

# ANEXO A

Guión para la redacción de un plan parcial de desarrollo urbano

**MUNICIPIO CUAUTITLÁN DE GARCÍA BARRAGÁN**

# Formato y Guión para la Redacción de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

*Este documento está pensado para la elaboración o actualización de planes y programas de desarrollo urbano con alcance de zonificación secundaria.*

## **A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **A.1. Objeto del documento.**

Explicación sintética y concisa de lo que se pretende conseguir con este documento. Distinguir si el presente Plan Parcial instrumenta un Plan de Desarrollo Urbano de un Centro de Población o si se redacta para el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural o no urbanizable, según los sectores presentes en el Ordenamiento Ecológico.

En los casos de modificaciones a un Plan Parcial o un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población existente, explicación precisa de en qué consiste la modificación.

### **A.2. Iniciativa y redacción del documento.**

Datos del promotor y del equipo redactor.

Del coordinador del equipo redactor, indicar la cédula profesional y el número de registro municipal como Director Responsable en Planeación Urbana, conforme el Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 349 fracción I.

### **A.3. Tramitación del documento.**

Explicación concisa y estructurada de la tramitación que ha tenido el documento hasta la elaboración de la presente versión, incluidos fechas y evidencias de las entregas previas realizadas, los informes solicitados, requerimientos municipales, la participación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, el resultado de la consulta pública, dictaminación de congruencia, aprobaciones del Pleno del Ayuntamiento y todo aquello que da cuenta del proceso de elaboración o actualización conforme el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

### **A.4. Área de aplicación.**

Definición del área de aplicación o predios sobre los cuales se redacta el Plan Parcial y referencia descriptiva de las calles e infraestructuras con que se conecta. El área de estudio será la Unidad de Gestión Ambiental aplicable y bastará con la remisión textual al documento del ordenamiento ecológico vigente.

En los casos de modificaciones a un Plan Parcial existente, el área de estudio será la delimitación actual del límite de centro de población o el ámbito de aplicación del instrumento vigente.

#### **A.5. Antecedentes de ordenación territorial.**

Explicación detallada y bien estructurada de todos los planes y programas realizados que afectan el área de aplicación. Prever al menos:

- El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional o Local, y sus modificaciones.
- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y sus modificaciones.
- Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y sus modificaciones.
- En su caso, Planes Parciales originales.
- Otros decretos, acuerdos o iniciativas que se consideren mencionables por condicionar o motivar este documento.

#### **A.6. Normativa urbanística y edificatoria aplicable.**

Explicación de la normativa municipal urbanística que se encuentre vigente en el área de aplicación. Mencionar cuál es la zonificación primaria y secundaria aplicable (si la hubiere), los artículos de reglamentos que regulan las normas de control de la urbanización y la edificación, las normas aplicables a las construcciones sobre espacios habitables, instalaciones, aplicación de normas oficiales mexicanas, imagen urbana, etcétera.

#### **A.7. Condicionantes sectoriales.**

Explicación de la normativa sectorial que pudiera afectar las acciones urbanísticas que se pretenden realizar en el área de aplicación objeto del presente documento: agua e inundabilidad, suelos contaminados, vulnerabilidad de acuíferos, riesgos, aeropuertos, carreteras, ferrocarriles, instalaciones militares, telecomunicaciones, sitios arqueológicos, patrimonio cultural y natural, suelos forestales, decretos de protección, cambio climático, etcétera.

En caso de ausencia de alguna de las condicionantes sectoriales, hacer dicha mención.

#### **A.8. Conveniencia y oportunidad.**

Deberá de motivarse la necesidad de redactar este documento de forma breve y concisa. Se mencionará qué ocurriría si no se tramita la elaboración o tramitación del Plan Parcial.

En los casos de modificaciones a un Plan Parcial existente, mencionar la pertinencia del cambio.

#### **A.9. Estructura de la propiedad.**

Relación de los predios y lotes afectados por el Área de aplicación, indicando:

- Propietarios afectados tanto públicos como privados. Por aplicación de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, se indicará de forma genérica como Propietario 1, 2, 3, etcétera.
- Tipos de propiedad.
- Superficie en metros cuadrados y el porcentaje con respecto del total del Área de Aplicación.
- El aprovechamiento predominante de cada uno de los predios y lotes.
- La problemática que presenta cada uno de los predios y lotes.

#### **A.10. Análisis de alternativas contempladas.**

Será necesario presentar las alternativas de la Evaluación de Impacto Ambiental. Se explicarán al menos tres alternativas reales posibles de ejecutar: Alternativa 0 (sin Plan Parcial o su modificación), Alternativa 1 y Alternativa 2 (el presente documento).

Omitir en caso de exención de evaluación ambiental.

#### **A.11. Descripción y justificación de la propuesta de ordenación adoptada.**

##### **A.11.1. Descripción de la ordenación adoptada.**

Se describirá la alternativa adoptada y la motivación de la selección de la misma. Se espera un resumen o memoria descriptiva breve de los elementos del plan parcial.

##### **A.11.2. Justificación del cumplimiento de la normativa por riesgos.**

Se mencionará cómo serán atendidos los riesgos que se hayan identificado en los Atlas de Riesgos, en el ordenamiento ecológico o en el documento oficial que dé cuenta de los mismos. Los riesgos deberán ser indicados como condicionantes a la urbanización.

Se justificará la innecesariedad de la opinión de la Oficina de Protección Civil sobre salidas de emergencia, aglomeración de personas, incendios y protocolos de desalojo de las edificaciones.

##### **A.11.3. Justificación del cumplimiento de la normativa de movilidad y accesibilidad universal.**

Breve explicación del cumplimiento de la normativa de movilidad urbana y accesibilidad universal. Se completará el texto con planos justificativos y, en su caso, con la resolución en materia de impacto al tránsito sobre las acciones urbanísticas a realizar.

##### **A.11.4. Justificación de la evaluación ambiental.**

Breve explicación del planteamiento donde se indicará en qué supuesto de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico se desarrollan los proyectos contemplados en el Plan Parcial y se indicará cómo serán atendidas las condicionantes del dictamen de impacto ambiental.

### **A.11.5. Justificación de la innecesidad de la traducción del documento a una lengua indígena.**

Por aplicación de la Ley General de Derechos Lingüísticos de los Pueblos Indígenas y Ley sobre los Derechos y el Desarrollo de los Pueblos y las Comunidades Indígenas del Estado de Jalisco, si hubiere una comunidad indígena involucrada en el área de aplicación del Plan Parcial, justificar la necesidad o innecesidad de una publicación bilingüe del documento.

### **A.11.6. Justificación del cumplimiento de los condicionantes sectoriales.**

Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial mencionada en la sección A.7 que pudiera afectar a los predios y lotes, presentando:

- Las conclusiones de los informes técnicos recibidos por las dependencias o agencias que administran dichas materias. Los informes serán presentados como anexos.
- Los estudios complementarios realizados para la redacción de este documento.

Para cada una de las materias sectoriales manifestadas en el punto A.7, se hará una relación de cómo se cumplirán cada uno de los parámetros y cómo se convierten en cargas urbanísticas para los propietarios.

### **A.11.7. Justificación del cumplimiento de la suficiencia de las redes de servicios y equipamientos existentes.**

Justificación de la suficiencia del suministro de las redes de servicios de agua potable, saneamiento, residuos sólidos, alumbrado público y equipamientos. De ser el caso, se mencionará la necesidad o innecesidad de actualización de las redes existentes así como del cumplimiento de las áreas de cesión para destinos.

Dicha justificación deberá acompañarse de un informe técnico signado por las personas titulares de las oficinas o agencias que prestan dichos servicios.

## **B. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL**

Relación de artículos normativos para el Área de Aplicación. Considerar:

- Si el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población ya prevén normativa urbanística, bastará con la remisión a dichas normas.
- La descripción de los usos de suelo y las zonas urbanas aplicables al Área de Estudio.
- Mencionar el reglamento municipal de zonificación o aclarar si el Reglamento Estatal de Zonificación será de aplicación supletoria.
- Indicar el cuadro de compatibilidad de usos de suelo.
- Indicar para cada uso las normas de control de la urbanización y la edificación (dimensiones mínimas de lote o predio, alineamiento de las construcciones, altura

máxima en metros lineales, desplante máximo edificable, coeficiente de utilización del suelo, cajones máximos de estacionamiento, índice de edificación, retranqueos, etcétera).

- Las áreas de restricción por infraestructura, instalaciones especiales o vialidad.
- Del Programa de Ordenamiento Ecológico, mencionar si por la aplicación de los criterios de regulación ecológica se modificarán las normas de control de la urbanización y la edificación, o se le asignan cargas urbanísticas al interesado.
- De ser aplicable un reglamento municipal de construcción o de imagen urbana, mencionar la observancia de sus directrices en el articulado.

En los casos de modificaciones a un Plan Parcial existente, presentar como documentación complementaria una tabla donde se presente el texto reglamentario existente y la propuesta de cambio.

### **C. GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

Descripción breve de los sistemas de la acción urbanística previstas para la ejecución de las obras de urbanización o edificación. Mencionar:

- Compromisos y temporalidad de las acciones a realizar en el corto, mediano y largo plazo por aplicación del documento e instrucciones de la ejecución.
- Para cada una de las acciones es necesario mencionar a los responsables y la participación de los entes públicos.
- Los indicadores con los que la autoridad municipal revisará la ejecución en el tiempo del Plan Parcial.
- Una relación de las acciones con el tipo de licencias urbanísticas que habrán de tramitarse (urbanización, edificación, infraestructura, restauración).
- Si la modalidad de la acción urbanística es únicamente la privada, establecer al organismo o empresa promotora como único responsable de la ejecución. Si para la realización de las acciones urbanísticas deben firmarse convenios, constituirse fideicomisos o cualquier otra figura de gestión del planeamiento, se deberán mencionar como parte de las acciones a ejecutar.
- Además, se incluirá una sección que mencione los derechos y obligaciones de la autoridad y los propietarios del suelo, así como la indicación de los medios de defensa o mecanismos de resolución de controversias. En caso que hubiera un reglamento municipal que establezca lo anterior, solo hacer la mención.

### **D. MEMORIA DE LAS CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Se describen las medidas de mitigación, adaptación o compensación que habrán de realizarse tanto para la ejecución de las obras como para la operación de los establecimientos una vez finalizadas las acciones urbanísticas.

En caso de exención de la evaluación ambiental, omitir esta sección.

## E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### E.1. Planos de información y diagnóstico

Planos en coordenadas ITRF 2008 UTM Zona 13 Norte, a escala mínima de 1:10 000, en función de las precisiones y alcance del documento, señalando en todos ellos la delimitación del Área de Aplicación. Se deberán entregar planos PDF y en DXF o GeoPackage.

Si es un Plan Parcial nuevo, contemplar como mínimo:

- a) Plano de situación en relación con la ciudad.
- b) Plano de zonificación primaria vigente, si lo hubiere.
- c) Plano topográfico con información catastral, que muestre las estructuras y edificaciones existentes y los usos de suelo. Se identificarán los usos mediante colores y los edificios mediante una leyenda y fotografías.
- d) Plano de estructura de la propiedad incluyendo el listado de propietarios de la sección A.9.
- e) Plano de redes e infraestructuras existentes.
- f) Plano de afecciones sectoriales. Si el volumen de información dificulta la interpretación del plano, se generarán planos para una de las materias sectoriales.

Si se trata de una modificación a un Plan Parcial, contemplar como mínimo:

- a) Plano de situación en relación con la ciudad.
- b) Todos los planos de información vigentes y que se vean modificados por la propuesta.

### E.2. Planos ejecutivos

Planos en coordenadas ITRF 2008 UTM Zona 13 Norte, a escala mínima de 1:10 000, en función de las precisiones y alcance del documento, señalando en todos ellos la delimitación del ámbito. Se deberá entregar planos PDF y en DXF o GeoPackage.

Si es un Plan Parcial nuevo, contemplar como mínimo:

- a) Plano de zonificación primaria con clasificación de áreas.
- b) Plano de estructura vial que determine la red viaria y las anchuras de las restricciones por paso de vialidad. Como anexo al plano se contemplarán las secciones viales.
- c) Plano de zonificación secundaria asociado a las normas urbanísticas.
- d) Plano de redes de instalaciones y servicios públicos que resulten necesarios y aplicables (abastecimiento de agua, saneamiento, riego, distribución de la energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, distribución de gas, residuos sólidos, etc).

Si se trata de una modificación a un Plan Parcial, contemplar como mínimo:

- a) Todos los planos ejecutivos vigentes y que se vean modificados con la propuesta.

## **F. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**

### **F.1. Documento de Evaluación Ambiental.**

Por requerimiento del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 86. Omitir en caso de exención de evaluación ambiental.

### **F.2. Informe del proceso participativo.**

Evidencias y resultados del proceso participativo y la relación de propuestas y comentarios de las audiencias públicas o los folios ingresados por vía electrónica.

### **F.3. Informes diversos.**

Los informes provenientes de los organismos públicos cuyas competencias se vean involucradas en la ejecución del Plan Parcial.