureste, Ciénaga, Costa Norte, Costa Sur, Serra del Amula, Sur y Sierra Occidental), específicamente para el Municipio de Concepción de Buenos Aires, el Modelo de Ordenamiento (MOET) señala dos Unidades de Gestión Ambiental (UGA'S), en donde una de ellas es de uso Forestal, y la segunda agrícola.

Determina en su estrategia de zonificación al área que comprende el Plan como unidades de gestión ambiental Fo 4 61 C, con un uso predominante forestal, uso compatible de flora y fauna y una política territorial de Conservación.

MODELO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO DE CONCEPCIÓN DE BUENOS AIRES



MATRIZ DE ORDENAMIENTO	
CRITERIO	PO 461 C
Fomentar el uso múltiple de los ecosistemas forestales evitando su fragmentación, propiciando su regeneración natural y protegiendo el germoplasma de las especies que lo constituyen	X
Impulsar el manejo de cuencas considerando una cobertura forestal permanente en los parteaguas	X
Considerar en los aprovechamientos forestales la mitigación de efectos adversos a la flora y fauna	X
Favorecer un aprovechamiento de los recursos del bosque en donde la extracción de recursos no sea mayor que la capacidad de recuperación	X
En los predios de aprovechamiento se pondrán en marcha sistemas de prevención y control de erosión, incluyendo los caminos desde su origen en el uso forestal.	X
Los aprovechamientos forestales mantendrán intervalos equivalentes a periodos de recuperación de diez años o mas	X
El Sector público dará prioridad a los productores que apliquen esquemas que aseguren la conservación y el adecuado aprovechamiento de los recursos forestales	X
Los programas de manejo han de garantizar la permanencia de corredores faunísticos considerando exclusiones de aprovechamiento en vegetación que sirva de alimento para consumidores primarios	X
Establecer reservas de especies forestales que aseguren la formación de bancos genéticos con suficiente diversidad para los programas de mejoramiento.	X
Mantener la vegetación riparia existente en los márgenes de los ríos y cañadas en una franja no menor de 50 metros.	X
Promover la participación de las comunidades y de los pueblos indígenas en el uso, protección, conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos forestales existentes en los territorios que les pertenezcan considerando su conocimiento tradicional en dichas actividades.	X
Organizar y poner en práctica las técnicas para evitar el desperdicio de madera en el monte y realizar la pica y acomodo de los residuos de los aprovechamientos (limpia de monte) con el fin de reducir el riesgo de incendios en los bosques.	X
En aquellos predios en los que de forma recurrente se presenten incendios de origen antropogénico se establecerá un programa de restauración por un periodo no menor de diez años hasta lograr la recuperación del ecosistema.	X
Aquellas áreas donde se presentan transiciones de tipos de vegetación se establecerán programas de prevención de incendios para reducir la vulnerabilidad ante el cambio climático.	X
No realizar reforestación en bosques afectados por incendios sin antes hacer un diagnóstico del daño y evaluar el potencial de la regeneración y restauración natural.	X
En las reforestaciones se considerarán las especies nativas y las densidades naturales según el tipo de vegetación en su expresión local.	X
Propiciar los medios para establecer una unidad de conservación, manejo y aprovechamiento sustentable (UMAS) con viveros de especies nativas.	X
Establecer áreas de exclusión temporal de ganadería y uso público en los sitios reservados para regeneración natural de bosque.	X
En los programas de educación básica dar a conocer la biota presente en las localidades como parte del patrimonio natural	X
Incorporar a los viveros destinados a la reproducción de plantas para la reforestación, especies arbóreas y/o arbustivas nativas	X
Impulsar el aprovechamiento bajo programa de manejo autorizado de flora, fauna y hongos sin estatus comprometido.	X
Para las especies nativas del estado establecer un inventario a nivel municipal con el fin de identificar flora y fauna notable y fomentar su protección.	X
Promover la continuidad de los procesos evolutivos de las especies de flora y fauna y demás recursos biológicos, destinando áreas representativas de los sistemas ecológicos a acciones de preservación e investigación.	X
Articular en la actividad de ecoturismo a las UMAS.	X
Impulsar un inventario y monitoreo de la flora, fauna y hongos y sus poblaciones que permitan mantener un estatus actualizado para aquellas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial.	X
Realizar campañas para reducir el tráfico o apropiación ilegal de especies.	X
En sitios que cumplan la función de ser corredores naturales se regularán las actividades productivas ya establecidas para evitar que estas se conviertan en amenazas a la vida silvestre.	X
Mantener zonas de exclusión en áreas productivas y recreativas para la anidación y reproducción de fauna silvestre.	X
Impulsar en áreas silvestres programas de restauración de los ciclos naturales alterados por las actividades humanas.	X
Promover que los programas de reforestación se realicen considerando las especies y densidades existentes antes del deterioro.	X
Impulsar la protección de las coberturas de flora y fauna en los parteaguas con el fin de evitar la erosión de los suelos.	X
Limitar el uso de fuego exclusivamente en sitios designados como zonas de campamento.	X
Impulsar un programa de monitoreo de la calidad del agua superficial dentro de zonas silvestres para asegurar la salud de los organismos.	X
Incorporar a la actividad ganadera la reintroducción de especies desaparecidas como el guajolote.	X
En áreas dedicadas al pastoreo subdividir el territorio con la finalidad de rotar el número de ganado dando oportunidad a la recuperación del vigor de los pastos.	X
Establecer zonas de exclusión ganadera en áreas que han sido sobrepastoreadas en forma recurrente.	X
En aquellos sitios donde exista una combinación de áreas de pastoreo y vegetación natural incorporar ganadería diversificada.	X
Impulsar propuestas que tiendan a desarrollar modelos de sistemas de producción animal no convencionales y acordes a diversos intereses social, económico, político y cultural.	X
Promover una diversificación de cultivos acorde a las condiciones ecológicas del sitio.	X
Promover el uso de curvas de nivel en terrenos agrícolas mayores al 5%.	X
Promover alternativas de cultivos semipereños o perennes en suelos con pendientes mayores al 15% y evitar la siembra de cultivos anuales.	X
Incorporar coberturas orgánicas sobre el suelo para evitar la erosión	X
Las prácticas agrícolas tales como barbecho, surcado y terrazo deben realizarse en sentido perpendicular a la pendiente	X
En aquellas áreas de alta y muy alta vulnerabilidad ambiental reglamentar la utilización de pesticidas.	X
Establecer un sistema integrado de manejo de residuos sólidos municipales que incluya acciones ambientalmente adecuadas desde el origen, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de basura, con el fin de evitar la contaminación de mantos freáticos y aguas superficiales, contaminación del suelo y daños a la salud.	X
Se prohíbe el establecimiento de asentamientos humanos en suelos con alta fertilidad.	X
Las ampliaciones a nuevos asentamientos urbanos y/o turísticos deberán contar con sistemas de drenaje pluvial y/o doméstico independientes.	X
Establecer mecanismos legales y financieros para reorientar el consumo o mercado del suelo y de esta manera limitar el crecimiento urbano a fin de evitar daños irreversibles a la salud y a los recursos naturales.	X
Con el fin de desarrollar el turismo rural propiciar el contar con casas de la comunidad como albergues, casas rurales, haciendas y paraderos carreteros.	X
A fin de impulsar el turismo rural se promoverá y apoyarán comedores de alimentos tradicionales con una cuidadosa regulación sanitaria.	X
Se permiten actividades de ecoturismo en áreas silvestres de acuerdo con el programa de manejo autorizado.	X
Todo desarrollo turístico que implique la modificación de la cobertura natural del suelo, requerirá un estudio de impacto ambiental.	X
En la construcción de infraestructura carretera considerar el respeto de los recursos y valores paisajísticos.	X
Establecer plantas de tratamiento de aguas residuales en cabeceras municipales y poblaciones mayores a 2500 habitantes.	X
Realizar la limpieza de vías de comunicación utilizando métodos sin uso del fuego.	X
Los asentamientos humanos mayores de 2500 habitantes deberán contar con un programa de recolección de desechos sólidos.	X
Establecer sitios de disposición de residuos sólidos en sitios libres de alta permeabilidad, fracturas o fallas, escurrimientos, ríos y embalses naturales o artificiales.	X
Incorporar infraestructura para la disposición de basura en vías de comunicación con el propósito de no afectar el paisaje de la vida silvestre.	X
Impulsar sitios para la disposición de residuos sólidos municipales que no generen contaminación, riesgos o afecten negativamente los valores paisajísticos.	X

II. Diagnóstico

II.1. Ubicación del Municipio

(Gráfico G-1).

Este municipio se localiza en la parte Norte de la Región 05 Sureste, de acuerdo al esquema de regionalización propuesto por el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Jalisco, y con el cual se ha estructurado el Estado. La Región 05 Sureste, comprende a los municipios de: Concepción de Buenos Aires, Jilotlán de Los Dolores, La Manzanilla de La Paz, Santa María del Oro, Mazamitla, Pihuamo, Quitupan, Tamazula de Gordiano, Tecalitlán y Valle de Juárez.

El municipio de Concepción de Buenos Aires tiene una superficie aproximada de 441.30 hectáreas cuyos límites se encuentran delimitados de la siguiente manera:

Al Norte: con los municipios de Teocuitatlán de Corona, Tuxcueca y la Manzanilla de la Paz, Al Este: con los municipios de Mazamitla, La Manzanilla de la Paz y Tamazula de Gordiano, Al Sur: con los municipios de Tamazula de Gordiano y Gómez Farías, Al Oeste: con los municipios de Gómez Farías, Atoyac y Teocuitatlán de Corona.



Como se deduce de lo relacionado en párrafos anteriores; los principios, objetivos, estrategias, políticas y proyectos de los instrumentos: Programa Estatal de Desarrollo Urbano; y del Plan de Región 05 Sureste; y del Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, son congruentes, con lo que pretende el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Guadalajarita", y han sido tomados en cuenta para la elaboración del mismo.

II.3. Delimitación del Área de Aplicación

(Plano D-1)

El Área de Aplicación tiene una superficie de 98.04 hectáreas aproximadamente, la cual se define tomando como referencia el Sistema Geográfico Nacional INEGI-UTM, quedando contenida y delimitada por el siguiente polígono:

ÁREA DE APLICACIÓN:

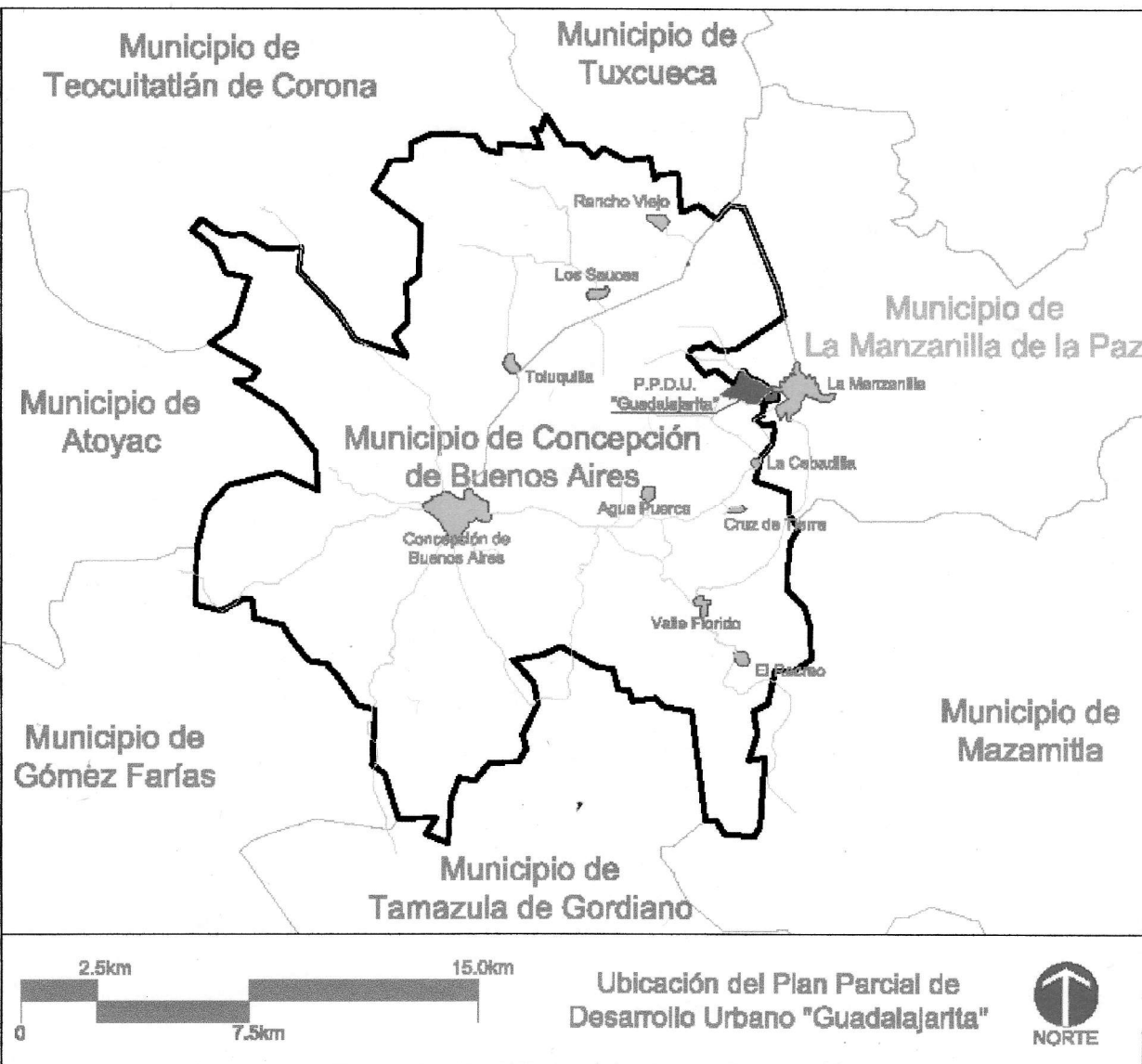
SUPERFICIE: 980,420.28 m²

VÉRTICE	X	Y	DISTANCIA
01	691,218.7211	2,213,759.5974	649.39
02	691,743.6916	2,213,411.9601	348.70
03	692,019.9504	2,213,200.4651	168.63
04	692,185.1959	2,213,179.8945	67.70
05	692,185.5327	2,213,112.0094	100.43
06	692,092.9307	2,213,077.8008	192.70
07	692,129.1284	2,212,942.0843	199.73
08	692,313.6079	2,213,010.6385	215.46
09	692,351.6071	2,212,806.7102	282.37
10	692,076.4955	2,212,761.6116	244.74
11	691,969.3837	2,212,935.7814	315.34
12	691,792.5247	2,212,694.4319	725.77
13	691,119.3523	2,212,796.1577	631.55
14	690,502.9310	2,212,927.3813	614.62
15	690,991.7090	2,213,295.8039	526.57

II.2. Ubicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Guadalajarita"

(Gráfico G-2)

El área de aplicación del Plan Parcial "Guadalajarita", se ubica al Oriente del municipio de Concepción de Buenos Aires, Jal, colindando al Oriente con la Localidad de La Manzanilla, Al sur con la comunidad agraria "El Chiflón" camino al "Tejamanil" de por medio, Al poniente con la misma comunidad "El Chiflón" y al Norte con comunidad agrícola La Manzanilla camino al "Carretón" de por medio.



II.4. Medio Económico Social

II.4.1.Aspectos Demográficos

II.4.1.1. Población Municipal

La población del municipio presenta incrementos inconstantes en las últimas cinco décadas, presentando en dos periodos disminución en la tasa de crecimiento poblacional (1990, 2005), el crecimiento poblacional en los demás periodos ha variado, la tasa de crecimiento del periodo 1995-2000 fue de sólo el 0.37, mientras que el último periodo aumentó considerablemente con 2.59.

CUADRO 1.			
POBLACIÓN MUNICIPAL			
Año	Población	Tasa	% con respecto al Estado
1970	5366	----	0.16
1980	6361	1.72	0.15
1990	5,294	-1.82	0.10
1995	5394	0.37	0.09
2000	5726	1.20	0.09
2005	5221	-1.83	0.08
2010	5933	2.59	0.08

Fuente: INEGI. *Archivo Histórico, Censo 1970, Censo 1980, Censo 1990, Censo 1995, Censo 2000 Censo 2005, y Censo 2010.*

II.4.1.2. Población en el área de aplicación

Por tratarse de una zona rural la población permanente es de 12 habitantes, 6 hombres y 6 mujeres. Existe en la zona población flotante que reside temporalmente en casas habitación de uso temporal y/o recreativo.

II.4.1.3. Distribución de la población por grupos de edad

Distribución de la población por grupos de edad		
De 0 a 14 años	De 15 a 64 años	De 65 años y más
4	6	2

II.4.2.Aspectos Económicos

Aspectos Económicos		
Población económicamente activa	Población NO económicamente activa	Población ocupada
3	5	3

II.4.2.1. Población económicamente activa

Son todas las personas de 12 y más años que en la semana de referencia realizaron algún tipo de actividad económica, o formaban parte de la población desocupada abierta. Como lo muestra la tabla anterior en el área de estudio se encuentran 3 PEA.

II.4.2.2. Población ocupada

En el área de aplicación encontramos 3 personas con ocupación.

II.4.2.3. Distribución sectorial de la P.E.A. en área de aplicación

Por tratarse de una zona en proceso de desarrollo con una tasa de personas económicamente activas mínima no es posible hacer un análisis de su distribución sectorial.

II.4.2.4. Distribución del Ingreso

Por tratarse de una zona en proceso de desarrollo con una tasa de personas económicamente activas mínima no es posible hacer un análisis de distribución del ingreso.

II.4.3. Nivel de Satisfacción de Necesidades Básicas

II.4.3.1. Educación.

La población del área de aplicación se encuentra satisfactoriamente servida, dada la proximidad con la Localidad de La Manzanilla que cuenta con el servicio de Educación pública hasta el grado de preparatoria.

II.4.3.2. Salud.

Los pobladores del área recurren a la localidad de La Manzanilla de la Paz donde reciben atención médica básica, contando esta última con Clínica rural de la Secretaría de Salud, consultorio médico del IMSS y algunos consultorios médicos particulares.

II.4.3.3. Recreación y deporte.

La localidad de La Manzanilla ofrece al área de aplicación algunas instalaciones y áreas destinadas para la recreación y el deporte, Sin embargo existe un déficit de superficie destinada a este ramo.

II.4.3.4. Otros.

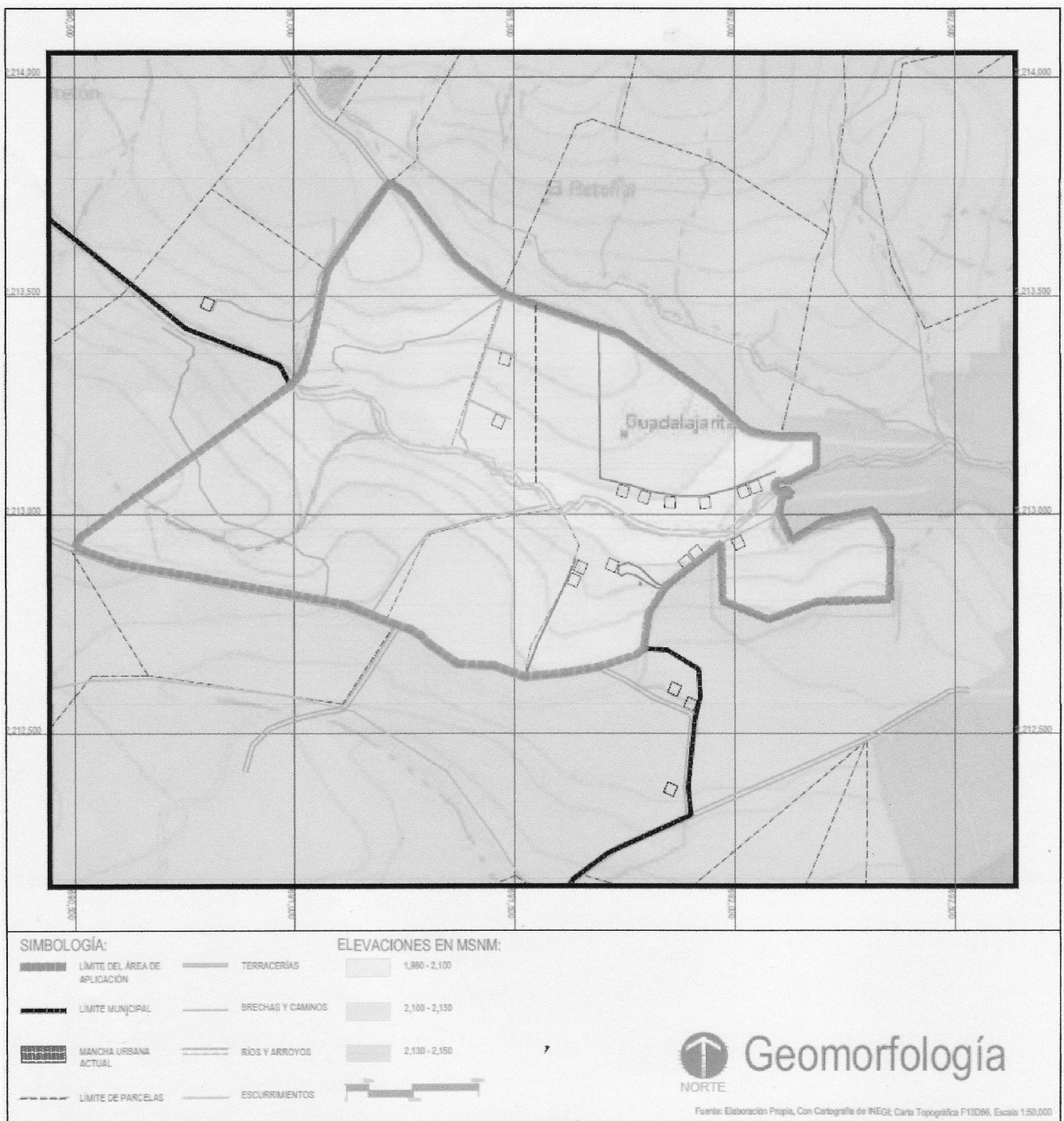
Vigilancia policiaca: medianamente satisfactoria.

Recolección de residuos: Cada tercer día por una empresa estatal que se encarga de su reutilización y/o desecho.

Otros servicios son prestados por la administración pública de La Manzanilla de la Paz, tales como cementerio, rastro municipal, Biblioteca, etc.

II.4.4. Cobertura Actual de los Servicios Públicos Domiciliarios

Las casas habitación particulares que se encuentran habitadas cuentan con los servicios básicos de Agua potable, Drenaje sanitario y Luz eléctrica.



II.4.5. Déficit Superávit de Vivienda en el área de aplicación

Por tratarse de una zona en proceso de desarrollo con una ocupación prácticamente nula no es posible realizar un análisis concreto.

II.5. Medio Físico Natural

II.5.1. Análisis de Condicionantes Naturales

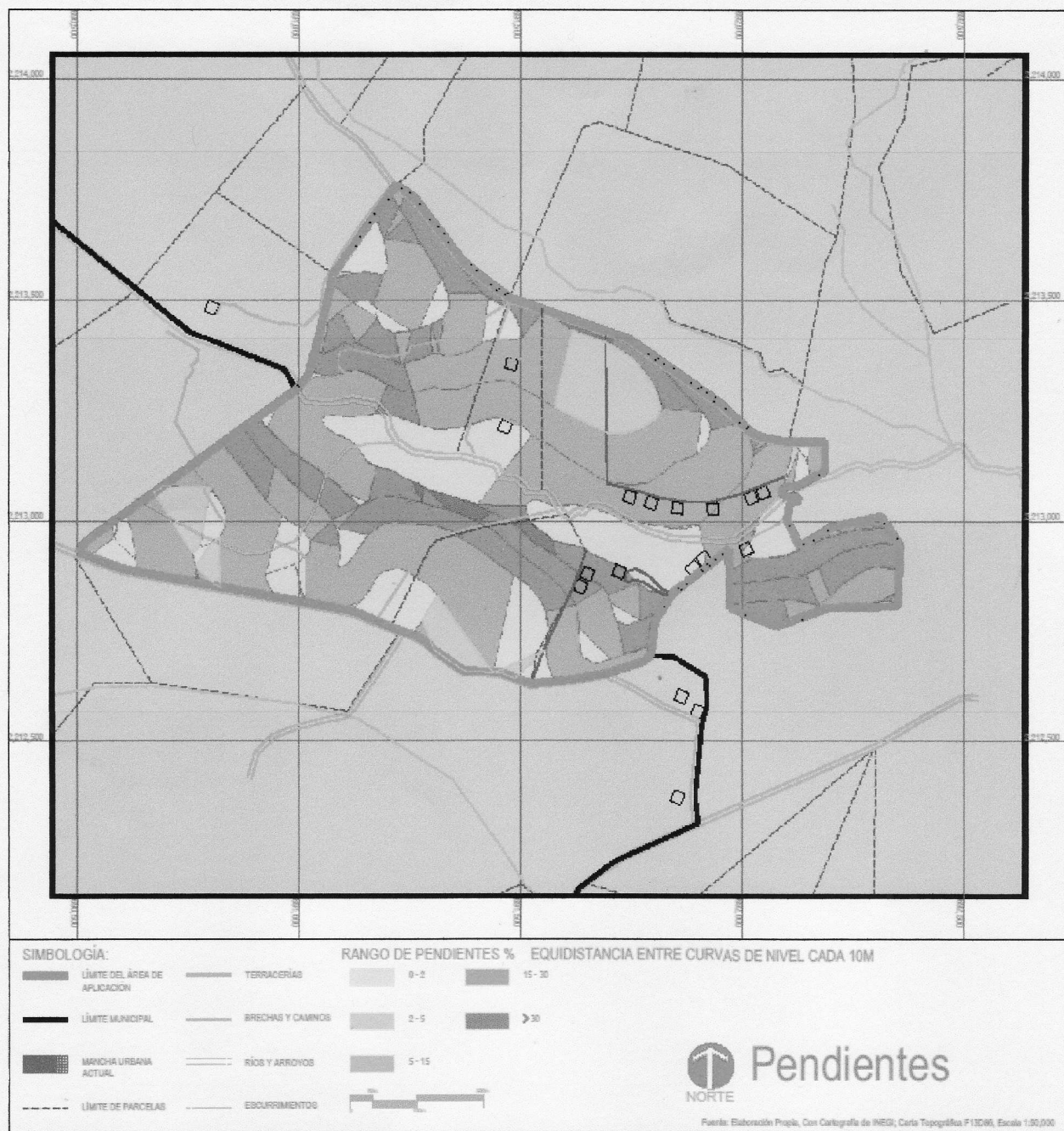
II.5.1.1. Topografía

Geomorfología

(Lámina de Geomorfología)

El área de aplicación está situada a 2,100 metros sobre el nivel del mar, en una zona de valles y lomeríos.

Con elevaciones que oscilan entre los 1,980 a 2,150 metros sobre el nivel del mar, predominando el rango entre los 2,100 a 2,130 msnm con el 55.60% de la superficie total extendiéndose en la zona poniente y sur-oriente del área de aplicación, seguido del rango entre 2,130 y 2,150 msnm con el 32.10% al nor-poniente y sur-poniente, terminando con el rango entre los 1,980 y 2,100 msnm con el 12.30% al oriente del área de aplicación.



Pendientes

(Lámina de Pendientes)

En el área de aplicación predominan las pendientes medias del 5 al 15% de inclinación del terreno con un 48.75% o 47.79 hectáreas, distribuidas por toda el área de aplicación; Aptas para el desarrollo urbano al facilitar el diseño y operación de infraestructura.

Seguido de las pendientes comprendidas entre 15 al 30% que representa el 22.45% de la superficie del área de aplicación o 22.02 hectáreas, están distribuidas por toda el área de aplicación. Estas pueden aprovecharse para el desarrollo urbano con sus debidas adecuaciones y restricciones.

El rango entre 0 a 2%, con presencia del 21.00% o 20.59 hectáreas ubicadas principalmente al centro del área de estudio, dichas zonas presentan restricciones al desarrollo urbano al dificultar el diseño y operación de las redes de drenaje y alcantarillado, siendo susceptibles a inundación si no se les da tratamiento y nivelación apropiados.

Las pendientes del 2 al 5% con presencia del 6.80% o 6.68 hectáreas, optimas para el desarrollo urbano al facilitar la operación de las redes de infraestructura y no requerir demasiados movimientos de tierra para su urbanización, se encuentran distribuidas por toda el área de aplicación;

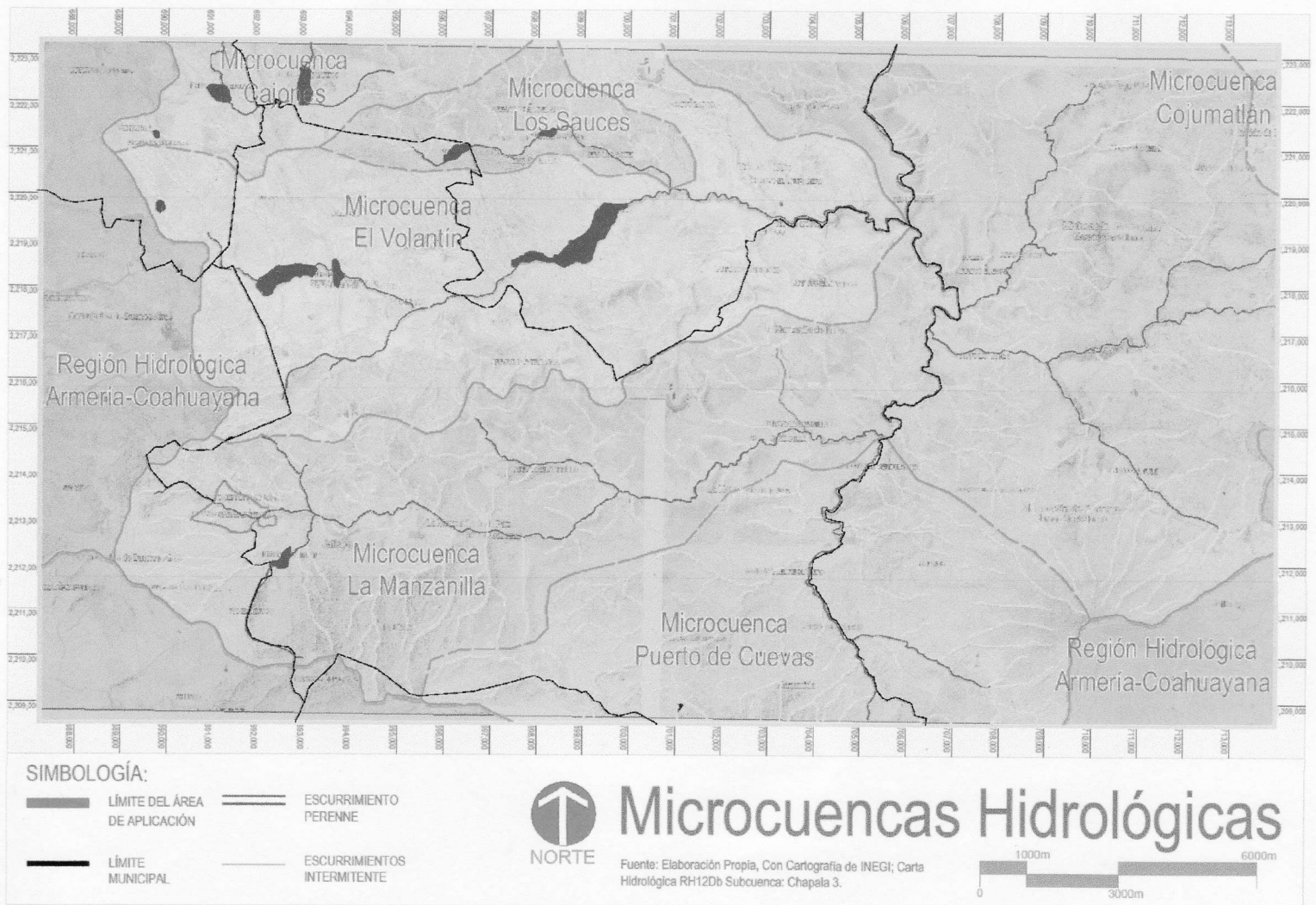
Por último las pendientes escarpadas con rangos mayores al 30%, representan el 0.99% de la superficie total con 0.96 hectáreas, dichas áreas están restringidas al desarrollo urbano.

II.5.1.2. Hidrología

(Lámina de Micro cuencas)

El área de aplicación se encuentra dentro de la región hidrológica "Lerma-Santiago", en la Cuenca: "Lago de Chapala", dentro de la sub-cuenca: "Chapala 3" en la Micro-cuenca: "La Manzanilla".

Lo que respecta a hidrología, son dos los escurrimientos que atraviesan el área de aplicación siendo uno perenne (Arroyo Guadalajara) y el otro intermitente, el primero corre en dirección Sur-Oriente, mientras que el segundo lo hace en dirección Norte, dichas escorrentías dan lugar a la conformación del territorio, generando valles.



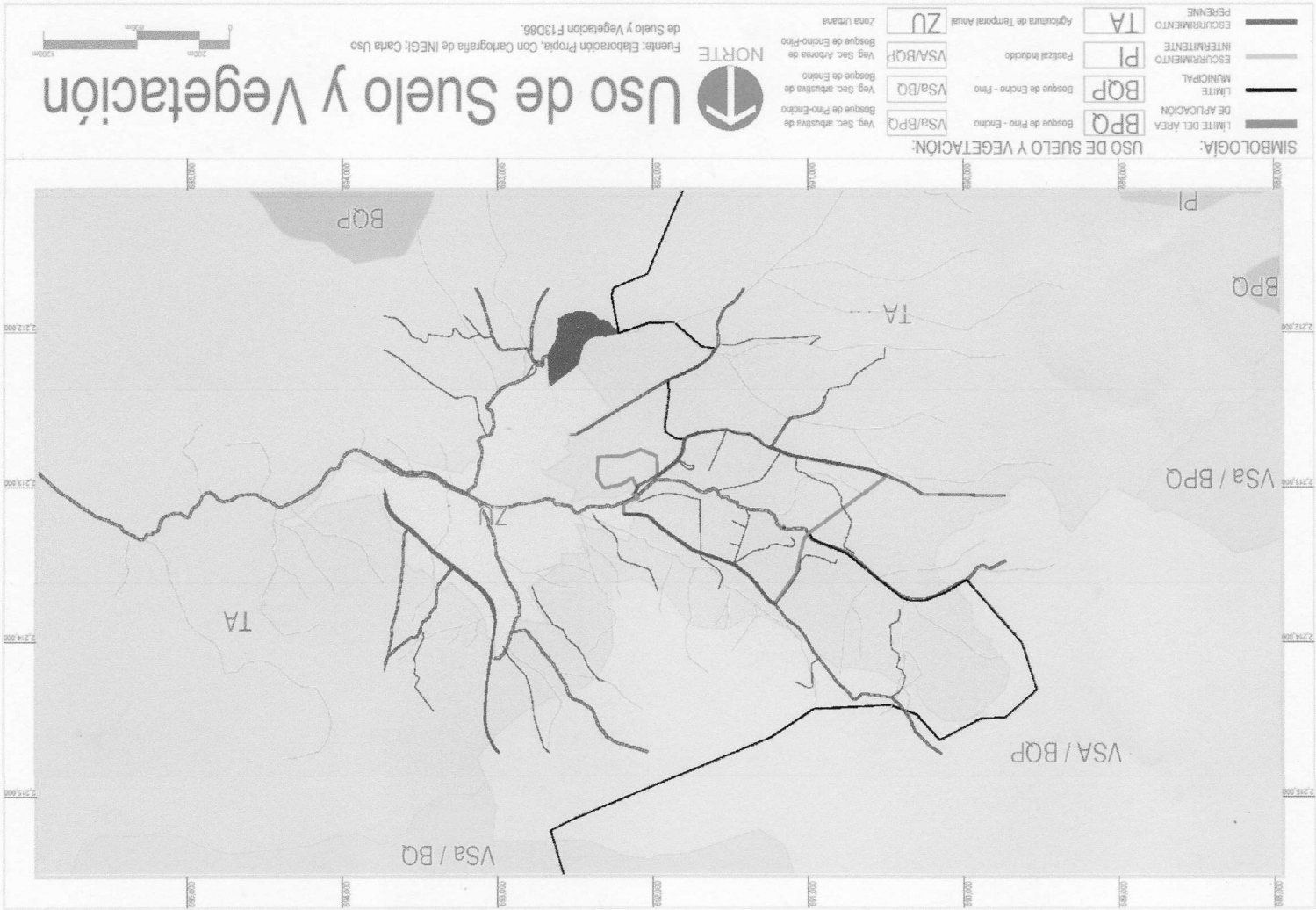
II.5.1.3. Uso de Suelo y Vegetación

(Láminas Uso de Suelo y Vegetación)

En el área de aplicación el mayor porcentaje de la superficie con el 99.47% o 97.53 hectáreas corresponde a la zona de Agricultura de Temporal Anual distribuida por la mayor parte del área de aplicación.

El resto de extensión del área de aplicación corresponde a una pequeña Zona Urbana localizada en el extremo Oriente del polígono con una extensión superficial de 5160m² equivalentes a 0.53% del área total.

La vegetación relevante corresponde al bosque de pino y encino y se extiende a lo largo de los escurrimientos que recorren el área de aplicación cubriendo un 11.47% del territorio con 11.24 hectáreas.





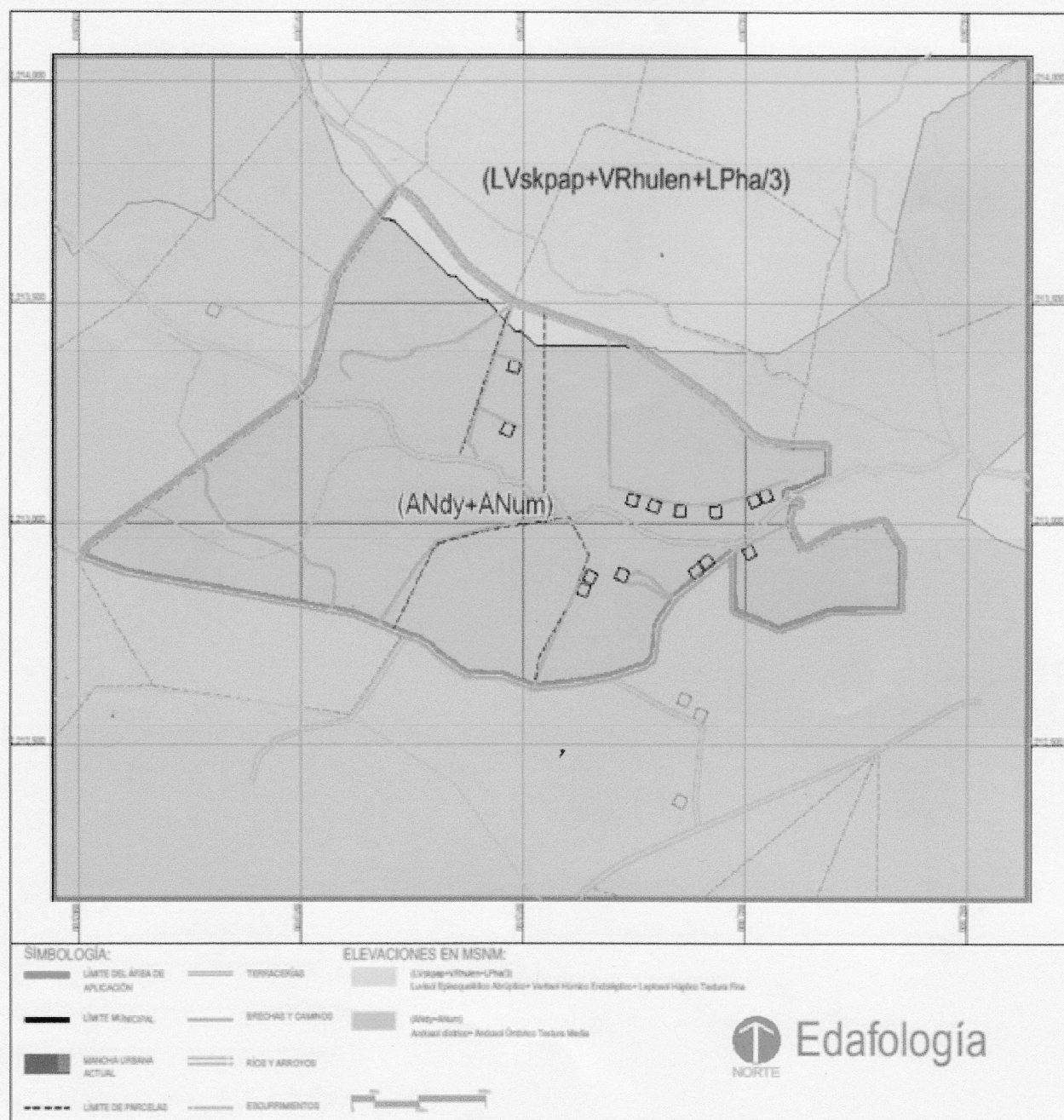
II.5.1.4. Edafología

(Lámina Edafología)

En el área de aplicación está compuesta por los siguientes tipos de suelo:

Andosol Dístrico + Andosol Úmbrico de textura media (ANdy+ANum/2) abarcando el 96.57% del área de aplicación y; Luvisol Epiesquelético Abruptico + Vertisol Húmico Endoléptico + Leptosol Háplico de textura fina (LVskpap+VRhulen+LPha/3) ubicado al Poniente de la misma abarcando 3.43% de la superficie del área de aplicación.

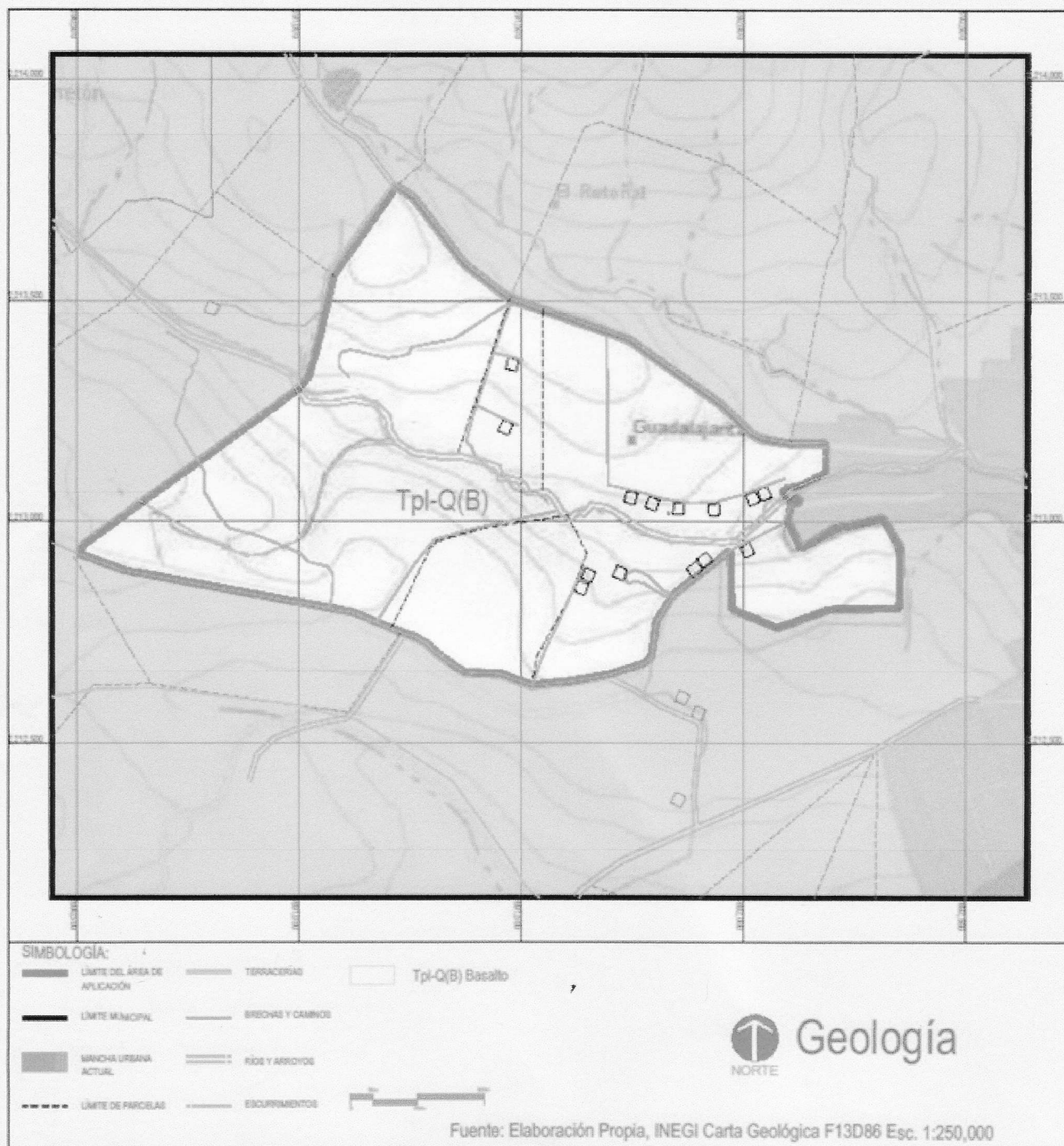
Andosol (AN): Son suelos que se encuentran en aquellas áreas donde ha habido actividad volcánica reciente, puesto que se originan a partir de cenizas volcánicas. En condiciones naturales tienen vegetación de bosque de pino, abeto, encino, etcétera, o si los volcanes se encuentran en zona



El área de aplicación está conformada por basalto (100%) que es un tipo de roca ígnea.

Las rocas ígneas se originan a partir de materiales existentes en el interior de la corteza terrestre, los cuales están sometidos a temperaturas y presiones muy elevadas.

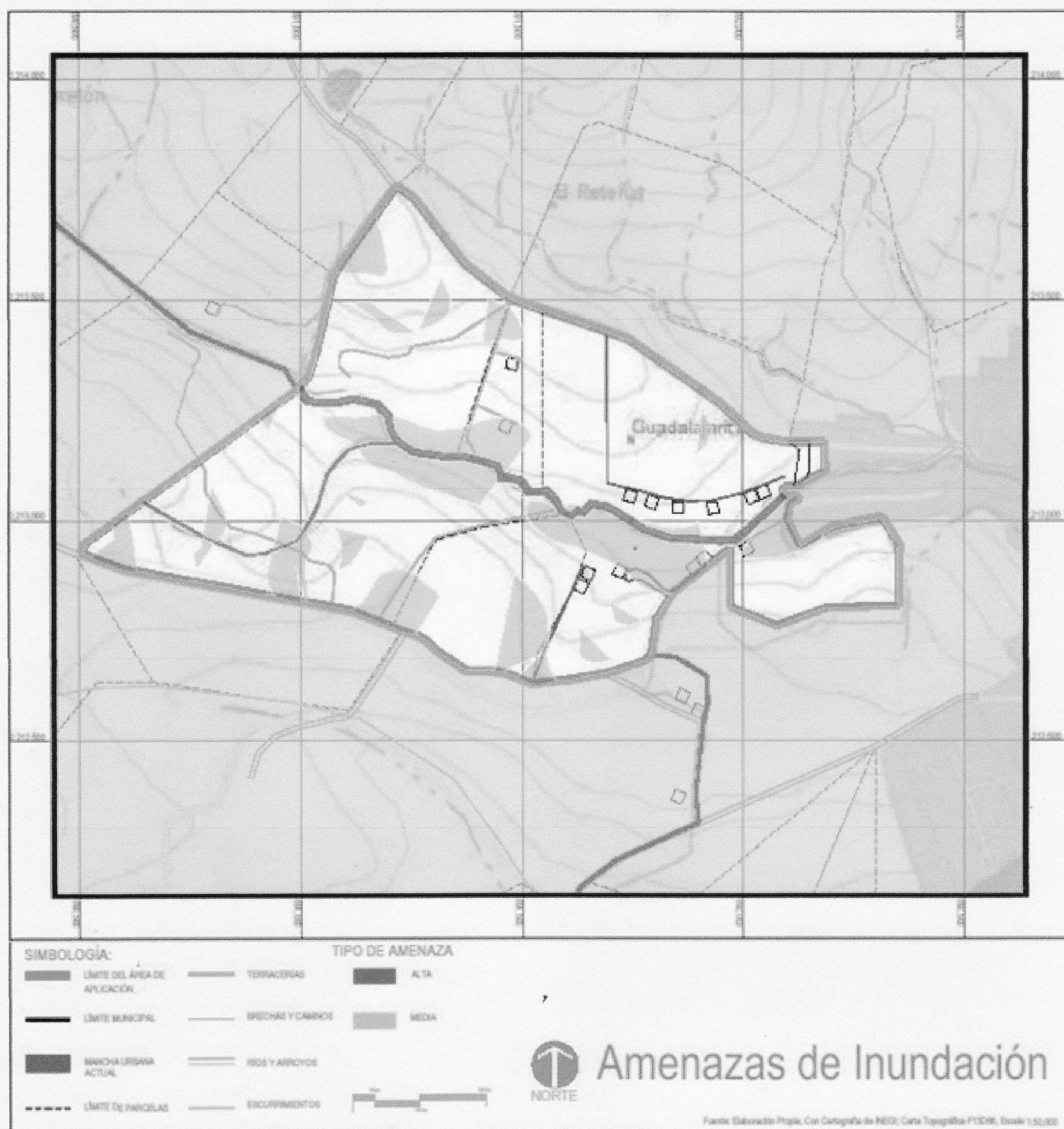
El basalto (B), se conforma cuando el magma logra llegar a la superficie de la corteza terrestre, es arrojado a través de erupciones y derrames volcánicos que al enfriarse y solidificarse la lava da origen a las llamadas rocas ígneas extrusivas. Presenta textura de grano fino, compuesto por plagioclasas cálcicas, ferromagnesianos y feldespatoideos. Este tipo de rocas son comúnmente utilizadas como materiales de construcción, dadas sus capacidades físicas, y por tanto, son aptas para soportar procesos intensivos de urbanización. El basalto es la roca ígnea más común en el planeta.



Siguiendo las recomendaciones que indican que las pendientes menores a 2% son riesgosas a inundación, se siguió el siguiente criterio que jerarquiza el peligro clasificando áreas propensas a inundación por su bajo nivel de pendientes:

Las áreas de Riesgo Medio comprenden 18.24 hectáreas y representan un 18.60% de la superficie total.

Las áreas de Riesgo Alto son catalogadas de tal manera por su tamaño y por encontrarse en los cruces de los escurrimientos (afluentes), son propensas a acumular agua y por eso se restringe la urbanización; abarcan 1.91 hectáreas y representan un 1.94% de la superficie total.



II.5.2.1. Factores restrictivos a la urbanización

Una vez analizados los elementos que conforman el medio físico natural, se concluye que en general el área de estudio presenta algunas restricciones para el asentamiento humano, existiendo las siguientes condicionantes y restricciones:

Pendientes mínimas del 0 al 2% distribuidas por toda el área de aplicación, que presentan restricciones al desarrollo urbano al dificultar el diseño y operación de las redes de drenaje y alcantarillado, siendo susceptibles de presentar riesgo de inundación;

Pendientes altas del 15 al 30% y las escarpadas mayores al 30% se ubican principalmente al centro del área de aplicación.

Zonas inundables de alto riesgo que se encuentran en los cruces de los escurrimientos y son propensas a acumular abundante agua en temporal de lluvia.

II.5.2.2. Aspectos ambientales

La principal riqueza natural dentro del área de aplicación son los cauces y escurrimientos naturales de agua; seguido de los paisajes naturales que ofrece con vistas al poblado de la Manzanilla de la Paz, y la Sierra del Tigre.

El Arroyo "Guadalajarita" tiene un flujo moderado pero constante a lo largo del año, con altas crecientes en temporal de lluvias, en las inmediaciones de su cauce podemos encontrar gran variedad de flora y algunas especies de fauna entre las que destacan: armadillos, ardillas, conejos, liebres y una gran diversidad de aves.

Y el clima semi-seco con otoño e invierno secos, y semi-cálido sin cambio térmico invernal bien definido. La temperatura media anual es de 16°C. con una precipitación media anual de 780 milímetros. El régimen de lluvias se registra entre los meses de junio y septiembre. Los vientos dominantes son en dirección del sur-orienté.

II.6. Medio Físico Transformado

II.6.1. Estructura Urbana y Tenencia del Suelo *(Plano D-3)*

II.6.1.1. Elementos componentes de la estructura urbana

Las casas habitación existentes en el área de aplicación se encuentran en su mayoría aisladas, lindando a los caminos rurales "Al carretón", "Al Tejamanil" y "A la Cebadilla" o con acceso desde estos últimos mediante caminos de terracería; en la zona adyacente al Arroyo Guadalajara se encuentran varias construcciones alineadas en un camino peatonal que cuenta con todos los servicios, sobre dicho camino se encuentra en proyecto una calle local.

II.6.1.2. Tenencia del suelo

En el área de estudio podemos encontrar tres tipos de tenencia:

- Propiedad privada con un 14.45% de la superficie total del área; se encuentra en la parte central-norte del área de aplicación.
- Propiedad comunal o ejidal con presencia en la mayor parte del área de aplicación en un 80% aproximadamente.
- Propiedad en proceso de regularización, se encuentra en la parte central del área de aplicación con un porcentaje del 2.82%.

II.6.1.3. Asentamientos irregulares y en proceso de regularización

Una pequeña porción del área de aplicación (2.82%) se encuentra en proceso de regularización.

II.6.2. Uso Actual del Suelo *(Plano D-4)*

II.6.2.1. Actividades agropecuarias

La actividad agropecuaria en el área de aplicación son varias zonas de cultivo de temporal distribuidas en toda el área de estudio, con cultivos de ciclo anual, principalmente maíz; representan un área aproximada de 57.43 ha. lo que representa el 58.60% del área de aplicación. Muchas de estas áreas, se encuentran de desuso por causa de los altos precios de producción.

II.6.2.2. Granjas y Huertos

La zona de Granjas y Huertos corresponde a una amplia área de cultivo de aguacate, con una extensión aproximada de 28.46 ha. que representan un 29.00% del total del área de aplicación y se encuentra en la zona Sur-Poniente del área de estudio.

II.6.2.3. Habitacional

Se encuentran en el área Sur-Este del área de estudio en lo que es la localidad denominada "Guadalajarita" representa un 11.00% del área total con una extensión superficial de 10.77ha. Se encontraron algunas viviendas desocupadas. En su mayoría las viviendas son construidas con el sistema tradicional de los poblados serranos: vanos pequeños, techos de teja, aleros grandes y en ocasiones, portales con columnas de madera con tratamiento rústico.

Es notorio también el remozamiento en algunas viviendas, aunque se encuentran también algunas con las características de los asentamientos marginados.

II.6.2.4. Alojamiento Temporal

La zona de alojamiento temporal corresponde a cabañas de uso recreacional ubicadas al centro-norte del área de aplicación, con una extensión de 1.38 ha. representan el 1.40% del área total.

II.6.3. Vialidad y Transporte

(Plano D-5)

II.6.3.1. Jerarquía vial existente

Esta jerarquía se clasifica en los siguientes tipos:

Calles Locales

Dentro del área de estudio al Sur-orienté encontramos una calle local considerada parte de la población de La Manzanilla de la Paz, con una longitud de aproximadamente 90.70 metros que conecta dos calles locales importantes; la calle Benito Juárez y la Calle Francisco Javier Mina.

Calles locales en proyecto

En la zona Sur-orienté encontramos una calle proyectada para brindar acceso vehicular y servicios a la zona más poblada del área de estudio, con una longitud aproximada de 412.00 metros, actualmente esta calle cuenta con los servicios de agua potable, y postería de electrificación y alumbrado público.

Terracerías (Caminos rurales)

El área de estudio se encuentra delimitada al Norte y al Sur por dos terracerías de importancia para la zona, al Norte la prolongación de la calle local Javier Mina: camino al "Carretón"; al Sur Prolongación de la calle local Benito Juárez: camino al "Tejamanil"; dichas arterias viales brindan acceso a múltiples propiedades agrícolas, eco-turísticas, ganaderas y forestales de la zona.

Brechas y caminos

Dentro del área de aplicación encontramos caminos de terracería que conectan, principalmente, las viviendas localizadas en la localidad denominada "Guadalajarita", algunos más son de uso práctico para las actividades agrícola-ganaderas que se realizan en la zona.

II.6.3.2. Transporte público

No existen rutas de transporte público al interior del área de aplicación.

II.6.4. Infraestructura

(Plano D-6)

II.6.4.1. Agua potable

La mayor parte de la localidad denominada "Gudalajarita" cuenta con el servicio de agua potable, el cual es suministrado mediante una línea subterránea, proveniente del "Tejamanil" sin embargo el 81.15% del área de aplicación no cuenta con este servicio público, por lo cual deben de abastecerse personalmente del vital líquido.

Dentro del área sin servicio, podemos encontrar varios tanques de almacenamiento a cielo raso, los cuales se utilizan con fines agrícola-ganaderos, ubicados principalmente en las inmediaciones del afluente "Arroyo Guadalajara".

No existe ningún tipo de potabilización; sin embargo, aparentemente el agua es de buena calidad.

II.6.4.2. Drenaje

Solamente un 5.5% del área de aplicación cuenta con servicio de drenaje, correspondiente a las viviendas colindantes con el Arroyo "Guadalajarita" en el cual se ha construido un colector de aguas negras que se conecta corriente abajo, al colector municipal de La Manzanilla de la Paz. Sin embargo dicho colector necesita obras de mantenimiento ya que se encuentran algunas descargas directas al arroyo en varios puntos.

Las viviendas localizadas en la zona sin servicio, cuentan con bio-digestores o fosas sépticas para el tratamiento de residuos sólidos.

II.6.4.3. Electricidad y alumbrado

Las viviendas de la localidad "Guadalajarita" cuentan con el servicio de electricidad proveniente de La Manzanilla de la Paz, y con algunas deficiencias.

Las vías públicas sin servicio de alumbrado son el camino al "Carretón" desde el cruce de las calles Javier Mina y sin nombre, y el camino al "tejamanil" luego de los primeros 500 metros de terracería.

II.6.4.4. Pavimentos

La mayor parte de las vialidades del área de aplicación son caminos rurales o terracería que carecen de algún tipo de pavimento con una extensión total de 6559.60 metros lineales, su función es dar acceso a las áreas agrícolas y ganaderas.

Encontramos dentro del área de estudio un tramo de la calle Javier mina con empedrado rustico de aproximadamente 95.20 metros lineales, así mismo la calle sin nombre que conecta la calle Javier Mina con la calle Benito Juárez también de empedrado rustico y con una extensión de 92.50 metros lineales.

II.7. Síntesis del Estado actual

(Plano D-7)

II.7.1. Medio Físico Natural

II.7.1.1. Condicionantes y Potencialidades naturales

De acuerdo con las características de la zona de estudio se han identificado dos aspectos naturales que presentan restricciones y condicionantes a la urbanización y que son inclusive potencialmente generadores de riesgos.

1. **TOPOGRÁFICAS;** Se encuentran pendientes mayores al 30% de inclinación al centro del área de aplicación las cuales representan un alto costo para la dotación de infraestructura urbana, estas representan un 0.99% del área total (0.71 hectáreas); así mismo, encontramos pendientes entre el 15 y 30% de inclinación las cuales pueden ser urbanizadas, con el debido cuidado y atención a las obras de infraestructura pertinentes; estas representan un 22.45% (22.02 hectáreas) y se encuentran distribuidas principalmente en el centro sur del área de aplicación.
2. **HIDROLÓGICAS;** Las pendientes menores al 2% son susceptibles a estancamientos de agua, representan el 21.00% (20.59 hectáreas) del área de aplicación y se encuentran distribuidas por toda el área de estudio. De igual manera, son áreas restrictivas para el desarrollo urbano los márgenes del arroyo "Guadalajarita" y los demás escurrimientos naturales con que cuenta la zona, considerándose zonas inundables de alto riesgo, se debe respetar una restricción de 10 metros, considerándose zonas susceptibles a protección ecológica (SE).

II.7.2. Medio Físico Transformado

II.7.2.1. Condicionantes del Medio Transformado

Al ser un área predominantemente agrícola no se cuenta con propiedad pública o equipamiento alguno.

Las áreas con servicios existentes solo cubren las necesidades básicas de las áreas urbanas, dichas áreas carecen de equipamiento urbano y áreas verdes y/o recreativas; otras áreas comienzan a urbanizarse sin la adecuada planeación, sin embargo pueden intervenirse antes de que sigan expandiéndose sin planeación.

II.7.2.2. Condicionantes por estructura urbana y tenencia del suelo

No existen condicionantes por este apartado.

II.7.2.3. Problemática y condicionantes del uso actual del suelo

No existen condicionantes por este apartado.

II.7.2.4. Problemática y condicionantes de la vialidad y el transporte

Las vialidades del área de aplicación son caminos rurales de terracería, que no cuentan con algún tipo de pavimento, se conectan directamente con la cabecera municipal de La Manzanilla de la Paz, a través de las cuales "Guadalajarita" se conecta regionalmente a la infraestructura vial del estado. Habrá que dotar de servicios dichos caminos rurales para hacer la conexión adecuada con las calles de La Manzanilla.

II.7.2.5. Problemática y condicionantes de la infraestructura

La infraestructura de agua y drenaje requiere de obras complementarias que aseguren todos los elementos que deben integrar estos sistemas, para poder también asegurar la calidad de los servicios.

Los caminos rurales predominan en el área de aplicación, dichos caminos no cuentan con alumbrado público en su totalidad.

II.7.2.6. Aptitudes del suelo para el desarrollo urbano

Son zonas aptas para el desarrollo urbano las que representan costos normales para la urbanización, o adecuados tanto para la infraestructura como para edificaciones, ya que no existen problemas en el relieve o el subsuelo y la integración a las redes de servicios implica obras adicionales al área urbanizada existente para completar la carencia de algunos servicios. Las zonas consideradas aptas para el desarrollo urbano en el área de aplicación son las localizadas al Norte, Sur y al Oriente ya que representan menores costos para su urbanización por encontrarse junto al área urbanizada y el poblado de La Manzanilla.

Son zonas condicionadas para el desarrollo urbano las que por las características del subsuelo o relieve incrementarían los costos de las obras de infraestructura o de las cimentaciones de la edificación, o se encuentran fuera del umbral de expansión de las redes de servicio requiriendo obras adicionales para su integración. En este sentido, las zonas condicionadas para el desarrollo urbano en el área de aplicación son las que se ubican colindantes al arroyo Guadalajara y el otro escurrimiento presente; esto debido a las inundaciones que podría sufrir la zona así como al riesgo ecológico que, de no solucionarse adecuadamente los desechos sanitarios, podrían sufrir dichos cauces.

Son suelos no aptos para el desarrollo urbano los que tienen riesgos de inundación o problemas de subsuelo y relieve que implican riesgos o costos de construcción y urbanización no rentables. Son suelos no aptos todos los márgenes del arroyo y la zona escarpada al centro del área de aplicación.

Bases y Criterios de Ordenamiento

II.8. Perspectivas de Crecimiento Demográfico

Considerando que el área de aplicación, se encuentra en una zona donde las condiciones específicas permiten usos turísticos, se puede determinar que el área de aplicación será ocupada por población flotante, sin embargo su cercanía con el centro de población de La Manzanilla de la Paz convierte al área de aplicación en área de expansión urbana a mediano y largo plazo. Por lo tanto se considera el crecimiento demográfico de dicha población para el estudio presentado en este plan.

Año	Población	Tasa de crecimiento
1960	2123	
1970	3879	6.21
1980	2071	-6.08
1990	2356	1.30
1995	2420	0.54
1997	2446	0.54
2000	2485	0.54
2010	2623	0.54
2020	2768	0.54
2050	3222	0.54

*Hipótesis correspondiente a las proyecciones ajustadas por SEDEUR

II.9. Requerimiento de Equipamiento Básico

II.9.1. Infraestructura.

En cuanto a infraestructura, se requiere establecer tanto el sistema de agua como el de drenaje en forma integral, es decir, con todos los elementos con que deben de contar estos sistemas (potabilización, redes adecuadas, emisor y sistema de tratamiento de aguas residuales). Los servicios de electricidad y alumbrado requieren ser más eficientes así como completar las áreas que carecen del servicio.

II.9.2. Equipamiento.

Debido a que el área de estudio representa en su mayoría a población flotante, y a la cercanía con el centro de población "La Manzanilla" la cual, según datos de su propio plan parcial, presenta superávit en equipamiento, no es necesario que el municipio implemente equipamiento urbano, se recomienda que las áreas de cesión para destinos sean previstas para espacios verdes, abiertos y recreativos.

III. Estrategia de Desarrollo Urbano

III.1. Estrategia General

Considerando que el área de aplicación presenta condiciones adecuadas para el desarrollo urbano así como la expansión urbana a mediano y largo plazo del centro de población "La Manzanilla", con condiciones favorables para la localización de algunas actividades agro-industriales y turísticas: se establece como estrategia la política de impulso al desarrollo urbano, promoviéndose la dotación de infraestructura, vivienda y servicios, aprovechando racionalmente los recursos naturales y poniendo especial cuidado en la conservación del medio ambiente. De esta manera se busca la congruencia con los objetivos y estrategias planteadas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y el Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, regulando de manera ordenada el crecimiento urbano.

Los criterios de ordenamiento urbano con los cuales se pretende llevar a cabo la estrategia general de "Guadalajarita", localidad con nivel de servicios rurales, son los siguientes:

1. Crear un centro urbano que brinde servicios a la comunidad de "Guadalajarita" que optimice el aprovechamiento del suelo y la prestación de los servicios urbanos, evitando asentamientos irregulares y el crecimiento desordenado.
2. Definir claramente áreas de reserva urbana para el crecimiento poblacional, esperado, fuera de los cuales no deberá permitirse ninguna acción urbanística, de conformidad con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano.
3. Establecer los lineamientos para que el crecimiento urbano se dé en una forma congruente con las características de la traza urbana existente, preservando con ello la fisonomía de la región y promoviendo un desarrollo turístico de esta y sus alrededores, en conjunto con la localidad de "La Manzanilla" protegiendo los escurrimientos de agua que se encuentran dentro del área y estableciendo una estructura urbana funcional, clara y legible que conecte la comunidad "Guadalajarita" con las vialidades regionales.
4. Impulsar el establecimiento de servicios al turismo, con el fin de reforzar esta actividad, la cual cuenta con un alto potencial en la zona y está completamente sub-utilizada.
5. Promover pequeñas agro-industrias, con el fin de reforzar su actividad productora y de comercialización de una manera acorde con su característica de actividad económica predominante del sector primario.
6. Definir la localización de corredores de usos mixtos de nivel barrial que permitan el establecimiento ordenado de instalaciones de comercios y servicios básicos y de equipamiento urbano requerido por sus funciones de servicios rurales.
7. Conservar los elementos de valor ecológico, tales como los cauces del arroyo Guadalajarita y demás escurrimientos, las áreas arboladas, así como las áreas de producción agrícola, granjas y huertos circundantes.

III.2. Clasificación de Áreas

(Plano E-1)

I. Áreas urbanizadas:

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

1. Áreas de urbanización progresiva (AU-AP):

Las áreas urbanizadas realizadas mediante la acción urbanística por objetivo social, y que aún no han concluido con dicha acción urbanística; o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento ha autorizado regularizar; dichas áreas se enlistan a continuación:

AU-UP.01

Con una superficie aproximada de 5.55 hectáreas y teniendo como límites al Norte con el área de restricción RI-VL.01, al Oriente con la reserva urbana RU-CP.01, al Poniente con el área rústica AR-AGR.01 y al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA.01.

AU-UP.02

Con una superficie aproximada de 8.63 hectáreas y teniendo como límites al norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA.01 al Oriente y al Sur con los límites de área de aplicación del plan, y al Poniente con la reserva urbana RU-MP.

Estas áreas necesitan una estructura vial adecuada y planeada, ser dotadas de infraestructura eléctrica, agua potable y drenaje, así como de alumbrado público.

2. Áreas de renovación urbana (AU-RN):

Son áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación, es decir: se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población; y las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, encontrándose la siguiente en el área del plan parcial:

AU-RN.01

Antigua Comunidad de Guadalarita con una superficie aproximada de 5.77 hectáreas y teniendo como límites al Norte con el área de reserva urbana RU-CP.01 y el límite del área de aplicación del plan, al Oriente con la reserva urbana RU-CP.01 y el área de urbanización progresiva AU-UP.02, al Poniente con el límite del área de aplicación del plan, y al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA.01 y la reserva urbana RU-CP.02.

AU-RN1. Completar la estructura vial y mejorar la existente; empedrar las terracerías, completar banquetas, primordial construir calle Guadalarita por donde ahora se encuentra el andador.

AU-RN2. Completar el servicio de drenaje, y mejorar la infraestructura de agua potable.

AU-RN3. Mejorar el servicio de alumbrado público

3. Áreas de reserva urbana (RU):

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

3.1. Áreas de reserva urbana a corto plazo:

RU-CP.01

Reserva urbana a corto plazo con una superficie aproximada de 14.13 hectáreas y teniendo como límites al Norte con el área de restricción RI-VL.01, al Oriente con el área de renovación urbana AU-RN.01, al Poniente con el área de urbanización progresiva AU-UP.01 y al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA.01 y con el área de renovación urbana AU-RN.01.

RU-CP.02

Reserva urbana a corto plazo con una superficie aproximada de 6.10 hectáreas y teniendo como límites al Norte con el área de renovación urbana AU-RN.01 y los límites del área de aplicación del plan, y al Oriente, Poniente y Sur con el límite del área de aplicación del plan.

3.2. Áreas de reserva urbana a mediano plazo:

RU-MP.01

Reserva urbana a mediano plazo con una superficie aproximada de 10.69 hectáreas y teniendo como límites al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA.01, al Oriente con el área de urbanización progresiva AU-UP.02, al Poniente con el área rústica AR-AGR.03 y al Sur con el límite del área de estudio del plan parcial.

4. Áreas de restricción por paso de infraestructura (RI):

Áreas que resultan afectadas por el paso de infraestructuras y son necesarias por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas.

4.1. Áreas de restricción por vialidad:

RI-VL.01

Área de restricción por vialidad conocida como camino al Carretón, colindante al Norte de las áreas: AR-AGR.01, AU-UP.01, RU-CP.01 y AU-RN.01.

II. Áreas rústicas (AR):

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

AR-AGR.01

Área rústica agropecuaria con una superficie aproximada de 15.98 hectáreas y teniendo como límites al Norte y Poniente el límite del área de aplicación del plan, al Oriente con el área de urbanización progresiva AU-UP.01 y al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA.01.

AR-AGR.02

Área rústica agropecuaria con una superficie aproximada de 10.96 hectáreas y teniendo como límites al Norte, Oriente y Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua AC.01 y al Poniente el límite del área de aplicación del plan.

AR-AGR.03

Área rústica agropecuaria con una superficie aproximada de 16.73 hectáreas y teniendo como límites al Norte el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA.01 al Oriente con la reserva urbana RU-MP.02, al Poniente con el límite del área de aplicación del plan y el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA.01 y al Sur con el límite del área de aplicación del plan.

III. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua: (CA):

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

CA.01

Cauce natural de agua que comprende el arroyo Guadalajara y un escurrimiento que se une al mismo, cruzan el área de aplicación de Oriente a Poniente, entre las áreas rústicas AR-AGR.01 y AR-AGR.02 el área de urbanización progresiva AU-UP.01 y la rústica AR-AGR.03 y entre el área de renovación urbana AU-RN.01 y el área de urbanización progresiva AU-UP.02.

Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento

De conformidad con lo señalado en los artículos 142 a 146 del Código Urbano, las acciones específicas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento, a realizar dentro del área de aplicación del Plan son las siguientes:

I.- Acciones de Conservación

Son las dirigidas a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales y en general todo aquello que constituye el acervo histórico y cultural, correspondiendo en el plan parcial a las áreas definidas en los apartados de Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua; y Áreas de restricción por paso de vialidad.

II.- Acciones de Mejoramiento

Son las dirigidas a reordenar y mejorar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del centro de población; corresponden a las áreas de renovación urbana y las áreas de urbanización progresiva en relación al mejoramiento integral de las redes de agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público y a la pavimentación de empedrados de las vialidades faltantes.

III.- Acciones de Crecimiento

Son las dirigidas a la expansión urbana e instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; y la expansión de los límites de los centros de población para integrar áreas de reservas o de conservación, correspondiendo en el sub-distrito a las áreas definidas en los apartados reservas urbanas a corto y mediano plazo.

III.3. Zonificación urbana: utilización general del suelo

(Plano E-2)

Se determinan los siguientes tipos de zonas para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Guadalajarita", las cuales se identifican gráficamente en el plano E-2.

I. Zonas de aprovechamiento de Recursos Naturales:

1. Zonas de uso Agropecuario (AG):

AG.01

Zona de uso agropecuario con una superficie aproximada de 15.98 hectáreas que tiene como límites: al Norte, el área de restricción por vialidad del camino al Carretón, al Oriente, la zona turística T2.01, la zona habitacional H2.01 y el área verde EV.01 al Poniente, el límite de área de aplicación del plan y al Sur, con el área de protección a cuerpos y cauces de agua CA.01; corresponde al área rústica de uso agropecuario AR-AGR.01

2. Zonas de granjas y huertos (GH):

Este tipo de actividades se refieren a la producción de frutos en parcelas diseñadas para cosecharlos.

HG.01

Zona de huertos con una superficie aproximada de 10.97 hectáreas que tiene como límites: al Norte, Oriente y Sur, el área de protección a cuerpos y cauces de agua CA.01, al Poniente, el límite del área de aplicación del plan parcial; corresponde al área rústica de uso agropecuario AR-AGR.02

HG.02

Zona de huertos con una superficie aproximada de 14.18 hectáreas que tiene como límites: al Norte, el área de protección a cuerpos y cauces de agua CA.01, al Oriente, el área verde EV.02 y el zona habitacional H2.03, al Poniente, el área de protección a cuerpos y cauces de agua CA.01 y el límite del área de aplicación del plan parcial y al Sur, el límite del área de aplicación del plan; corresponde al 84% del área rústica de uso agropecuario AR-AGR.03

II. Zonas Turísticas:

1. Zonas Turísticas de densidad baja (T2):

La designación de zonas turísticas tiene la finalidad de delimitar zonas existentes con este tipo de actividad en forma predominante, o bien, zonas que en razón de su atractivo natural son susceptibles de desarrollarse ya sea dentro del territorio de influencia de un centro de población existente o fuera del mismo.

T2.01

Zona turística de densidad baja compatible con zona habitacional con una superficie aproximada de 9.48 hectáreas que corresponde a la zona norte del área de urbanización progresiva AU-UP.01 y a la zona norte y oriente del área de reserva urbana a corto plazo RU-CP.01; tiene como límites: al Norte, el área de restricción por vialidad del camino al Carretón, al Oriente y Sur, la zona de uso mixto MB.01 y al Poniente, la zona habitacional H2.01 y busca aprovechar el valor paisajístico del sitio, así como la cercanía con el poblado de La Manzanilla.

III. Zonas Habitacionales:

1. Zonas Habitacionales de densidad baja (H2):

La clasificación de las zonas habitacionales se estableció en función de la densidad de población estimada para la estrategia de desarrollo urbano de la zona, a fin de que sea un valioso instrumento, tanto para regular las compatibilidades de uso del suelo como para lograr el aprovechamiento óptimo de las redes de infraestructura.

H2.01

Zona habitacional de densidad baja con una superficie aproximada de 6.64 hectáreas que corresponde a la zona sur del área de urbanización progresiva AU-UP.01 y a la zona surponiente del área de reserva urbana a corto plazo RU-CP.01; tiene como límites: al Norte y Oriente, la zona turística de baja densidad T2.01, al Poniente, la zona agropecuaria AG.01 y al Sur, la zona de uso mixto barrial MB.01 y el área para espacios verdes, recreativos y abiertos EV.01

H2.02

Zona habitacional de densidad baja con una superficie aproximada de 1.86 hectáreas que corresponde a la zona sur del área de renovación urbana AU-RN.01; tiene como límites: al Norte la zona de uso mixto barrial MB.01, al Oriente y Sur, el área de protección a cuerpos y cauces de agua CA.01 y al Poniente, el área para espacios verdes, recreativos y abiertos EV.

H2.03

Zona habitacional de densidad baja con una superficie aproximada de 25.20 hectáreas que corresponde a la zona sur de la reserva urbana RU-MP.01, al área de urbanización progresiva AU-UP.02 y a la reserva urbana a corto plazo RU-CP.02; tiene como límites: al Norte el área para espacios verdes, recreativos y abiertos EV.02, así como el área de protección a cuerpos y cauces de agua CA.01 y el límite del área de aplicación del plan, al Oriente y Sur, colinda con el límite del área de aplicación del plan y al Poniente, con la zona de granjas y huertos GH.02.

H2.04

Zona habitacional de densidad baja con una superficie aproximada de 0.39 hectáreas que corresponde a la zona oriente del área de renovación urbana AU-RN.01; tiene como límites: al Norte el área de restricción por vialidad RI-VL.01, al Oriente y Sur, colinda con el límite del área de aplicación del plan y al Poniente, con la zona de uso mixto MB.01.

IV. Zonas de uso Mixto:

1. Zonas de uso mixto barrial(MB):

Zonas previstas para impulsar el desarrollo de las zonas habitacionales, permitiendo la diversidad de usos compatibles y/o condicionados de comercio, servicios y equipamiento.

MB.01

Zona corredor de uso mixto barrial con una superficie aproximada de 2.55 hectáreas que corresponde a la zona sur de la reserva urbana RU-CP.01 y a la zona norte del área de renovación urbana AU-RN.01, ubicándose de forma estratégica en lo que podría convertirse en el centro barrial; tiene como límites: al Norte, la zona habitacional de baja densidad H2.01 y la zona turística T2.01, al Oriente, la zona habitacional H2.04, al Poniente, el área para espacios verdes, recreativos y abiertos EV.01 y al Sur, la zona habitacional H2.02

V. Zonas de Equipamiento Urbano:

1. Zonas de Espacios Verdes, Recreativos y Abiertos (EV):

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población.

EV.01

Zona de espacios verdes recreativos y abiertos destinada a parque urbano y centro barrial con una superficie aproximada de 2.19 hectáreas que corresponde a la zona sur de la reserva urbana RU-CP.01 y del área de urbanización progresiva AU-UP.01; tiene como límites: al Norte y al Poniente, la zona habitacional de baja densidad H2.01, al Oriente, la zona habitacional H2.02, y la zona mixta MB.01 y al Sur, el área de protección a cuerpos y cauces de agua AC.01.

EV.02

Zona de espacios verdes recreativos y abiertos destinada a parque urbano con una superficie aproximada de 4.16 hectáreas que corresponde a la zona norte de la reserva urbana RU-MP.01 y a la zona nororiente del área rústica agropecuaria AR-AGR.03; tiene como límites: al Norte el área de protección a cuerpos y cauces de agua AC.01, al Oriente y Sur, la zona habitacional de baja densidad H2.03 y al Poniente, la zona de granjas y huertos GH.02.

III.4.Estructura Territorial y Urbana

(Plano E-3)

III.4.1.Centro Barrial

El sub-distrito urbano "Guadalajarita" cuenta con una población equivalente o menor a la de un centro vecinal, pero en concordancia a su posible crecimiento demográfico y su expansión urbana, se prevé la implementación de un centro barrial, que brinde de equipamiento y servicios a sub-distrito en estudio.

III.4.1. Estructura Vial

III.4.1.1.Vialidad primaria.

Vías principales encargadas de conectar el centro barrial con otros centros urbanos, brindan acceso a las diferentes zonas dentro del plan parcial, y conectan las mismas; colectan el tránsito de vialidades colectoras y subcolectoras, para canalizarlo a vialidades regionales.

VP.1

Vía principal que corresponde al camino rural al Carretón, que va desde la terminación de la calle Javier Mina de La Manzanilla, hasta el límite norponiente del área de aplicación del plan, conectando directamente nuestro polígono de estudio con la localidad de La Manzanilla, con una longitud aproximada de 1173 metros, funciona operativamente dentro de la jerarquía de vialidad principal, pero no reúne las características geométricas mínimas señaladas en Reglamento de Zonificación del estado, siendo aún posible su ampliación y adecuación.

VP.2

Vía principal que corresponde al camino rural al Tejamanil, que va desde la terminación de la calle Benito Juárez de La Manzanilla, hasta el límite sur-poniente del área de aplicación del plan, conectando directamente el área Sur de nuestro polígono de estudio con la localidad de La Manzanilla, con una longitud aproximada de 1853 metros, funciona operativamente dentro de la jerarquía de vialidad principal, pero no reúne las características geométricas mínimas señaladas en Reglamento de Zonificación del estado, siendo aún posible su ampliación y adecuación.

III.4.1.2.Vialidad Subcolectora

Las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que interceptan y lo conducen a las vialidades colectoras y principales, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros;

VS.1

Vía subcolectora que unirá las vías principales VP.1 y VP.2 de Norte a Sur, con una longitud aproximada de 783 metros, aprovechará la estructura vial que actualmente se encuentra dividida por el arroyo "Guadalajarita" uniéndolo de esta manera los polígonos Norte y sur del área de aplicación.

VS.2

Vía subcolectora con una longitud de 703 metros aproximadamente que cruza el área de aplicación de Norte a Sur tangente al Centro Urbano propuesto, articulando y conectando el centro urbano con las vías principales VP.1 y VP.2.

VS.3

Vía subcolectora con una longitud aproximada de 633 metros que, cruza el área de aplicación del plan tangente al centro urbano propuesto así como a la mayor concentración de viviendas habitadas actualmente, brindando accesibilidad y conexión a las vías subcolectoras perpendiculares a esta que conectan con las vías principales VP.1 y VP.2.

III.5. Propuestas de Acción Urbana.

Se identifican y proponen como acciones urbanas, agrupadas por sub-programas de desarrollo urbano, las siguientes:

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
1. Planeación del desarrollo urbano					
1.1.	Aprobación del Plan Parcial de “Guadalajarita”	Ayuntamiento	X		
1.2.	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinen dentro del Plan Parcial de “Guadalajarita”	Ayuntamiento	X		
1.3.	Aplicar el Plan Parcial de “Guadalajarita”	Ayuntamiento	X		
2. Suelo urbano y reservas territoriales					
2.1.	Impulsar y promover los usos enfocados a las actividades turísticas de densidad baja.	Ayuntamiento		X	
3. Infraestructura					
3.1.	Agua Potable Revisar el sistema actual en su funcionamiento general y los proyectos existentes, y en su caso renovar la red general	Ayuntamiento SAPAJAL	X		
3.1.2	Cubrir el abasto, en las áreas urbanas existentes.	Ayuntamiento	X		
3.1.3	Perforar un pozo profundo o en su caso, estudiar las fuentes de abastecimiento para cubrir las necesidades a mediano y largo plazo.	Ayuntamiento	X		
3.2.	Drenaje Revisar y rehabilitar el sistema actual de drenaje.	Ayuntamiento	X		
3.2.2	Dotar de servicio a las zonas habitadas que carecen del mismo, y reparar zonas de descarga directa en escurrimientos naturales	Ayuntamiento	X		
3.3.	Electrificación y alumbrado Complementar redes de electrificación.	Ayuntamiento CFE	X		
3.3.2	Revisar el sistema de electricidad para suprimir fallas frecuentes en el mismo.	CFE	X		
3.3.3	Establecer el alumbrado público en los caminos rurales VP.1 y VP.2, así como mejorar el existente en el área de renovación urbana AU-RN.01 y en las áreas de urbanización AU-UP.01 y AU-UP.02	Ayuntamiento CFE		X	
4. Vialidad y Transporte					

4.1.	Gestionar la demarcación del derecho de vía y la construcción de las vialidades subcolectoras con colaboración de quienes pretendan desarrollar la zona.	Desarrolladores y/o usuario final	X		
4.2.	Construir puentes vehiculares y peatonales sobre el arroyo Guadalajara para hacer la debida conexión entre la zona Sur y Norte del área de estudio y conectar las vías subcolectoras VS.1 y VS.2 con las vías principales VP.1 y VP.2	Ayuntamiento SEDEUR			X
5. Equipamiento Urbano					
5.1.	Impulsar la creación del centro urbano dotando a la zona de un parque o plaza urbana para disfrute de los habitantes en el área EV.01 y/o EV.02	Ayuntamiento y/o Desarrolladores	X		
6. Protección Ambiental y Riesgo Urbano.					
6.1.	Proporcionar el servicio de recolección, transportación, disposición y tratamiento final de los residuos sólidos.	Desarrolladores y/o usuario final		X	
6.2.	Implementar un sistema para el tratamiento de aguas y desechos orgánicos del área de aplicación.	Desarrolladores y/o Ayuntamiento		X	
6.3.	Rescate y conservación de las áreas naturales desprotegidas	Ayuntamiento	X		
6.4.	Limpieza y control en cauces y cuerpos de agua existentes	Ayuntamiento		X	
6.5.	Acotamiento de servidumbres en viales propuestos para evitar posibles invasiones en los derechos de vía.	Ayuntamiento SEDEUR	X		
6.6.	Establecer un programa continuo y progresivo para proteger los cauces y cuerpos de agua.	Ayuntamiento SEDEUR	X		
7. Turismo.					
7.1.	Dotar de nomenclatura y señalamiento en toda el área de aplicación en apoyo al turismo.	Ayuntamiento SECTUR	X	X	
6. Participación de la Comunidad.					
6.1.	Programa de concientización y difusión de los planes de Desarrollo Urbano y de Reglamento ecológicos, señalando aspectos de conservación del Patrimonio Cultural, así como el aprovechamiento y protección racional del agua, de áreas verdes, agrícolas y el reciclaje de desechos.	Ayuntamiento/ Consejo de Colaboración	X	X	
6.2.	Promover grupos de ciudadanos e instituciones interesados en la participación de la toma de decisiones en materia de Desarrollo Urbano.	Consejo de Colaboración	X	X	
6.3.	Promover la participación de la ciudadanía en la aplicación, modificación o propuestas de reglamentos y/o normas ambientalistas adecuadas	Ayuntamiento/ Consejo de Colaboración	X		

No.	Contenido	Clave del plano
	▪ Planos de Diagnóstico	
1	Área de aplicación	D1
2	Síntesis Medio Físico Natural	D2
3	Estructura Urbana y Tenencia del suelo	D3
4	Uso Actual del suelo	D4
5	Vialidad y Transporte	D5
6	Infraestructura	D6
7	Síntesis del Estado Actual	D7
	▪ Planos de Estrategia	
8	Clasificación de áreas	E1
9	Utilización General del suelo	E2
10	Estructura territorial y urbana	E3
	▪ Plano de Zonificación	
11	Plano de Zonificación	Z1

IV. De las acciones de crecimiento en el área de aplicación

Conforme a las disposiciones del Plan, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su publicación y registro.

Los propietarios de los predios comprendidos en las reservas a que se refiere este ordenamiento, serán notificados conforme lo dispuesto en el artículo 116 del Código Urbano.

El Ayuntamiento emprenderá las acciones a fin de:

I. Promover el desarrollo de las obras de urbanización básicas, atendiendo lo dispuesto en los artículos 157 y 158 del Código Urbano;

II. En coordinación con el Ejecutivo Estatal, ejercer el derecho de preferencia que se indica en el artículo 199 del código Urbano y se regula conforme las disposiciones de la Ley General y la Ley Agraria; y

III. Constituir reservas territoriales y promover su desarrollo

V. Del control usos y destinos en predios y fincas.

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

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 247 a 266, 276 a 295, del Código Urbano.

La Dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, el artículo 114 del Código Urbano, a través de la Dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueban, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en relación con:

- I. Delimitación de las áreas de protección histórico-patrimonial y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores naturales o culturales; y
- II. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

VI. De los derechos y obligaciones derivados del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

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

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 4, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de la Ley General, 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 228 a 230 y 234 a 206 del Código Urbano del Estado de Jalisco, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del centro de población.

Para proveer a la aplicación del Plan, este Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales, como también celebrará convenios de concertación con grupos, personas y entidades de los sectores social y privado, para establecer compromisos y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7º; 9º, fracción VII; 10; 12, último párrafo; y 41 de la Ley General.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación del presente Plan, conforme al procedimiento previsto en el artículo 121 del Código Urbano.

TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial, de Desarrollo Urbano "Guadalajarita" en el Municipio de Concepción de Buenos Aires, Jalisco, entrarán en vigor partir de su publicación en la "*Gaceta Municipal*" y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad.

Segundo. Una vez publicado el Plan 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 y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.