

P/Archivo

ACUSE

SECRETARÍA  
OFICIO SEMADET/DGPOT 0081/ 2017.



Guadalajara, Jalisco. A 5 de julio de 2017.

**Arq. Eduardo Alfredo Hernández Castellanos.**  
Jefe de Planeación y Desarrollo Municipal del  
Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jal.  
Presente.

**Asunto:** Se emiten observaciones.

Aunado a un cordial saludo y en atención a su similar-1 PDU 008/2017 de fecha 26 de enero de 2017, mediante el cual adjunta el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Casa Tradición" en la localidad de Capilla de Guadalupe, del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, 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 estipulado por el artículo 10 fracción XXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En este sentido y con fundamento en lo que establece el Código Urbano en su artículo 78 fracción III, referente a los Planes Básicos de Desarrollo Urbano, Inciso b) de Planes Parciales de Desarrollo Urbano, en el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano, se debe armonizar con los Instrumentos superiores:

- Plan Nacional de Desarrollo 2012-2018
- Plan Estatal de Desarrollo 2013-2033
- Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur
- Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado 2011
- Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1996
- Plan Municipal de Desarrollo de Tepatitlán de Morelos, Jalisco 2015-

2018

En ese tenor se tiene que mediante oficio Número 13-385/2016, signado por la Lic. Lucía Lorena López Villalobos, en su calidad de Secretario General del Ayuntamiento, notifica al C. Eduardo Alfredo Hernández Castellanos, Jefe de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal, el Acuerdo de Ayuntamiento número 486-2015/2018 de la Sesión Ordinaria Número 40, del día 7 de diciembre de 2016,

MS/MJS/EJV/AJBG/EGM\*  
DGPOT/01-069/2017

22 AGO. 2017

Arq. Eduardo Alfredo Hernández Castellanos



Secretaría de Medio Ambiente  
y Desarrollo Territorial

**SECRETARÍA**  
**OFICIO SEMADET/DGPOT 0081/ 2017.**

mediante la cual se autoriza la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en el predio rústico denominado "El Centro", ubicado en el Km 4.5 de la carretera Tepatitlán-Arandas, con el fin de autorizar la acción urbanística privada, para Industria (planta tequilera) y Hotel, denominada "Casa Tradición".

Con fecha 24 de enero de 2017, mediante oficio número CMDU003/2017, suscrito por el Dr. Héctor Hugo Bravo Hernández, en su calidad de Secretario General del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, publica en los estrados de la presidencia municipal el Plan Parcial en estudio.

Mediante oficio Exp.1 PDU 008/2017, recibido el día 26 de enero de 2017 y signado por el Arq. Eduardo Alfredo Hernández Castellanos en su calidad de Jefe de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal, se notificó a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del inicio de la consulta pública.

Con fundamento en lo que establecen los artículos 120, 121 y 122 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se hacen las siguientes:

**OBSERVACIONES**

En atención a que el artículo 122 del Código Urbano en su fracción I establece que se debe hacer referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte, haciendo la revisión del plan en comento se encontró que la delimitación del área de estudio en la descripción del polígono del área de estudio que presenta, se traslapa con el área de estudio del Plan de Desarrollo Urbano de Capilla de Guadalupe, por lo que se recomienda modificar al límite del área de estudio del Plan que se presenta y únicamente colinde con el Plan de Desarrollo Urbano, mismo que deberá de revisar los límites, ya que no coinciden con el Plan Oficial de la localidad.

Asimismo, con fundamento en el artículo 8 del Reglamento Estatal de Zonificación, deberá de utilizar como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática Cuadrícula Universal Transversa de Mercator), debiendo de contener la traza urbana, curvas de nivel topográficas, ríos, escurrimientos y cuerpos de agua, y todo tipo de

RMS/MJS/EJV/AIBG/EGM  
DGPOT/01-069/2017

2



**SECRETARÍA**  
**OFICIO SEMADET/DGPOT 0081/ 2017.**

Guadalajara, Jalisco. A 5 de julio de 2017.

**Arq. Eduardo Alfredo Hernández Castellanos.**  
Jefe de Planeación y Desarrollo Municipal del  
Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jal.  
Presente.

**Asunto: Se emiten observaciones.**

Aunado a un cordial saludo y en atención a su similar 1 PDU 008/2017 de fecha 26 de enero de 2017, mediante el cual adjunta el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Casa Tradición" en la localidad de Capilla de Guadalupe, del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, 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 estipulado por el artículo 10 fracción XXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En este sentido y con fundamento en lo que establece el Código Urbano en su artículo 78 fracción III, referente a los Planes Básicos de Desarrollo Urbano, Inciso b) de Planes Parciales de Desarrollo Urbano, en el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano, se debe armonizar con los Instrumentos superiores:

- Plan Nacional de Desarrollo 2012-2018
- Plan Estatal de Desarrollo 2013-2033
- Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 3 Altos Sur
- Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado 2011.
- Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1996
- Plan Municipal de Desarrollo de Tepatitlán de Morelos, Jalisco 2015-

2018

En ese tenor se tiene que mediante oficio Número 13-385/2016, signado por la Lic. Lucia Lorena López Villalobos, en su calidad de Secretario General del Ayuntamiento, notifica al C. Eduardo Alfredo Hernández Castellanos, Jefe de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal, el Acuerdo de Ayuntamiento número 486-2015/2018 de la Sesión Ordinaria Número 40, del día 7 de diciembre de 2016,

EMIS/MJS/EDV/ARGG/EGM\*  
DGPOT/01-069/2017

*Se envió por correo electrónico a Sr. Eduardo Hernández Castellanos, Jefe de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, el día 5 de julio de 2017.*

Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial



**SECRETARÍA**  
**OFICIO SEMADET/DGPOT 0081/ 2017.**

mediante la cual se autoriza la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en el predio rústico denominado "El Centro", ubicado en el Km 4.5 de la carretera Tepatitlán-Arandas, con el fin de autorizar la acción urbanística privada, para Industria (planta tequilera) y Hotel, denominada "Casa Tradición".

Con fecha 24 de enero de 2017, mediante oficio número CMDU003/2017, suscrito por el Dr. Héctor Hugo Bravo Hernández, en su calidad de Secretario General del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, publica en los estrados de la presidencia municipal el Plan Parcial en estudio.

Mediante oficio Exp.1 PDU-008/2017, recibido el día 26 de enero de 2017 y signado por el Arq. Eduardo Alfredo Hernández Castellanos en su calidad de Jefe de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal, se notificó a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del inicio de la consulta pública.

Con fundamento en lo que establecen los artículos 120, 121 y 122 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se hacen las siguientes:

**OBSERVACIONES**

En atención a que el artículo 122 del Código Urbano en su fracción I establece que se debe hacer referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte, haciendo la revisión del plan en comento se encontró que la delimitación del área de estudio en la descripción del polígono del área de estudio que presenta, se traslapa con el área de estudio del Plan de Desarrollo Urbano de Capilla de Guadalupe, por lo que se recomienda modificar al límite del área de estudio del Plan que se presenta y únicamente colinde con el Plan de Desarrollo Urbano, mismo que deberá de revisar los límites, ya que no coinciden con el Plan Oficial de la localidad.

Asimismo, con fundamento en el artículo 8 del Reglamento Estatal de Zonificación, deberá de utilizar como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática Cuadrícula Universal Transversa de Mercator), debiendo de contener la traza urbana, curvas de nivel topográficas, ríos, escurrimientos y cuerpos de agua, y todo tipo de

RMS/MIS/ET/AIBG/EGM  
DGPOT/01-069/2017



**SECRETARÍA  
OFICIO SEMADET/DGPOT 0081/ 2017.**

vías de comunicación existentes y de líneas de infraestructura regional, correspondiendo la actualización de la traza urbana, en base a datos a recabar con las autoridades locales y a recorridos de campo.

Por lo que respecta a la fracción II del artículo 122 del Código Urbano referente a las políticas y los objetivos que se persiguen, se aprecia que se incluyen objetivos generales, así como objetivos particulares; sin embargo no se desprende del documento la vinculación entre estos y las determinaciones de usos de suelo y las acciones a seguir.

De igual forma no se incluye un apartado específico de políticas, por lo que se sugiere ajustar su proyecto a los objetivos que establece el Código Urbano de conformidad con lo que establece el artículo 120 del Código Urbano.

En relación a la fracción III del artículo 122 del Código Urbano respecto a la delimitación del área de aplicación, esta no se ajusta a lo señalado en la presente fracción, en atención a que la descripción del polígono del área de estudio que presenta, se traspasa con el área de estudio del Plan de Desarrollo Urbano de Capilla de Guadalupe.

La fracción IV del multicitado 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 tiene que incluye el medio físico transformado, con los componentes de estructura urbana, sistema vial, infraestructura y uso actual del suelo, sin embargo ésta deberá ser complementada con el estudio de impacto ambiental, según lo señala el artículo 86 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

En ese tenor, 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 con los siguientes estudios:

**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; hacer el análisis de factores naturales, como:

RMS/ALS/EN/AIBG/EGM  
DGPOT/01-069/2017



**SECRETARÍA**  
**OFICIO SEMADET/DGPOT 0081/ 2017.**

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:** 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.

**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;** 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.

En lo referente a la fracción V del artículo 122 del Código Urbano, respecto a los regímenes de tenencia de la tierra existente, se desprende del documento de manera enunciativa, sin embargo adolece de la representación gráfica más específica, pues el plano que presenta como A2 no establece las colindancias y regímenes de propiedad del área de estudio, solo presenta el del área de aplicación, por lo que en ese sentido deberá modificarse el plano representando gráficamente las colindancia y regímenes que establece en la prosa del documento.

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 se tiene que se incluye en el anexo gráfico E-2; "Clasificación de áreas", sin embargo, deberá revisar la congruencia entre las propuestas de áreas

Secretaría de Medio Ambiente  
y Desarrollo Territorial

RM MJS/EA/AIG/EEM\*  
DGPOT/01-069/2017



Secretaría de Medio Ambiente  
y Desarrollo Territorial

## SECRETARÍA OFICIO SEMADET/DGPOT 0081/ 2017.

de corto, mediano y largo plazo, conforme a los servicios existentes en la zona y las posibilidades de dotación de infraestructura de la misma.

Asimismo, se deberá de prever áreas de amortiguamiento entre lo urbano y lo rústico, tomando en cuenta los límites de los usos propuestos del presente plan parcial; considerar áreas de transición entre áreas de conservación de conservación ecológica, áreas de protección a cauces y cuerpos de agua. La descripción de las áreas deberá hacerse sobre la totalidad del área de estudio y no solamente del área de aplicación.

De igual forma, respecto a la reglamentación de los usos y destinos se incluye en el documento, en el apartado IV. "Estrategia", fracción IV.5. "Usos y destinos específicos" y en el anexo gráfico E-3; "Usos del suelo"; sin embargo se observa que los tres usos de suelo, **Turístico hotelero densidad media (THA-3)**, **Mixto Regional (MR)** e **Industria pesada y de riesgo alto (13)**, que se incluyen en el proyecto para un mismo polígono son incompatibles, por lo que se deberán redefinir los polígonos correspondientes a cada uso buscando la compatibilidad de conformidad con lo que establecen los artículos 8, 46, 64 y 89, así como el Cuadro 3, del Reglamento Estatal de Zonificación.

En este sentido la clasificación para el uso de Industria Pesada y de Riesgo Alto (13), 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 delimitadas por áreas de transición o amortiguamiento.

Así también, deberá de prever dentro del área de estudio; vialidades propuestas conforme a la topografía de la zona, señalar el origen y destino de las vialidades propuestas, la propuesta debe ser únicamente dentro del área de aplicación y deberá integrarse a la estructura urbana en las escalas correspondientes conforme a los centros vecinales, barriales y distritales; de conformidad con lo que establece el artículo 15, del Reglamento estatal de Zonificación.

En atención al análisis de la fracción VII del artículo 122 del Código Urbano respecto a la clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y

RMS/MS/EL/AIB/EGM  
DGPOT/01-069/2017



Secretaría de Medio Ambiente  
y Desarrollo Territorial

## SECRETARÍA OFICIO SEMADET/DGPOT 0081/2017.

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; se advierte en el documento y en los anexos gráficos, planos E-1, E-2 y E-3; la existencia de un área de protección a cuerpos o cauces de agua (CA-01), sin embargo no se incluyen las superficies de restricción y protección.

En el apartado, "11.3.2. Hidrología", se señala el nombre del plan como, "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Casa Fuerte", sin embargo de acuerdo a la información el nombre es, "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Casa Tradición", y la numeración de los párrafos subsecuentes no es consecutiva.

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; por lo que tendrá que incluir en el Plan las acciones, inversiones y obras a que se refiere el numeral referido; de igual forma deberá señalar el norte y los vientos dominantes en documento y gráfico de diagnóstico correspondiente.

En referencia a la información gráfica incluida, se tiene;

- Plano A-1: Ubicación del Centro de Población: Integrar las modificaciones en términos del párrafo 1 y 2, página 2 del presente apartado de OBSERVACIONES.
- Plano A-2: Área de aplicación: Integrar las modificaciones en términos del párrafo 1 y 2, página 2 del presente apartado de OBSERVACIONES.
- Plano E.1. Se señala "Delimitación del área de aplicación", debiendo decir "Plano E-1. Clasificación de Áreas", y debe quedar plasmada la clasificación de áreas de la totalidad del polígono de estudio.
- Plano E-2. Se señala "Clasificación de Áreas", debiendo decir "Plano E-2. Usos y Destinos", y deben quedar plasmados los Usos y Destinos solo para el área de aplicación.
- Plano E-3. Se señala "Usos y Destinos", debiendo decir "Plano E-3. Estructura Urbana", y debe quedar plasmada la Estructura Urbana, como son, las unidades territoriales y la estructura vial.

RMS/MIS/EN/AIG/ESM  
DGPOT/01-069/2017

6



Secretaría de Medio Ambiente  
y Desarrollo Territorial

## SECRETARÍA OFICIO SEMADET/DGPOT 0081/ 2017.

Con fundamento en el artículo 78 B, fracción IV, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se deberá integrar la información gráfica y/o planos faltantes correspondientes a la etapa de Diagnóstico:

- Plano de Síntesis del Medio Físico Natural;
- Plano de Estructura Urbana y Tenencia del Suelo;
- Plano de Uso Actual del Suelo;
- Plano de Vialidad y Transporte;
- Plano de Infraestructura;
- Plano de Síntesis del estado actual;

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 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 recurso, 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.

**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 Rulfo".

RMS/US/EN/AIBO/EGMT  
DGPOT/01-069/2017

7