



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/DGPOT/ 172 / 2017.

Guadalajara, Jalisco. A 3 de octubre 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 y recomendaciones.

Aunado a un cordial saludo y en atención a su similar Exp.1 PDU 014/2017 de fecha 10 de marzo de 2017, mediante el cual adjunta el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "El Volcán" localizado al oeste de la delegación de Mezcala de los Romero, en el 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 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:

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

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

RMS/MIS/EJV/EGM
SEMADET/01449
DGPOT/03-250/2017

*No se envían vendrán por el
E-mail: edualf60@gmail.com
Presidencia@tepatitlan.gob.mx*

Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial



Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial

SECRETARÍA OFICIO SEMADET/DGPOT/ 172 / 2017.

anterior se desprende que el proyecto guarda congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatlán de Morelos 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. Asimismo, en cumplimiento a lo establecido en el numeral 78, fracción II del Código Urbano; se incluye la referencia necesaria y guarda congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Jalisco con respecto al proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano en revisión, lo cual garantiza la integralidad, la sustentabilidad, la visión de largo plazo y la racionalidad de la política urbana estatal y municipal.

2.- En atención al cumplimiento del artículo 122 del Código Urbano en su **fracción II** referente a *las políticas y los objetivos que se persiguen*, se desprende de la revisión que se incluyen objetivos generales, así como dos objetivos particulares; sin embargo se deben considerar más objetivos conforme a la zonificación propuesta para cada zona, para las zonas agropecuarias y el límite del centro de población, asimismo no se desprende del documento la vinculación entre estos y las determinaciones de usos de suelo y las acciones a seguir, ya que 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 el mismo sentido 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 esta descripción se incluye estructurada en 3 ejes subdivididos en; Medio Económico y Social; Medio Físico Natural y; Medio Físico Transformado, de lo cual se observó lo siguiente:

- a) **Medio Económico y Social**; en el apartado de la "Situación actual", se incluyen tablas en las que se muestra el diagnóstico de la situación poblacional, sin embargo la información de referencia se encuentra desactualizada ya que se basa en el censo general de población 2010, por lo que es necesario consultar datos más recientes y en todo caso se recomienda realizar sus propias estimaciones de crecimiento.

RMS/M/S/EJ/V/BGM*
SEMADET/01449
DGPOT/03-250/2017



**SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/DGPOT/ 172 / 2017.**

Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial

- b) **Medio Físico Natural;** se incluye un análisis del medio físico natural, sin embargo, este deberá integrarse con las consideraciones y resultados del estudio de impacto ambiental correspondiente y que se deberá realizar conforme a lo establecido en el artículo 86 del Código Urbano para el estado de Jalisco.
- c) **Medio Físico Transformado;** en el apartado referente a la "Tenencia del suelo", deberá de considerar la desincorporación de las vías que se encuentran dentro del polígono del Ejido de Mezcala, mientras que en lo referente al "Equipamiento urbano, espacios verdes, abiertos y recreativos e instalaciones de infraestructura", se deberá hacer la descripción de cada uno de estos elementos, indicando la ubicación y las características unitarias correspondientes al tipo de equipamiento o instalación, como son las capacidades de las aulas, los turnos, los consultorios, los m2 de construcción, el tipo de infraestructura y su escala de servicio, entre otras particularidades.

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*, para lo cual se deberá integrar la información gráfica de la totalidad del área de estudio y su clasificación, no solo el área de aplicación, tal como se desprende de la revisión; mientras que el párrafo II; se refiere a *la determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas que integran el centro de población*, ante esto, no se desprende de la revisión la información de referencia. Asimismo 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 que el proyecto no incluye la información referente a la compatibilidad de usos y destinos y normas de control de la urbanización.

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*

RMS/M/S/EM/EGM
SEMADET/01449
DGPOT/03-250/2017



Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial

SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/DGPOT/ 172 / 2017.

*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 y, en el mismo sentido, la información referente a las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano; está referida a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, Ley que fue derogada al entrar en vigor el Código Urbano para el estado de Jalisco en 2009, observándose que este apartado requiere ser bien integrado y correctamente referido al marco legal vigente.*

Sobre la **fracción XI**, referente a *las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen; así como lo estipulado en la **fracción XII**, sobre la indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; se desprende de la revisión que ambos apartados no fueron integrados conforme lo establecido en el Título Décimo Segundo de las "Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones", del Código Urbano para el Estado de Jalisco.*

Continuando la revisión y en atención a lo establecido en la **fracción XIII**, referente a *la integración de la información de los riesgos para la zona de aplicación,*

RMS/MJJ/EIV/EGM*
SEMADET/01449
DGPOT/03-250/2017



Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial

SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/DGPOT/ 172 / 2017.

que establezca el Atlas de Riesgo expedido en términos de la legislación de la materia; así como el requerimiento establecido en la **fracción XIV**, sobre la inclusión del estudio que considere la movilidad urbana sustentable; no se desprende de la revisión al proyecto de Plan Parcial, la información de referencia para ambos requerimientos.

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 (III.7.) de Propuestas de acción urbana, mismo que señala solo las acciones en materia de infraestructura y vialidad y transporte, sin embargo debe complementarse con la información de las instancias de gobierno involucradas, 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."

RMS/MJS/EJV/EGM*
SEMADET/01449
DGPOT/03-250/2017



Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial

SECRETARÍA OFICIO SEMADET/DGPOT/ 172 / 2017.

Por lo anterior tendrá que incluir en el Plan, las acciones, inversiones y obras a que se refiere el artículo 136 del Código y del mismo modo el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano se deberá someter a evaluación en materia de impacto ambiental, conforme al 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;* y como dato adicional a lo anterior, el análisis se hará al área de estudio en general y no solo confinarlo a la acción urbanística de la estación de servicio.

3.- En otras observaciones, se desprende de la revisión que en el apartado de Disposiciones Generales (1.2.1.4), señala y refiere a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, debiendo ser el Código Urbano para el Estado de Jalisco por ser el vigente y aplicable para el caso, asimismo en el apartado 1.2.2.5., se refiere al H. Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, lo cual está fuera de lugar ya que debería referirse al H. Ayuntamiento de Tepatlitlán de Morelos, Jalisco. En este mismo apartado y con base en el Decreto Número 25655/LX/15, del 5 de noviembre de 2015, que reformó, entre otros, el artículo 5° del Código Urbano para el estado de Jalisco, se deberán integrar la totalidad de los conceptos y definiciones que contiene el mencionado artículo del Código Urbano.

Sobre los objetivos definidos, se desprende de la revisión que es pertinente establecer algunos objetivos más específicos en relación a los nuevos límites, usos y la motivación para la implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano. En cuanto a las imágenes, se observó que las imágenes 6, 7, 8, 9, 10, y, 11, no tienen la calidad gráfica suficiente para una correcta y clara lectura.

En el apartado III.2.1., se señala que la carretera estatal 228 es infraestructura regional (IN-R.1), sin embargo, en la revisión correspondiente se observó que es una área de restricción por paso de infraestructura vial (RI-VL), lo anterior de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación, en cuadro 1.- Clasificación de Áreas y el cuadro 35.- Instalaciones especiales e infraestructura.

RMS/MAS/EJV/EGM*
SEMADET/01449
DGPOT/03-250/2017



Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial

SECRETARÍA OFICIO SEMADET/DGPOT/ 172 / 2017.

Continuando la revisión, se observa pertinente la integración de 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. Asimismo, en el plano D-3., señala el análisis sobre los asentamientos irregulares, sin embargo este análisis debe ampliarse al resto de asentamientos, ya que según el plano D-4, existen más en el polígono de estudio.

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 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.

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/MIS/EIV/EGM*
SEMADET/01449
DGPOT/03-250/2017