

**Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento.
FRACCIONAMIENTO «SANTA TERESITA»**

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.

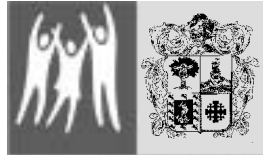
- * Normas de control para zonas habitacionales
- * Normas de control para zonas de uso mixto
- * Normas de control para Áreas de cesión de destinos
- * Normas de control para imagen urbana

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



La morfología de la traza urbana en esta acción urbanística pretende integrar el terreno por las limitantes naturales y artificiales. Las calles serán de oriente a poniente y para tal motivo, la estructura vial, será con el apoyo de la vialidad principal (VP-1) Boulevard Anacleto González Flores y la vialidad local denominada «Juan Álvarez» Siendo esta suficiente para satisfacer el volumen de tráfico vehicular y a la vez permiten la comunicación entre las unidades urbanas del área de estudio y de éstas con el resto de la zona.

Los fraccionamientos de la zona cuentan 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 realizará el fraccionamiento «SANTA TERESITA», se dispondrá de servicio de agua potable a través de un pozo profundo existente, y la red interna de drenaje se desalojará en el sistema de la ciudad entroncando con el colector existente dentro del predio, siendo éste suficiente para las necesidades de este fraccionamiento.

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 80 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

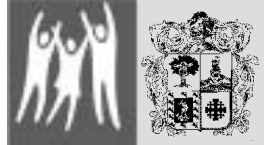
Constitución Federal de la República, facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la *ley General de Asentamientos Humanos*, y en particular por las disposiciones de la *ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

SEGUNDO: Que conforme al principio establecido en la fracción XXIX-C 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 20888 que reforma 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, Jalisco; 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, las áreas de cesión requeridas en la zona de aplicación hacen necesario expedir el :Plan parcial de Urbanización «SANTA TERESITA».

CUARTO: Que para proceder a formular el plan Parcial de Urbanización «SANTA TERESITA», 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, fracción I.II.III. Del decreto 20888 que





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 H. Ayuntamiento dictamina procedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización «SANTA TERESITA» en función del dictamen técnico emitido por el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatitlán y con fundamento en los artículos 226 y 228 de la ley de desarrollo urbano del estado de Jalisco.

ARTÍCULO 5.- Que las comisiones del H. Ayuntamiento relacionadas con la planeación infraestructura y Desarrollo Sustentable, servicios públicos y agua potable 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 de Urbanización «SANTA TERESITA»

ARTÍCULO 6.- El Plan Parcial de Urbanización «SANTA TERESITA» del que forman parte integral los anexos gráficos y archivos de datos, contienen la expresión de los resultados de los estudios, técnicos, físicos, geográficos, medio natural, y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico de su área de aplicación, 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 «SANTA TERESITA»

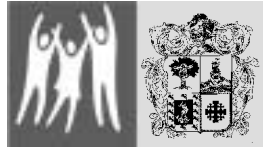
son de orden público y de interés social, se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 8.- El Plan Parcial de Urbanización «SANTA TERESITA» forma parte del Plan de Centro de Población y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

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:** la Ley 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 centro de población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco
- VII.- **Plan:** El Plan Parcial de Urbanización «SANTA TERESITA»
- 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, las normas de zonificación secundaria, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades





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 optimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación, el esparcimiento.

ARTÍCULO 13.- El área de Estudio del plan tiene una superficie aproximada de 90,040.07 m2. Que se establecen en el anexo gráfico D-0 (A): Teniendo una colindancia: Al norte: con propiedad particular. Al sur: con la colonia «Españita» Al Oriente: con la colonia «Españita» Al Poniente: la vialidad Principal VP-1 (BOULEVARD ANACLETO GONZÁLEZ FLORES).

(B) Además su límite es el polígono que forman los siguientes vértices de coordenadas UTM en el **área de estudio**, que se establecen en el anexo grafico D-01 con las siguientes coordenadas UTM:

CAPITULO V.-

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN Y ESTUDIO

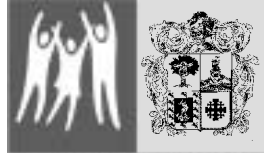
ARTÍCULO 12.- El área de Estudio del plan constituye un ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas de los predios para los efectos del artículo 94 , fracción V de la Ley Estatal.

CUADRO DE CONSTRUCCION

| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | |
|------|----|------------------|-----------|---|----------------|--------------|
| EST | Pv | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 2,304,809.0667 | 734,490,4806 |
| 1 | 2 | S 00°00'00" E | 183,158 | 2 | 2,304,625.9088 | 734,490,4806 |
| 2 | 3 | S 15°02'55.84" W | 282,994 | 3 | 2,304,371.9342 | 734,422.1784 |
| 3 | 4 | N 76°51'36.26" W | 232,270 | 4 | 2,304,424.7426 | 734,195.9895 |
| 4 | 5 | N 12°20'50.49" E | 153,744 | 5 | 2,304,574.9299 | 734,226.6657 |
| 5 | 6 | N 09°26'03.13" E | 44,244 | 6 | 2,304,618.5754 | 734,236.1179 |
| 6 | 7 | N 29°59'42.91" E | 62,684 | 7 | 2,304,674.8911 | 734,263.5791 |
| 7 | 8 | N 38°30'26.68" E | 96,344 | 8 | 2,304,749.2244 | 734,324.8709 |
| 8 | 9 | N 54°49'54.00" E | 130,232 | 9 | 2,304,824.2302 | 734,431.3304 |
| 9 | 1 | S 75°36'44.32" E | 61,045 | 1 | 2,304,809.0667 | 734,490,4806 |

SUPERFICIE = 90,040.077 m2





ARTÍCULO 20.- La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetara 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 21.- 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-1 del Anexo Gráfico
- II.- La determinación de zonas de utilización específica de suelo, establecidas en el plano E-2 del Anexo Gráfico
- III.- La estructura urbana que se define en el plano E-3 del Anexo Gráfico

ARTÍCULO 22.- La clasificación de las áreas y determinación de usos, destinos y reservas conforme a los planos E-1, E-2 y E-3 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.

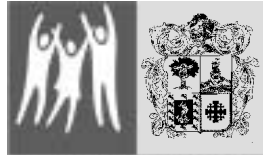
ARTÍCULO 23.- Las clasificaciones de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan del medio físico y natural y transformado que según su índole requieren de diversos grados de control o participación institucional para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar.

ARTÍCULO 24.- 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, subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos.
- II.- Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme a las Normas de Zonificación; y
- III.- Las modalidades de la utilización del suelo conforme a los lineamientos de estructura urbana.
- IV.- Para la expedición de permisos de construcción manteniendo los lineamientos contenidos en el presente plan parcial.

ARTÍCULO 25.- Las áreas que se establecen en el presente plan, son las que se señalan gráficamente en el plano E-1, e identificadas en los artículos 20,23,24 y 25 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que se complementan esta identificación con





teniendo como límites: al Norte con VL-1, al oriente con VL-5 al Sur con VL-2 y al poniente con VL-1.

4.- **H3U-4:** Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 3,098.64 m² y teniendo como límites: al norte con terreno de restricción por paso de infraestructura eléctrica, al sur con VL-5 al oriente con terreno de restricción por paso de infraestructura eléctrica, y al poniente con VL-5.

5.- **H3U-5:** Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 2,293.85 m² y teniendo como límites: al norte con VL-1, al sur con espacios verdes y abiertos EV-3, al oriente con propiedad particular y al poniente con VL-6.

6.- **H3U-6:** Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 1,763.21 m² y teniendo como límites: al norte con espacios verdes y abiertos EV-4, al sur con vialidad local VL-1, al oriente con VL-1 y al poniente con restricción por paso de Infraestructura Eléctrica.

7.- **H3U-7:** Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 5,665.67 m² y teniendo como límites: al norte con espacios verdes y abiertos EV-5, al sur con vialidad local VL-1, al oriente con VL-1 y al poniente con espacios verdes y abiertos EV-5.

8.- **H3U-8:** Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 3,182.11 m² y teniendo como límites: al norte con VL-4, y al sur con propiedad particular , al oriente con VL-7 y al poniente con calle Los Pinos.

9.- **H3U-9:** Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 1,043.89 m² y teniendo como límites: al norte con VL-3, al sur con VL-2 y al oriente con propiedad particular y al poniente con VL-3.

II.- Comercio Regional y Servicio Regional. (CR/SR)

1.- **CR/SR-1:** Comercio Regional, servicio regional, con una superficie de 1,692.00 m² y teniendo como límites: al Norte con VP-1 al Sur con propiedad particular, al oriente con H3U-7 y al Poniente VP-1.

III.- Zonas de espacios verdes (EV-V)

EV – 1 : Con una superficie de 4,288.78 m² teniendo como límites, al norte con VL-2, al sur con VL-3 al oriente con H3U-2 al poniente con VL-2.

EV – 2 : Con una superficie de 1,067.96 m² teniendo como límites, al norte con VL-1, al sur con restricción por paso de infraestructura eléctrica, al oriente con VL-6 al poniente con VL-1.

EV – 3 : Con una superficie de 462.64 m² teniendo como límites, al norte con H3U-5, al sur con propiedad particular , al oriente con propiedad particular al poniente con restricción por paso de infraestructura eléctrica.

EV – 4 : Con una superficie de 1,275.00 m² teniendo como límites, al norte con carretera antigua a Lagos de Moreno , al sur con H3U-6, al oriente con restricción por paso de escurrimiento, al poniente con carretera antigua a Lagos de Moreno.

EV – 5 : Con una superficie de 1,172.66 m² teniendo como límites, al norte con VP-1, al sur H3U-7, , al oriente con restricción por paso de infraestructura eléctrica, al poniente con VP-1.



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 33.- 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 4 % del terreno.

II.- Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser mayor de 0.04 y, por tanto, la superficie construida no excederá al 4% 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 34.- La normatividad específica para las zonas comercio regional y servicio regional (CR/SR) será la siguiente:

A.- Superficie mínima de lote 1200 m²

B.- Frente mínimo de 20 metros lineales.

C.- Coeficiente de ocupación del suelo de 0.8 %

D.- Coeficiente de utilización del suelo de 2.4

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

G.-Cajones de estacionamiento según el cuadro 48 del Reglamento de zonificación del Estado de Jalisco.

H.- 20% de frente jardinado.

I.- Restricción frontal de 5 metros lineales.

J.- Restricción frontal; sin restricción.

K.- modo de edificación: variable.

ARTÍCULO 35.- 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 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 de concreto hidráulico o similar, con guarniciones integrales pecho de paloma de concreto hidráulico.

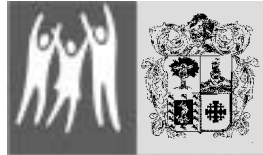
II.- Banquetas: En calles locales serán de concreto hidráulico con andador peatonal con un mínimo de ancho de 1.50 ML

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 combinaciones de planos horizontales e inclinados.

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





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.

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, quedando con el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

ARTÍCULO 42- Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán de dominio público por lo que al término de la acción urbanística deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, éstas quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el municipio previsto en el artículo 141 y 211 de la ley.

ARTÍCULO 43- De acuerdo a lo establecido en el artículo 201 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco señala que las áreas de restricción o protección no son generadoras de cesiones para destinos, por lo cual su superficie no se considerará para cuantificar las áreas de cesión que se deban generar cuando se urbanicen los predios donde se localizan; por lo tanto de la superficie total del predio descontando la restricción por paso de infraestructura eléctrica y restricción por escurridor siendo el total de las restricciones en 6,130.06 m² quedando útil la cantidad de 55,107.92 m² que según el artículo 136 fracción IV del reglamento de zonificación del Estado de Jalisco, para la zona habitacional unifamiliar densidad media (H3-U) la cesión para

destinos al ayuntamiento comprenderá el 15% de la superficie total del predio. 55,107.92 m², de la cual el área de cesión corresponde a **8267.77 m²**

III.- DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD

ARTÍCULO 44.- 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 45.- Los elementos que integran la imagen urbana existente 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.

ARTÍCULO 46.- Las vialidades contenidas en el área de aplicación de plan parcial se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

VL1.- Vialidad local 1, con una superficie de **4,343.94 M²**, un derecho de vía de 12 ml. y una longitud de 368.00 ML, un ancho de banqueta de 2.00 ML.

VL2.- Vialidad local 2, con una superficie de **3,602.00 M²**, un derecho de vía de 12 ml. Una longitud de 270.00 ML, un ancho de banqueta de 2.00 ML siendo irregular en sus extremos según polígono indicado en el plano E3 del anexo grafico.

