

SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio SEMADET/DGPGU/0091/2015

Guadalajara, Jalisco, 17 de agosto del 2015

Dr. José Eduardo de Alba Anaya.
Presidente Municipal de San Miguel El Alto, Jal.
Presente.

Atn.
Arq. Gerardo Loza Gonzalez.
Director de Obras Públicas.
H. Ayuntamiento de San Miguel el Alto, Jalisco.
Presente.

En atención a su oficio N° OP-47-2015, anexo al que envía para su revisión el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "BELEM", me permito informarle que habiendo analizado la versión del 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)** Deberá de solicitar, conforme al Código Urbano para el Estado de Jalisco; Capítulo IV De las Acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, lo que establece el artículo 141. La fundación de centros de población que se realice conforme a este Código requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado.
- B)** Artículo 11, Capítulo I; Clasificación de áreas.- Señala áreas de restricción por paso de infraestructura de vialidad (RI-VL) y áreas de restricción por área de restricción por nodo vial (RI-NV), las cuales no aparecen en el gráfico E-1.
- C)** Artículo 15.- En el cuadro de uso de suelo permisibles, en la columna de uso predominante para el habitacional unifamiliar densidad media y alta (H3-U, H4-U), señala como permisibilidad predominante el uso habitacional plurifamiliar horizontal densidad media y alta (H3-H, H4-H), debiendo de hacer la corrección en la columna, determinando el unifamiliar y/o plurifamiliar horizontal densidad media y alta.
- D)** El diagnóstico deberá de realizarse para el total del área de estudio, (únicamente presenta el área de aplicación).
- E)** 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.
- F)** D-1.- Área de Aplicación.- Señalar las curvas de nivel, así como el origen y destino de las vialidades. Este mismo plano, tendrá la función de base para los siguientes gráficos. Asimismo, en el

1



SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio SEMADET/DGPGU/0091/2015

documento, deberá de señalar el apartado de la Síntesis de Factores Naturales (Plano D-2). En el documento, se realizarán los análisis y se obtendrán las condicionantes, limitaciones y potencial del medio natural. Con ello se elaborará el plan que sintetice la problemática, de la cual a manera de ejemplo se enumeran a continuación los aspectos más comunes. Cada localidad podrá presentar alguna otra condicionante según sus propias características, tomando en cuenta, los siguientes factores:

- Factores restrictivos a la urbanización: topografía, hidrología, vegetación, edafología, geología, climatología, paisaje natural.
 - Aspectos ambientales: focos de contaminación industrial, tiraderos de basura y rellenos sanitarios, descargas de aguas residuales.
- G)** Deberá de presentar y/o complementar el siguiente anexo gráfico.-
1. Gráfico G-1 Ubicación del Centro de Población;
 2. Plano D-7: Síntesis del estado actual;
- H)** E-1. Clasificación de Áreas y Usos de Suelo- 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. Prever áreas de amortiguamiento entre lo urbano y lo rústico, tomando en cuenta los límites del presente plan parcial con los colindantes. Considerar áreas de transición entre áreas de protección a cauces y cuerpos de agua, las zonas de uso habitacional y mixtas. Las áreas de urbanización progresiva (AU-UP) no presentan clasificación de uso de suelo, debiendo de hacer la propuesta de uso de suelo. El uso de comercio regional (CR-1), no están definidos los polígonos y no presentan clasificación de área, por lo que deberá de delimitar los polígonos y clasificar el área. 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 al habitacional de densidad alta conforme al artículo 325 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y a los artículos 17, fracción II, inciso b, y 277 del Reglamento Estatal de Zonificación. 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 (RI-VL). Señalar la intensidad del uso mixto barrial; MB-? (1). Conforme al cuadro de las matriz de utilización de suelo; presenta matriz para el comercio y servicios de nivel barrial y distrital (CB 4 / SB 4, CD 4/ SD4); y no presenta el de mixto barrial intensidad alta (MB-4) y mixto distrital intensidad alta (MD-4) que son los usos predominantes propuestos en el Plan de Desarrollo Urbano. Revisar los usos que son incompatibles entre sí, por ejemplo; el comercio regional (CR) con habitacional (artículos 51, 52, 53, 54, 60, 68, 74 y 76 del Reglamento Estatal de Zonificación).
- I)** E-3.-Estructura Urbana.- Deberá de señalar el área de restricción de los nodos viales propuestos, conforme al artículo 303 fracción XIII del Reglamento Estatal de Zonificación. 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. Señalar el origen y destino de las vialidades propuestas, asimismo, hacer la proposición sin truncar la continuidad de las mismas. La propuesta será únicamente dentro del área de aplicación.

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 98, 99, 121, 122 y 123 del Código Urbano para el





SECRETARIA

Dirección General de Planeación y Gestión Urbana

Oficio SEMADET/DGPGU/0091/2015

Estado de Jalisco, por lo que deberá comunicarnos el Acuerdo del Ayuntamiento donde se ordene la publicación y registro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Sin más por el momento, quedo de usted.

Atentamente


Dr. José Luis Aguila Flores.

Director de Planeación Urbana Regional y Estatal, firma por ausencia del titular de la Dirección General de Planeación y Gestión Urbana, según acuerdo del art. 57 del Reglamento Interior de la SEMADET, publicado el 16 de octubre de 2014.

“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. 078-001/PPDU-015-014

En atención al número de referencia SEMADET C-03797.

En atención al número de referencia DGPGU 08-0370.

PAGV/REVG/JOS/EGM

