

**JALISCO**

GOBIERNO DEL ESTADO



**SECRETARIA**

**Dirección General de Planeación y Gestión Urbana**

**Oficio SEMADET/DGPGU/ 0063/2015**

**Guadalajara, Jalisco, 11 de junio del 2015**

**C. Ramón Demetrio Guerrero Martínez**  
**Presidente Municipal de Puerto Vallarta, Jal.**  
**Presente.**

**Atn.**

**Ing. Francisco Javier Altamirano González.**  
**Director General de Ecología y Ordenamiento**  
**Territorial del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta,**  
**Jalisco.**  
**Presente.**

En atención a su oficio N° 2244/2015, anexo al que envía para su revisión el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del distrito urbano 10, me permito informarle que habiendo analizado el Plan Parcial presentado, y en función de los artículos 9° Ter, fracción XXVII, XXVIII, 98, fracción IV, artículo 123, fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco; se tienen las siguientes observaciones generales:

- A) 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.
- B) III- Bases de planeación.- Complementar y actualizar la información de los siguientes documentos:
  - El Plan Nacional de Desarrollo; 2013-2018.
  - El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014- 2018.
  - Programa Nacional de Vivienda 2014- 2018.
  - El Plan Estatal de Desarrollo Jalisco 2013-2033.
  - Plan de Desarrollo Regional: Región 09 Costa – Sierra Occidental.
- C) IX.2. Perspectivas de crecimiento demográfico.- Hacer el estudio correspondiente a las Perspectivas de Crecimiento Demográfico con metodología, teniendo como antecedente los datos históricos del crecimiento poblacional del centro de población que se recabaron en la fase de Diagnóstico, así como las expectativas señaladas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, mediante el cual se elaborará un cuadro con las proyecciones de población esperadas para cada uno de los horizontes de planeación, y reflejando los datos en una tabla donde se establezcan las perspectivas de crecimiento demográfico: asimismo, una vez obtenido el crecimiento poblacional esperado, se establecerá la demanda de suelo urbano, para que con estos datos se obtengan las reservas urbanas, considerándose a corto, mediano y largo plazo, mismas que serán reflejadas en un cuadro.
- D) X.5.- Zonificación secundaria.- Se deberá de llevar a cabo una verificación de las normas conforme al Reglamento Estatal de Zonificación y/o al Reglamento Municipal, ya que existe variables en las superficies y frentes mínimos de los lotes, así como las alturas de las construcciones.





**SECRETARÍA**

**Dirección General de Planeación y Gestión Urbana**

**Oficio SEMADET/DGPGU/ 0063/2015**

- E) X.5.3.6. Zonas turísticas / habitacionales.- En las normas de acatamiento de las alturas, señala alguna de estas disposiciones:

*VI. Única y exclusivamente, serán compatibles los usos del suelo, señalados en el plano e-02, de este plan o bien en las normas de uso de cada uno de ellos y de acuerdo a este documento; para otras compatibilidades y destinos en cada zona, **no serán permitidos los estudios justificativos para cambio de uso del suelo, altura y densidad.***

*VIII. **La única excepción será; a través de un estudio previo de potencial** del suelo con los requisitos e información que el comité de desarrollo urbano para el distrito urbano no. 10 así lo establezca.*

Conforme a estas normas para cambio de uso del suelo, altura y densidad, estas se deberán establecer acorde al Código Urbano para el Estado de Jalisco y no al criterio establecido por un comité de desarrollo urbano, asimismo, en un párrafo niega la opción de los estudios y en el otro, da la opción para justificarlo.

- F) XII.- Corregir la palabra urbanicaión por urbanización.
- G) D-2-03. Geología.- Definir las claves del plano en las solapas.
- H) E-1.- Revisar la congruencia entre las propuestas de áreas de corto, mediano y largo plazo, conforme a los servicios existentes en la zona y las posibilidades de dotación de infraestructura de la misma. Deberá de prever áreas de amortiguamiento entre lo urbano y lo rustico, tomando en cuenta los límites del presente plan parcial con los planes colindantes. Considerar áreas de transición entre áreas de conservación ecológica, áreas de protección a cauces y cuerpos de agua y las zonas de uso habitacional y comercial y de servicios. Revisar las áreas de urbanización progresiva, ya 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 a la habitacional de densidad alta conforme al artículo 325 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y al artículo 277 del Reglamento Estatal de Zonificación (por ejemplo, presenta clasificación de área de urbanización progresiva (AU-UP), en zonas turísticas hoteleras densidad alta (TH4), habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima (H1-V), habitacional plurifamiliar vertical densidad media (H3V), etc). Definir los polígonos de las áreas de conservación ecológica (AC). Señalar las áreas de restricción por los nodos viales propuestos. Revisar las vialidades propuestas para que se establezcan las áreas de restricción por paso de infraestructura vial. Señalar la zona federal marítimo terrestre, caso contrario, son zonas de reserva urbana condicionadas y/o reservas urbanas de control especial (RU-ESP-CP).
- I) E-2.- Zonificación secundaria.- Definir el uso en los polígonos ESP\* (área de desarrollo especial). Establecer medidas de protección a los acuíferos existentes en la zona. Revisar las áreas que pudieran considerarse como zonas de riesgo, de acuerdo al Atlas de Riesgo, especificando normas especiales para dichas zonas y/o restricciones. Deberá de eliminar cualquier uso que no sea habitacional de densidad alta en los polígonos que estén considerados como de áreas de urbanización progresiva, conforme al artículo 325 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y al artículo 277 del Reglamento Estatal de Zonificación.
- J) E-3.-Deberá de prever dentro de las áreas de reservas urbanas; vialidades propuestas, conforme a lo establecido en el artículo 15 del Reglamento Estatal de Zonificación y/o en su caso, el Reglamento





**SECRETARIA**  
**Dirección General de Planeación y Gestión Urbana**  
**Oficio SEMADET/DGPGU/ 0063/2015**

Municipal de Zonificación. Hacer la propuesta de las vialidades conforme a la topografía de la zona. Señalar el origen y destino de las vialidades propuestas.

- K) Propuesta de acción urbana.- 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 e indicar la dependencia responsable de aplicarlas.

Cabe señalar que una vez analizadas dichas observaciones e incorporadas las procedentes, será necesario fundamentar las respuestas a los planteamientos improcedentes, como lo señala el artículo 98, asimismo apegarse a lo estipulado en los artículos 82, 98, 99, 116 y 122 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que deberá comunicarnos el Acuerdo del Ayuntamiento donde se ordene la publicación y registro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Sin más por el momento, quedo de usted.

**Atentamente**

**Mtro. Pedro Antonio Gaeta Vega.**  
**Director General de Planeación y Gestión Urbana.**  
**"2015, año del Desarrollo Social y los Derechos Humanos en Jalisco"**

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. 067-002/PPDU-015-012

En atención al número de referencia SEMADET C-02308/2015.  
En atención al número de referencia DGPGU 05-0221.  
PAGV/REVG/JOC/EGM

