



Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

**SECRETARÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN URBANA
OFICIO DGPGU/0007/2014**

Guadalajara, Jalisco, 23 de enero de 2014

**ARQ. GABRIELA DE LA MORA LOPEZ,
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CIHUATLÁN, JAL.
PRESENTE.**

Asunto: Consulta Pública Plan Parcial de
Urbanización "Bahía Calechosa".

En atención a su oficio N° 001/2014, anexo al que envía para su revisión el Plan Parcial de Urbanización denominado "Bahía Calechosa", para la acción urbanística privada que se pretende llevar a cabo para el establecimiento del uso habitacional unifamiliar de densidad mínima (H1-H), localizado dentro del Municipio de Cihuatlán, Jalisco; con una superficie de 2-86-10.00 Has. (dos hectáreas, ochenta y seis áreas, diez centiáreas) ubicado en la parte norte, frente a la Bahía de Cuasteomates, donde contempla a la UGA como **Tu, 26 C:**

Uso: Turístico.
Nivel de fragilidad: (4) alta.
Número de UGA: 26.
Política territorial: C (conservación).
Uso predominante: Turismo.
Uso condicionado: asentamientos humanos (baja), infraestructura.
Con frente a una vialidad local denominada Emiliano Zapata.

Me permito informarle que habiendo analizado la versión abreviada del Plan Parcial presentado, y en función del artículo SEXTO transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y los artículos 9, fracción XXVII, XXVIII, Noveno de lo Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco; y con fundamento en los artículos 33, 54 y 57 del Reglamento Estatal de Zonificación, se tienen las siguientes observaciones:

- Deberá de presentar el dictamen por parte de la Unidad Estatal de Protección Civil y Bomberos, conforme a la Ley de Protección Civil del Estado, artículo 13.
- Especificar en el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, las características del fraccionamiento, la legislación bajo que se desarrolla y los antecedentes jurídicos y técnicos que justifican su emplazamiento (el acuerdo que presenta, no tiene sustento jurídico y técnico).
- Conforme a la estructura que contiene el documento, apegarse a lo establecido en el artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- En base a la ubicación del predio, el cual carece de frente a vialidad pública, este deberá de apegarse a los supuestos señalados en los artículos 185, 186, 187 y 188 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- 2.6.- Definir por documento, los artículos que señala (por ejemplo: Ley de Desarrollo Urbano, artículos 1,2,3, 3 etc).
- 2.7; 2.8.- Los dictámenes que señala, no son validos; por lo que deberá de señalar los que se hallan emitido con la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Jalisco (con fecha anteriores al 2009).
- 3.- Referencia al Plan de Desarrollo Urbano del cual se deriva.-
 - El Plan Nacional de Desarrollo; 2013-2018.
 - El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2000- 2006.
 - El Plan Estatal de Desarrollo Jalisco 2013-2033.
 - El Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995- 2001.
 - Los Programas Sectoriales existentes.
 - El Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.
 - Plan de Desarrollo Municipal 2007- 2009.
 - Plan de Desarrollo Regional: Región 8 Costa Sur.
 - Programa Estatal de Vivienda 2008- 2013.
 - Programa Municipal de Desarrollo Municipal.



**SECRETARÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN URBANA
OFICIO DGPGU/0007/2014**

- 3.5.- Señálale Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Emiliano Zapata del Municipio de Cihuatlán; no existe el documento.
- 6.2.3.- Revisar y señalar los usos que se especifican en el dictamen de trazos, usos y destinos.
- 7.6.- No reporta clasificación de áreas; deberá indicar las diversas clases de áreas en que se ordene el territorio dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto. En el texto descriptivo, se enunciarán cada una de estas áreas en su apartado correspondiente, indicando su clave y número, su nombre por el que sea reconocida (cerro, río, bosque, colonia, etc.), y en su caso todas aquellas referencias que coadyuven a su plena identificación. Solo se incluirán los rubros que existan dentro del área de aplicación, la numeración de los apartados y sub-apartados se correrá, según el caso
- 8.- Zonificación Secundaria. De conformidad con lo señalado en el artículo 84 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano, el Plan Parcial de Urbanización, se utilizará la zonificación secundaria, y detallada en la que se especificarán los aprovechamientos específicos o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área de aplicación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de edificación.
- 8.1.- Definir la modalidad del uso habitacional (habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar horizontal, habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima; H1-U, H1-H, H1-V). En el plano E-2, se indicarán las diversas zonas en que se ordene el territorio contenido dentro del Área de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto. Estas zonas podrán ser de alguna de las clases que se enlistan en los capítulos del III al XI del Reglamento Estatal de Zonificación. De esta lista se tomarán únicamente las zonas que corresponden al área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto, y la numeración de apartados y sub-apartados se correrá, según el caso. Las zonas que se establezcan se sujetarán como mínimo a las normas y lineamientos establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación, pudiendo establecerse lineamientos de control más restrictivos. Este plano deberá incluir todos aquellos elementos gráficos que permitan visualizar las propuestas de la acción urbanística a realizar, llegando a un nivel de detalle que incluya la lotificación o subdivisión de predios, e indicar con toda precisión los límites entre los distintos tipos de zonas que integran el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización propuesto. Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 94 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano, en este plano deberán indicarse con toda claridad las Áreas de Cesión para Destinos, en base a lo estipulado en el capítulo XII del Reglamento de Estatal de Zonificación y que deberán corresponder con alguno de los tipos de zonas de equipamiento urbano. Dentro del texto descriptivo se describirá cada una de estas zonas en su apartado correspondiente, indicando su clave y número progresivo, y a continuación se describirán los datos generales y normas de control de la edificación a las que se sujetarán los predios y edificaciones comprendidos en cada zona, basadas en lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación, estos datos y normas incluirán como mínimo lo siguiente:

DATOS GENERALES DE LA ZONA:

1. Superficie total de la zona.
2. Número de viviendas, si se trata de zonas habitacionales.
3. Número de cuartos, si se trata de zonas hoteleras.
4. Densidad de habitantes por hectárea, si se trata de zonas habitacionales, considerando 5 habitantes por cada vivienda.
5. Densidad de viviendas por hectárea, si se trata de zonas habitacionales.
6. Densidad de cuartos por hectárea, si se trata de zonas hoteleras.

NORMAS DE CONTROL DE LA ZONA:

1. Superficie mínima de lote.
2. Frente mínimo de lote.
3. Coeficiente de ocupación del suelo.
4. Coeficiente de utilización del suelo.
5. Altura máxima de edificación.
7. Cajones de estacionamiento por unidad.
8. Restricción lateral en su caso.
9. Restricción posterior.



Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

SECRETARÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN URBANA
OFICIO DGPGU/0007/2014

- 12. Determinación de áreas de cesión para destinos; revisar el apartado, haciendo el desglose conforme a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Jalisco y al Reglamento Estatal de Zonificación, Estructura Urbana. La estructura urbana se integra por dos sistemas: El Sistema de Estructura Territorial; y El Sistema Vial. En el plano E-3 se representarán gráficamente los dos sistemas de estructura urbana (territorial y vial), precisando los límites de cada una de las unidades territoriales (vecinales, barriales, distritos urbanos y centros urbano regionales) y su respectivo núcleo de equipamiento urbano, los cuales deberán describirse en los dos sub-apartados siguientes. La información requerida para este plano podrá integrarse dentro del plano E-2, siempre y cuando no se pierda claridad en la interpretación de los límites de los tipos de zonas. Revisar las características geométricas del sistema vial primario, conforme al artículo 319 cuadros, 45, 46 y 47 del Reglamento Estatal de Zonificación, ya que propone secciones de vialidades que no se apegan al Reglamento Estatal de Zonificación. Hacer la propuesta de las vialidades conforme a la topografía de la zona. Señalar el origen y destino de las vialidades propuestas. Revisar la estructura urbana, conforme a los centros vecinales, barriales, distritales, etc.

Una vez analizado el documento y conforme a la estructuración que contiene el mismo, no se apega a lo establecido en el artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, por lo que le exhortamos, a que dicho documento sea elaborado por un perito en la materia, debiendo evitar la autorización de dicha acción urbanística, hasta que cumpla con los requisitos establecidos en la Ley en comento, así como las observaciones realizadas.

Cabe señalar que una vez analizadas dichas observaciones e incorporadas las procedentes, será necesario apegarse a lo estipulado en los artículos 225 fracción VII, 231 y 232 de la Ley de Desarrollo Urbano; por lo que deberá comunicarnos el Acuerdo del Ayuntamiento donde se ordene la publicación y registro del Plan Parcial de Urbanización.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

Atentamente

Mtro. Pedro Antonio Gaeta Vega.
Director General de Planeación y Gestión Urbana.

**"2014, Año del Bicentenario de la Promulgación de la
Constitución de Apatzingán"**

C.c.p. Biol. Maria Magdalena Ruiz Mejía. Secretario de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.
C.c.p. Lic. Ing. Gabriel Ibarra Félix.- Procurador de Desarrollo Urbano.
C.c.p. C. J. Trinidad López Rivas.- Director General de la Unidad Estatal de Protección Civil y Bomberos de Jalisco.
C.c.p. Ing. Jacinto de la O Campos.- Director de Planeación Urbana Municipal.
C.c.p. Archivo.

Exp. 015-002/P-07-040

En atención al número de referencia SEMADET C-5014.

En atención al número de referencia DGPGU 12-2513.

PAGV/REVG/JOC/ESM