



SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DGPGU/ 0107/2015

Guadalajara, Jalisco, 22 de octubre del 2015.

Lic. Alberto Uribe Camacho.
Presidente Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jal.
Presente.

Atn.
Arq. Ignacio Ramos Lomelí.
Director General de Ordenamiento Territorial del
H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
Presente.

En atención a su oficio N° DGOT/DCUS 261/2015, anexo al que envía para su revisión el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, 05 "Buenavista", me permito informarle que habiendo analizado la versión enviada, y en función de los artículos 9° Ter, fracción XXVII, XXVIII, 98, fracción IV, 122, 123, fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco; se tienen las siguientes observaciones generales:

- A)** Se recomienda señalar un vocablo de términos del documento, especificando a qué Reglamento de Zonificación va a hacer referencia.
- B)** Artículo 2.- 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 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 12 Centro.
 - Programa Estatal de Vivienda 2008- 2013.
 - Programa Municipal de Desarrollo Municipal.
- C)** Señalar la ubicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano dentro del Plan de Desarrollo Urbano y/o dentro del Municipio, donde describirá los Planes Parciales de Desarrollo Urbano que lo colindan, precisando la posición geográfica (longitud y latitud) y altitud sobre el nivel del mar del centro de población, así como alguna otra característica que se juzgue relevante para esta descripción. Se recomienda auxiliarse de un esquema gráfico del Estado de Jalisco, destacando la posición del municipio y del centro de población.
- D)** Deberá de realizar el Diagnostico del documento, debiendo elaborar el estudio y la descripción del medio físico transformado y del medio físico natural, deberá de ser complementado y apegado a la realidad, debiendo de pegarse a lo siguiente:





SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DGPGU/ 0107/2015

Medio físico natural.- Hacer el análisis de los vientos dominantes, así como apoyarse con gráficas y planos de la información que proporciona. Señalar la fuente de donde se obtiene la información. Complementar información. Hacer el análisis de factores naturales que incluiría por ejemplo: topografía, hidrología, vegetación y uso potencial del suelo, edafología, geología, climatología, paisaje natural, evaluación visual a través de recorrido de campo, etc. Para la realización de este análisis se elaborarán borradores por cada uno de los factores correspondientes del medio físico natural que son los siguientes:

- Topografía.
- Hidrología
- Vegetación y Uso Potencial del suelo
- Edafología.
- Geología.
- Climatología
- Paisaje Natural, evaluación visual a través de recorrido de campo.

Síntesis de factores naturales: (Plano D-2). En los borradores descritos en el apartado anterior se realizarán los análisis y se obtendrán las condicionantes, limitaciones y potencial del medio natural. De la cual a manera de ejemplo se enumeran a continuación los aspectos más comunes:

a) Factores restrictivos a la urbanización:

1. **Topografía:** pendientes mayores al 15 %. En lugares donde el centro de población este enclavado en zonas de topografía abrupta este rango podrá incrementarse bajo el criterio de disponer de área para el crecimiento que no represente costos elevados de urbanización.
2. **Hidrología:** cuerpos de agua, escurrimientos, manantiales, acuíferos y zonas inundables
3. **Vegetación:** zonas boscosas, uso potencial agrícola muy intenso, intenso o moderado
4. **Edafología:** suelos inestables, tales como arcillas.
5. **Geología:** fallas geológicas, bancos de materiales
6. **Climatología:** indicar gráficamente la dirección de vientos dominantes, además de la descripción escrita relativa a tipo de clima, temperatura y precipitación pluvial
7. **Paisaje natural:** sitios de interés paisajístico.

b) Aspectos ambientales:

1. **Focos de contaminación industrial**
2. **Tiraderos de basura y rellenos sanitarios**
3. **Descargas de aguas residuales**

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.

Medio físico transformado; (Plano D-3) Llevar a cabo el análisis más específico, así como la representación gráfica y técnica, misma que deberá de ser representada en los gráficos de estrategia. Señalar la fuente de donde se obtiene la información. Complementar información. Señalar las características demográficas, población económicamente activa, nivel de satisfacción de necesidades básicas, etc.

Análisis de los elementos que deberá de tener la fase de diagnóstico:

Medio Económico Social

- A. Elaboración y Contenido del Plano Base: Área de Estudio
- B. Delimitación del Área de Aplicación.
- C. Características Demográficas
 - Población Regional Servida.





SECRETARIA

Dirección General de Planeación y Gestión Urbana

Oficio DGPGU/ 0107/2015

- Población Municipal.
- Población de la localidad.
- Distribución de la población por grupos de edad.
- D. Población Económicamente Activa
 - Empleo de la Población Económicamente Activa.
 - Distribución del Ingreso.
- E. Nivel de satisfacción de necesidades básicas.
 - Nivel SERUC.
 - Nivel Básico.
 - Nivel Medio.
 - Nivel Intermedio.
 - Administración del Desarrollo Urbano
 - Control del Desarrollo Urbano.
 - Realización de la Obra Pública.
 - Manejo de los Servicios Urbanos.
 - Organizaciones civiles.

Medio Físico Natural

A. Análisis de Factores Naturales

- Topografía.
- Hidrología
- Vegetación y Uso Potencial del suelo
- Edafología.
- Geología.
- Climatología
- Paisaje Natural, evaluación visual a través de recorrido de campo.

B. Síntesis de Factores Naturales.

- Factores restrictivos a la urbanización:
 - a) *Topografía.*
 - b) *Hidrología.*
 - c) *Vegetación.*
 - d) *Edafología.*
 - e) *Geología.*
 - f) *Climatología.*
 - g) *Paisaje natural.*
- Aspectos ambientales:
 - a) *Focos de contaminación industrial*
 - b) *Tiraderos de basura y rellenos sanitarios*
 - c) *Descargas de aguas residuales*

Medio Físico Transformado

A. Estructura urbana y Tenencia del suelo

- Elementos componentes de la Estructura Urbana
- Tenencia del Suelo
- Zonas de Valor Patrimonial Histórico y Fisonómico
- Asentamientos irregulares y en proceso de regularización

B. Uso actual del suelo (*Plano D-4*)

- Aprovechamiento de recursos naturales
- Explotación Forestal





SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DGPGU/ 0107/2015

- Explotación Piscícola
- Explotación Minero metalúrgica
- Actividades extractivas (bancos de material)
- Actividades agropecuarias
- Uso agropecuario extensivo
- Establos y Zahurdas
- Granjas y Huertos
- Alojamiento temporal (uso turístico)
- Habitacional
- Comercial y de Servicios

Para los fines de este tipo de planes se sintetizarán según el nivel de servicio en:

- Barrial
- Distrital
- Central
- Regional
- Usos Mixtos.
- Oficinas administrativas.
- Abastos, almacenamientos y talleres especiales
- Manufacturas y usos industriales
- Manufacturas menores
- Industria de bajo impacto
- Industria de alto impacto
- Zonas con connotaciones especiales
- Áreas baldías.
- Espacios verdes y abiertos.
- Cementerios y Panteones.
- Equipamiento Urbano.
Educación y Cultura:
 - Jardín de Niños
 - Escuela Primaria
 - Escuela Secundaria, incluyendo general, tecnológica y telesecundaria
 - Escuela Preparatoria, incluyendo general y tecnológica
 - Educación Superior
 - Biblioteca
 - Museo
 - Centro Social, Auditorio o lugar de reunión de la comunidad
 - Iglesias
 - Salud y Asistencia Pública
 - Unidad médica de primer contacto
 - Clínica
 - Hospital, incluye clínica hospital y sanatorios
 - Unidad de Urgencias
 - Guardería infantil y casas cuna
 - Asistencia familiar: DIF o instituciones similares
 - Centro de integración juvenil
 - Hogar de ancianos o asilo
 - Orfanatorio
 - Funerarias, velatorios o crematorios





SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DGPGU/ 0107/2015

Recreación y Deporte:

Cancha deportiva
Centro deportivo
Unidad deportiva
Estadios
Plazas de toros y lienzos charros

Jardines y Plazas:

Comercio y Abastos:

Mercado público
Tianguis
Central de Abastos
Rastro o planta TIF
Servicios urbanos y Administración pública
Presidencia Municipal
Delegaciones de Policía
Bomberos
Oficinas de Correos
Oficinas de Telégrafos
Oficinas públicas, municipales, estatales o federales
Comunicaciones y Transporte
Estación de taxis
Estación de autobuses urbanos
Estación de autobuses foráneos
Terminales de transporte de carga
Estación de Ferrocarril
Aeropistas
Aeropuertos

Instalaciones portuarias, incluyendo la delimitación del recinto portuario y la ubicación de las oficinas del puerto.

Equipamiento Especial

Instalaciones militares

Reclusorios o Centros de Readaptación Social

C. Vialidad y Transporte (Plano D-5)

Este plano contendrá la información relativa a tres grandes aspectos:

- Jerarquía vial existente:
 - Vialidad regional
 - Vías principales o vialidad primaria
 - Arterias colectoras
 - Calles subcolectoras
 - Calles locales
 - Calles peatonales
- Puntos de conflicto vial, incluyendo nodos y cruces peligrosos
- Transporte Público, incluyendo:
 - Rutas de transporte urbano de pasajeros
 - Estaciones de autobuses urbanos
 - Estaciones de autobuses foráneos, ya sea en forma de central o como lugar de terminales por cada línea
 - Terminales de transporte de carga





SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DGPGU/ 0107/2015

- Estación de Ferrocarril, de paso o terminal.
- Servicios carreteros: tales como casetas de cobro y núcleos de servicios
- D. Infraestructura (Plano D-6)**
 - Agua Potable
 - Áreas sin servicio
 - Acueductos principales
 - Zonas de pozos de abastecimiento
 - Tanques de almacenamiento y bombeo
 - Planta potabilizadora
 - Drenaje
 - Áreas sin servicio
 - Colectores y emisores
 - Canales
 - Escurrimientos
 - Sitios de descarga
 - Lagunas de oxidación
 - Plantas de tratamiento
 - Electricidad y Alumbrado
 - Áreas sin servicio eléctrico
 - Vías públicas sin alumbrado
 - Líneas eléctricas, ya especificadas en el plano base
 - Subestaciones
 - Teléfonos y Telégrafos
 - Áreas sin servicio telefónico, describiéndolas dentro del texto.
 - Líneas de teléfono y telégrafo, especificadas en el plano base
 - Instalaciones especiales y Riesgos Urbanos
 - Gasoductos, oleoductos y poliductos
 - Estaciones repetidoras y antenas de telecomunicación
 - Instalaciones de riesgo, por peligros de incendio y explosión y contaminación.
 - Pavimentos:
 - Pavimentos existentes con alto grado de deterioro
 - Terracerías, o vías públicas carentes de pavimento
- E. Síntesis del estado actual. (Plano D-7)**
 - Condicionantes naturales (*del plano D-2*):
 - Límites de zonas de pendientes escarpadas
 - Zonas inundables
 - Suelos no aptos para el desarrollo urbano.
 - Zonas de protección ecológica decretada
 - Zonas susceptibles de protección ecológica.
 - Focos de contaminación ambiental.
 - Zonas aptas para el desarrollo urbano.
 - Condicionantes por estructura urbana y tenencia del suelo (*del plano D-3*):
 - Zonas de protección histórica decretada
 - Monumento histórico o artístico decretado por ley
 - Zonas susceptibles de protección patrimonial.
 - Zonas de protección a la fisonomía reglamentadas.
 - Zonas susceptibles de protección a la fisonomía.
 - Zonas a regularizar.





SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DPGU/ 0107/2015

- Problemática del uso actual del suelo (*del plano D-4*):
Áreas subutilizadas, grandes baldíos o lunares urbanos.
Uso incompatible.
Equipamiento con localización inadecuada.
Equipamiento con capacidad insuficiente.
Tiraderos de basura.
- Problemática de vialidad y transporte (*del plano D-5*):
Nodos o puntos de conflicto vial
- Problemática de infraestructura (*del plano D-6*):
Zonas a dotar de servicios de agua
Zonas a dotar de servicios de drenaje
Zonas a dotar de servicios de electrificación
Vías públicas a dotar de alumbrado
Pavimentos a mejorar.
Pavimentación completa a ejecutar.
Descargas de drenaje sin tratamiento previo
Instalaciones de riesgo.
- Posibilidad de fusión de planos

Fase Conceptual

- Perspectivas de Crecimiento Demográfico
- Demanda de Suelo Urbano
- Metas específicas del Plan:
Planeación Urbana
Suelo Urbano
Equipamiento Urbano
Vialidad y Transporte
Infraestructura
Protección Ambiental y Riesgos Urbanos
Imagen Urbana y Patrimonio Histórico
Opciones de Desarrollo Urbano

Estrategia de Desarrollo Urbano.

- Estrategia general
- Delimitación del centro de población.
- Clasificación de áreas.
- Zonificación urbana; utilización general del suelo.
- Estructura urbana.
- Propuesta de acción urbana.
- Propuestas de acción urbana.

E) Deberá de presentar y/o complementar el siguiente anexo gráfico.-

1. Gráfico G-1: Ubicación del Centro de Población;
2. Plano D-1: Área de aplicación;
3. Plano D-2: Síntesis del medio físico natural;
4. Plano D-3: Estructura urbana y Tenencia del suelo;
5. Plano D-4: Uso actual del suelo;
6. Plano D-5: Vialidad y Transporte;
7. Plano D-6: Infraestructura;
8. Plano D-7: Síntesis del estado actual;





SECRETARIA

Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DPGU/ 0107/2015

- F) Artículo 4.- Diferenciar entre el área de estudio y el área de aplicación, así como complementar el cuadro de construcción para dichas áreas.
- G) Señalar el norte y los vientos dominantes
- H) Señalar y especificar las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados (artículo 122 del Código Urbano para el Estado de Jalisco).
- I) Apegarse a lo establecido en los artículos 97, 135 y 136 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, referente a las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio.
- Artículo 135.** Los programas de desarrollo urbano serán el sustento territorial para la formulación de la planeación regional económica y social en el Estado.
La planeación social y económica, así como la programación y la presupuestación públicas del Gobierno del Estado y de los municipios, para concretar los objetivos, estrategias, metas y prioridades del desarrollo, deberán ajustarse a las disposiciones de ubicación espacial y las prioridades definidas en los programas de desarrollo urbano.
- Artículo 136.** Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno del Estado y los municipios deberán sujetarse a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano respectivos. Sin este requisito la autoridad competente no podrá otorgar la autorización presupuestal o de financiamiento o las autorizaciones administrativas para efectuarlas. Para tal efecto, la solicitud presupuestal correspondiente deberá incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate con fundamento en los objetivos y metas de los planes y programas de desarrollo urbano.
El Congreso del Estado, el Gobierno del Estado y los municipios, así como sus entidades paraestatales deberán prever en sus procesos de presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los programas de desarrollo urbano.
- J) Deberá de presentar las propuestas de acción urbana, se hará la descripción de cada una de las acciones urbanísticas propuestas en el Plan, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a la que correspondan (corto, mediano o largo plazo y especificando el tiempo para cada plazo) y la entidad y/o dependencia responsable de llevarla a cabo o promoverla, organizándolas por los siguientes sub-programas:
- A. Planeación del Desarrollo Urbano y Administración Urbana
 - B. Suelo Urbano y Reservas Territoriales
 - C. Infraestructura
 - D. Vialidad y Transporte
 - E. Equipamiento Urbano
 - F. Comunicaciones
 - G. Protección Ambiental y Riesgos Urbanos
 - H. Patrimonio Histórico e Imagen Urbana

Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano "5" "Buenavista". (Observaciones en lo particular al gráfico).

- K) Considerar áreas de transición entre áreas de conservación ecológica, áreas de protección a cauces y cuerpos de agua y las zonas de uso habitacional, industria y comercial y de servicios. Los polígonos donde se contemplan las áreas de protección al patrimonio histórico y las áreas de protección a la fisonomía urbana, deberán de ser revisados por la Secretaría de Cultura. 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 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.





SECRETARIA
Dirección General de Planeación y Gestión Urbana
Oficio DGPGU/ 0107/2015

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. La clasificación para el uso de industria ligera y de riesgo bajo (I2), deberá de ser analizada en su conjunto con los vientos dominantes, para permitir la adecuada ubicación, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligro de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas. El uso de comercios y servicios regionales, deberán de ser conforme a la jerarquía vial, en este caso, se recomienda el frente a viales primarios. Revisar el área de protección a cauces y cuerpos de agua, conforme al dictamen por parte de la CONAGUA, así como la afectación al mismo.

- L) Señalar la utilización del suelo y los tipos básicos de zona, especificando la zonificación secundaria, clasificación de usos y destinos permitidos en la zona, lineamientos y matriz de usos de suelo.
- M) Se recomienda prever vialidades paralelas al área de restricción por paso de infraestructura eléctrica (RI-EL), con la finalidad de salvaguardar y dar mantenimiento a dicha infraestructura

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 apegar a lo estipulado en los artículos 98, 99, 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 del Plan Parcial 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. 097-002/PPDU-015-020.
En atención al número de referencia SEMADET C-04597.
En atención al número de referencia DGPGU 09-0957.
PAGV/REVG/JOC/EGM

