



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/DGPOT/ 173 / 2017.

Guadalajara, Jalisco. A 9 de noviembre de 2017.

Ing. José de Jesús Romo Gutiérrez
Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
Municipio de Jalostotitlán, Jalisco.
Presente.

Asunto: Se emiten observaciones y recomendaciones.

Aunado a un cordial saludo y en atención a sus similares 1471/05/2017 de fecha 27 de abril de 2017 y 05-2471/2017 de fecha 24 de julio de 2017; mediante los cuales adjunta el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Estación San Gaspar, Jalostotitlán, Jalisco, localizado en el cruce de la carretera estatal 215 Jalostotitlán-Teocaltiche en el predio denominado "Vallarta", región Altos Sur, de conformidad a lo estipulado por los Artículos 120,121,122 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y en armonización con lo establecido por el artículo 10 fracción XXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En ese tenor y de conformidad con lo que establece el artículo 10 fracción VII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 78 fracción III, 80, 81, 83, 85, párrafo segundo, 86, 120, 121,122, 123 y demás relativos del Código Urbano para el estado de Jalisco y una vez que se revisó y analizó el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano, a la luz de lo que se establece en los artículos del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se realizan las siguientes:

*E-mail: enviado 14/nov/17
jose.romo@jalostotitlan.gob.mx*

*RECIBI ORIGINAL
LUIS RENDON GONZALEZ
21 - NOV - 17*



OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES



Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Urbano

1.- De conformidad con lo que establece el artículo 121 del Código Urbano para el estado de Jalisco en su fracción II, se debe realizar un análisis de congruencia respecto del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, concatenado con lo que establece el artículo 10 fracción VII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento, Territorial y Desarrollo Urbano; de lo anterior se desprende que el proyecto guarda congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Jalostotitlán, y en específico se apega a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento Estatal de Zonificación, fracciones II, III y IV; esto en cumplimiento de lo que establece el artículo 81 del Código Urbano para el estado de Jalisco. Sin embargo, se sugiere que para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 78, fracción II del Código Urbano, se haga el análisis de congruencia necesario con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Jalisco, con respecto al proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano en revisión, para garantizar la congruencia, la integralidad, la sustentabilidad, la visión de largo plazo y la racionalidad de la política urbana estatal y municipal.

2.- En atención a que el artículo 122 del Código Urbano, señala el contenido y los elementos que componen el plan parcial de desarrollo urbano y establece en su fracción II que se deben incluir las políticas y los objetivos que se persiguen, se desprende de la revisión al proyecto de plan que no se apega a lo estipulado, por lo que se sugiere ajustar su proyecto a los objetivos que establece el Código Urbano de conformidad con el artículo 120, que a la letra dice:

Artículo 120. Los planes parciales de desarrollo urbano tienen por objeto:

- I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;*
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;*
- III. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;*



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/DGPOT/ 173 / 2017.

- IV. *Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;*
- V. *Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;*
- VI. *Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y*
- VII. *El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan."*

En cumplimiento a la **fracción IV** del citado numeral 122 del Código Urbano respecto de *la descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en el área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;* se observó en la revisión que el proyecto incluye los apartados correspondientes, sin embargo se sugiere que para dar soporte a la estrategia de ordenamiento territorial con la clasificación de áreas y la zonificación que se prevé en este proyecto de plan parcial, la descripción se complemente de acuerdo con los siguiente:

- a) **Medio físico natural;** se deberá integrar una descripción sobre el comportamiento de los vientos, en específico la orientación y el rumbo de los vientos dominantes, y esta descripción también deberá ser plasmada en los gráficos con la finalidad de verificar que las propuestas de usos de suelo no generen afectaciones o se vean asimismo afectadas por este condicionante natural, en ese mismo sentido es pertinente apoyarse con gráficos y planos para complementar e ilustrar sobre la información que proporciona; señalar la fuente de la información; hacer el análisis de factores naturales como: topografía, hidrología, vegetación y uso potencial del suelo, edafología, geología, climatología, paisaje natural y una evaluación visual de la zona.
- b) **Medio físico transformado;** es pertinente un análisis más específico, así como la representación gráfica y técnica, misma que deberá de ser representada en los gráficos de estrategia (E1-E-2 y E-3), señalando la fuente de donde se obtiene la información y asimismo desarrollar la



Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Urbano

información sobre las características demográficas, la población económicamente activa, el nivel de satisfacción de necesidades básicas, entre otros. En el mismo sentido, la información correspondiente a los componentes de la estructura urbana, como son el sistema vial, la infraestructura y uso actual del suelo, deberá ser complementada con el estudio de impacto ambiental, según lo señala el artículo 86 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, donde establece:

Los planes y programas de desarrollo urbano así como, los proyectos definitivos de urbanización que modifiquen el uso de suelo, densidad o intensidad, previamente a ser aprobados, deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental por la autoridad competente.

- c) **Factores restrictivos a la urbanización;** el proyecto debe enunciar la existencia o no, de factores que sean restrictivos para la urbanización, como la topografía, la hidrología, la vegetación, la edafología, la composición geológica, el clima, el paisaje natural, los aspectos ambientales, los focos de contaminación industrial, los tiraderos de basura y rellenos sanitarios así como las descargas de aguas residuales.

En el análisis del cumplimiento de la **fracción VI** del numeral 122 que establece que *la zonificación se deberá de hacer conforme a lo que establece el título sexto del Código Urbano*, en específico el artículo 148 refiere en su párrafo I; que deberá incluirse *la determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población*, se desprende de la revisión la información de referencia en el anexo gráfico Z-1; "Plano de Zonificación", sin embargo se deben precisar algunos datos, como la clave RI-RG1, plasma da en el gráfico pero no incluida en la simbología del plano con el significado correspondiente. También se deberá revisar la congruencia entre las propuestas de áreas de Reserva Urbana para el corto plazo conforme a los servicios existentes en la zona y las posibilidades de dotación de infraestructura de la misma, y asimismo se deberán de prever áreas de amortiguamiento entre lo urbano y

RMS/MIS/EIV/EGM*

DGPOT/05-290/2017; DGPOT/07-541/2017



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/DGPOT/ 173 / 2017.

lo rústico, tomando en cuenta los límites de los usos propuestos del presente plan parcial.

En cumplimiento al párrafo III del artículo 148 del Código Urbano, mismo que señala que el plan parcial deberá incluir *la reglamentación de los usos y destinos*, se desprende de la revisión la información de referencia en el artículo 14 del documento básico del Plan, sin embargo se deberá considerar lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación en el capítulo VI, de las "Consideraciones generales para la reglamentación de zonas"; el capítulo VII, de la "Reglamentación de zonas de aprovechamiento de recursos naturales" y, el capítulo IX, de las "Estaciones de servicio, gasolineras".

Como complemento a lo anterior y con fundamento en el artículo 15, del Reglamento estatal de Zonificación, se deberá prever dentro del área de estudio que las vialidades propuestas sean conforme a la topografía de la zona; así como señalar el origen y destino de las vialidades propuestas y que éstas se integren a la estructura urbana en las escalas correspondientes conforme a los centros vecinales, barriales y distritales.

En atención al análisis sobre lo estipulado en la **fracción VII** del artículo 122 del Código Urbano respecto a; *la clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes*; no se desprende de la revisión la información de referencia para este cumplimiento; así como tampoco se advierte la integración de; *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*; tal como se estipula en la **fracción VIII** del citado numeral.

Respecto de la **fracción IX**, del multicitado artículo 122, referente a la integración de *los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado*; no se desprende de la revisión la información de referencia para el cumplimiento de este dispositivo ni de lo establecido en la **fracción XIII**, referente a la integración de la



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/DGPOT/ 173 / 2017.

información de los riesgos para la zona de aplicación, que establezca el Atlas de Riesgo expedido en términos de la legislación de la materia, y en lo referente al requerimiento establecido en la **fracción XIV**, sobre la inclusión del estudio que considere la movilidad urbana sustentable; tampoco se desprende de la revisión al proyecto de Plan Parcial la información de referencia.

En sentido de lo anterior, **la fracción XV** del artículo 122 del Código Urbano señala que se deberán incluir, *en general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes*; de lo cual, se desprende de la revisión que se incluye un apartado (Capítulo V "De las propuestas de acción urbana), mismo que señala las acciones en materia de infraestructura y vialidad/ y transporte, sin embargo, con el fin de establecer los plazos y sobre todo incluir alguna otra acción inherente a las acciones urbanísticas que de este instrumento se deriven y sobre todo, para efectos de que este proyecto de Plan alcance mejores resultados, deberá apegarse a lo establecido en el artículo 136 del Código Urbano para el Estado de Jalisco;

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. La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada en los términos de la normatividad en materia de responsabilidades."

3.- En otras observaciones, se desprende de la revisión grafica a los planos de los diagnósticos, que en el plano D-1, se debe señalar el norte, las curvas de



**SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/DGPOT/ 173 / 2017.**

nivel, los escurrimientos, arroyos, líneas de luz de alta tensión, línea telefónica, línea telegráfica y los vientos dominantes, asimismo describirlos en el documento, mientras que en el plano D.4., del "Uso actual del suelo", se deberán verificar los usos que señala en los gráficos, tomando en cuenta los usos agropecuarios, granjas y huertos y, rústicos; clasificando el uso para estos polígonos conforme al cuadro No. 1. del Reglamento Estatal de Zonificación. El plano D-7, que corresponde a la síntesis del estado actual, deberá corresponder con la prosa del documento en el apartado correspondiente (arriba señalado), conforme a los servicios de abasto y desecho, topográficos y de dotación de infraestructura

Continuando la revisión a los gráficos correspondientes a la estrategia, el plano Z-1, es denominado como "Clasificación de Áreas", debiendo adicionar, por la información con que cuenta, que es también de "Usos de Suelo" y "Estructura Urbana", asimismo eliminar del apartado de la simbología y datos, varios usos inexistentes en la zona, de igual modo es pertinente señalar únicamente las reservas urbanas correspondientes al emplazamiento de la acción urbanística, y conforme a las reservas urbanas que se proponen, se deberá de realizar el estudio correspondiente a la proyección de población para la localidad y hacer la propuesta acorde a los resultados y a la necesidad del Municipio.

En cuanto a las áreas consideradas altamente agrícolas, se deberán clasificar como Áreas de Conservación Ecológica (AC), y asimismo señalar las Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (CA), estableciendo medidas de protección a los acuíferos existentes en la zona, así como definir las acciones para la salvaguarda de los mismos. En el mismo sentido, considerar las áreas que pudieran considerarse como zonas de riesgo de acuerdo al Atlas de Riesgo, especificando normas especiales y/o restricciones para dichas zonas y señalar también el área de restricción de los nodos viales propuestos, así como prever dentro de las áreas de reservas urbanas las vialidades propuestas, conforme a lo establecido en el artículo 15 del Reglamento Estatal de Zonificación.

Lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 10, fracción VII y XXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículo 9 Ter, 77, 78, 85, 86, 87, 120, 121, 122, 123 y demás relativos al Código Urbano del Estado de Jalisco; artículo 38 fracción XX, artículo 43

RMS/MS/EJV/EGM*

DGPOT/05-290/2017; DGPOT/07-541/2017



**SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/DGPOT/ 173 / 2017.**

fracción II, V, VII, VIII, XVII, del Reglamento Interno de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.

Las observaciones hechas en el cuerpo del presente curso, las cuales se puntualizan de manera fundada y motivada, se hacen con el ánimo de que se cumplimente y adquiera el carácter de instrumento de planeación urbana de acuerdo al Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano, en el nivel de Plan Básico de Desarrollo Urbano bajo la modalidad de Plan Parcial de Desarrollo Urbano, según lo estipulado por el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial

Atentamente

Dr. Rodolfo Montaña Salazar

Dirección General de Planeación y Ordenamiento Territorial

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Jalisco y del Natalicio de Juan Rufino"