



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-9 "Base Aérea – El Bajío"**, 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 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-9 "Base Aérea – El Bajío"**; 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



## SECRETARÍA

OFICIO SEMADET/

1540 / 2017

2015-2018, Plan de Ordenamiento Ecológico 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:

- Proteger, restaurar y promover la utilización sustentable de los ecosistemas terrestres para conservar el equilibrio ecológico.
- Tomar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.
- Adoptar patrones y tecnologías de consumo energético sustentable para disminuir la huella de carbono en el municipio.
- Garantizar la disponibilidad de agua de calidad en el sistema hídrico.
- Garantizar el acceso al agua y el saneamiento para todas y todos, de manera permanente y segura.



## SECRETARÍA

OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

- Impulsar una política de movilidad sustentable que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos, y la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte.
- Consolidar una política de desarrollo regional con base en las vocaciones y potencialidades económicas locales, a partir del desarrollo de infraestructura productiva, de la promoción de la industrialización inclusiva y sostenible, y del fomento a la innovación.
- Fomentar el empleo pleno y productivo, y el trabajo decente para todas y todos.
- Alcanzar la seguridad alimentaria y una mejor nutrición a través de la producción agropecuaria sostenible de base local.
- Erradicar la pobreza en todas sus formas.
- Reducir las desigualdades entre territorios y dentro de ellos, a partir de la distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano.
- Alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y niñas y promover sociedades pacíficas e inclusivas para el desarrollo sostenible.
- Preservar, promover y difundir el patrimonio y la diversidad cultural.
- Garantizar una vida saludable para todas y todos.
- Garantizar el acceso a una educación de calidad inclusiva y equitativa, y promover las oportunidades de aprendizaje permanente para todas y todos.
- Fomentar el acceso a la vivienda digna, ubicada en entornos urbanos de calidad.
- Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda.
- Consolidar un modelo de desarrollo urbano orientado a mejorar la calidad de vida de los habitantes, vinculando los ordenamientos ecológicos y urbanos del territorio.
- Evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales.

MIRAM/JRG/RMS/MLAR/BRI/LAROH/ARV/MJS/EAW/DESSM/CPE

SEMADET.JALISCO.GOB.MX



SECRETARÍA  
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

- Planear y regular el desarrollo urbano con perspectiva metropolitana.
- Fortalecer plataformas de gestión para la prosperidad urbana.
- Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, financieros y de control para la gestión del suelo.

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-9 "Base Aérea – El Bajío"**, se hace las siguientes puntualizaciones.

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 fundo en el punto 1 del presente curso, 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-9 "Base Aérea – El Bajío"** 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

MARM/JRE/RMS/MLAB/PRU/AROH/ARV/MIS/EIV/DESM/CPE



que son del uso común que están en situación de riesgos, sin embargo se plantea estrategias de zonificación.

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

IV. 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-9 "Base Aérea – El Bajío"**, 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 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



SECRETARÍA  
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

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 consolidó 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 índice de Marginación, en el cual se señala las zonas con alto, medio, bajo y muy bajo índices de marginación, sin embargo este análisis de diagnóstico no se ve asentado en las estrategias y acciones propuestas en el PPDU.

*[Firma manuscrita]*

MMRM/IRG/RMS/MLAR/RRI/AROH/ARV/MIS/EN/DESD/CPE



SECRETARÍA  
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

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.

V. 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 relacionen 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;

I.

L

a fracción IV señala 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; referente al apartado de medio físico natural:

- En el subapartado Hidrología (p.48), no se caracteriza el estado de las microcuencas, así como las áreas de recarga de mantos acuíferos.
- En la página 52 se hace referencia a que en el distrito se encuentran 6 subcuencas hidrológica sin embargo no plantea cuales son.
- Dentro del subapartado riesgo y vulnerabilidad (p.50) presenta elementos de inundación, hundimientos y fracturas, sin embargo no presenta un análisis de los factores antropogénicos ni establece dicha congruencia del diagnóstico en los atlas de riesgos municipales y estatales como lo marca el código urbano para el estado de Jalisco en su artículo 122 sección XIII.

**Referente al apartado 2.2 Medio Social:** En la página 54 se menciona que "El análisis de población por grupos de edad, nos permite observar la distribución y concentración de la población y a la vez, un análisis detallado del perfil predominante de la población residente del Distrito Urbano ZPN-9 "Base Aérea-El Bajío", sus necesidades de equipamiento escolar, de salud, recreación, etc. " sin embargo no se realiza una proyección de la población actual, dado que la dotación variara de manera considerable si se caracteriza la situación actual con información censal 2010.

▪ La Tabla 2.36. Población ocupada por sector que reside en el Distrito Urbano ZPN-9 2000 (p.58), menciona los sectores económicos en los que la población económicamente activa se encuentra distribuida, sin embargo la información de la PEA es con fecha al 2010 y la población en sectores es 2000 lo cual es incongruente en la descripción.

▪ En el subapartado Dinámica de crecimiento demográfico (p.60) la estimación del ingreso mensual se realiza mediante bases de datos de la Comisión Nacional de Salarios Mínimos de la Secretaría de Trabajo y Previsión Social 2011 con el cruce de información con el Censo General



de Población y Vivienda del año 2000 lo cual no se considera una actualización al plan de desarrollo urbano vigente.

▪ En el subapartado Equipamiento (p.62) para evaluar el nivel de satisfacción actual se utilizaron datos del año 2010, se recomienda evaluar la necesidad de equipamiento elaborando una proyección a 2017, dado que la dinámica poblacional cambio, o en su caso manejar un rango de error para la información del periodo 2010.

• En el subapartado Necesidades Sentidas (p.66) es sustraído textual y gráficamente del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN-09 "Base Aérea - El Bajío" en su versión 2012 (vigente), para lo cual se recomienda actualizar la información ya que presenta solicitudes de cambio de uso de suelo del periodo 2008-2011.

• En el apartado 2.2 Medio Físico Transformado en los subapartados Estructura Urbana (p.67) y Asentamientos Irregulares y en Proceso de Regularización (p.69), se menciona la localización de 22 ejidos en el Distrito Urbano ZPN-09 en contraste con lo presentado en el anexo grafico D3 Estructura Urbana 2017 ya que solo grafica 2 ejidos; no se incluye en la descripción la propiedad privada tanto en el documento como en los anexos gráficos; especialmente en los polígonos colindantes al área natural protección Bosque de la Primavera, no se precisa la tenencia de la tierra.

Referente al apartado 2.3 Medio Físico Transformado; se caracterizan tres aspectos de la movilidad en el apartado 2.3 Medio Físico Transformado, los cuales son vialidad (p.73), puntos de conflicto vial (p.75) y transporte urbano (p.75), sin profundizar en la infraestructura existente para la movilidad universal (personas con discapacidad, genero, edad, etc.), además de si actualmente existen proyectos u obras que abonen a este tema.

▪ El Subapartado Electricidad y Alumbrado Público (p.76) se menciona "...se identificó en algunas zonas de algunos fraccionamientos del Distrito



Urbano ZPN-9 "Base Aérea-El Bajío" así como en un par de avenidas importantes del distrito como la Av. Aviación y la Av. Gral. Ramón Corona. "a lo cual se deberá ser más específico ya que no define que zonas son ni en qué medida se encuentra la carencia de este el alumbrado público; además cuando se menciona "Se identificaron alrededor de 14 transformadores en el distrito." (p.76) no define con precisión en qué áreas se ubican dichos transformadores.

- Subapartado Zonas de Valor Patrimonial (p.84) no se hace mención a las áreas de protección al patrimonio histórico propuestas en el grafico ZPN09\_ZAPOPAN2017\_ZONIFICACION.

En cuanto a lo referente al apartado 5.5 Ordenamiento y regulación del suelo el cual marca la zonificación primaria y secundaria conforme se establece en el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco:

- En el documento no se establecen las restricciones por Nodo Vial (RI-NV) como lo marca el Reglamento Estatal de Zonificación en su capítulo II Clasificación de Áreas.
- En el subapartado 4.3.1 A Áreas de Protección al Patrimonio (p.135) menciona las claves a utilizar en los polígonos (de acuerdo al reglamento estatal de zonificación) en particular PP-PC, mismo que no establece su descripción
- En el apartado 4.5.3.B. Zonas habitacional densidad mínima (H1) (p.163) en la tabla no queda establecida la compatibilidad para el uso Habitacional Densidad Mínima Unifamiliar (H1-U) además en esta misma tabla y la referente al uso habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja (H2-H) (p.166) se excluyen usos condicionados para servicios vecinales, comercio vecinal y manufacturas domiciliarias lo cual desincentiva el comercio vecinal o local siendo incongruente con los objetivos y estrategias del plan ya que se prevé en el apartado 6.3. Apoyo al desarrollo económico



## SECRETARÍA

OFICIO SEMADET/

1540 / 2017

en las acciones 3.2.- Incentivar la creación de empleos en el distrito priorizando la inserción de los mismos habitantes de la zona y 3.3.- Facilitar la incubación de nuevos proyectos de emprendedores en el distrito.

- Se presenta un uso de suelo habitacional plurifamiliar densidad mínima con asterisco (H1-H\*) del cual no se describe el motivo de su inserción en el presente documento, se propone las mismas normas de edificación para el H1-H y H1-H\* (p.165) se recomienda fundamentar este uso de suelo.
- No presenta norma de edificación para uso mixto distrital intensidad baja (MB-2) (p.176).
- En ningún uso de suelo marca un límite de altura, dejando al resultante del coeficiente de ocupación (C.O.S) y coeficiente de utilización (C.U.S) para estos casos; se recomienda definir dichos límites ya que de esta manera se precisa con certeza la imagen urbana, la homogeneidad del entorno y el asoleamiento en las zonas.
- La compatibilidad para el uso mixto central no prevé los usos comercio y servicios centrales, equipamiento central y los espacios verdes, abiertos y recreativos centrales (p.179), siendo estos usos indispensables que deberán establecerse en este apartado.
- La tabla de compatibilidades para los Comercios y Servicios Distritales (CS-D) (p.183) corresponde a Comercios y Servicios Barriales, se recomienda generar una tabla de compatibilidad para el uso Distrital.
- No presenta la norma de edificación para los Comercios y Servicios Distritales (CS-D) intensidad media y alta (p.185).
- La compatibilidad para el uso Comercios y Servicios Regional (CS-R) no prevé los usos comercio y servicios regionales, equipamiento regional y los espacios verdes, abiertos y recreativos regionales (p.186), debiendo integrarse en el documento.
- No se mencionan las características de la industria ligera y de bajo riesgo (I1) a pie de tabla (p.198) como se marca en el reglamento estatal de zonificación en su artículo 90.



II.

La fracción de los regímenes de tenencia de la tierra existente; 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; por lo que se sugiere 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.

III. La fracción IX 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 presentan los mecanismos que utilizaran para la adquisición o asignación de inmuebles dentro del subdistrito, se recomienda anexar dicha información como lo establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

IV. La fracción XII que señala 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; no describe en ningún 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



SECRETARÍA  
OFICIO SEMADET/ 1540 /2017

conforme al artículo 122 sección XII del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se deberá integrar este elemento al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano ZPN-9 “Base Aérea - El Bajío”

V. La fracción XIV que establece 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.

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

VII. 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.Vialidad



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.

15.Área de transición al polígono de protección.

- **D2 Medio Físico Natural 2017:** En la solapa se encuentran elementos de normas de control de urbanización, estructural vial y estructura urbana los cuales se deberían estar representado en sus respectivos gráficos, aunado a esto se integra la cartografía de Hipsografía, Topografía, Edafología y Geología, se recomienda separar dichos mapas para mejor visualización y análisis del mismo.
- **D2A Riesgo y Vulnerabilidad 2017:** En la solapa no se cita la fuente mediante el cual fue elaborado el diagnóstico.
- **D3 Estructura Urbana 2017:** La simbología marca como elementos del mapa los centros vecinales, los límites de Centro Vecinal y Centro Barrial, lo cual en la cartografía no se representa, además en el apartado 2.3 Medio Físico Transformado (p.67) menciona que existe la propiedad municipal la cual no se refleja en la presente cartografía, se recomienda anexar estos elementos al mapa.



- **ZPN09\_ZAPOPAN2017 CLASIFICACION DE AREAS:** El límite de las áreas queda poco visible lo cual causa confusión al momento de revisar cada polígono se recomienda definir estos límites para mejor lectura del gráfico; en la presentación de las claves se anexa el uso de suelo, se recomienda establecer solo la clasificación de áreas para mejor lectura del plano, ya que incluye nomenclatura correspondiente a la zonificación secundaria.
- Se deberá de definir la clasificación de áreas conforme a cada polígono, así como deberá realizar un levantamiento puntual de la clasificación de áreas ya que no corresponde a lo que se está proponiendo en el presente gráfico; por ejemplo dentro del polígono AU-/H4H (288) se establece como área urbanizada siendo que en un análisis mediante sistemas de información geográficas se detectó que dicho polígono no cuenta con las característica para dicho fin dado que es una área de urbanización progresiva.
- **ZPN09\_ZAPOPAN2017 ESTRUCTURA URBANA:** En el grafico no precisa la clave de identificación para cada vialidad ya sea existente o propuesta lo cual genera conflicto al momento de relacionarlo con el documento en su apartado 5.4.1 Estructura vial (p.126). No se identifican las restricciones por nodo vial en la zona de estudio.
- **ZPN09\_ZAPOPAN2017 ZONIFICACION:** Existen polígonos en los cuales no se le establece su clave correspondiente, lo cual es fundamental para el instrumento ya que con este elemento se fundamentan las acciones de desarrollo urbano en el territorio.
- Se analizaron los cambios de uso de suelo propuestos considerables en comparación a los vigentes en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el Distrito 09 con fecha 2012, de los cuales se observaron los siguientes:

1. AC-GTD/EV-B se actualizo a RU-ESP/I (92)
2. AC-GTD/EV-B se actualizo a RU-ESP/I (92)

MIRM/IRG/RMS/MLAR/RRL/AROH/ARV/MYS/ENV/DESSM/CPE



SECRETARÍA  
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

3. AC-GTD/EV-B se actualizo a AU/SI (265)
4. RU-MP/SD-1 se actualizo a AU/SI (265)
5. AC-GTD/EV-B se actualizo a RU-ESP/MD (103)
6. AC-GTD/EV-B se actualizo a RU-ESP/H1-V (105)
7. AT/EV-B se actualizo a AU/CS-R (266)
8. RU-MP/SD-1 se actualizo a RU-ESP/I (265)
9. RU-MP/H1-V RU-MP/H1-V (109)
10. RU-MP/SD-1 se actualizo a RU-MP/H1-V (109)
11. RU-MP/H1-V se actualizo a RU-ESP/MC (1)
12. AC-GTD/EV-B se actualizo a AU/I (279)
13. RU-MP/HJ se actualizo a AU/I (279)
14. RU-MP/HJ se actualizo a AU/I (279)
15. AU-/H1-H se actualizo a AU/H1-V (298)
16. RU-ESP13-MP/H1-H se actualizo a AU/H2-H (292)
17. AU/EI-C se actualizo a RU-ESP/H1-V (54)
18. AC-GTD/EV-B se actualizo a RU-ESP/H1-V (37)
19. AU/I1 se actualizo a AU/MC (8)
20. AU/EV-B se actualizo a AU/H1-H (301)
21. AU-RN/EI-R se actualizo a RI-AV/IE-U (6)
22. AU-UP-PP-PH/MD4 se actualizo a AU-UP/MD (53)
23. RU-ESP13-MP/EI-V se actualizo a RU-MP/H4-H (161)
24. AU/HJ se actualizo a AU/H1U (147)

Sin embargo no se justifica el cambio de uso de suelo en estos polígonos que si bien existen más modificaciones inherentes a la naturaleza del plan los presentes en esta lista se enmarcan dentro de los más drásticos.

Para el polígono que comprende la base aérea militar se tenía un uso de suelo AU-RN/EI-R en la actualización se propone un cambio a su uso de suelo por RI-AV/IE-U, a lo cual el reglamento estatal de zonificación



**SECRETARÍA**  
**OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017**

Menciona que para instalaciones militares y cuarteles se aplicara la clave EI-R. Así mismo la planta de refinación de Pemex que contaba con el uso AU-RI-RG/IE-R se actualizo a RI-/IE-U (1) deberá establecerse con el uso EI-R.

La reserva urbana propuesta en el polígono RU-MP/H4H (161), se ubica dentro de la restricción con clave RI-AV franja de pista, el plan mención que tratándose de instalaciones aéreas militares corresponderá a la Secretaría de la Defensa Nacional las determinaciones específicas sobre las restricciones a la utilización del suelo, sin embargo no se prevén características especiales para este polígono dentro de las normas de control y urbanización ya que se generaliza con los otros usos de suelo H4H.

En los polígonos AU-/MD (225), RU-ESP/MD (103) y RU-ESP/H1V (105) se establecen en un terreno en el que según lo descrito en el plano "D2A. Riesgos y Vulnerabilidad 2017" es zona de recarga de mantos acuíferos, deberá replantearse la zonificación para estos espacio ya que una estrategia del presente documento establece el proteger y restaurar los ecosistemas terrestres en general (p.106).

Los polígonos RU-ESP/MC (1), RU-ESP/MC (197), RU-ESP/MC (163) y RU-ESP/CS-D4 (4), cuentan con usos de intensidades altas lo cual para el área específica en la que se encuentran y derivado de las actividades a las cuales son susceptibles estos espacios generarían un desequilibrio en el entorno inmediato (ANP Bosque de la Primavera), se recomienda replantear la zonificación en esta área con una intensidad menor.

El polígono AU-/HJ (210) presenta características que pudieran ser de afectación considerable al Área Natural Protegida del Bosque de la



SECRETARÍA  
OFICIO SEMADET/

1540 / 2017

Primavera a lo cual se recomienda prever una estrategia dentro de estos polígonos amortiguar los daños que pudiera causar la urbanización dado que esta áreas es importante ya que ya se ubican lotes invadiendo el ANP.

Se presenta un error de forma en el polígono H-1V (76) ya que este debería ser de la siguiente manera H1-V.

El polígono AU-RN/H4-V (8) que representa el uso de suelo habitacional densidad alta vertical, forma parte de la V Zona Militar por lo tanto se prevé que la propiedad es pública debiendo de establecer el uso de equipamiento al predio.

El polígono marcado con la clave AU/H1-H (147) perteneciente al polígono de las villas panamericanas, en los planes parciales vigentes cuenta con la clave AU-HJ (158), en el documento no se fundamenta dicho incremento en la intensidad de uso de suelo, y dado que es un polígono con elementos ambientales de importancia para la zona deberá expresarse con un uso de suelo acorde a su entorno. En este sentido los polígono RU-ESP/MD (135) y AU/MD-1 propuesto por el plan parcial y anteriormente marcados en los vigentes como RU-MP/MD-1 y AU/MD-1 respectivamente, siguen manteniendo un uso de suelo Mixto Distrital que de acuerdo a las tablas de compatibilidad propuesta por el documento (p.175) y la matriz de uso de suelo podría ser autorizado el uso habitacional unifamiliar, horizontal y vertical entre otras así como estructuras espacios con CUSMAX, resultando edificaciones que van de los 3 niveles hasta los 6 niveles, aunado a esto las claves en toda la extensión del distrito no cuentan con intensidad para el uso mixto lo cual no es congruente con lo establecido en el reglamento estatal de zonificación en su artículo 25 referente a las zonificación secundaria.

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



SECRETARÍA  
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

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.

MMRM/HGG/BMS/MLAR/RLA/ROH/ARJ/MJSE/IV/DEBSN/CPE



## 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 CO<sub>2</sub>

- 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



## SECRETARÍA

OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

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 ecosistémicas para evaluación de impacto, introducción y definición de alcances", los servicios

*[Firma manuscrita]*  
MIM/IRG/RMS/MLAR/BI/AROH/ARV/MIS/ELV/DRES/CP



## SECRETARÍA

OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

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.

7. **Evaluación ambiental estratégica.** En diciembre de 2015, el Gobierno del Estado de Jalisco, a solicitud de esta Secretaría, contrató el servicio para la elaboración de una "**Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)**" para la zona conocida como El Bajío, a partir de la cual fue producido el documento titulado "**Diagnóstico y recomendaciones de gestión del agua en El Bajío: Resultados preliminares de un Análisis Ambiental Estratégico piloto**". Dicho documento consiste en un diagnóstico que involucra diversas dimensiones del territorio, desde el medio físico, hasta patrones de consumo de agua en la zona referida. Asimismo, propone una planeación del territorio alrededor de la gestión del agua, con lo cual se pretende contribuir a la conservación y restauración de los servicios ecosistémicos proporcionados por el agua, mediante una planeación del territorio congruente con este objetivo.

Al considerar que la información y recomendaciones de estrategias que contiene dicho documento resultan relevantes para la toma de decisiones

MIMRM/JRG/RMS/MLAR/BRL/ABOH/ARY/MS/ENV/DEBBN/CPE

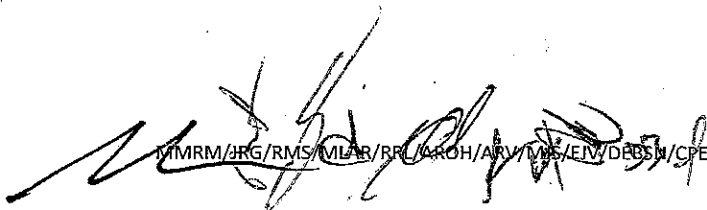
sobre la planeación del territorio del Bajío, esta Secretaría remitió dicho documento al Gobierno Municipal de Zapopan en dos ocasiones:

- a. El día 7 de agosto de 2017, mediante **Oficio SEMADET DGPGA/DEIA No. 410/2655/2017**, fue notificado el documento referido, a la Lic. Patricia Fregoso Cruz, Encargada del Despacho de la Coordinación de Gestión Integral de la Ciudad.
- b. El día 7 de septiembre de 2017, mediante **Oficio SEMADET DGPGA/DEIA No. 464/2367/2017**, fue notificado el documento referido, al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y/o Dirección de Ordenamiento del Territorio, dentro del periodo establecido en la "Convocatoria a participar en los Foros de Consulta para la elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y para la Revisión y actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan".

Al respecto, se observa que en el contenido de la documentación allegada para análisis, relativa al proyecto de PPDU de este distrito, no se constata que el referido documento, producto de la EAE, haya sido considerado para la formulación del proyecto de PPDU.

El documento "**Diagnóstico y recomendaciones de gestión del agua en El Bajío: Resultados preliminares de un Análisis Ambiental Estratégico piloto**" contiene un diagnóstico con alcances adecuados al territorio evaluado, así como recomendaciones que cuentan con el mismo nivel de alcance, por lo que se considera que los objetivos que se pudieran crear a partir de éstas serían claros y medibles.

Por lo anterior, se recomienda atentamente hacer uso de dicho documento para la formulación de objetivos, estrategias e indicadores específicos para la zona de El Bajío.



MMRM/JRG/RMS/MLR/RPL/AROH/ARV/MIS/EIV/DEBSM/CPE



8. **Áreas de Protección a Acuíferos.** En la sección 4.3.12 del documento se describen estas áreas y su división de la siguiente manera: Áreas directas de protección al acuífero (PA I); Áreas inmediatas de protección al acuífero (PA II); y Área general de protección al acuífero (PA III). Se observa que en el plano de zonificación del distrito aparecen áreas de las tres categorías, sin embargo en el cuerpo del documento analizado se menciona que "no existen áreas con esta clasificación", por lo que se considera necesario corregir esta imprecisión.

9. **Necesidades sentidas.** En dicho apartado se menciona la existencia de 54 solicitudes de cambio de uso de suelo, de las cuales 42 fueron procedentes y 14 improcedentes, de lo cual se detecta una inconsistencia en el número de solicitudes.

10. **Diagnóstico.** Se destaca la consideración de conservar las zonas de producción agrícola en dicho distrito para la producción de alimentos para el Área Metropolitana de Guadalajara. Sin embargo, no se establecen metas ni estrategias para lograrlo.

11. **Objetivos específicos.** Se detecta que los objetivos provienen del PMD. Sin embargo, se considera necesario que sean establecidos objetivos específicos para el distrito en función de las necesidades detectadas en el diagnóstico del mismo distrito. Por ejemplo, en el diagnóstico del distrito, se detectó una disminución en la cantidad de agua infiltrada que repercute asimismo en la frecuencia de los eventos de inundaciones. En los objetivos específicos del PMD relacionados al agua, se establece la protección de las zonas de infiltración de agua en el Valle de Tesistán, pero no se atienden por completo las necesidades relacionadas detectadas.



Secretaría de Medio Ambiente  
y Desarrollo Territorial

**12. Programa de acciones de Protección y Mejoramiento Ambiental. Se detecta que:**

- a. No se presentan medidas para regular el uso de agua subterránea.
- b. No se proponen medidas para la gestión de la recarga del acuífero.
- c. No se mencionan medidas para gestionar el uso de agua en espacios verdes y para actividades de tipo turístico, ni se considera el uso de agua residual tratada para dicho fin.

**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.**

MCM/ARG/RMS/MAR/RR/AROH/AR/MMS/EJV/DEBBN/CPE



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.

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.**

**D**

**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.

MIBRM/HRG/RMS/MLAR/RRL/AROH/ABV/MJS/ENY/DEBSIN/GPE

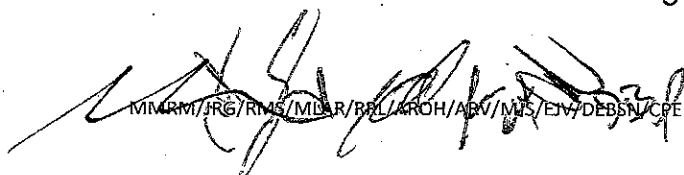
Se podrán considerar polígonos de recuperación urbana ambiental aquellas zonas que circunden a las áreas naturales protegidas, cualquiera que sea su clasificación o categoría, así como las áreas silvestres o de conservación. Lo anterior a manera de amortiguamiento y como medida de sustentabilidad ambiental 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 apegarse 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

  
MIN/RI/IRG/RMS/MDAR/BRL/AROH/ARV/MIS/EJV/DEBEN/CPE



transferencia de derechos de desarrollo En este plan son las señaladas con la clave AC.

**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**

*[Firma manuscrita]*



**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.



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

MARM/JRM/MS/MAR/BR/LAROH/ARV/MIS/EV/DEBSN/CPE

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 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.



MMRM/JRG/RMS/MDAR/RBL/AROH/ARV/MSE/ENV/DEBSM/CPE



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.

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.



**SECRETARÍA**  
**OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017**

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 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



## SECRETARÍA

OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

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.

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.



## SECRETARÍA

OFICIO SEMADET/

1540 / 2017

### **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;
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 del 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.

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.

## 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,



**SECRETARÍA**  
**OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017.**

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.

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



## SECRETARÍA

OFICIO SEMADET/ 1540 /2017

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, 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 ocurso, 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



SECRETARÍA  
OFICIO SEMADET/ 1540 / 2017

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



Secretaría de Medio Ambiente  
y Desarrollo Territorial

**Biol. María Magdalena Ruiz Mejía**

**Secretaria 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 Rulfo".