

# Gaceta MUNICIPAL

ÉPOCA II

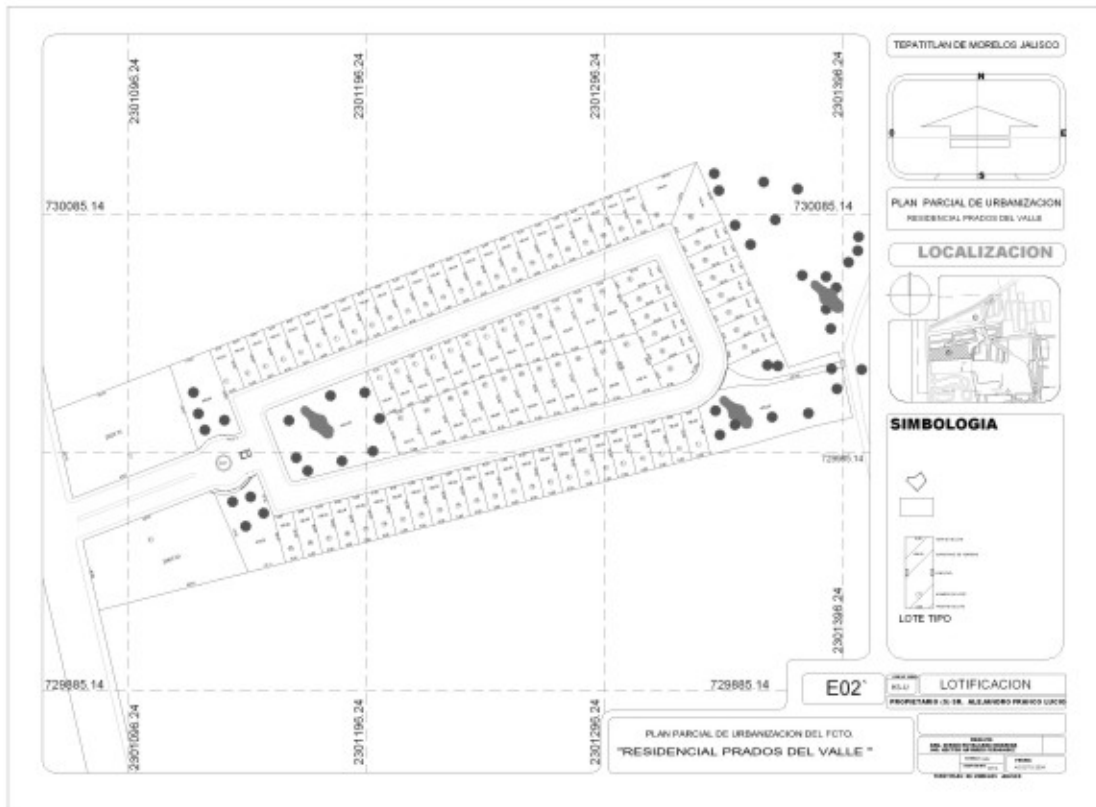
AÑO I

No. 05

FECHA: 20 DE MARZO DE 2007



**TEPATILÁN DE MORELOS**  
GOBIERNO MUNICIPAL ●●●● 2007-2009



## PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DEL VALLE



UN GOBIERNO HONESTO, TRANSPARENTE Y DE CARA AL PUEBLO



# Directorio

**Presidente Municipal**  
Prof. Raúl Alcalá Cortés

**Secretario General**  
Lic. José Luis González Barba

**Síndico**  
Lic. Lucía Lorena López Villalobos

**Regidores**  
Prof. Joaquín González de Loza  
Ing. Alberto González Arana  
Sr. Epifanio Martínez Gutiérrez  
Sra. Bertha Genoveva Venegas de la Torre  
Sr. Miguel Franco Barba  
Lic. Héctor Manuel Gómez González  
Prof. José Luis Velázquez Flores  
Srita. Patricia Franco Aceves  
Sr. Héctor Lozano Martín  
Ing. Juan Ramón Martín Franco  
Prof. Jorge Villaseñor Báez  
Sra. María Elena de Anda Gutiérrez  
C. Sanjuana Jiménez Gómez  
Ing. Luis Ramírez Aguirre  
Lic. César Gutiérrez Barba



Gaceta Municipal  
Tepetitlán de Morelos, Jal.

**07-09**



# Indice

Contenidos	Páginas
Disposiciones Legales	2
Documento Básico	De la 4 a la 14
Anexos	De la 15 a la 22

**Elaboración y Diseño:**  
Lic. Carmen Leticia de la Mora de Anda  
Jefa de Comunicación Social

**Imagen y Diseño**  
Carlos Ulloa Romero  
Mary Franco Camarena

**Análisis**  
José de Jesús Valle García  
Juan Ernesto Carranza Pérez

**Órgano Informativo del  
Gobierno Municipal de Tepetitlán 2007-2009**

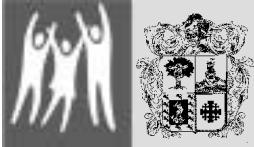
Para cualquier información o colaboración relacionada con esta publicación, dirigirse a la Dirección de Comunicación Social, al Tel.

**01 (378) 788-87-00  
(Exts. 8706,8707 y 8708).**

o por vía internet:  
**www.tepatitlan.gob.mx  
gobierno@tepatitlan.gob.mx**

**Impresión:**  
**Taller Gráfico Consejo de Cronistas de Tepetitlán,**  
bajo el cuidado de Francisco Alcalá Barba y Francisco Gallegos Franco.





## Disposiciones legales

### Para elaboración de Planes Parciales

Artículo 92. Para elaborar y aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento aprobará se elabore el plan correspondiente o su revisión;

II. El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial; se harán las consultas con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del plan o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Ayuntamiento, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial;

III. Formulado el proyecto de plan parcial, se remitirá al Consejo de Colaboración Municipal y a la Secretaría para los efectos de su consulta pública, mismos que deberán comunicar sus comentarios y propuestas por escrito, en el plazo de veinte días a partir de su recepción. Si en el término antes previsto, no se formulan los comentarios y propuestas, se entenderá que el Consejo y la Secretaría aprueban el contenido del mismo;

IV. Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de plan parcial;

V. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que establezca el Ayuntamiento, por un plazo no menor de quince días;

VI. El proyecto ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso; y

VII. Aprobado el plan parcial por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal realizará publicación y solicitará su registro, conforme a las disposiciones de los artículos 45 fracción II, 46 y 47 de esta Ley.

Cuando con fundamento en la fracción V el artículo 90 y conforme a las disposiciones del Capítulo VIII del presente Título Segundo, se presenten al Ayuntamiento propuestas para modificar o cancelar un plan parcial de desarrollo urbano, se procederá conforme lo previsto en las fracciones III a VI que anteceden.



**Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento.  
RESIDENCIAL «PRADOS DEL VALLE»**

**Contenido:**

**CAPITULO I.-** Enunciado del Plan y datos generales del proyecto

**CAPITULO II.-** Fundamentación Jurídica

**CAPITULO III.-** Referencia al nivel de planeación del cual se deriva

**CAPITULO IV.-** Objetivos del Plan Parcial de Urbanización: generales, específicos.

**CAPITULO V.-** Delimitación de las Áreas de estudio y de aplicación

**CAPITULO VI.-** Análisis y síntesis de los elementos condicionantes para la urbanización

- \* Medio Físico Natural
- \* Medio Físico Transformado

**CAPITULO VII.-** Determinación de Usos y Destinos Específicos del Área de aplicación.

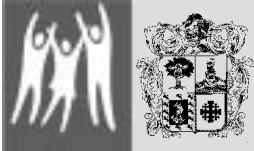
- \* Normas de control para zonas habitacionales
- \* Normas de control para zonas de uso mixto
- \* Normas de control para Áreas de Cesión de Destinos
- \* Normas de control para Imagen Urbana

**CAPITULO VIII.-** Normas de diseño urbano e ingeniería de tránsito.

- \* Criterio de obras para personas con problemas de discapacidad
- \* Obras mínimas de urbanización
- \* Determinación de Áreas de Cesión de Destinos.

**CAPITULO IX.-** De los derechos y obligaciones derivados del Plan Parcial de Urbanización

**CAPITULO X.-** Transitorios



Gaceta Municipal

Tepatitlán de Morelos, Jal.

07-09

## DOCUMENTO BÁSICO

### CAPITULO I.-

#### ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

### Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento: << RESIDENCIAL PRADOS DEL VALLE >>

En la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

#### DATOS GENERALES DE PROYECTO:

El predio denominado «Lagunillas» el tipo de acción urbanística será de orden privado como se estipula en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con una superficie total de 3-14-80.20 HA. Localizándose al Suroeste de la Ciudad de Tepatitlán. La topografía está compuesta en su mayoría por pendientes mayores al 4.00%, el uso actual que presenta es de lote baldío, conurbado en su zona Sur con el Centro de Convenciones Olimpo, al Oriente Fcto. Herradura, al Poniente con Carretera Federal Tepatitlán - Yahualica y al Norte con Fcto. Valle Real.

Tipo de acción urbanística: Desarrollo Habitacional Unifamiliar

Uso propuesto: Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U) y Comercio a nivel Distrital intensidad media (CD-3/SD-3)

Giro Propuesto: Habitacional medio y Comercial medio.

Nombre del Propietario: Sr. Alejandro Franco Lucio

Nombre del Perito: Arq. Sergio Ruvalcaba Higareda C.P. 2966809

#### Áreas:

Superficie de cesión de destinos	4,671.10	M2
Superficie de vialidad	7,401.53	M2
Superficie de área vendible	<u>19,407.57</u>	<u>M2</u>
<b>Suma</b>	<b>31,480.20</b>	<b>M2</b>

La potencialidad del terreno en el Área de estudio esta determinada por los Usos existentes, predominando el habitacional densidad baja H3-U un 70.23 % y el restante 29.77% en área de vialidad y cesión de destinos.

La morfología de la traza urbana en los fraccionamientos localizados dentro del Área de estudio es de forma ortogonal en el sentido Oriente-Poniente. La estructura vial, carretera Federal Yahualica-Tepatitlán.

El equipamiento urbano dentro del Área de estudio cuenta con: red de drenaje, agua potable, red eléctrica en un 95% y un servicio de buena calidad. En lo que respecta al predio donde se realizara el Fcto. Residencial Parados del Valle, se dispondrá de servicio de agua potable a través de un pozo profundo en proyecto, solicitado por la Dirección de Agua Potable, y la red interna de drenaje se desalojara al colector. Y su diámetro será de 12" ubicado al margen Poniente del arroyo existente colindante con el predio.

La red de energía eléctrica proviene de la sub-estación de Comisión Federal de Electricidad, ubicada en la zona norte de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jal. Donde se distribuyen y abastecen al 100% del Área Urbana, el alumbrado público será en un 100% del Área a urbanizar.



## CAPITULO II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

**PRIMERO:** Que por mandato de la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se reitera en el Artículo 75 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, y aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia *Constitución Federal de la Republica*, facultades que se reglamentan en las disposiciones de los Artículos 9 y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*, y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**SEGUNDO:** Que conforme al principio establecido en la fracción XXIX del Artículo 73 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, las atribuciones del Municipio en materia de asentamientos humanos se ejercen en forma concurrente con los Gobiernos Federal, y Estatal, concurrencia que se precisa en la *Ley General de Asentamientos Urbanos* y la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**TERCERO:** Que conforme al Artículo 4 del decreto 17, 128 que conforma y adiciona la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento urbano del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jal.; la transformación del suelo rural al urbano, el régimen de propiedad de Áreas y predios: la introducción de redes de infraestructura, y conforme a las fracciones V y VIII del mismo Artículo para especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de Usos y Destinos, Áreas de Cesión requeridas en la zona de aplicación hacen necesario expedir él :

### Plan Parcial de Urbanización del Fcto. «Residencial Prados del Valle»

**CUARTO:** Que para proceder a formular el Plan Parcial de Urbanización del **Fcto. Residencial Prados del Valle** se dispuso a realizar estudios para determinar los Usos, Destinos y Reservas a efecto de ordenar y regular la utilización, del suelo

con fundamento en las facultades constitucionales del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Conforme al Artículo 12, 1 fracción I.II.III. Del decreto 19151 que reforma y adiciona la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, asumiendo su responsabilidad en la promoción del Desarrollo Urbano.

**QUINTO:** Que con fundamento en el dictamen de usos y destinos específicos con número de expediente 5-094/2004 con fecha de 06 Septiembre 2004 ,de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano , del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos Jal.

Fue elaborado el Plan Parcial de Urbanización del **Fcto. Residencial Prados del Valle**, siguiendo los lineamientos que el mismo contiene.

**SEXTO:** Que el terreno motivo de este Plan Parcial de Urbanización se encuentra registrado bajo régimen de propiedad privada, hecho el cual se manifiesta en la escritura publica correspondiente 34,740 de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos Jal. Por lo que el propietario está facultado a emprender una acción urbanística de tipo privado con fundamento en los artículos 305 y 306 de *la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**SÉPTIMO:** Para dar cumplimiento al mandato del párrafo del Art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las 88ª atribuciones que otorgan al municipio y su Ayuntamiento el Artículo 115 fracción II-III-V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de Asentamientos Humanos se ratifica que el Artículo 75 de la Constitución Política para el Estado de Jalisco, y en particular en materia de ordenamiento de regulación de centros de población en ejercicio de las facultades definidas en los Artículos 9 y 35 de la Ley de Asentamientos Humanos y en los Artículos 12,13,71 al 99 y 100 al 106 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; en sesión de fecha 06 de febrero 2002 . Se expide





**Plan Parcial de Urbanización Fraccionamiento «Residencial Prados del Valle», en la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.**

**CAPITULO III.-  
REFERENCIA AL NIVEL DE  
PLANEACIÓN EL CUAL SE  
DERIVA**

**ARTÍCULO 1.-** El Plan Parcial de Urbanización **Fraccionamiento Residencial Prados del Valle**, en la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

**ARTÍCULO 2.-** Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización fraccionamiento « **Residencial Prados del Valle** » se elaboró en conformidad a lo dispuesto en el título segundo, capítulo VI, Artículo 94 y título quinto, capítulo II, Artículo 193 y 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**ARTÍCULO 3.-** Que observando las disposiciones y procedimientos previstos en el Artículo 225 de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, se realizó la consulta pública del Plan Parcial Fcto. «**Residencial Prados del Valle**» de las cuales se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco., y la Secretaría de Desarrollo Urbano, mismas que dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

**ARTÍCULO 4.-** Que el Cabildo dictamina precedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización del Fcto. « **Residencial Prados del Valle** » en función del dictamen técnico emitido por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal y con fundamento en los Artículos 226 y 229 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**ARTÍCULO 5.-** Que las comisiones del Cabildo relacionadas con la Planeación, infraestructura y

Servicios Públicos y su reglamento, con fundamento en el Artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco. Analizaron el proyecto del Plan Parcial del Fcto. «**Residencial Prados del Valle**»

**ARTÍCULO 6.-** El Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento « **Residencial Prados del Valle** » del que forma parte integral los nexos gráficos y archivos de datos, contienen la expresión de los resultados de los estudios, físicos, geográficos, medio natural, y socioeconómicos, relativos a la planeación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables para la problemática de los Asentamientos Humanos, actividades productivas, y acciones de conservación del medio ambiente así como para la consecución de los objetivos que determinan el mismo Plan.

**ARTÍCULO 7.-** Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento « **Residencial Prados del Valle** » son de orden público y de interés social, se expiden para el cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y el reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

**ARTÍCULO 8.-** El Plan Parcial de Urbanización del Fcto. «**Residencial Prados del Valle**» forma parte del Plan de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con el Plan de Desarrollo

**ARTÍCULO 9.-** Para los efectos del presente Plan Parcial de Urbanización se designará como:

**I.- Ley general:** *Ley General de Asentamientos Humanos.*

**II.- Ley estatal:** *Ley Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.*

**III.- Reglamento:** *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.*

**IV.- Municipio:** *El Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.*

**V.- Centro de población:** *El Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, Jal.*

**VI.- Plan de Desarrollo Urbano:** *Plan de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.*



**VII.- Plan:** Plan *Parcial de Urbanización del «Fraccionamiento Residencial Prados Del Valle».*

**VIII.- Documento técnico:** *Conjunto de documentos técnicos que integran el Plan Parcial de Urbanización.*

**IX.- Anexo gráfico:** *Conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados que forman parte del Plan Parcial de Urbanización.*

**X.- Documento básico:** *El conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el Área de aplicación del Plan.*

**XI.- Secretaria:** *La dependencia del Gobierno del Estado, competente.*

*En materia de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, en este caso la Secretaría de Desarrollo Urbano.*

**XII.- Dependencia municipal:** *La dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes y autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal.*

#### **CAPITULO IV.- LOS OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO <<<RESIDENCIAL PRADOS DEL VALLE>>>**

**ARTÍCULO 10.-** Son los objetivos generales del Plan:

- I.- Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para una zona del centro de población denominada fraccionamiento «Residencial Prados del Valle»
- II.- Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su Área de aplicación.

**ARTÍCULO 11.-** Son los objetivos del Plan:

- I.- Garantizar la integración en el contexto urbano del desarrollo habitacional que se propone.
- II.- Precisar la localización y límites de las áreas de Cesión para Destinos.

III.- Establecer normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que definan la compatibilidad de los Usos y los criterios de la ingeniería de tránsito.

IV.- Señalar la densidad de edificación, intensidad de uso de suelo y los criterios de integración fisonómica.

V.- Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización como son: red de alcantarillado, red agua potable, red de electrificación, machuelos, banquetas, superficie de rodamiento (carpeta asfáltica ).

**A.-** La división del predio en lotes o fracciones a fin de darle la utilización específica que este plan señale.

**B.-** La dotación de Redes completas de servicios de infraestructura básica.

**C.-** Los elementos de vialidad como calles, banquetas, dispositivos de control vial como la señalización y los elementos para transporte colectivo.

**D.-** Los componentes del paisaje urbano; jardinería, y mobiliario.

**E.-** Los demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación, el esparcimiento.

#### **CAPITULO V.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN Y ESTUDIO**

**ARTÍCULO 12.-** El Área de estudio del Plan constituye un ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas de los predios para los efectos del Artículo 94 , fracción **V** de la Ley Estatal.



**07-09**





**ARTICULO 13.-** El Área de estudio del Plan tiene una superficie aproximada de 48-9-9 ha. que se establecen en el anexo gráfico (D-00)

(A): Teniendo una colindancia:

Al Norte: RU-

MP6

Al Sur: RU-

MP7

Al Oriente: RU-MP7

Al Poniente: RU-LP1

Vértice 1.- Y= 2301264.09 X= 730349.89

Vértice 2.- Y= 2301924.60 X= 730371.64

Vértice 3.- Y= 2301919.76 X= 729639.37

Vértice 4.- Y= 2301266.51 X= 729617.62

#### Área de Aplicación.

(B): El polígono que forman los siguientes vértices de coordenadas, en el Área de aplicación, que se establecen en el anexo gráfico (D-01) con las siguientes coordenadas (INEGI) UTM teniendo como colindancia:

Al Norte: Fcto. Valle Real

Al Sur: Centro de

Convenciones Olimpo

Al Oriente: Fcto. Herradura

Al Poniente: Carretera Federal Yahualica –  
Tepatitlán

Vértice 1.- Y= 2301334.70 X= 730106.97

Vértice 2.- Y= 2301373.37 X= 730020.92

Vértice 3.- Y= 2301394.43 X= 73027.63

Vértice 4.- Y= 2301400.10 X= 729999.89

Vértice 5.- Y= 2301383.92 X= 729996.30

Vértice 6.- Y= 2301356.95 X= 729988.50

Vértice 7.- Y= 2301083.98 X= 729919.96

Vértice 8.- Y= 2301064.61 X= 730002.84

**ARTÍCULO 14.-** El Área de aplicación se determina y precisa en los planos D-1 y E-1 del anexo gráfico.

#### CAPITULO VI.-

#### ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONALES PARA LA URBANIZACIÓN

**ARTÍCULO 15.-** El medio Físico Natural está determinado por las siguientes condiciones: las pendientes topográficas varían de Poniente a Oriente con una pendiente de 2.5 al 4.03 %.

#### CAPITULO VII.-

#### DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN

##### I.- Generales:

**ARTÍCULO 18.-** Todas las obras y construcciones que se realicen en los predios comprendidos en el Área de aplicación del Plan, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los Artículos 193 y 195 de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará la autorización o licencia para efectuarlas.

**ARTÍCULO 19.-** La utilización del suelo comprendido en el Área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba y las disposiciones que se establecen:

A.- *Las Leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación.*

B.- *Las Leyes y reglamentos y disposiciones Federales, Estatales y Municipales en materia de equilibrio Ecológico y mejoramiento del ambiente.*

C.- *Las Leyes y reglamentos y disposiciones Federales en materia de aguas*

D.- *Los reglamentos y disposiciones Municipales de edificación*

E.- *Los reglamentos y disposiciones generales de observancia que expida el H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.*

F.- *Los reglamentos y disposiciones Estatales y Municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.*

**ARTÍCULO 20.-** Conforme lo dispuesto en los Artículos 4 fracción IV, y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables de la Ley Estatal y su



reglamento, se aprueban como elementos de zonificación urbana.

*I.- La clasificación de Áreas contenidas en el plano E-01 del anexo gráfico*

*II.- La determinación de zonas de utilización específica de suelo, establecidas en el plano E-02 del anexo gráfico*

*III.- La estructura urbana que se define en el plano E-03 del anexo gráfico*

**ARTÍCULO 21.-** La clasificación de las Áreas y determinación de Usos, Destinos y Reservas conforme a los planos E-01, E-02 y E-03 son las normas de zonificación urbana y determinación de usos y destinos específicos en relación con las áreas y predios en los que se especifica y autoriza con los efectos y declaratorias que establece la Ley.

**ARTÍCULO 22.-** Las clasificaciones de Áreas se establece en función de las condicionantes que resultan del medio físico natural, y transformándolas según su índole, requieren de diversos grados de control o participación institucional para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas Áreas se pretenda realizar.

**ARTÍCULO 23.-** La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos.

*I.- La demarcación de las zonas, sub-urbanas, áreas de predios comprendidos en los mismos.*

*II.- Los dictámenes y señalamientos de Usos, Destinos y Reservas, mediante las claves, sub-claves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme a las Normas de Zonificación.*

*III.- Las modalidades de la utilización del suelo conforme a los lineamientos de estructura urbana.*

**ARTÍCULO 24.-** Las Áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan

gráficamente en el plano E-1, e identificadas en el Artículo Num. 9 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que se complementan esta identificación con el objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

### **I.- Área Urbana (AU-1)**

#### **A.-Área Incorporada # 1**

Denominado «Lagunillas» con una superficie de Ha: 3-14-80.20; teniendo como límites, al Poniente, Norte y Sur con RU-MP7 y al Poniente con RU-LP1.

### **II.- Normas de control para las zonas habitacionales**

**ARTÍCULO 25.-** La determinación de las zonas y utilización del suelo establece y regula los Usos y Destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan. Indicando su categoría como Usos y Destinos predominantes, según se especifiquen en el plano E-2 del anexo gráfico.

**ARTÍCULO 26.-** La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

**I.-** La demarcación de las zonas, sub zonas, Áreas y predios comprendidos en los mismos.

**II.-** Los dictámenes y señalamientos de Usos, Destinos y Reservas, mediante claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme a normas de zonificación.

**III.-** Las modalidades de utilización del suelo conforme a los lineamientos de estructura urbana.

**IV.- Para la expedición de permisos de construcción manteniendo los lineamientos contenidas en el presente Plan Parcial.**





**ARTÍCULO 27.-** *En toda la urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos Federales, Estatales así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del siguiente*

*Plan, como condición necesaria para aprobar los proyectos definitivos y expedir licencias de urbanización y edificación como se ordena en los Artículos 193 al 199, referentes a los lineamientos del Plan Parcial de Urbanización, y los Artículos 305 y 306 referentes a la acción urbanística del tipo privado y 396 referente a la obra pública de la Ley Estatal.*

**ARTÍCULO 28.-** *La dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística Estatal y Federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.*

**ARTÍCULO 29.-** *Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación prevista en los Artículos 60,69,119,122 y 125 fracción I del Reglamento son:*

*I.- Habitacional (H):*

1.- H3U-1: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 5,668.84 m<sup>2</sup> y teniendo como límites: al Norte Fcto. Valle Real, al Sur con VL-1, al Oriente con Fcto. Herradura y al Poniente EV-I.

2.- H3U-2: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 5,964.22 M<sup>2</sup> y teniendo como límites, al Norte VL-1 , al Sur con VL-3, al Poniente con VSC-1 y al Oriente VL-2.

3.- H3U-3: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 3680.00 m<sup>2</sup> y teniendo como límites: al Norte con VL-3, al Sur

con Centro De Convenciones Olimpo, al Oriente EI-1 y al Poniente con EV-3 .

**COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL DISTRITAL (CD-3/SD-3)** Intensidad Media

1.- CD3/SD3-1 Comercio y servicio a nivel Distrital, con una superficie de 2027.51 m<sup>2</sup>, y teniendo como límites; al Norte con Fcto. Valle Real, al Sur con VSC-1, al Oriente con EV-1 y al Poniente con Carretera Federal Tepatitlán-Yahualica.

2.- CD3/SD3-2 Comercio y servicio a nivel Distrital, con una superficie de 2067.00 m<sup>2</sup>, y teniendo como límites; al Norte con VSC-1, al Sur con Centro De Convenciones Olimpo, al Oriente con EV-3 y al Poniente con Carretera Federal Tepatitlán-Yahualica.

**Equipamiento Institucional (EI)**

EI-V con una superficie de 1670.62 m<sup>2</sup> teniendo como límites al Norte Fcto. Herradura, al Sur Centro de Convenciones Olimpo, al Poniente con H3U-3 y al Oriente con Fcto. Herradura.

**II.- Zonas de espacios verdes y abiertos (EV)**

1.- EV – 1: Con una superficie de 668.65 m<sup>2</sup> teniendo como límites, al Norte Fcto. Valle Real. , al Sur con VL-1, al Oriente con H3U-1y VL-4. y al Poniente CD3/SD3-1.

2.- EV – 2 : Con una superficie de 28.27 m<sup>2</sup> teniendo como límites, al Norte VL-1, al Sur con VL-3, al Oriente con EV-4 y al Poniente VSC-1.

3.- EV – 3 : Con una superficie de 679.67 m<sup>2</sup> teniendo como límites, al Norte VL-3, al Sur con Centro de Convenciones Olimpo, al Oriente con H3U-3 y VL-4 y al Poniente CD3/SD3-2.

4.- EV – 4 : Con una superficie de 1623.69 m<sup>2</sup> teniendo como límites, al Norte VL-1, al Sur con VL-3, al Oriente con H3U-2 y al Poniente VL-4.

**ARTÍCULO 30.-** La Normatividad para las zonas H3-U son:



A.- La densidad máxima será de 195 hab. Por hectárea lo que representa 39 viviendas por hectárea

B.- La superficie mínima de lote será de 140 M2

C.- El frente mínimo de lote será de 8.00 ML

D.- El índice de edificación será de 140 M2 por vivienda

E.- El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) no será mayor de 0.70 y consecuentemente la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 % de la superficie total del lote.

F.- El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior al 1.4 y por tanto la superficie construida máxima no excederá al 140 % de la sup. Total del lote.

G.- La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

H.- Se deberá tener dentro del lote un Área de estacionamiento con capacidad mínima para 2 automóviles, o en Áreas comunes de estacionamiento el equivalente a 2 automóviles por vivienda a una distancia no mayor de 80 mts.

I.- La restricción frontal será de 3 mts. En esta superficie se deberá tener un mínimo de 40 % de espacios verdes.

J.- Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

K.- La restricción posterior será de 3 mts.

L.- El modo de edificación será semi-cerrado.

**ARTÍCULO 31.-** La Normatividad específica de las zonas de comercio y servicios a nivel Distrital (CD3/SD3) para la colindancia con la vialidad primaria que cruza al lado Poniente del predio y la colindancia con la carretera federal Tepatitlán-Yahualica es la siguiente:

1.- Una superficie de lote mínima de 420.00 m2

2.- Un frente mínimo de 12.00 mts. lineales

3.- Un coeficiente de ocupación del suelo de 0.7 (C.O.S.)

4.- Un coeficiente de utilización de suelo no mayor de 2.1 (C.U.S.)

5.- La altura máxima de las edificaciones será de la que resulte al aplicar (cos) (cus)

6.- Un cajón de estacionamiento vehicular dentro del predio por cada 40 m2 de construcción.

7.- Respetar el 30% de la servidumbre como Área jardinada

**ARTÍCULO 32.-** La normatividad específica para las zonas (EV) es:

I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.04 y consecuentemente la superficie edificable, tales como kioscos o similares, no deberá ocupar más del 5 % del terreno; el resto del Área el 35 % será para espacios verdes, el 30 % Áreas pavimentadas para juegos infantiles

II.- Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser mayor de 0.04 y, por tanto, la superficie construida no excederá al 5% de la superficie del terreno.

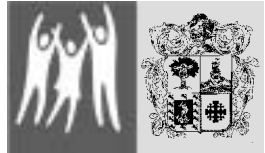
III.- La altura máxima de las edificaciones será de un piso.

IV.- Se deberá tener dentro del terreno un Área de estacionamiento con capacidad mínima de un cajón por cada 1.000.00 M2 del Área total del terreno.

V.- Normas de Control para Imagen Urbana

**ARTÍCULO 33.-** Comercio vecinal (CV)

Las zonas donde se ubica la concentración de actividades de servicio para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales.



Gaceta Municipal

Tepatitlán de Morelos, Jal.

07-09





**ARTÍCULO 34.-** Configuración urbana e imagen visual: los tipos de zonas establecidos en el Área de aplicación del presente Plan Parcial se sujetarán a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje, que

deberán ser obligatorios tanto como para las autoridades que realicen obra pública, como los propietarios de la zona:

I.- Pavimentos: Los arroyos de las calles locales deberán ser de pavimento asfáltico o empedrado, con guarniciones integrales de concreto hidráulico.

II.- Banquetas: En calles locales serán de concreto hidráulico con andador peatonal con un mínimo de ancho de 1.80 ML

III.- Mobiliario Urbano: placas de nomenclatura, conforme a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio.

IV.- Cubiertas: Para las zonas habitacionales de densidad H3-U las cubiertas serán planas, 70% e inclinadas en un 30% de la construcción.

V.- Modo Edificación: semi-cerrado; en las zonas habitacionales unifamiliares de densidad media (H3-U)

**ARTÍCULO 35.-** La dependencia Municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística Estatal y Federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

#### **CAPITULO VIII.-**

#### **NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA DE TRANSITO**

I. Criterios de Diseño de Vialidad

**ARTÍCULO 36.-** Las obras de urbanización y edificación que se realicen dentro del Área de

aplicación del Plan Parcial, deberán respetar lo estipulado en el capítulo I, Artículos 235, 236 y 237 del Reglamento de Zonificación relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad.

I.- Criterios de obras para personas con discapacidad

1.- Los edificios tendrán cajones reservados para vehículos con personas con problemas de discapacidad

2.- Rampas especiales para sillas de ruedas

3.- En los andadores peatonales Áreas de descanso

4.- Una clara señalización para el uso de personas con problemas de discapacidad

#### **II.- Obras mínimas de Urbanización**

1.- Red de abastecimiento de agua potable, con toma domiciliaria

2.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliares, descargando al colector municipal

3.- Red de sistema pluvial

4.- Red de electrificación de baja tensión, instalación Híbrida, con acometida domiciliaria

5.- Red de alumbrado público sobre poste de C.F.E., instalación híbrida en vialidades, e instalación oculta en áreas de cesión y equipamiento urbano.

6.- Red telefónica con instalación aérea.

7.- Señalamientos, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales

8.- Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes, esparcimiento y áreas de cesión.

9.- Guarnición prefabricada.

10.- Banquetas de concreto hidráulico, empedrado o similar

11.- Pavimentos de concreto Hidráulico, empedrado o similar.

**ARTÍCULO 37.-** Las Áreas de Cesión para Destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permita su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual la zona en cuestión no podrá obtener la incorporación Municipal



**ARTÍCULO 38.-** Las obras mínimas de urbanización que deben tener estas Áreas son las siguientes: redes de agua potable y alcantarillado sanitario, redes de electrificación y alumbrado, así como también los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos, jardinería y mobiliario urbano necesario.

#### IV.- Determinación de Áreas de Cesión para Destinos

**ARTÍCULO 39.-** Conforme a lo establecido en el Artículo 132, fracción XI incisos e y h de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, se establecen:

I.- La determinación de las Áreas de Cesión para Destinos, en función de las características de cada zona, así como los criterios para su localización, en especial las destinadas para Áreas verdes y escuelas.

II.- Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano de las Áreas de Cesión para Destinos requeridas para cada tipo de zona. Las Áreas de Cesión para Destinos se clasifican de la siguiente manera:

a) Cesiones para equipamiento: corresponden a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al H Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas  
Espacios libres, y espacios construidos.

b) Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan del término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluyan dicha acción, cede a título gratuito al Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 40.-** Las Áreas de Cesión para Destinos, así como las vías públicas serán de dominio público por lo que al término de la acción urbanística deberán consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, estas quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de

las obras por el Municipio previsto en el Artículo 211 de la Ley.

**ARTÍCULO 41.-** De acuerdo a lo establecido en el Artículo 136 fracción IV del Reglamento, para la zona habitacional unifamiliar densidad media (H3-U) la Cesión para Destinos al Ayuntamiento comprenderá el 15.00% de la superficie habitacional del predio, la cesión en (CD3/SD3) será de el 12 % de la superficie comercial.

**Superficie total del predio =** 31480.20 m<sup>2</sup>.

**Sup. De (CD3/SD3) 12%: 4094.51 =** 491.51 m<sup>2</sup>

**SUP: RESTANTE 27,385.69 M<sup>2</sup> 15 %: =**  
4107.85 m<sup>2</sup>

**Cesión total:**

**4599.19 m<sup>2</sup> = 14.609%**

A) 3000.48 m<sup>2</sup> para espacios verdes y abiertos corresponden al 65.23 % de la cesión para destino total.

B) 1670.62 m<sup>2</sup> para equipamiento institucional (EI-V) Jardín de niños corresponde al 36.32 % de la superficie total para cesión de destino.

**Total: 4671.10 m<sup>2</sup> = 15.63% cesión total**

#### III.- DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD

**ARTÍCULO 42.-** La estructura urbana define las características, modo de operar y adecuadas jerarquías de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

**ARTÍCULO 43.-** Los elementos que integran la imagen urbana existentes y propuestos, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen en el plano E-3 del anexo gráfico; a efecto de regular su operación como también, respecto del carácter compatible o condicionado que implique su relación con los Usos y Destinos en los predios aledaños.





Gaceta Municipal

Tepatitlán de Morelos, Jal.

07-09

**ARTÍCULO 44.-** Las vialidades contenidas en el Área de aplicación de Plan Parcial se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

VL-1 Vialidad local 1, con una superficie de 2218.60, un derecho de vía de 12 ml. , una longitud de 184.88 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-2 Vialidad local 2, con una superficie de 559.13 M2, un derecho de vía de 12 ml., una longitud de 46.59 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-3 Vialidad local 3, con una superficie de 2335.52 M2, un derecho de vía de 12 ml. una longitud de 194.62 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-4 Vialidad local 4, con una superficie de 636.00 M2, un derecho de vía de 12 ml. una longitud de 45.44 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

SC-1 Vialidad sub colectora 1, con una superficie de 1450.85 M2, un derecho de vía de 18 ml. una longitud de 80.602 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

#### **CAPITULO IX.-**

#### **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN**

**ARTÍCULO 45.-** Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las Áreas para las que se determinan los Usos, Destinos y Reservas; los Federatarios que autoricen actos convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto a los predios; las autoridades o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

**ARTÍCULO 46.-** Los dictámenes autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la ley estatal.

**ARTÍCULO 47.-** Conforme a lo dispuesto en los Artículos 4, 18, 19, 27 y 37 al 39 de la Ley general, las autoridades Federales y Estatales, y así como los Municipales son responsables por proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias para el cumplimiento del Plan.

Asimismo como disponen los Artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley Estatal, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo del centro de población.

#### **CAPITULO X.- TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización de Fcto. *Residencial Prados del Valle* en la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatitlán.

**SEGUNDO.-** Una vez publicado el Plan deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la propiedad dentro de los 20 días vigentes a su publicación.

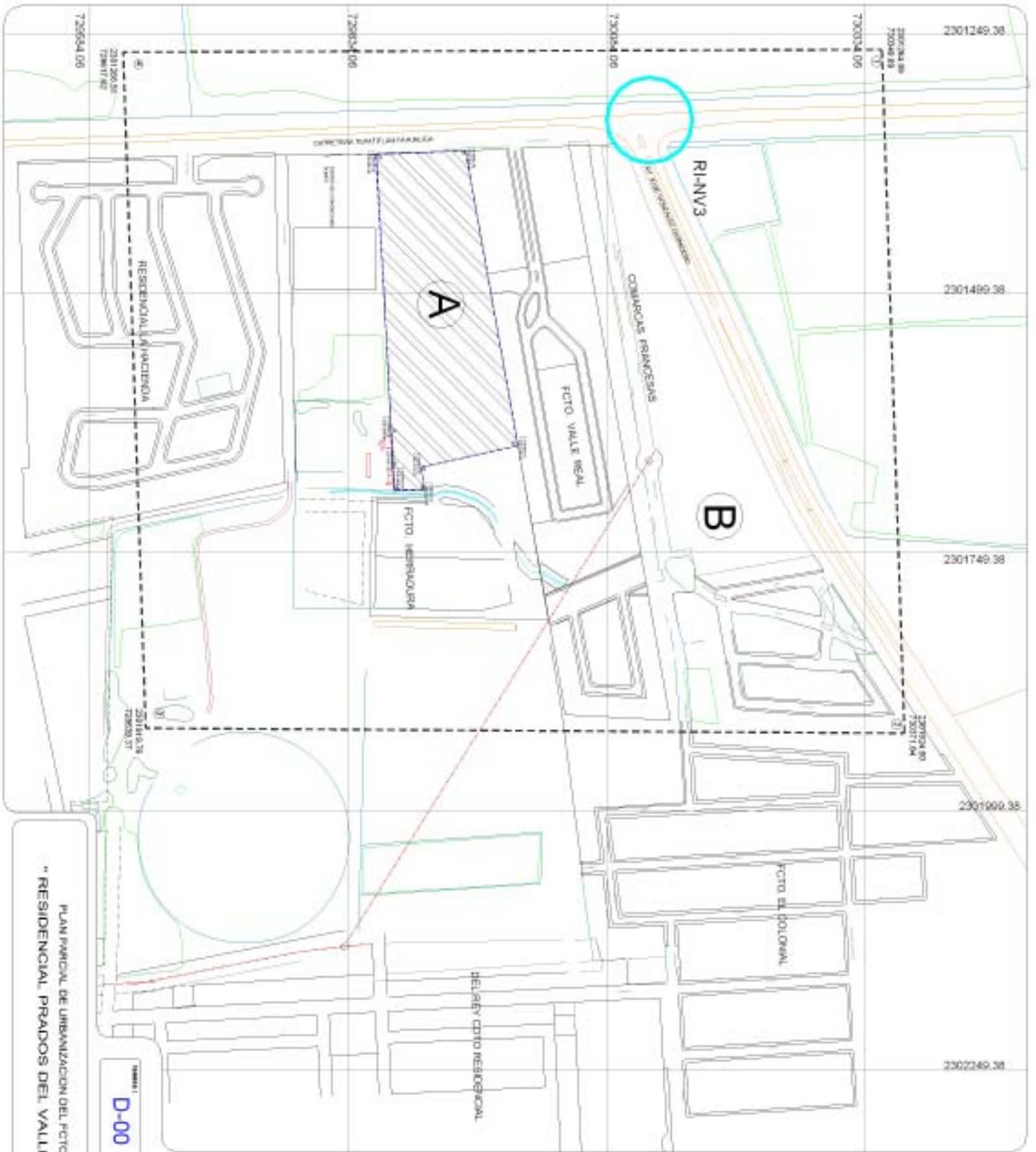
**TERCERO.-** Al publicarse y entrar en vigor el Plan y las determinaciones de Usos, Destinos y Reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.

**Aprobado en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento celebrada el 13 de julio de 2005 por unanimidad.**

**Plan Parcial de Urbanización  
RESIDENCIAL «PRADOS DEL VALLE».**

**Tepatitlán de Morelos, Jalisco.**





PLAN PARCIAL DE URBANIZACION DEL PCTO.  
" RESIDENCIAL PRADOS DEL VALLE "

D-00

PROYECTADO POR: ALEJANDRO FRANCO OLUCIO

ESTADO: VIGENTE

FECHA DE EMISIÓN: 07/09/2009

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 07/09/2009

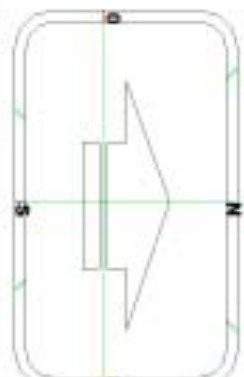
VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO: 07/09/2009

LOCALIZACIÓN

- SIMBOLOGIA**
- LIMITE DEL AREA DE COCINA
  - LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
  - CIRCUNFERENCIA DE AGUA
  - A** AREA DE ASOCIACION DEL PLAN
  - B** AREA DE ESTUDIO DEL PLAN
  - C** AREA DE ESTUDIO DEL PLAN



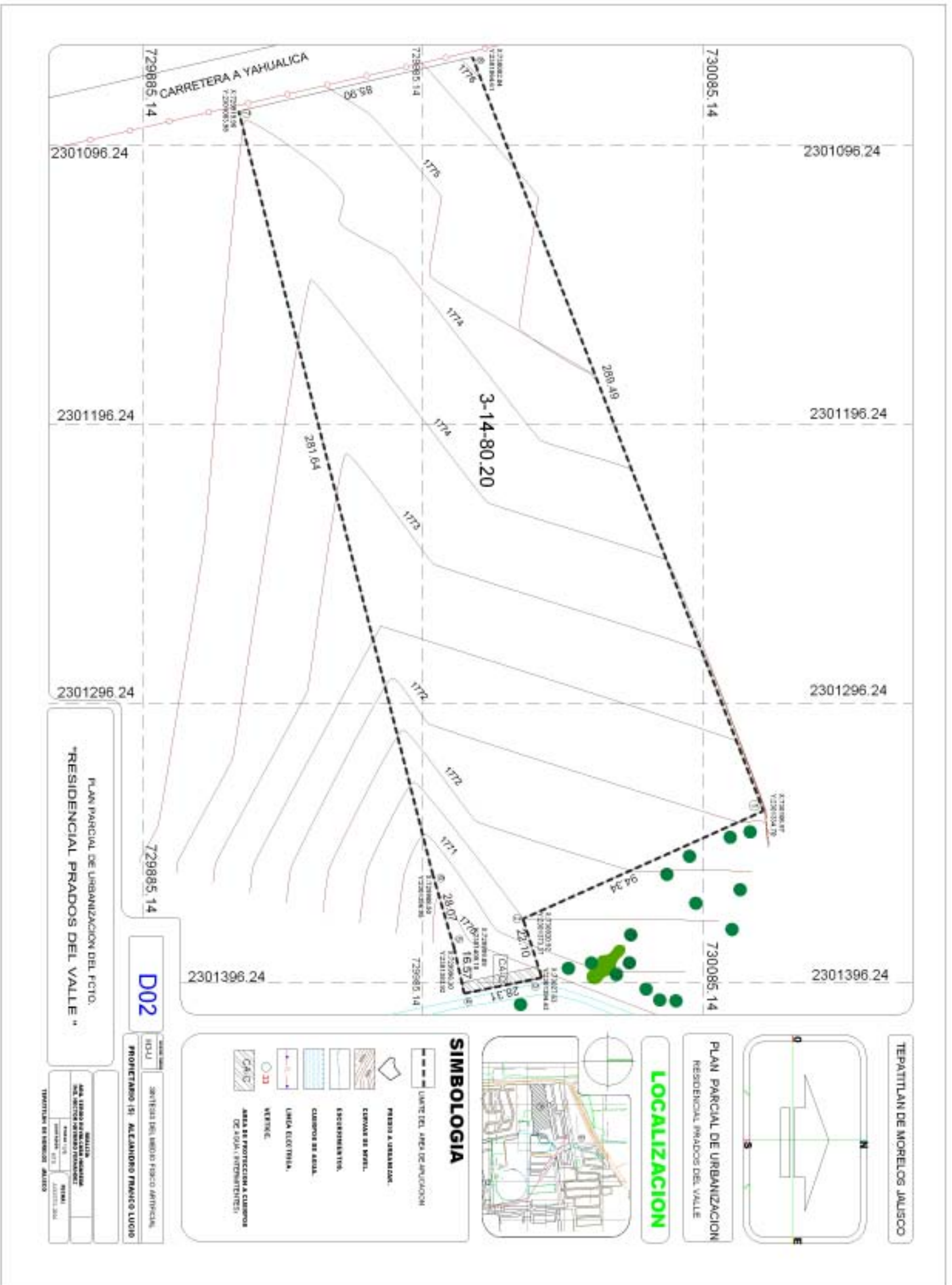
**LOCALIZACION**

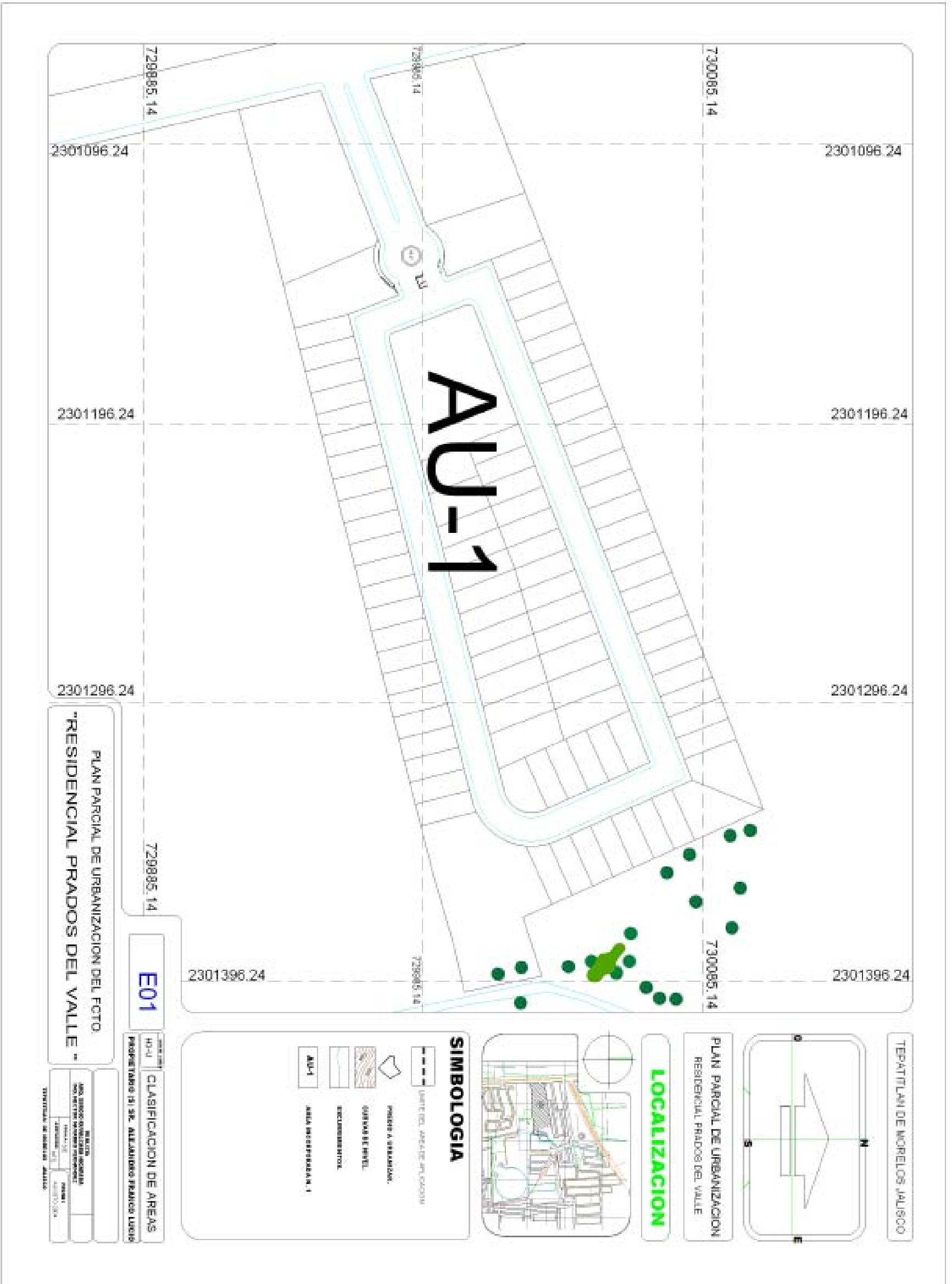


TERRITORIO DE MORELOS, JALISCO









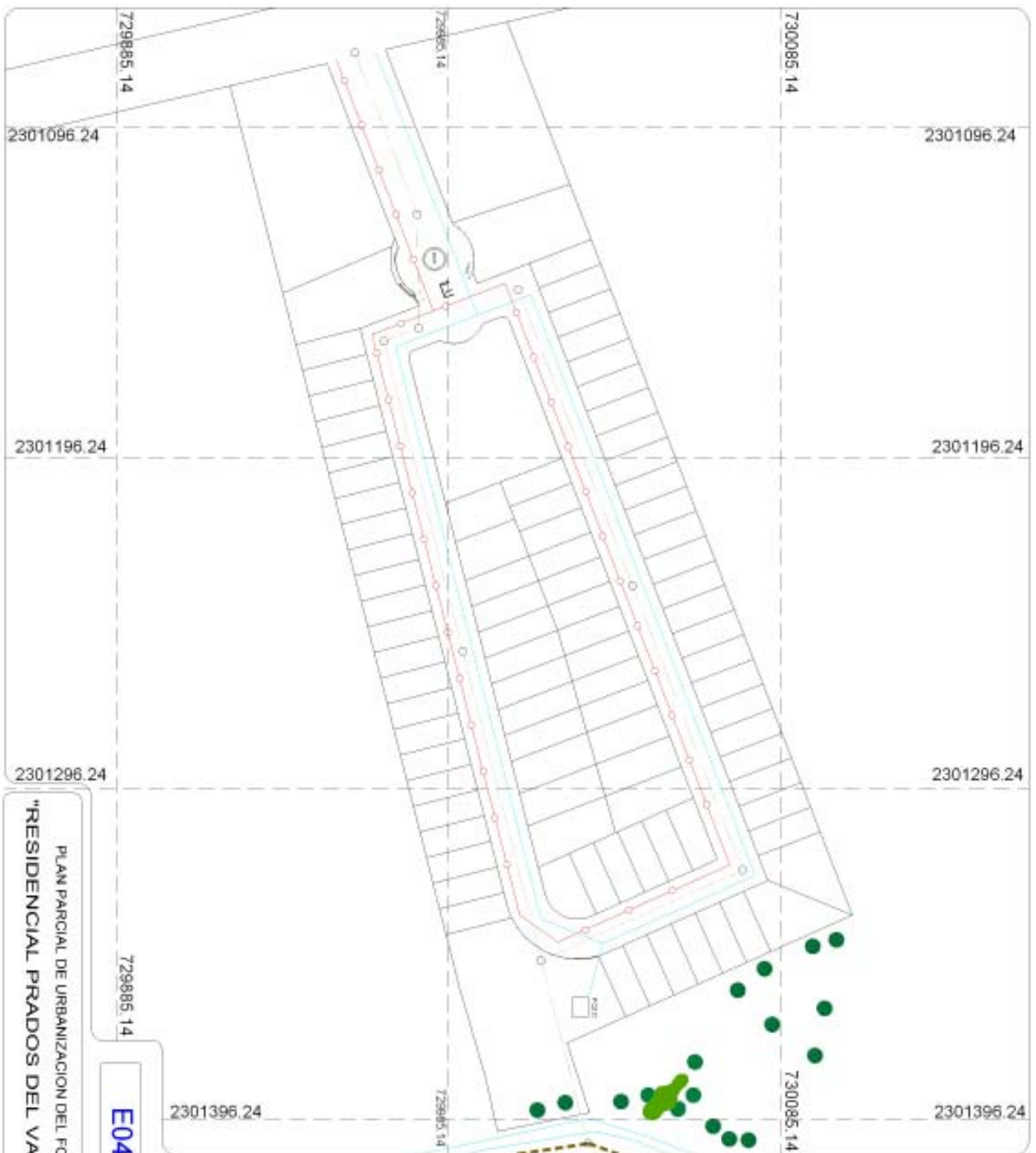












PLAN PARCIAL DE URBANIZACION DEL FCTO.  
"RESIDENCIAL PRADOS DEL VALLE"

**E04**

PROPIETARIO (S) SR. ALEJANDRO FRANCO LUGIO	ESTRUCTURA URBANA
PROYECTO	PROYECTO
FECHA DE ELABORACION	FECHA DE ELABORACION
FECHA DE APROBACION	FECHA DE APROBACION
FECHA DE REGISTRO	FECHA DE REGISTRO
FECHA DE CANCELACION	FECHA DE CANCELACION

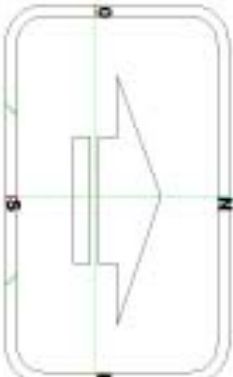
**SIMBOLOGIA**

- LINEA DE AVANCE EN VENTAS
- PISO LINEA DE ADELANTAMIENTO
- RECTA PARA POTENCIA
- RED DE ALCANALILLADO
- RED DE ELECTRICIDAD 200/220V
- RED DE COLECTORIA/ALCANALILLADO



**LOCALIZACION**

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION  
RESIDENCIAL PRADOS DEL VALLE



TEPATTLAN DE MORELOS JALISCO

## COMUNICACIÓN SOCIAL

 **TEPATILÁN DE MORELOS**  
GOBIERNO MUNICIPAL •••• 2007-2009

