



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

SECRETARÍA
Oficio SEMADET

0747 2015

Guadalajara, Jalisco, 7 de julio de 2015

C. Héctor Robles Peiro
Presidente Municipal de Zapopan
Presente.

Asunto: Se emiten comentarios y observaciones al procedimiento de modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN-10 "Cópala", ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco.

Por medio del presente, reciba un cordial saludo, aunado a lo anterior, me permito hacer algunas observaciones respecto al proceso de corrección, actualización y/o modificación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-10 "Cópala", publicado el 28 de septiembre del 2012; y en atención a la petición por escrito por parte de la Dirección General de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Zapopan, y en atención al acta de la sesión de cabildo del 12 de diciembre del 2014, mediante la cual se aprueba por parte de ese Ayuntamiento la corrección al Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN-10 "Cópala", por lo que a tales hechos manifiesto a Usted lo siguiente:

Que en primer término el dictamen de trazo, usos y destinos específicos que se emitió, con número de oficio 11212/DICT/2015, correspondiente a la acción urbanística privada, para el emplazamiento del uso de industria ligera y riesgo bajo (I1) denominado "**Proyecto Industrial Clúster Alimenticio**", se deriva del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano ZPN-10 "Cópala", con fecha de publicación del 28 de septiembre del 2012, el cual contempla a la zona donde se localiza el predio de referencia con una fracción dentro del polígono del centro barrial (CB), como área de reserva urbana a media plazo (RU-MP), área de protección a cauces y cuerpos de agua (CA), área de vulnerabilidad y riesgo por inundación (RI), área de restricción por paso de infraestructura de electricidad (RI-EL), área de restricción por paso de infraestructura de vialidad propuesta (RI-VL), con frente a dos vialidades principales propuestas (VP-1), denominada avenida Valle de los Molinos, (VP-4) sin nombre, a dos vialidades colectoras propuestas (VC-4B) sin nombre, (VC-1E) sin nombre, a una vialidad colectora menor propuesta (VCm-3) sin nombre, para el establecimiento de los siguientes usos:

- ▶ **Mixto distrital intensidad alta; RU-MP/ MD-4 (86, 87, 88, 159).**
Usos y destinos compatibles y condicionados: habitacional unifamiliar, habitacional horizontal, habitacional vertical, comercios y servicios vecinales, barriales, distritales, manufacturas domiciliarias, manufacturas menores, equipamiento vecinal, barrial, distrital, espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, barriales, distritales, (Para las fracciones con frente a las vialidades principales propuestas (VP-1) denominada Avenida Valle de los Molinos, (VP-3) sin nombre).
- ▶ **Mixto barrial intensidad alta; RU-MP/MB-4 (89, 90, 91).**
Usos y destinos permitidos: habitacional unifamiliar, habitacional horizontal, habitacional vertical, comercios y servicios vecinales, comercios y servicios barriales, manufacturas menores,



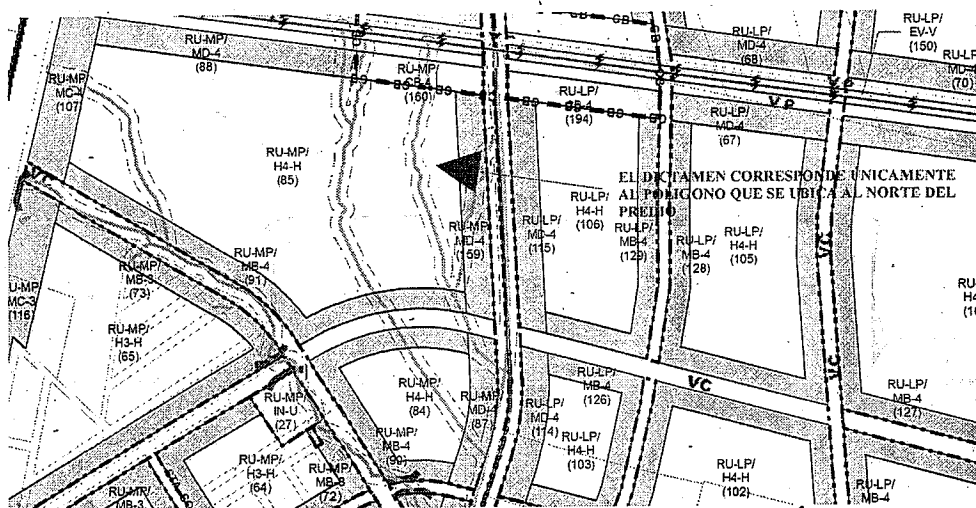
equipamiento vecinal, equipamiento barrial, espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, espacios verdes abiertos y recreativos barriales (Para las fracciones con frente a las vialidades colectoras propuestas (VC-4B) sin nombre, (VC-1E) sin nombre y a una vialidad colectoras menor propuesta (VCm-3) sin nombre).

► **Comercios y servicios barriales intensidad alta; RU-MP/CB-4 (160).**

Usos y destinos permitidos: habitacional unifamiliar, habitacional horizontal, habitacional vertical, comercios y servicios vecinales, comercios y servicios barriales, equipamiento vecinal, equipamiento barrial, espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, espacios verdes abiertos y recreativos barriales. (Para la fracción con frente a las vialidades principales propuestas (VP-1) denominada Avenida Valle de los Molinos, esquina con la (VP-4) sin nombre)

► **Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta; RU-MP/H4-H (84, 85).**

Usos y destinos permitidos: habitación unifamiliar, espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, equipamiento vecinal, comercios y servicios vecinales, manufacturas domiciliarias.



Sin embargo, cabe destacar a Usted que lo aprobado en la sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Zapopan, celebrada el pasado 12 de diciembre de 2014, mediante la cual se autorizó una corrección al Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN-10 "Copala" en lo que corresponde al polígono del "Área de Gestión Urbana Integral" (AGUI 1), el cual contempla a la zona donde se localiza el predio de referencia como área de reserva urbana a mediano plazo (RU-MP), área de protección a cauces y cuerpos de agua (CA), área de vulnerabilidad y riesgo por inundación (RI), área de restricción por paso de infraestructura de vialidad propuesta (RI-VL), con frente a dos vialidades principales propuesta (VP-1) denominada avenida Valle de los Molinos, (VP-3) sin nombre, a dos vialidades colectoras propuestas (VC-4B) sin nombre, (VC-1E) sin nombre, a una vialidad colectoras menor propuesta (VCm-3) sin nombre, para el emplazamiento del uso: Industria ligera y riesgo bajo; RU-MP/I1.

Dicha corrección como lo manifiesta la Autoridad Municipal, **ES IMPROCEDENTE**, toda vez que la supuesta corrección no cumplió con los procedimientos que describe la ley de la materia, en el caso que nos ocupa el Código Urbano del



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

Estado de Jalisco, por lo que se deduce de simple lectura que no es una corrección al Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN 10 "Copala", sino una modificación al uso de suelo, es por ello que esa Autoridad Municipal debió realizar una consulta pública así como enviar una copia del proyecto de modificación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano a esta Secretaría de Medio Ambiente y desarrollo Territorial, y cumplir con todos y cada uno de los requisitos establecidos por la legislación de la materia, en atención a ello se reitera que el dictamen aprobado por el H. Ayuntamiento de Zapopan, es improcedente debido a la falta de cumplimiento a los lineamientos y disposiciones del procedimiento establecido por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, tal y como lo establece los siguientes artículos 98, 116, 123, 139 y 140 que a la letra dictan:

Artículo 98. Para elaborar y aprobar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o se revise el programa vigente;
- II. Para elaborar el proyecto de programa, la Dependencia Municipal realizará foros de opinión con los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente. Formulado el proyecto de programa por la Dependencia Municipal, será presentado en sesión del Ayuntamiento, donde se acordará someterlo a consulta pública;
- III. El Ayuntamiento por medio de su comisión en materia de planeación socioeconómica, urbanización y edificación convocarán y coordinarán la consulta pública, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad;
- IV. El proyecto se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo se enviará copia a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y se facilitarán a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha cuando se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos; de abstenerse se entenderá que no hay comentarios que presentar por parte de estas dependencias, institución o asociación, respecto del mismo;
- V. Cumplidas las consultas a que se refiere la fracción anterior, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas;
- VI. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijan en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días;
- VII. El proyecto ya ajustado y su reglamentación, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población; y



VIII. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 116. Para expedir y revisar el plan de desarrollo urbano de centro de población, se seguirá procedimiento establecido en los artículos 98 y 99 de este Código, verificando además la congruencia del plan con el programa municipal de desarrollo urbano.

Artículo 123. Para aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El ayuntamiento aprobará se elabore el plan parcial de desarrollo urbano o su revisión;
- II. El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial de desarrollo urbano; se harán las consultas con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Municipio, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial de desarrollo urbano;
- III. Formulado el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano, se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para los efectos de su consulta pública así como, el procedimiento señalado en el artículo 98 de este Código;
- IV. Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de plan parcial de desarrollo urbano;
- V. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que establezca el Municipio, por un plazo no menor de quince días;
- VI. El proyecto ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso; y
- VII. Aprobado el plan parcial de desarrollo urbano por el municipio, el Presidente Municipal realizará la publicación y solicitará su registro, conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código.

Artículo 139. Será obligatoria para los Ayuntamientos la revisión y en su caso actualización de los programas y planes de desarrollo urbano de centro de población y planes parciales de desarrollo urbano, mediante acuerdo del ayuntamiento, cuando sean acreditados los siguientes motivos:



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

- I. Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Se presenten propuestas de los ciudadanos en base a consulta pública debidamente autorizada a razón de que las condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas requieran de innovación urbana; o
- IV. Se determine la actualización del programa o plan, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada en juicio substanciado ante el Tribunal de lo Administrativo.

Artículo 140. El procedimiento para actualizar un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Si se detectan omisiones, errores o falta de congruencia en los elementos de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se corregirá de la siguiente manera:
 - a) El procedimiento se iniciará en cuanto se detecte la existencia de dichos supuestos; y
 - b) Si la omisión, error o falta de congruencia se refiere únicamente a la integración de los documentos del programa o plan, la Dependencia Municipal procederá a integrarlos correctamente y propondrá al Ayuntamiento el proyecto de acuerdo donde se apruebe su corrección; y
- II. Cuando en resolución definitiva del Tribunal de lo Administrativo, se determine la improcedencia de la aplicación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, el Ayuntamiento emitirá un acuerdo para su actualización a efecto de acreditar el cumplimiento de la sentencia, informará a la dependencia municipal y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 251. Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano o, en su caso con el proyecto definitivo de urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate.

Quando el proyecto definitivo de urbanización proponga una modificación en el uso de suelo establecido en el plan de desarrollo urbano de centro de población o en el plan parcial de desarrollo urbano, este deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento a propuesta del dictamen técnico elaborado por la dependencia municipal.

El dictamen técnico señalado en el presente artículo deberá ser sometido a consulta pública de acuerdo con los procedimientos señalados en el artículo 98 del presente Código.

Por lo que tomando en consideración el artículo 140, fracción I, inciso b; el procedimiento realizado por la autoridad municipal no fue el de integrar documentos, sino el modificar el uso de suelo para incluir un uso de suelo que no estaba contemplado dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN 10, con la justificación de considerar y contemplar la demanda de empleo en la zona.


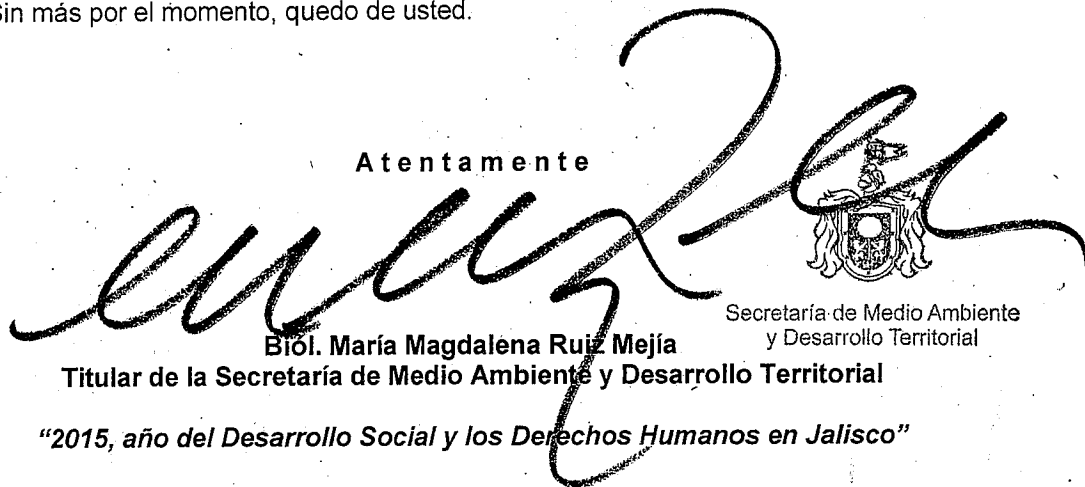


Por lo anteriormente enunciado a Usted, el documento que envía a esta dependencia no cumple con lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que la supuesta corrección, lo real es un cambio de uso de suelo, el cual es improcedente por incurrir en la ilegalidad de no cumplir con los procedimientos establecidos.

En consecuencia de lo anterior, le solicitamos de la manera más atenta, se analice la supuesta corrección y se reponga el procedimiento y/o justifique la modificación o cambio de uso de suelo que señala el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Sin más por el momento, quedo de usted.

Atentamente



Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial

BIOL. María Magdalena Ruiz Mejía

Titular de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial

"2015, año del Desarrollo Social y los Derechos Humanos en Jalisco"

C.c.p. Mtro. Pedro Antonio Gaeta Vega.- Director General de Planeación y Gestión Urbana
C.c.p. Ing. Rigoberto Román López.- Director General de Protección y Gestión Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.
C.c.p. María Laura Arias Rodríguez. Directora del Jurídico de la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.
C.c.p. Ing. Jacinto de la O Campos.- Director de Planeación Urbana Municipal.
C.c.p. Archivo.

Dirección General de Planeación y Gestión Urbana


PAGV/REV/GJOC/EGM