



SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DGPGU/123/2014

Guadalajara, Jalisco, 07 de noviembre del 2014

Lic. José Luis Orozco Sánchez
Presidente Municipal de Zapotlán el Grande, Jal.
Presente.

Atn.
Arq. José Miguel Baeza Alcaraz.
Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano
H. Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco.
Presente.

Atn.
Arq. Elsa Ivette Aldana Ornelas.
Subdirectora de Planeación y Desarrollo Urbano
H. Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco.
Presente.

En atención a su oficio N° 1143/10/2014, anexo al que envía para su revisión los proyectos de los Planes de Distrito Urbano y Planes Parciales de Sub distrito Urbano del Centro de Población de Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande:

Distrito Urbano 1 "Ciudad Guzmán":

- ❖ Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 1 "Centro Histórico".
- ❖ Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 2 "ISSSTE- Solidaridad".
- ❖ Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 5 "Constituyentes".
- ❖ Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 6 "Autopista".
- ❖ Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 7 "Central Camionera".

Distrito Urbano 5 "El Fresnito".

Distrito Urbano 6 "Los Depósitos"

Me permito informarle que habiendo analizado la versión de los Planes de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales presentados y en función de los artículos 9, fracción XXVII, XXVIII, 82, 98, 99, 117, 120, 121, 122, 123, fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco; se tienen las siguientes observaciones:

Para los Documentos en lo general (Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Planes Parciales de Desarrollo Urbano anteriormente señalados):

- El límite del área de aplicación, se describirá como un polígono indicando la posición de sus vértices y de las líneas que los unen, utilizando referencias geográficas y distancias entre los vértices.
- Artículo 3.- Señala el Programa Municipal, especificar el documento y describir (conforme a los antecedentes que se encuentran dentro de esta Dirección General, no se cuenta con dichos datos); asimismo, señala el Reglamento Estatal de Zonificación, debiendo de hacer la corrección, ya el municipio cuenta con reglamento municipal.
- Señalar los objetivos conforme a los artículos 115 y 125 del Código Urbano para el Estado de Jalisco (dependiendo del nivel de planeación).





SECRETARIA

Dirección General de Planeación y Gestión Urbana

Oficio DGPGU/123/2014

- Revisar los cuadros de usos permisibles, en especial, donde se modifican las claves.
- Apegarse a lo establecido en los artículos 97 y 136 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, referente a las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio. Hacer el análisis y fundamentación de los plazos que contempla para las acciones a realizar. Deberá de consultar a las Dependencias involucradas, si se tiene contemplado llevar a cabo acciones que involucren a la zona en cuestión, asimismo, revisar las tablas de las acciones, en especial de las dependencias que señala, por ejemplo, señala IPROVIPE, siendo IJALVI (Instituto Jalisciense de la Vivienda), SEDEUR siendo SIOP (Secretaría de Infraestructura y Obra Pública), COPLAUR (Comisión de Planeación Urbana del municipio de Guadalajara, SVT (Secretaría de Vialidad y Transporte) correspondiendo Secretaría de Movilidad, Consejo de Colaboración correspondiendo al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, etc.
- Señalar el marco de planeación.- Hacer referencia a los niveles de planeación de los que se derivan, (señala congruencia, cuando no existen elementos físicos y/o naturales que marquen la coherencia entre estos niveles de planeación), debiendo de complementar la siguiente información:
 - El Plan Nacional de Desarrollo; 2013-2018.
 - El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 2014- 2018.
 - Programa Nacional de Vivienda 2014- 2018.
 - Programa Nacional de Desarrollo 2014- 2018.
 - El Plan Estatal de Desarrollo Jalisco 2013-2033.
 - Programa Estatal de Vivienda 2008- 2013.
 - El Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
 - Los Programas Sectoriales existentes.
 - El Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.
 - Plan de Desarrollo Municipal.
 - Plan de Desarrollo Regional: Región 06 Sur.
 - Programa Municipal de Desarrollo Municipal.
- El estudio y la descripción del medio físico transformado y del medio físico natural, deberá de ser realizada más completo y apegado a la realidad, apoyándose con textos, gráficas, planos, etc. Presentar estudios y gráficos de las fallas geológicas, las cuales representan riesgo para el desarrollo urbano, y no procede uso alguno en la zona.
- Hacer el estudio correspondiente a las Perspectivas de Crecimiento Demográfico, asimismo, una vez obtenido el crecimiento poblacional esperado, se establecerá la demanda de suelo urbano, para que con éstos datos se obtengan las reservas urbanas.

Distrito Urbano 1 "Ciudad Guzmán":

Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 1 "Centro Histórico"

- Se recomienda clasificar las áreas de la falla geológica, como área de espacios verdes, abiertos y recreativos (EV), asimismo, dentro de las acciones del presente plan, deberá de contemplarse una política de reordenamiento urbano, donde se establezca como paulatinamente deberá de librarse esta restricción de las edificaciones existentes e incorporarse al área de espacios verdes, abiertos y recreativos (EV).
- Clasificar el uso en las áreas donde se contempla los polígonos de área de conservación ecológica (AC).





SECRETARIA

Dirección General de Planeación y Gestión Urbana

Oficio DGPGU/123/2014

Distrito Urbano 1 "Ciudad Guzmán":

Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 2 "ISSSTE- Solidaridad".

- Revisar las áreas de urbanización progresiva, considerando que en caso de existir el trámite, el pago de Licencias de Urbanización y fianzas que garanticen las obras de urbanización, se consideren como áreas de reserva urbana a corto plazo (RU-CP) y los polígonos que no han llevado a cabo trámite ante la autoridad para la obtención de la Licencia alguna, se consideren como área de urbanización progresiva (AU-UP), y que estas deberán de ser únicamente para la demanda de suelo urbano para la vivienda de interés social, (densidad alta) debiendo de quedar excluido cualquier uso que sea diferente al habitacional de densidad alta conforme al artículo 325 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Clasificar el uso en las áreas donde se contempla los polígonos de área de conservación ecológica (AC).
- Revisar el polígono donde se establece el RU-CP 10, H4-U, y la RU-CP 02, MD-2 (Avenida Obispo Serafín Vázquez, Avenida Gobernador Ingeniero Alberto Cárdenas Jiménez y la prolongación Flamenco), donde existe un polígono que no está clasificado, así como la posible existencia de Licencias en dichos polígonos.
- Revisar el polígono donde anteriormente estaba clasificado como destino (AU 12, EI-V) y actualmente lo proponen subdividido con el uso RU-CP 02, H4-U, en caso de proceder, fundamentarlo técnica y jurídicamente.

Distrito Urbano 1 "Ciudad Guzmán":

Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 5 "Constituyentes".

- Deberá de revisar la propuesta del uso habitacional con frente a la vialidad regional (RU-CP 01, H2-U), considerando incompatible el uso frente a este nivel de vialidad. Propone una vialidad regional (RI-VL 02, VR) al oriente de las vías del ferrocarril, debiendo de clasificarla con un nivel de primaria y/o colectora, ya que existe una contigua correspondiente a la carretera de cuota Guadalajara- Colima.
- Se recomienda hacer la propuesta de vialidades paralelas a la Carretera Federal de cuota Guadalajara- Colima (RI-VL 01, VR), al área de restricción por paso de infraestructura eléctrica (RI-EL), al área de protección a cauces y cuerpos de agua (CA), área de restricción por instalaciones de riesgo (RI-RG 01). Asimismo, revisar las vialidades consolidadas (eliminar línea punteada), ya que algunas aparecen como vialidades propuestas.
- Revisar el polígono correspondiente al área de renovación urbana para el uso de servicios a la industria y al comercio (AU-RN 47, SI), tomando en cuenta el giro que se desarrolla dentro del polígono (industria blockera).
- Señalar el área de restricción por paso de infraestructura de drenaje (RI-DR), que afecta los polígonos AU-RN 33, CSD-5 y RU-CP 04, H4-U.

Distrito Urbano 1 "Ciudad Guzmán":

Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 6 "Autopista".

- Se recomienda hacer la propuesta de vialidades paralelas a la Carretera Federal de cuota Guadalajara- Colima (RI-VL 01, VR, IN-1), al área de restricción por paso de infraestructura eléctrica (RI-EL), al área de protección a cauces y cuerpos de agua (CA), área de restricción por instalaciones de riesgo (RI-RG 01). Asimismo, revisar las vialidades consolidadas (eliminar línea punteada), ya que algunas aparecen como vialidades propuestas. Las secciones gráficas, deberán de contemplar el área de restricción por instalaciones especiales por paso de infraestructura de ferrocarril (RI-FR 01, IN-1).
- Revisar los polígonos donde se clasifican como áreas urbanizadas (AU), de acuerdo a los antecedentes existentes en la Dirección de Obras Públicas (que cuenten con licencias, áreas de cesión, obras mínimas de urbanización y la declaratoria de suelo urbanizado).





SECRETARIA

Dirección General de Planeación y Gestión Urbana

Oficio DGPGU/123/2014

- Revisar los polígonos AT 01, AG y AT 02, AG; por encontrarse dentro de una zona de reservas urbanas.

Distrito Urbano 1 "Ciudad Guzmán":

Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 7 "Central Camionera".

- Realizar los ajustes correspondientes al área de restricción por paso de infraestructura de vialidad (RI-VL VP-01) denominada Paseo Arquitecto Pedro Ramírez Vázquez, así como determinar el tramo que es considerado como área de restricción el cual está consolidado.
- Revisar el polígono donde anteriormente estaba clasificado como destino (AU 04, EV-R) y actualmente lo proponen con el uso AU 04, MC-4, en caso de proceder, fundamentarlo técnica y jurídicamente.

Distrito Urbano 5 "El Fresno".

- Considerar el uso de actividades extractivas, como un uso condicionado, donde se establezcan normas para el proyecto de restauración y abandono. Especificar por qué considera como área de restricción por paso de instalaciones de riesgo (RI-RG 01) entorno al banco de material. Considerar el área de transición conforme al proyecto con que cuenta el banco de material.
- Se recomienda eliminar el área de transición que va paralela al área de restricción por vialidad propuesta (RI-VL VR-01) (Carretera al El Grullo), considerando que colinda con áreas naturales y no se considera necesario, únicamente se recomienda mantenerlas en las zonas donde colinde con reservas urbanas y/o áreas urbanizadas.
- Deberá de mantener un radio mínimo de restricción de 1000.00 metros entorno al Centro Penitenciario, conforme al artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Revisar los polígonos donde se clasifican los usos de servicios a la industria y al comercio (SI), de acuerdo a los antecedentes existentes en la Dirección de Obras Públicas (que cuenten con licencias, áreas de cesión, obras mínimas de urbanización y la declaratoria de suelo urbanizado).
- Se recomienda hacer la propuesta de vialidades paralelas al área de restricción por paso de infraestructura eléctrica (RI-EL), al área de protección a cauces y cuerpos de agua (CA).
- En los polígonos donde se propone el uso habitacional unifamiliar densidad mínima y baja, se recomienda eliminar el destino de espacios verdes, abiertos y recreativos y equipamiento institucional, caso contrario, definir el nivel de equipamiento.
- Señalar el nivel de la vialidad, que se ubica entre la localidad y el banco de material.
- Los corredores que clasifica con el uso de comercios y servicios distritales intensidad media (CD-3) y servicios distritales intensidad media (SD-3), se deberá de homologar conforme al resto de la densidad e intensidad permitida en la zona (mínima y baja).

Distrito Urbano 6 "Los Depósitos":

Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito 1 "Los Depósitos".

- En la solapa, presenta error, ya que señala el distrito 4.
- En los polígonos donde se establece el uso de servicios a la industria y al comercio (SI), deberá de contemplar la clasificación de áreas.
- En los polígonos donde se propone el uso habitacional unifamiliar densidad mínima, se recomienda eliminar el destino de espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal y equipamiento institucional de nivel vecinal (RU-MP 01, H1-U, EV-V, EI-V).
- Se recomienda eliminar el área de transición que va paralela al área de restricción por vialidad propuesta (RI-VL VR-01), considerando que colinda con áreas naturales y no se considera necesario. Asimismo, revisar los polígonos donde se clasifican los usos de servicios a la industria y al comercio





SECRETARIA

Dirección General de Planeación y Gestión Urbana

Oficio DGPGU/123/2014

(SI), de acuerdo a los antecedentes existentes en la Dirección de Obras Públicas (que cuenten con licencias, áreas de cesión, obras mínimas de urbanización y la declaratoria de suelo urbanizado).

- Se recomienda hacer la propuesta de vialidades paralelas al área de restricción por paso de infraestructura eléctrica (RI-EL) (líneas de alta tensión, ubicadas al oriente del límite de centro de población).

Cabe señalar que una vez analizadas dichas observaciones e incorporadas las procedentes, será necesario fundamentar las respuestas a los planteamientos improcedentes, como lo señala los artículos 82, 98, 99, 117, 118, 119, 120, 121, 122 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; por lo que deberá comunicarnos el Acuerdo del Ayuntamiento donde se ordene la publicación y registro de los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población y de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Sin más por el momento, quedo de usted.

A f e n t a m e n t e

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. María Magdalena Ruiz Mejía. Secretario de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.

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. 023-001/PPDU-14-014

023-002/PPDU-14-015

023-003/PPDU-14-016

023-004/PPDU-14-017

023-005/PPDU-14-018

023-006/PPDU-14-019

023-007/PPDU-14-020

PAGV/REVG/JOC/EGM

