



Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial

**SECRETARIA**  
**Oficio SEMADET/DGPOT/0422/2016**

Guadalajara, Jalisco, 24 de noviembre del 2016

**Mtro. Abel Hernández Márquez.**  
**Presidente Municipal de Teocaltiche, Jal.**  
**Presente.**

En atención a su oficio N° 095/2016, anexo al que envía para su revisión el proyecto del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Teocaltiche 2015- 2040, me permito informarle que habiendo analizado la versión del Plan presentado, y en función del Código Urbano para el Estado de Jalisco Título Segundo "De la Concurrencia y Coordinación de las Autoridades", Capítulo II "Del Gobierno del Estado", Sección Segunda, "De las Atribuciones", artículos 9° Ter, fracción XXVII, XXVIII, Título Quinto "De la Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros De Población", Capítulo I "De la Planeación del Desarrollo Urbano", 83, 98, fracción IV, Sección Quinta "Del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población"; 114-119; a la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, artículo 21; se tienen las siguientes observaciones generales:

- A) Conforme al artículo 86 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, deberá de someterse a evaluación en materia de impacto ambiental por la autoridad competente, la propuesta presente del Plan de Desarrollo Urbano.
- B) I.1. Bases Jurídicas.- Señala la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, aclarando que es una ley ya derogada, actualmente es el Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- C) I.3 Objetivos Generales del Plan.- Apegarse al artículo 115 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- D) II.3.1~~4~~ Señalar el censo del 2015.
- E) III.1. Presentar las dos hipótesis que señala en el documento, así como la metodología utilizada.
- F) III.2. Demanda de Suelo Urbano.- Revisar la metodología, así como las propuestas que presenta en el documento, haciendo su proyección a un plazo más corto.
- G) IV.3. Clasificación de áreas.- Justificar el formato del texto.
- H) IV.5. Utilización general del suelo.- Justificar el formato del texto.
- I) IV.6. Estructuración urbana.- Justificar el formato del texto.

*E-mail. 25/nov/16  
Presidencia.teocaltiche@hotmail.com  
Confirmado de recibirlo en automatico  
28-nov-  
FI\_ rovalcaba@hotmail.com (Orig. Pro. Javier Rovalcaba Planeacion)*



Secretaría de Medio Ambiente  
y Desarrollo Territorial

**SECRETARIA**  
**Oficio SEMADET/DGPOT/0422/2016**

- J) IV.7. 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.
- K) Los gráficos no son claros, ya que conforme al formato que nos enviaron (visualizador de fotos), se deforma la información que contiene, y no se puede llevar a cabo con precisión el análisis correspondiente.
- L) D.1.- Establecer los polígonos del área de estudio y del área de aplicación, indicando la posición de sus vértices y de las líneas que los unen, utilizando referencias geográficas y distancias entre los vértices. En el caso de existir límites municipales o estatales cercanos al centro de población, se utilizarán estos como límites del Área de Aplicación, haciéndolos formar parte del polígono en los tramos que corresponda. Deberá contener curvas de nivel (señalando cota), la traza urbana y todo tipo de vías de comunicación existentes y de líneas de infraestructura regional, con nombre de las vialidades, así como su origen y su destino.
- M) D.2.- 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 apegarse a lo siguiente:
- N) 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.
- O) Síntesis de factores naturales: 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:
- P) 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.
- Q) Medio físico transformado; 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.



Secretaría de Medio Ambiente  
y Desarrollo Territorial

**SECRETARIA**  
**Oficio SEMADET/DGPOT/0422/2016**

- R) D.4.- Deberá de revisar los usos de suelo conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, así como el de especificar los usos y destinos que actualmente existen en la localidad, conforme al Reglamento Estatal de Zonificación.
- S) D-7.- Deberá de modificar el presente plano, una vez que realice la modificación a los planos anteriores, debiendo vaciar la información relevante de lo recabado anteriormente (diagnóstico).
- T) En el documento, describir las secciones de la estructura vial.
- U) E-1.- Deberá de señalar la totalidad de las áreas de urbanización progresiva. 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. Considerar áreas de transición entre áreas de conservación de conservación ecológica, áreas de protección a cauces y cuerpos de agua y las zonas de uso habitacional, industria y comercial y de servicios. Revisar la clasificación de áreas, en especial las áreas de renovación urbana, ya que hay predios, que al parecer, no han sido urbanizados, pudiendo considerarse como reservas. 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, así como el de proponer en las áreas de reserva urbana.
- V) E-2.- No coincide la clasificación de áreas con el uso de suelo, revisar. Establecer medidas de protección a los acuíferos existentes en la zona. Establecer franjas de amortiguamiento entre usos que son incompatibles entre sí, por ejemplo entre lo habitacional e industrial. 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, 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.
- W) E-3.- Deberá de señalar el área de restricción de los nodos viales propuestos, asimismo deberá de existir un espaciamiento entre las intersecciones a desnivel, conforme al



Secretaría de Medio Ambiente  
y Desarrollo Territorial

**SECRETARIA**  
**Oficio SEMADET/DGPOT/0422/2016**

artículo 303 fracción XIII del Reglamento Estatal de Zonificación. Revisar las características geométricas del sistema vial primario, conforme al artículo 319 cuadros, 45, 46 y 47 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. Hacer la propuesta de las vialidades conforme a la topografía de la zona. Señalar el origen y destino de las vialidades propuestas. Revisar la estructura urbana, conforme a los centros vecinales, barriales, distritales, etc.

X) 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.

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, 83, 98, 114-119 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 de Desarrollo Urbano.

Sin más por el momento, quedo de usted.

Atentamente

Dr. Rodolfo Montaña Salazar.  
Director General de Planeación y Ordenamiento Territorial.

"2016, año de la acción ante el Cambio Climático en Jalisco"

C.c.p. Lic. José Trinidad Padilla López.- Procurador de Desarrollo Urbano.  
C.c.p. C. J. Trinidad López Rivas.- Director General de la Unidad Estatal de Protección Civil y Bomberos de Jalisco.

C.c.p. Archivo.  
En atención al número de referencia DGPOT/09-424/2016.

Dirección General de Planeación y Ordenamiento Territorial

RMS/MJS/JOC/EGM