



Guadalajara, Jalisco, 07 de noviembre del 2017



Lic. Patricia Fregoso Cruz
Coordinadora General de Gestión Integral
de la Ciudad y Secretaria Técnica del
Consejo Municipal de Desarrollo Urbano
Municipio de Zapopan
Presente

Asunto: Se emiten recomendaciones

Sirva el presente para enviar un cordial saludo, en atención al oficio marcado con el número CGGIC/511/2017 de fecha 04 de agosto de 2017, mediante el cual informa del inicio de la fase de foros de consulta en un periodo del 07 de agosto al 07 de septiembre el año en curso y la fase de consulta pública que se lleva del 25 de septiembre al 08 de noviembre del actual, para la revisión y actualización de los **Planes Parciales de Desarrollo Urbano de los Distritos Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco**, mismos que integraran los objetivos del **Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población** y el oficio 1111/UVOT/2017/2-1013 de fecha 20 de septiembre signado por el Arq. Jorge G. García Juárez en su carácter de Director de Ordenamiento del Territorio, mediante el cual remite los proyectos de Planes Parciales en términos de la consulta pública.

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, 98, 99, 114, 115, 116, 117, 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, Distrito Urbano ZPN-7 "El Colli"**, a la luz de lo que se

[Firma manuscrita]



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/

1540 / 2017

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 117 del Código Urbano para el estado de Jalisco en su fracción I, se debe realizar un análisis de congruencia, concatenado con lo que establece el artículo 10 fracción VII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se encontró que el proyecto en el apartado de congruencia con el marco de planeación; en el análisis de los instrumentos normativos de nivel estatal no considera el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POETEJ); esto en detrimento de lo que establece el artículo 78 fracción II, 81 y 117 fracción I del Código Urbano para el estado de Jalisco, ya que no realiza el análisis de este programa de referencia. En este sentido se sugiere que se haga el análisis de congruencia necesario del POETEJ con respecto al proyecto de **Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-7 "El Colli"**; para garantizar la congruencia, la integralidad, la sustentabilidad, la visión de largo plazo y la racionalidad de la política urbana estatal y municipal.

En ese mismo sentido se señala que el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población deberá incluir el análisis de su congruencia con el programa estatal de desarrollo urbano, el programa municipal y los planes regionales que correspondan, del mismo se desprende que se señala el Plan Nacional de Desarrollo, Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018, el Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018, Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, Programa Especial de Arte y Cultura 2014-2018, Plan Estatal de Desarrollo, Jalisco 2013-2033, Plan de Ordenamiento Territorial del AMG, Plan Municipal de Desarrollo Zapopan 2015-2018, Plan de Ordenamiento Ecológico



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

Territorial de Zapopan, Reglamento Estatal de Zonificación en el que se exponen los objetivos, estrategias y líneas de acción del sector, sin embargo no se menciona como son congruentes con el plan, por lo que se sugiere se haga esta puntualización para dar cumplimiento a la primera fracción del citado artículo 117.

En el mismo apartado en el análisis de congruencia con los instrumentos municipales no se hace referencia al Reglamento de Urbanización del Municipio de Zapopan, el Reglamento de Construcción del Municipio de Zapopan, el Reglamento para la Protección del Patrimonio Edificado y mejoramiento de la Imagen del Municipio de Zapopan, así como demás instrumentos que establecen los lineamientos para la adecuada planeación y regulación del distrito; por lo que se recomienda se haga el análisis respectivo a efecto de dar cumplimiento al artículo 117 fracción I y haya congruencia entre los distintos instrumentos de planeación municipal.

2.- En atención al objetivo general señalado en el plan parcial y con fundamento en los artículos 115 y 120 del Código Urbano para el estado de Jalisco, se hace referencia a los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Planes Parciales de Desarrollo Urbano, estableciendo como objetivos específicos:

- En el distrito ZPN-07, promover e incentivar aquellas acciones tendientes a estructurar dentro del territorio distrital un modelo de ciudad preferente; compacto, ordenado y más denso y ambientalmente sostenible.
- Promover la saturación, desdoblamiento, densificación de los asentamientos humanos.
- Continuar y consumir los procesos de regularización el suelo urbano emprendido por la instancia municipal encargada ante los organismos federales y ejidatarios.



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 /2017

- Rescate, valoración e integración urbana de los elementos naturales con los que se cuenta, especialmente los cauces, arroyos y escurrimientos, dando solución a los conflictos urbanos de su inapropiado manejo.
- Desalentar y controlar el crecimiento urbano en zonas naturales no aptas; zona de protección a la flora y fauna del Decreto del Bosque La Primavera, laderas y promontorios del Cerro del Tajo y del Colli.
- Proponer la actualización y ajuste del Decreto del Bosque de La Primavera, actualizando sus características, estableciendo un área de amortiguamiento específica, y balizamiento geo referenciado, para que, con base en ello, se proteja y no se realicen cambios en el uso del suelo.
- Completar y jerarquizar en sección y rol urbano, la estructura urbana de vialidades y ejes de movilidad al interior del distrito, y méjora en la vinculación y comunicación de éste, con la estructura urbana metropolitana.
- Vincular y comunicar las áreas urbanas del distrito, estableciendo los pasos y puentes sobre arroyos y escurrimientos apropiados y suficientes para ello.
- Racionalizar y completar la estructuración de rutas y derroteros del transporte colectivo, mejorando el radio de cobertura y reducción del tiempo de espera del servicio en las áreas urbanas del distrito.
- Integrar e implementar apropiadamente la red de ciclopistas conforme a la estructura urbana del distrito, y establecer los ciclopuestos correspondientes, de acuerdo con los flujos de movilidad no motorizada de la población, y a los puntos de intercambio modal posibles.
- Crear e incrementar sustancialmente la dotación de espacios verdes en sus distintas categorías y niveles, al implementar la política y proyectos de rescate de cuerpos de agua y escurrimientos.

[Firma manuscrita]

MMRM/JRG/RMS/MLAR/ARL/AROH/ADV/MIS/EN/DEB/EN/CFE



- Propiciar la reforestación y acrecentamiento del follaje urbano en las vialidades, corredores, sitios y espacios verdes de distinta jerarquía en el distrito.
- Impulsar la dotación de equipamiento urbano en los distintos géneros faltantes, y las unidades de servicio deficitarias, en aquellos centros vecinales y barriales existentes o propuestos, buscando en lo posible por su ubicación, integración y su complementariedad, en función al fortalecimiento de la identidad barrial, y mejora de la calidad de vida y urbana de sus habitantes.
- Impulsar políticas y proyectos para el establecimiento de equipamiento carente y primordial relacionado con los aspectos culturales y de recreación y de deporte para atención de la población en su conjunto.
- En las áreas urbanas consolidadas y establecidas como áreas de renovación urbana, impulsar aquellas acciones de conservación y mejoramiento en su estructura, tejido, infraestructura, servicios e imagen urbana.
- Promover, rescatar y dar valor, a las zonas de protección patrimonial, específicamente de los sitios arqueológicos localizados en el distrito urbano.
- Realizar mejoras a la imagen y estructura urbana.

Sustentabilidad Ambiental

Ecosistemas terrestres.

- Proteger y restaurar los ecosistemas terrestres en general.
- Consolidar y fortalecer la protección de las áreas naturales de La Primavera.
- Implementar zonas de transición entre las áreas urbanas y las áreas naturales de La primavera
- Instrumentar el pago por servicios ambientales y/o transferencia de derechos de desarrollo de La Primavera.



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

- Habilitar un corredor natural entre La Primavera y las áreas urbanas consolidadas o en vías de serlo del distrito urbano.
- Combatir el cambio climático y sus efectos.

Aire

- Monitorear y controlar las fuentes de contaminación del aire.
- Promover el transporte público y la movilidad no motorizada.

Agua

- Proteger zonas posibles de infiltración de agua.
- Rescatar y sanear de cauces y cuerpos de agua.
- Promover el aprovechamiento de fuentes sustentables de agua potable y su uso racional.
- Mejorar e incrementar el saneamiento y re-uso de aguas residuales.

Suelo

- Proteger las laderas y cantiles de los promontorios del bosque de La Primavera en el territorio distrital.

Productividad

- Aprovechar el bono demográfico.
- Promover el desarrollo de equipamiento e infraestructura productiva relativa al transporte, telecomunicaciones, educación, salud, investigación y desarrollo de alta tecnología.

Equidad

- Priorizar las obras de infraestructura y equipamiento en las áreas de mayor marginación.
- Promover la reducción del porcentaje de población en situación de pobreza multidimensional.
- Diseñar e implementar mecanismos efectivos de distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano, principalmente en áreas a densificar.



Infraestructura

- Garantizar acceso de agua y saneamiento a toda la población.
- Mejorar e incrementar sistemas de saneamiento y re-uso de aguas residuales.
- Implementar un sistema de drenaje pluvial para evitar inundaciones.
- Rescatar vialidades municipales para mejorar la conectividad vial.
- Promover el crecimiento y mejoramiento del sistema de transporte colectivo.
- Implementar infraestructura para la movilidad no motorizada y la accesibilidad universal.
- Desarrollar un sistema de centralidades y corredores urbanos en los que se concentren las altas densidades, los usos mixtos.

Calidad de vida

- Asegurar la prevención de riesgos.
- Evitar el crecimiento urbano en áreas con riesgo de inundación o deslave.
- Reubicar asentamientos localizados en zonas de riesgo, servidumbres, restricciones y/o áreas de protección.
- Promover el diseño y mantenimiento de barrios y espacios públicos seguros.
- Mejorar el acceso a servicios básicos.
- Mejorar e incrementar los espacios públicos y áreas verdes.
- Preservar y proteger las áreas de protección patrimonial.

Partiendo de estos objetivos y de lo que se establece dentro del Código Urbano para el estado de Jalisco, respecto de la integración del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población con el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-7 "El Colli"**, se hace las siguientes puntualizaciones.

[Firma manuscrita]

MMRM/JRG/RV/S/MLAR/BRV/AROH/ABV/MIS/ELV/DEBSN/CPE





SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

A) El artículo 117 del Código Urbano para el estado de Jalisco señala que el plan de desarrollo urbano de los centros de población, se elaborará con los estudios técnicos necesarios para garantizar que cuente con diversos puntos a seguir de los cuales se puntualiza;

I. En su fracción I señala: *"La congruencia con el programa estatal de desarrollo urbano, el programa municipal y los planes regionales que correspondan"*; en esta fracción se sugiere, de conformidad con lo que se argumentó y fundó en el punto 1 del presente recurso, que se haga el análisis de congruencia necesario de los instrumentos de planeación señalados con respecto al proyecto de **Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-7 "El Colli"**; para garantizar la congruencia, la integralidad, la sustentabilidad, la visión de largo plazo y la racionalidad de la política urbana estatal y municipal.

II. La fracción IV señala: *"La consideración de las características ecológicas, medio ambientales, socioeconómicas y del medio físico transformado"*, en este tenor se menciona como un lineamiento estratégico del PPDU se considera el mejorar las condiciones de control de las áreas que actualmente están determinadas para la conservación y presentación y preservación, pero también se tendrá que tomar en cuenta todas aquellas que son del uso común que están en situación de riesgos, sin embargo se plantea estrategias de zonificación que fragmentación del bosque Nixticuil por medio de vialidades propuestas, así como la consolidación de una zona habitacional de densidad media vertical y dos equipamientos distritales.

Se observa que la connotación de patrimonio natural dentro del documento PPDU Distrito Urbano 3 "Los Robles", no satisface la necesidad de preservar las ANP Bosque del Nixticuil y su área de conservación colindante como patrimonios naturales.



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

No contiene un análisis donde indique las zonas propicias para las soluciones habitacionales en lugares donde no se tengan afectación, tampoco justifican por que proponen dentro del distrito asentar el desarrollo urbano en lugares con alto nivel de hundimiento, asimismo la propuesta de la zona habitacional dentro del ANP Bosque el Nixticuil, el cual sería considerado como asentamiento precario según las características que define ONU-Habitad, las cuales son: Acceso Inadecuado a agua potable, Acceso inadecuado a infraestructura y saneamiento y Calidad estructural recudida en la vivienda.

No se incluyen políticas ni acciones para los asentamientos en zonas de riesgos, ni vulnerabilidad, dejando de un lado el tema de la resiliencia.

III. En la fracción VI se establece: *"Propuestas para el ordenamiento, mejoramiento y regulación del centro de población que comprenda el esquema de estructuración territorial que establezca los usos, destinos de la tierra y las reservas territoriales; el sistema de movilidad; las Zonas de Protección patrimonial; y el equipamiento urbano y la infraestructura básica."* Se observa que las estrategias de vivienda contenidas en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-7 "El Colli"**, son relacionadas al ámbito urbano dejando de un lado lo rural, asimismo se observa que el distrito las áreas rurales se han establecido en la zonificación como reservas urbanas para el uso habitacional y mixtos. En otro sentido el objetivo correspondiente a generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda, y el objetivo para el fortalecimiento y coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, no se encuentran desarrollados dentro del documento, de cómo va solución a lo propuesto.

Conforme a este tema en los objetivos se menciona la estructura metropolitana e integración regional, los cuales el PPDU no se consideran

MIMR/M/JRG/RMS/MBAR/RRU/AROH/ABN/IAS/EJV/DEBSN/CPE



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 /2017

estos temas, ya que solo se tienen reflejada una visión municipal, dejando de lado las escalas regional y metropolitano, con referencia a los ejes transversales los temas que no se encuentran son el de la ciudad sustentable y ciudad resiliente. De igual forma sobre los ejes estratégicos que plantea el POTmet, no se encontraron estrategias, acciones ni proyectos con referencia al modelo policéntrico ciudad y estructura metropolitana, así como la sustentabilidad ambiental.

Uno de los temas de observación es referente a la sustentabilidad ambiental, el cual contiene 5 objetivos a seguir, no se encontraron estrategias o acciones para sustentarse dentro del documento.

En el tema de infraestructura, se presenta el objetivo ODZ 6 referentes a garantizar el acceso al agua y saneamiento para toda la población, de manera permanente, segura y en función de un ordenamiento urbano basado en su disponibilidad, del cual no se contiene estudios que sustenten la problemática de disponibilidad del agua dentro del distrito, tampoco se considera la proyección para saber si esta cubrirá las necesidades de la población a un futuro con la estrategia de densificación que se está manejando.

En atención al tema de productividad en el objetivo ODZ 9 planteado se observa que no se consolido una política para el desarrollo económico incluyente con perspectiva regional, ya que falta desarrollar un análisis de las potencialidades en el distrito en el apartado del diagnóstico.

En el tema de equidad el objetivo ODZ 011 que habla sobre reducir la pobreza y las carencias sociales en todas sus formas, no se ve reflejado en el documento, si bien se encuentra el apartado indice de Marginación, en el cual se señala las zonas con alto, medio, bajo y muy bajo índices



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

de marginación, sin embargo este análisis de diagnóstico no se ve asentado en las estrategias y acciones propuestas en el PPDU.



Para observancia a la congruencia con el Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial de Zapopan, se percató que en este apartado no contiene los elementos como objetivos, estrategias y lineamientos así como criterios ambientales de cual forma parte y que inciden en el PPDU, el contenido de este es una definición del alcance del POETZ.

IV. En la fracción VII se señala: *"Los indicadores necesarios para dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan"*, en este apartado se señalan las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes, particularmente el de indicadores de seguimiento y evaluación del plan, sin embargo, no se llega al desarrollo de indicadores solo se refiere a un listado de variables, en atención a que falta incluir datos como la meta, objetivo, fuente y unidad de referencia geográfica. De igual forma se detalla en el apartado que los indicadores se establecen en función a los objetivos y estrategias planteados, pero no se cuenta con una metodología que relacione específicamente al indicador con la información que se desea medir y su criterio de selección, así como las especificaciones para la recopilación de esta información, por lo que se sugiere se complementen los datos necesarios para tener indicadores y los mismos se relación con lo que se desea dar seguimiento y evaluación para el cumplimiento de los objetivos planteados en el presente plan.

B) El artículo 122 del Código Urbano para el estado de Jalisco señala que: el plan parcial de desarrollo urbano se integrará con los diversos elementos, de los cuales se observa y recomienda con base en lo siguiente:

[Firma manuscrita]

MMRM/JRG/RMS/MLAR/RRL/AROH/ARW/MIS/EJV/DEESN/ZPE



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017



I. La fracción II de las *políticas y los objetivos que se persiguen*; en cuanto a la fracción II, también del artículo 122 del Código Urbano que establece que se deben incluir las políticas y los objetivos que se persiguen, se observó que el proyecto en revisión no contiene los objetivos que establece el código urbano para el estado de Jalisco para este tipo de planes. Esto es así porque carece de información, concretamente en la página 5 los apartados "1.2 Bases Jurídicas" y "1.3 Marco de Planeación" son anunciados pero no presentan información alguna.

II. La fracción IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta 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; La atención a este requerimiento queda de manifiesto en la sección "2.3 MEDIO FÍSICO NATURAL", pp. 16-73, correspondiente al apartado "2. DIAGNOSTICO". Aunado a ello, el plano "ZPN7 D2 MEDIO FISICO NATURAL" grafica la ubicación del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación. De tal forma, la información (concerniente a la topografía, hidrología, vegetación, edafología, geología, y aspectos ambientales) proporcionada describe el estado actual de las zonas y predios del Distrito-7 y la manera en cómo incide en determinadas problemáticas existentes. Por ejemplo, de manera particular en la sección "2.3.1 Análisis de los factores naturales", p. 16-18, se detecta numerosas acciones urbanísticas y el cambio de uso de suelo con fines habitacionales como los principales registros que acontecen en el distrito-7. Por su parte, la sección "2.3.2.2 Aspectos ambientales", p. 27, señala que el clima de la zona (subhúmedo lluvioso, templado-cálido), "genera de forma eventual fuertes tormentas con precipitación pluvial abundante, y hasta excesiva, en períodos cortos de tiempo lo que crea precipitaciones pluviales que a su vez detonan fuertes avenidas de agua y dadas las características del suelo, la pendiente topográfica de sus partes altas, la urbanización en sitios inapropiados, y la obstrucción urbana de los cauces o escurrimientos, entre otros factores, propician riesgos tales como inundaciones, deslaves, arrastre y azolve de material en las partes bajas del territorio y a lo largo de la microcuenca".



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

Otra de las problemáticas reveladas tiene que ver con la violación a los estatutos de la Ley de Aguas Nacionales, entorno a los asentamientos humanos irregulares cercanos al arroyo de la Cuenca El Ahogado, en el que no se respeta la restricción federal del margen del cauce, lo cual pone en riesgo más de 4,807 lotes de carácter irregular (Arenales Tapatíos).

En la sección "2.4.2.9 Zonas de connotaciones especiales", p. 36, se menciona lo siguiente:

"En la porción norte y norponiente del Distrito, promontorios montañosos correspondientes a la zona del Cerro –Volcán del Collí y macizo arbolado del Bosque de La Primavera, en donde puede señalarse la presencia aún de amplias zonas con vegetación endémica principalmente compuesta por robles y encinos, en las que existe presión de cambio de uso del suelo y son víctimas anualmente de incendios forestales que de forma fortuita y/o intencionada se presentan cada temporada de estiaje".

Una problemática diagnóstica y requiere ser identificada a profundidad debido a que ello permitirá agenciar estrategias de solución. En efecto, ¿Quiénes (i.e., ciudadanía en general o demandantes de predios, empresas inmobiliarias, crimen organizado, etc.) realizan la presión de cambio de uso de suelo, a través o no de incendios forestales, como principal problemática que atenta contra la Zona de Decreto del Bosque de La Primavera? De hecho, aquí es preciso también señalar el papel que juegan las autoridades. Por otro lado, ¿qué sentido tiene diagnosticar el acoso y erradicación de las Áreas Naturales Protegidas si las autoridades terminan consolidando el cambio de uso de suelo?

Como obtuvo el dato de la población económicamente activa del distrito al año 2015, en la tabla 2.2.2.7 (a), si en el conteo de ese año, la información no se detalló a nivel de ageb's.

En el análisis hidrológico, no se hace mención, del problema de las invasiones de los asentamientos humanos a los cauces de los arroyos, y de los peligros que esto conlleva.

MVTRM/JRG/RMS/MNAR/RPL/AROH/ARV/IMS/EIV/DEBSN/CPE



III. La fracción V. Los regímenes de tenencia de la tierra existente; en los subtemas "2.4.1 Estructura Urbana y Tenencia del Suelo", p. 21, y "2.4.1.2 Tenencia del suelo", p. 23, integrado en la sección "2.4 Medio físico transformado", del apartado "2. DIAGNOSTICO", se revela un horizonte de desarrollo urbanístico anclado en el interés de promociones inmobiliarias de desarrollar fracciones y la ausencia de un ordenamiento y normatividad urbana apropiada por la existencia de terrenos y predios de propiedad social y ejidal que invadidos o no, que impulsan el desarrollo y promoción urbana de fracciones y lotificación, utilizando la técnica de subdivisión de predios en donde la parcelación, dimensión de calles y disponibilidad de áreas de cesión y vialidad, se deciden de manera particular y unilateral. De nueva cuenta la invasión a las zonas de amortiguamiento en los cauces del Arroyo Grande y Arroyo Teistínque generan un riesgo latente. Por lo tanto, en la sección "2.4.1.4 Asentamientos irregulares y en proceso de regularización", p. 24, se proyecta que una de las acciones a continuar es la regularización de los predios mediante programas federales, tal como PROCEDE y con base al artículo 56 de la Ley Agraria.

Por lo referido se concluye que: el diagnóstico realizado sobre los regímenes de tenencia de la tierra existente es suficiente para conocer su estado actual y problemática que de él emana. No obstante, convendría ahondar sobre la factibilidad de regularización, o no, prevista para las zonas de la invasión a las zonas de amortiguamiento en los cauces del Arroyo Grande y Arroyo Teistínque. Por otro lado, también es pertinente diagnosticar hasta qué punto es posible reubicar aquellos predios que, por su condición jurídica (violación a los estatutos de la Ley de Aguas Nacionales, entorno a los asentamientos humanos irregulares cercanos al arroyo de la Cuenca El Ahogado) y situación de riesgo, no pueden ser regularizados

IV. La fracción V. VI. La zonificación conforme a las normas que se indican en el Título Sexto del presente Código;

La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población. Se presenta la zonificación secundaria en el capítulo 5, subcapítulo 5.3 ordenamiento territorial y en el plano E-2 clasificación de áreas, en la fracción

[Firma manuscrita]



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

VII de este oficio, se hacen las precisiones, de las carencias que manifiesta la clasificación de áreas.

La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior. En algunos puntos del área de transición del bosque de la primavera, se establecen usos mixtos, lo cual lo consideramos incongruente, ya que no se mantiene el mismo criterio, en toda la colindancia con el área protegida. Algunas zonas del distrito no tienen clave.

Hacia el norte del distrito hay una zona con el color morado, de protección al patrimonio, sin embargo, no se le pone clave, y no se puede saber de qué se trata ese polígono. Hacia el norponiente hay otro polígono con el color morado, de protección al patrimonio, que igual que en el caso anterior, no se determina de que se trata, y no trae clave.

El polígono de protección a la zona arqueológica del Ixtepete, no trae su clave correspondiente. Los límites de zonas en muchos casos, no son claros, hay usos habitacionales en los que no se pueden identificar sus claves por lo mismo.

Se redujo el área de conservación colindante con el bosque de la primavera, que sirve como amortiguamiento, entre esta y el área urbana actual, sin presentar una justificación en el documento del plan distrital. Permitiendo usos urbanos, más cercano al bosque.

Hay incongruencia entre lo que describen en el documento del plan, respecto de las colonias que todavía no se desincorporan de los ejidos a los que pertenecieron, y que se clasifican como AU o AU-RN, ya que deberían quedar como AU-UP.

Hay una zona al norponiente del distrito, que en el plano D-4 uso actual del suelo, se determina como de actividades silvestres, y en la zonificación se clasifica como habitacional. Las zonas IV_04_PI_R y la III_02_BQP_P, del programa estatal de ordenamiento ecológico, no son congruentes con las del plan distrital ZPN-7 "el Colli".



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

V. La fracción VII. 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:

En el mismo tenor, a continuación se incluyen tan solo algunos de los ejemplos más recurrentes que resultan ilustrativos para develar el impacto ambiental del cambio de uso de suelo propuesto. En el PDDU DU ZPN-7 2012-2015 se establecía áreas como AC, PP-PH (GTD)/EV-C (Áreas de Conservación Ecológica, Áreas de Protección Patrimonial al patrimonio histórico, generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, clasificación general Áreas de Conservación Ecológica, Áreas de Protección Patrimonial), en la propuesta cambia a AU-UP/H3-H (08) (Áreas urbanizadas de urbanización progresiva, Habitacional Densidad Media); AC (GTD)/AS (Área de Conservación, generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, Actividad Silvestre) cambia a RUCP/H3-H (16) (Reserva Urbana Corto Plazo Uso Habitacional Densidad Media); CA(GTD)/ AS (Cuerpos de Agua, generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, Actividad Silvestre) cambia a RUCP/H3-H (20) (Reserva Urbana Corto Plazo Uso Habitacional Densidad Media); AT/EV-B (Área de Transición, Espacio Verde Barrial) cambia a AU-UP/H4-H (08) (Áreas urbanizadas de urbanización progresiva, Habitacional Densidad Alta); OI / EV-C (Ocupación Irregular, Espacio Verde Central) cambia a AU-UP/H3 H (08) (Áreas urbanizadas de urbanización progresiva, Habitacional Densidad Media); CA/ EV-B (Cuerpos de Agua, Espacio Verde Barrial) cambia a RUCP/MB 4 (154) (Reserva Urbana Corto Plazo Uso Mixto Barrial Densidad Alta). Todos estos cambios de uso de suelo (en algunos casos donde desaparece áreas de: "Espacios verdes abiertos y recreativos barrial", "Áreas de Protección a cauces y cuerpos de agua") no se anexa el Dictamen de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial que analiza y autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) para la modificación de los uso de suelo. Es decir, no se presentan los estudios técnicos necesarios en la consideración de las características ecológicas, medio ambientales, socioeconómicas y del medio físico transformado, respetando lo establecido por

Secretaría de Medio Ambiente
y Desarrollo Territorial

[Firma manuscrita]
MMRM/IRG/RMS/MLAR/PR/ARON/ARZ/LMS/EJV/DEBSM/CP



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

las LGEEPA y la LEEPA, ni mucho menos se presenta el documento el dictamen de la Unidad de Protección Civil Municipal que determine el NO riesgo en este tipo de zonas . En el caso de la invasión a cuerpos de agua, tampoco se presenta el dictamen, comisión que otorga el aval, tampoco se especifican las medidas del convenio para evitar que prolifere la invasión. Por otro lado, tampoco se anexa el estudio y dictamen del impacto ambiental y de factibilidad para atender las demandas de servicio sociales (agua, luz, drenaje, servicios de salud, recreativos, etc.) acontecidos por la densificación del área habitacional propuesta.

La sección "5.2.3 Ordenamiento y regulación del suelo", p. 127-152, hace alusión a los lineamientos establecidos en la normatividad estatal (Código Urbano para el Estado de Jalisco y Reglamento estatal de Zonificación REZ) y municipal (Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio del Municipio de Zapopan, Jalisco)". Sin embargo, en la "Fundamentación Jurídica", p. 133, de la sección "Áreas de protección a la fisonomía urbana (PP-PF)", se hace referencia de manera genérica a la normatividad federal (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, La Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia, la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Ley General de Bienes Nacionales, Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos y el Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria) sin especificar puntualmente a qué capítulos, artículos, fracciones se refiere.

Existen algunas incongruencias entre la identificación de las principales problemáticas (i.e., asentamientos humanos irregulares, área naturales protegidas o cuerpos de agua causes de arroyos invadidas) y la propuesta. Esto es así porque En el PPDU DU ZPN-7 2012-2015, tiene establecidas zonas colindantes al Área Natural Protegida de El Bosque La Primavera con uso AC (GTD) (Áreas de Conservación Ecológica, generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, clasificación general: Áreas de Conservación Ecológica). En la propuesta cambia los usos a: RUCP/MD-5 (76) (Reserva Urbana Corto Plazo, uso Mixto Distrital Intensidad Alta), RUCP/MB-3 (07): (Reserva Urbana Corto Plazo, uso Mixto Barrial Densidad Alta), RUCP/MB-3

[Firma manuscrita]

U/MRM/JRG/RMS/MAR/BR/LAROH/ABV/MS/EIV/DEBSN/CFE



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

(08): (Reserva Urbana Corto Plazo, uso Mixto Barrial Densidad Alta), y RUCP/H3-3 (14) (Reserva Urbana Corto Plazo Uso Habitacional Densidad Alta).



VI. La fracción XIII. Los riesgos para la zona de aplicación, que establezca el Atlas de Riesgo expedido en términos de la legislación de la materia, en el plano "ZPN7 D2A RIESGO Y VULNERABILIDAD" da a conocer las áreas, zonas e instalaciones de vulnerabilidad y riesgo latente presentes en el Distrito ZPN-7. Ello a pesar de no estar referenciado en el documento técnico. Por otro lado, las secciones "2.4.5.5 Instalaciones especiales y riesgos urbanos", "2.4.9 Riesgos y vulnerabilidad" diagnostican los riesgos latentes del Distrito-7. Aunado a ello, el plano "ZPN7 D2A RIESGO Y VULNERABILIDAD" permite ubicar las zonas de riesgos y vulnerabilidad presentes en el distrito-7: Invasión al Área Natural Protegida; suelo tipo inestable (con probabilidad de inundación, caída por desprendimiento, áreas de deslizamiento, áreas de relleno); líneas de alta tensión, y gasolineras. A pesar de ello, llama la atención que dicho plano no identifica la vulnerabilidad del Distrito-7 de ser víctima de incendios forestales que, por su cercanía al Bosque de la Primavera, son frecuentes de forma intencionada en cada temporada de estiaje con el objetivo de realizar el cambio de uso de suelo de áreas naturales protegidas, tal y como se estipula en las secciones "2.4.2.9 Zonas de connotaciones especiales" (p. 36) y "2.4.9.1 Evaluación de riesgos y desastres en la zona" (p. 67):

"Los reportes oficiales señalan como zonas de mayor riesgo en la zona de La Primavera: Bugambillas y Cerro del Colli como principales amenazas dentro del complejo Bosque La Primavera. Este fenómeno puede manifestarse de forma natural o inducida (el ayuntamiento reconoce que 55.5 % de los incendios es provocado intencionalmente; el 24 por quemas agrícolas y el restante a distintas causas)... " (sic).

VII. La fracción XIV. El estudio que considere la movilidad urbana sustentable, no se presenta estudio alguno de factibilidad, análisis del impacto social, ambiental, político, cultural y económico que devese los beneficios de la movilidad urbana sustentable.

VIII. La fracción XV. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes; el plan distrital, no presenta la

[Firma manuscrita]
MIRM/IRG/RMS/MLAR/RPL/BOH/ARV/MIS/EIV/DESN/CP



SECRETARÍA

OFICIO SEMADET/

1540

/ 2017

instrumentación, para la ejecución de los programas, obras, proyectos y planes, derivados del programa de acción, dejando un vacío importante en la ejecución del mismo.

IX. Asimismo, respecto de los gráficos es importante puntualizar que los planos fueron proporcionados a través del Oficio 1111/UVOT/2017/2-1013 de fecha 20 de septiembre de 2017 y recibido el 26 de septiembre del 2017 el cual no se puede visualizar con precisión ya que el archivo es imagen y no se alcanzó el archivo editable que se usó a efecto de poder hacer una revisión más precisa, asimismo, se procedió a consultar en su página los gráficos, pero tampoco se puede ver la información, por lo que se hacen algunas observaciones generales sobre las imágenes que se tienen.

1. Color y/o textura para diferenciar los usos.
2. El gráfico ya sea al imprimir o en PDF o KMZ no se pueden visualizar ni los usos ni la clasificación por lo que se requiere las proporcione el Municipio.
3. Vértices y límites distritales
4. Vialidades
5. Vías férreas
6. Proyectar la línea 3 del tren ligero.
7. Señalar los nodos viales
8. Cono de aproximación con la base aérea.
9. Distritos colindantes
10. Poliducto San Juan de Ocotán
11. Identificar en los gráficos Riesgos y Vulnerabilidad D-2A así como en el Plano de Zonificación E-3 las zonas con pendiente mayor a 15%.
12. En comercios y servicios en su zonificación específica (secundaria) respecto de servicios a la industria y el comercio no se especifica si su alcance es barrial, distrital, central o regional.
13. En el gráfico Plano de Zonificación E-3 incluye tanto los usos de suelo como la clasificación y debería únicamente contener el uso.
14. Límite de protección al patrimonio histórico.



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 /2017

15. Área de transición al polígono de protección.

El presente Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano ZPN-7 "El Collí" (PPDU DZPN-7) contiene múltiples imprecisiones, tanto de forma como de fondo, que son perceptibles a través de; 1) apartados sin información; 2) algunas estimaciones demográficas sin especificación metodológica y/o fuente de elaboración; 3) planteamientos genéricos sin precisión de su metodológica, operatividad, y de factibilidad; 4) tablas sin título, numeración, ni fuente de elaboración; 5) información presentada en la sección de anexos pero sin su referenciación en el cuerpo del texto; 6) recurrente empleo desordenado y equívoco de siglas; 7) descuidos ortográficos, entre otras cosas. Todo lo cual pone en entredicho no solo la calidad del documento sino el rigor analítico que todo documento, a devenir, oficial debe de contener.

C) En atención a lo que establece el artículo 86 concatenado con el 117 fracción V referente a los estudios de impacto ambiental se hacen las siguientes observaciones en este rubro no se cuenta con la constancia correspondiente para comprobar que los proyectos de PPDU fueron evaluados en materia de impacto ambiental, evaluación que legalmente es requerida conforme a lo dispuesto en el artículo 86 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

1. Las mejores prácticas en materia de evaluación de impactos señalan a la **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)** como la herramienta idónea en la materia para la evaluación de instrumentos de política pública, como en este caso lo son los planes parciales de desarrollo urbano. Dicha herramienta es fundamentalmente participativa y busca apoyar el entendimiento del contexto del desarrollo propuesto por la política pública, consistiendo de manera genérica en las siguientes fases y actividades:

a. Definición participativa de alcances en diálogo con las partes interesadas.



- b. Recolección de información base e identificación de tendencias clave de desarrollo.
- c. Identificación de las principales problemáticas socioambientales que potencialmente se encuentren asociadas al instrumento.
- d. Identificación de alternativas y de los mecanismos para mejorar las oportunidades y mitigar los impactos ambientales.
- e. Evaluación en términos de sustentabilidad ambiental de las opciones viables que permitirán el cumplimiento de los objetivos estratégicos que se pretenden alcanzar con la implementación del instrumento.
- f. Monitoreo de los impactos ambientales identificados y de la implementación del instrumento.

Por lo que se sugiere considerar esta herramienta en la evaluación de impacto ambiental de los instrumentos de planeación que se pretenden actualizar.

2. Abastecimiento de agua.

- a. Se presentan datos de consumo actual y proyecciones de demanda futura, así como el porcentaje o nivel de la infraestructura de abastecimiento. Sin embargo, no se mencionan estrategias detalladas y medibles para el abastecimiento sustentable de dicha demanda.
- b. Se hace el cálculo de la capacidad de la red de drenaje. La mayoría de los documentos reportan problemas de inundaciones en zonas de baja pendiente y reafirman la necesidad de mayor capacidad de la red de drenaje. Con ello se asume que el problema de inundaciones sólo puede ser resuelto una vez que exista la infraestructura para la conducción de agua pluvial, cuando pudieran diseñarse estrategias y medidas para evitar o reducir el escurrimiento pluvial.

3. Generación de emisiones de CO₂.



a. La mayoría de los documentos cuentan con objetivos relacionados con la movilidad sustentable. Sin embargo, para dar cumplimiento a dichos objetivos, no se cuenta con acciones o estrategias detalladas, ni los indicadores adecuados para dar seguimiento a los objetivos.

4. Apartados de *Diagnóstico*.

a. Resulta evidente el enfoque de desarrollo urbano en la documentación analizada. Por ejemplo, en cuanto a la topografía del municipio, se reporta el porcentaje del territorio que es favorable para el desarrollo según su pendiente. A pesar de que dicho enfoque pueda ir en concordancia con los objetivos del plan parcial, es importante señalar que con ello el medio ambiente puede quedar relegado a un segundo plano, desperdiciando oportunidades de diagnóstico y posterior protección y recuperación del medio ambiente.

b. Los diagnósticos parecieran cumplir con requerimientos fijos en cuanto a las secciones y apartados establecidos. Se considera, por ejemplo, que para aquellos distritos en su mayoría urbanizados y en los que las actividades productivas no dependen del suelo, es innecesaria la información sobre edafología. Lo anterior puede provocar que se pierda el foco en el análisis de las características más relevantes con que cuentan ciertos distritos.

c. Los elementos del diagnóstico se presentan de manera aislada, sin un análisis de la interacción entre los diferentes componentes y el medio social, lo que conlleva a un detrimento en la utilidad de la información.

d. Se identifican impactos asociados al crecimiento no planeado de la ciudad, lo que se considera positivo, pero igualmente general y no acotado al territorio que se está evaluando. Es evidente que la ciudad presenta los impactos relacionados a su crecimiento, pero para que esta información pueda ser utilizada en la planeación, se considera que se debe evaluar la magnitud real de dichos impactos en el territorio.



5. Apartados de *Objetivos y estrategias*.

- a. Los distritos 4, 9, 10 y 11 comparten los objetivos del Plan Municipal de Desarrollo (PMD). Se considera que, aunque los distritos comparten algunas características, los objetivos no cuentan con el alcance requerido para actuar a nivel de distrito y se deberían formular objetivos particulares con base en los resultados de un diagnóstico adecuado para cada distrito.
- b. Los distritos 5 y 6 comparten los mismos objetivos. Similar al punto anterior, aunque las zonas cuentan con características similares, es necesario adecuar los objetivos con base en un diagnóstico particular a cada distrito.

6. Servicios ambientales. Se considera que el concepto de servicios ambientales se emplea de manera imprecisa en la documentación analizada. Según el Instituto Mundial de Recursos (*World Resources Institute*) en su publicación "Revisión de servicios ecosistémicos para evaluación de impacto, introducción y definición de alcances", los servicios ecosistémicos se definen como: "los beneficios - grandes y pequeños, directos o indirectos- que el ecosistema provee a la gente. Estos consisten de todos los productos y procesos naturales que contribuyen al bienestar humano, así como al disfrute derivado de la naturaleza."

Se dividen en cuatro categorías: de aprovisionamiento, de regulación, culturales y de soporte. Como se observa, los servicios ecosistémicos están relacionados con el bienestar humano por lo que su identificación implica relacionarlos con la población a la que favorecen (receptores).

Se considera que, aunque en la documentación se menciona el concepto de servicios ambientales, estos no son correctamente identificados ni diagnosticados. Se considera que las estrategias,



objetivos y lineamientos que los mencionan, deben abordarlos a partir de un diagnóstico adecuado.



D) **Observaciones al patrimonio edificado.** En atención al oficio SC/1856/2017 emitido por parte de la Secretaría de Cultura del estado de Jalisco se observa que si bien las áreas de protección al patrimonio edificado se identifican en la clasificación de áreas, es importante que la zonificación contenga la delimitación de las zonas de protección publicadas en el inventario estatal de patrimonio cultural de Jalisco, lo anterior de conformidad con los artículos 15 fracciones I, II y 66 de Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios así como del artículo 55 de su Reglamento.

Así mismo, las acciones que se contemplen para estas zonas deberán contar con el dictamen técnico conforme a lo establecido en los artículos 51, 55 y 67 de la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios, como 61, 62, 66, 70 y 73 del Reglamento de la Ley.

E) En atención al oficio DG/OPD/BLP/857/2017 emitido por parte del Director General del organismo descentralizado Bosque de la Primavera, en el que señala:

METAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL, PARA LOS DISTRITOS URBANOS ZPN-7, ZPN-8, ZPN-9 Y ZPN-11, Colindantes con el ANPFF La Primavera.

Las metas específicas que se describen en los cuatro documentos de los planes parciales en comento, sobre todo las relacionadas al rubro de Conservación Ambiental, son escuetas y muy genéricas.

[Firma manuscrita]



Las metas específicas establecidas en los planes parciales deberán de ser puntuales y plasmar de manera descriptiva las acciones generales que se enfocarán en lograr la conservación del ANPFFLP, en el sentido de intervenir en políticas ambientales coherentes sobre las franjas perimetrales de la reserva natural.

IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE ZONIFICACIÓN DE USOS CONTEMPLADOS EN LOS PLANES PARCIALES VIGENTES, Y QUE SE TENDRÁN QUE AUMENTAR EN PROPORCIÓN TERRITORIAL PARA LOS NUEVOS PLANES PARCIALES DE ZAPOPAN.

DEFINICIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE ZONIFICACIÓN DE USOS DE LOS PLANES PARCIALES VIGENTES, COLINDANTES CON EL ANPFFLP, Y QUE SE CONSIDERAN COMPATIBLES CON LOS CRITERIOS DE MANEJO ESTABLECIDOS POR LA LGEEPA Y EL PROGRAMA DE MANEJO ANPFFLP.

4.3.1. C. Área de Recuperación Urbana Ambiental (PR)

Son los polígonos con áreas verdes, cuya biodiversidad no sea suficiente para obtener declaratoria de alguna de las categorías de área natural protegida previstas por la legislación ambiental vigente y que se encuentren amenazados por el crecimiento de la ciudad que impliquen la pérdida o afectación de recursos naturales o generen grave desequilibrio ecológico, a fin de que se realicen acciones necesarias para su mitigación, recuperación y restablecimiento en las condiciones que mantengan su biodiversidad y propicien la continuidad de los procesos naturales que ahí se desarrollaban.

Se podrán considerar polígonos de recuperación urbana ambiental aquellas zonas que circunden a las áreas naturales protegidas,



cualquiera que sea su clasificación o categoría, así como las áreas silvestres o de conservación. Lo anterior a manera de amortiguamiento y como medida de sustentabilidad ambiental y de seguridad contra el impacto ambiental que reciban del exterior, así como que asegure su conservación, protección, restauración y recuperación de las condiciones de su biodiversidad.

Los polígonos de recuperación ambiental deberán apearse a lo establecido en la Norma General Número 23

4.3.10. Áreas de Conservación Ecológica (AC)

Son las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes. Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano. Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo En este plan son las señaladas con la clave AC.

C/MRM/JRG/RMS/MLR/RRL/ROH/ROV/MJS/EJV/DESN/COE



IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE ZONIFICACIÓN CONTEMPLADOS EN LOS PLANES PARCIALES VIGENTES, Y QUE SE TENDRAN QUE AUMENTAR EN PROPORCION TERRITORIAL PARA LOS NUEVOS PLANES PARCIALES DE ZAPOPAN

4.3. F. Áreas de Transición (AT)

Son las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población.

En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Las acciones urbanísticas, así como las edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de estudios de impacto ambiental, que demuestren que la ejecución de las obras materiales, no cambiarán la índole de dichas áreas. En este plan parcial son aquellas con la clave AT.

LA MAYORIA DE LAS CATEGORÍAS DE ZONIFICACIÓN DE USOS YA MENCIONADAS, ESTABLECEN LA POSIBILIDAD DE SER GENERADORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO, Y EN EL CASO DE LAS COLINDANTES CON EL ANPFFLP, ESTAS NO PODRÍAN SER RECEPTORAS DE LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO, POR LAS LIMITANTES QUE SUPONE ENCONTRARSE EN ÁREAS DE



PROTECCIÓN, DE CONSERVACIÓN, DE RESTAURACIÓN Y
CONSERVACIÓN O DE ESPACIOS ABIERTOS Y RECREATIVOS.



4.3.13. Áreas Generadoras de Transferencia de Derecho de
Desarrollo (DTG)

Son las áreas de protección histórico-patrimonial; áreas naturales de protección o preservación ambiental, a los que se hace referencia en los artículos 168 y 169 del Código Urbano, siendo identificadas con la clave de áreas de protección patrimonial, áreas de conservación o bien áreas agrícolas a las que se añade la sub-clave GTD y son las señaladas en el Anexo Gráfico.

4.7. NORMAS GENERALES DE CONTROL TERRITORIAL

Norma General 15. Acciones Urbanísticas

Con el objeto de normar las determinaciones en materia de acciones urbanísticas, se establecen los siguientes lineamientos:

I. Toda acción urbanística deberá sujetarse a lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Jalisco y las normas generales y específicas que establecen los planes parciales de desarrollo urbano.

II. Las acciones urbanísticas sólo podrán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el municipio, de conformidad con el plan parcial de desarrollo urbano y, en su caso, de conformidad con el Título Noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como del cumplimiento de las garantías a que haya lugar, incluyendo la determinación de áreas de cesión para destinos y la edificación de los equipamientos a favor del municipio. Asimismo, se deberá verificar los pagos por los conceptos previstos, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en la Ley de Ingresos del Municipio o en su caso, garantizado el interés fiscal previsto en los instrumentos de ejecución contenidos en los planes parciales de desarrollo urbano.

[Firma manuscrita]



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

III. Queda prohibida la urbanización fuera de los límites del centro de población, con excepción para los desarrollos industriales, turísticos, campestres, granjas y similares en cuyo caso, en los términos del artículo 234 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, requerirán de la elaboración y aprobación del plan parcial de desarrollo urbano correspondiente. Los incumplimientos a la presente norma, darán lugar a la imposición de sanciones, tal como lo prevén los artículos 127, 128, 129, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Norma General 16. Áreas de Cesión para Destinos.

I. Toda acción urbanística mayor de 10 mil metros cuadrados, en cualquiera de los tipos de zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos de conformidad con los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Se exceptúan de la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos las siguientes zonas secundarias: agropecuario, forestal, actividades extractivas, equipamiento, áreas verdes y espacios abiertos e infraestructura.

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO

Artículo 177. Cuando a juicio de la autoridad municipal, las áreas de cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas:

I. No podrán permutarse áreas de cesión para destinos por vialidades;
II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas para equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio; la falta de utilidad deberá comprobarse en el acuerdo del ayuntamiento que autorice la permuta, la cual no podrá rebasar el 20 por ciento del área de cesión a que esté obligado el urbanizador;

III. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de

M/ARM/RG/RMS/MLR/DEL/AROH/ARV/MIS/EJV/DESSN/CPE



población previstas en los planes municipales aplicables;

IV. Para cuantificar los términos del intercambio las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar contra el valor comercial del terreno que se proponga permutar;

V. El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población;

VI. Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;

VII. La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que este obligado el urbanizador en el caso de usos habitacionales, con excepción de predios intraurbanos no mayores a 10,000 metros, cuyo porcentaje podrá ser total; en los desarrollos de otros usos, los reglamentos municipales determinarán los porcentajes aplicables, y

VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación.

IX. No podrán permutarse las áreas de cesión para destinos por predios ubicados en áreas de reserva urbana.

En función de lo que se establece en el Código Urbano del estado de Jalisco, los urbanizadores pueden ofrecer áreas de cesión al interior del ANPFFLP, corriendo el riesgo de que el municipio otorgue la factibilidad del proyecto, a pesar de que las mismas no sean de utilidad para el municipio. Tanto el código urbano como los reglamentos plasmados en los planes parciales, no establecen restricciones o prohibiciones para que los promoventes determinen que las superficies que recaen al interior del ANPFFLP, sean consideradas como áreas de cesión.

[Firma manuscrita]



Por otro lado, el artículo 177 del Código Urbano, otorga la posibilidad de permutas de terrenos por aquellos que, por así definirlo el municipio, no sean de utilidad. No obstante los terrenos para permutas deberán estar al interior del mismo plan de centro de población; es decir, no se deberán ofrecer terrenos para áreas de cesión fuera de los límites establecidos para los planes parciales, por lo que el municipio no debería aceptar áreas de cesión que recaigan dentro del ANPFFLP.

Norma General 21. Transferencia de Derechos de Desarrollo.

Con el objeto de normar las determinaciones en materia de Transferencia de Derechos de Desarrollo, se establecen los siguientes lineamientos:

I. La transferencia de derechos de desarrollo a que se refieren los artículos 168 al 174 del Código Urbano para el Estado de Jalisco es un instrumento de ejecución de los planes parciales de desarrollo urbano aplicable en el Municipio de Zapopan que tiene por objeto la compensación de predios que se ven restringidos al desarrollo urbano a causa del valor patrimonial ambiental o cultural que presentan y que por tanto deben ser conservados a favor del interés social.

II. El sistema de transferencia de derechos de desarrollo será aplicable en el Municipio de Zapopan a partir de la expedición del Reglamento que para tal efecto apruebe el Ayuntamiento.

III. La transferencia de derechos de desarrollo aplicará en los predios de propiedad social o privada ubicados en las zonas clasificadas en los planes parciales de desarrollo urbano como generadoras de transferencia de derechos (GTD) y a favor de predios clasificados como receptores de transferencia de derechos de desarrollo (RTD), que integran el Centro de Población de Zapopan.

IV. Los polígonos con clasificación general: Áreas de Conservación, Áreas de Restricción por Paso de Infraestructura, Áreas de Protección de Acuíferos, Cauces y Cuerpos de Agua y Áreas de Protección Histórico



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

Patrimonial, serán exclusivamente áreas generadoras de derechos de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas. Se exceptúan de estas los predios que previamente hayan sido indemnizados. Las áreas generadoras de transferencia de derechos están señaladas en los planes parciales de desarrollo urbano.

V. Las zonas receptoras de la transferencia de derechos de desarrollo serán las ubicadas en los Polígonos con Potencial de Desarrollo y predios con Normas de Vialidad, señaladas en el plan parcial de desarrollo urbano.

VI. Los sujetos beneficiados por el sistema de transferencia de derechos de desarrollo son las personas físicas o jurídicas que demuestren la legítima propiedad de predios ubicados tanto en áreas receptoras como generadoras de la transferencia de derechos de desarrollo quienes podrán beneficiarse en forma directa del valor inmobiliario de transferencia que será reconocido mediante certificación oficial. Los predios receptores podrán incrementar la densidad de edificación permitida de acuerdo con la cantidad de derechos de desarrollo adquiridos sujeto a un máximo permitido establecido en el plan parcial de desarrollo urbano a través del coeficiente de utilización máximo optativo (C.U.S.MAX.), debiendo cumplir con el resto de las normas de control de uso del suelo y de la edificación.

VII. Los propietarios de inmuebles en zonas receptoras de derechos de desarrollo deberán abonar al municipio el pago de derechos por concepto de aplicación y administración. Para establecer la base imponible del pago se tendrá en cuenta el valor catastral a través de un factor de aplicación que para tal efecto se determine en la Ley de Ingresos Municipal conforme a la zona operativa de que se trate.

VIII. Los valores y cálculo para la aplicación del sistema de transferencia de derechos de desarrollo estarán determinados en la Ley de Ingresos Municipal y deberán apegarse a lo establecido en el plan parcial de desarrollo urbano y sus normas generales.

[Firma manuscrita]

V:\MIRV\URG\RMS\MAR\RR\ARCH\ARV\MIS/EIV\DEBSN\CPE



IX. Los ingresos que se recauden con motivo de la aplicación del sistema de transferencia de derechos de desarrollo, tendrán el carácter de aprovechamiento. Los recursos recaudados deben ser transferidos a las cuentas de administración por zonas operativas que serán aperturadas por el Municipio para la ejecución de obras de infraestructura urbana.

X. La determinación del sistema de transferencia de derechos de desarrollo que establece la presente norma general, se realizará con el procedimiento administrativo que habrá de señalarse en el Reglamento correspondiente. La recaudación por transferencia de derechos se sujetará a lo previsto en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan, Jalisco, del ejercicio fiscal del que se trate.

Norma General 23. Áreas de Recuperación Urbano Ambiental (RA)

Con el propósito de asegurar la restauración, recuperación y protección de áreas con valor ambiental, que no estén sujetas a algún régimen de protección ambiental para que mantengan y propicien la continuidad de los procesos naturales que ahí se desarrollaban se establece la norma de recuperación ambiental. Los promotores de desarrollos sujetos a esta norma deberán presentar un programa de recuperación ambiental que será evaluado por la Dirección General de Ecología, y que deberá contar con el visto bueno de la Dirección General de Obras Públicas a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial que contenga lo siguiente:

1. Los objetivos específicos de la zona de recuperación ambiental conforme a las características del territorio ;
2. La delimitación del área de aplicación del programa de recuperación, conforme a los polígonos de recuperación ambiental urbana establecidos en el plan parcial de desarrollo urbano;

04MIR/MIRG/RMS/MLAR/RRL/AROH/ARV/MIS/EJV/DEBS/TCPE



3. Descripción detallada de las acciones a realizar para regenerar, recuperar, restablecer o preservar las condiciones naturales de la zona;
4. Los responsables del manejo de la zona, así como las fuentes de financiamiento para realizar las obras y acciones que correspondan;
5. Los plazos para la ejecución de dicho programa; y
6. El manejo integral que se dará al área, una vez que se considere plenamente restaurada, priorizando siempre la conservación. Se deberá incluir una propuesta de indicadores para el monitoreo del estado de las funciones ecológicas, considerando un parámetro inicial original.

ELEMENTOS QUE NO SE ESPECIFICAN EN LOS REGLAMENTOS MUNICIPALES NI EN EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO

EJEMPLO DETECTADO PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZPN 9 BASE AÉREA- EL BAJÍO ZAPOPAN

Caso Parque Industrial Nogales y West Plaza Park

Se detectó que una de las justificaciones que utilizó el promotor de los Desarrollos Industriales denominados Parque Industrial Nogales y West Plaza Park, para tratar de obtener el uso de suelo compatible para la totalidad de los predios a desarrollar, fue el que ampara el artículo 167 del Código urbano del Estado de Jalisco. En este caso los predios se encuentran divididos por tres tipos de zona: AT, áreas de transición con uso Espacios Verdes abiertos y Recreativos; RU-MP, Reserva urbana mediano Plazo con uso Habitacional Jardín; y RU-MP, Reserva urbana a mediano Plazo con uso de Industria Ligera de Riesgo Bajo.

[Firma manuscrita]
MLM/RM/RMS/MDR/DR/AROH/RRV/MIS/EJV/DEBS/CFE



**SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/**

1540 / 2017

Para el caso anterior se considera que las zonas para Uso de Industria Ligera deberían ser incompatibles con las zonas para uso de Espacios Verdes abiertos y recreativos.



El Escenario deseable es que la Nueva zonificación para estas franjas (las comprendidas entre la Poligonal del ANPFFLP y las vialidades como carretera Guadalajara-Nogales; Anillo Periférico; y la Prolongación Adolfo López Mateos), elimine las zonas de Reserva Urbana y contemple Áreas de Conservación Ecológica, o en su defecto las áreas de Transición por encontrarse aledañas al ANPFFLP.

Artículo 167. Cuando en los Planos de Zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

- I. Mantener los tipos de zonas determinados;
- II. Elegir indistintamente, uno de los tipos de zonas determinados siempre y cuando se trate de la misma clasificación de áreas o se combinen áreas urbanas con reservas urbanas, debiendo sujetarse a lo siguiente:
 - a) Respetar la estructura vial determinada en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente,
 - b) Los accesos y salidas vehiculares gravitaran sobre las vialidades de mayor jerarquía en caso de que se elija alguno de los usos determinar para el frente del predio hacia esta vialidad,
 - e) En su caso que se garanticen las franjas de amortiguamiento con los usos incompatibles existentes y/o determinados.

[Firma manuscrita]

MIRM/JRG/RMS/MLR/BR/AROH/ARV/RMS/EJV/DESN/CPE



PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DE
ZAPOPAN

Artículo 37. De la política de conservación

En las Unidades de Gestión Ambiental definidas en el POETZ, y su modelo de ordenamiento ecológico territorial con política de conservación, se observaran los siguientes criterios:

I. En las áreas naturales protegidas o con valor ambiental solo se podrán realizar aprovechamientos de recursos naturales que generen beneficios a los pobladores que ahí habiten y que sean acordes con los esquemas de desarrollo sustentable, la declaratoria respectiva, su programa de manejo, los programas de ordenamiento ecológico y urbano, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones legales aplicables.

II. En las áreas silvestres delimitadas en el POETZ, y su modelo de ordenamiento ecológico territorial del municipio de Zapopan Jalisco, con valor ambiental se promoverán esquemas de uso y aprovechamiento acordes a la conservación de la biodiversidad, recursos naturales, paisaje, y recreación independientemente de que tengan o no, un esquema de protección; y

III. En las áreas silvestres o colindantes a las áreas naturales protegidas de cualquier nivel de protección en el municipio de Zapopan Jalisco, los cambios de uso de suelo o construcciones deberán respetar un área de amortiguamiento para la conservación de las áreas y evitar impactos que dañen o pongan en riesgo la biodiversidad o sus valores ambientales

Reglamento del POETZ.

Haciendo una revisión contrastada del reglamento del POETZ y de los PPDUZ, es evidente que no se tomaron a cabalidad los criterios establecidos para políticas de conservación ecológica plasmados en el POETZ con la finalidad de elaborar los PPDUZ.

ICMRRM/JRG/RMS/MLAR/RELAAROH/ARV/MIS/EJV/DEBSN/COPE



En este sentido, Cualquier cambio de uso de suelo o desarrollo habitacional e industrial que se autorice sobre las UGAS clasificadas como Áreas Silvestres y que las mismas sean colindantes con el ANPFFLP, se anteponen al artículo 37 del reglamento vigente del Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial de Zapopan POETZ.

Es importante precisar que existirá un desfase entre la elaboración de los PPDUZ y la actualización del POETZ, por lo que la publicación de los nuevos PPDUZ presentan elementos de riesgo en función de no estar en condiciones de tomar los criterios de política ambiental que establece el reglamento del POETZ, mismo que ya está obsoleto.

ADECUACIÓN DE LOS NUEVOS PPDU DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, A LA POLIGONAL OFICIAL DEL ANPFF LA PRIMAVERA

La emisión del mapa oficial y la poligonal asociada al ANPFF La Primavera, supone una diferencia territorial aproximada a las 60,90 hectáreas, mismas que se deberán integrar dentro los límites de los planes parciales, y de acorde a una zonificación con uso de conservación ecológica o en su defecto con áreas de transición.

Los cambios identificados entre la poligonal emitida en el año 2000 y la pública por la CONANP, en junio de 2014, presenta diferencias sustanciales que se tendrán que observar con puntualidad en el distrito ZPN-7, el cual presenta la problemática mas evidente por la aparición de asentamientos irregulares y cambios de uso de suelo en la zona perimetral del ANPFFLP.

En función de lo anterior, durante el mes de febrero del presente año, se envió con oportunidad al municipio de Zapopan, en archivo shape,



SECRETARÍA
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

la poligonal oficial del ANPFFLP, misma que fue otorgado por la CONANP. Se citan los oficios remitidos en su momento al municipio:

DG/OPD/BLP/662/2016; DG/OPD/BLP/166/2017; y
DG/OPD/BLP/367/2017

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, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 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.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente



Biol. María Magdalena Ruíz Mejía Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial

Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo 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"