



Patio central de Presidencia

PLAN PARCIAL Fraccionamiento Campestre  
**AGUA BLANCA**



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

EPOCA II

AÑO II



C. Miguel Franco Barba  
**Presidente Municipal**

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

Lic. Lucía Lorena López Villalobos  
**Síndico Municipal**

#### REGIDORES

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

#### ELABORACIÓN Y DISEÑO:

Lic. José de Jesús Flores González  
**Jefe de Comunicación Social**

Carlos Ulloa Romero  
**Comunicación con la Sociedad y  
Relación con los Medios**

José de Jesús Valle García  
**Comunicación Interna**

#### IMPRESIÓN:

Francisco Alcalá Barba  
Francisco Gallegos Franco  
**Taller Gráfico**  
**Consejo de Cronistas de Tepetitlán**

## CONTENIDO

### PLAN PARCIAL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA

**2** Disposiciones  
Legales

**4** Documento  
Básico


**15** Anexos



Órgano Informativo del  
Gobierno Municipal de  
Tepetitlán 2007-2009

Para cualquier información o  
colaboración relacionada con  
esta publicación, dirigirse al  
departamento de  
Comunicación Social, al tel.  
**01 (378) 788 8708**

**www.tepatitlan.gob.mx**  
**gobierno@tepatitlan.gob.mx**



## DISPOSICIONES LEGALES PARA LA 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 la 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 del 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 CAMPESTRE "AGUA BLANCA"

### CONTENIDO:

**CAPÍTULO I.** Enunciado del plan y datos generales del proyecto.

**CAPÍTULO II.** Fundamentación jurídica.

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

**CAPÍTULO IV.** Objetivos del plan parcial de urbanización.  
Generales.  
Específicos.

**CAPÍTULO V.** Delimitación de las áreas de estudio y de aplicación.

**CAPÍTULO VI.** Análisis y síntesis de los elementos condicionantes para la urbanización.  
Medio físico natural.  
Medio físico transformado.

**CAPÍTULO VII.** Determinación de Usos y Destinos Específicos del Área de Aplicación.  
Generales.  
Normas de control para las zonas turístico-campestres.  
Normas de control para la imagen urbana.

**CAPÍTULO VIII.** Normas de diseño urbano e ingeniería de tránsito.  
Criterios de obras para personas con problemas de discapacidad.  
Obras mínimas de urbanización.  
Determinación de áreas de cesión para destinos.

**CAPÍTULO IX.** De los derechos y obligaciones derivados del plan parcial de urbanización.

**CAPÍTULO X.** Transitorios.





## DOCUMENTO BÁSICO

### CAPITULO I. ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

#### Plan Parcial de Urbanización "FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA" En el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

#### DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

El presente Plan Parcial de Urbanización se elaboró bajo la modalidad de la Acción Urbanística Privada, guardando congruencia con las disposiciones establecidas en el Título Quinto "De la Acción Urbanística", Capítulo II "De los Procedimientos para Autorizar obras de Urbanización", así como el Título Sexto "De los Sistemas de Acción Urbanística", Capítulo Segundo "De la Acción Urbanística Privada", de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

La Acción Urbanística que se pretende realizar, promoviendo su autorización ante el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a través del presente Plan Parcial de Urbanización, corresponde a las instalaciones requeridas para el adecuado funcionamiento de un emplazamiento de tipo **Turístico Campestre (TC)**.

La Acción Urbanística se desarrollará en un predio localizado al noroeste de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, por la carretera Tepatitlán-Yahualica, con un área total de

112,623.47m<sup>2</sup>. Propiedad del Sr. Efraín Gutiérrez Martín. Y como perito: Ing. Fernando Navarro Ibarra. Con el siguiente desglose de áreas:

Área total del 112,623.47 m<sup>2</sup>.

Área lotificable de 87,575.06 m<sup>2</sup>

Área de Cesión para Destinos: 5,631.17 m<sup>2</sup>.

Área de Vialidades: 19,420.24 m<sup>2</sup>.

### CAPÍTULO 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, 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 el 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 Humanos* y la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**Tercero:** Que conforme al artículo 4 de la Ley de



Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento urbano en el municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; la transformación del suelo rural a urbano; el régimen de propiedad de áreas y predios; la introducción de las 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 **"FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA"**.

**Cuarto:** Que para proceder a formular el Plan Parcial de Urbanización **"FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA"**, se dispuso 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 y III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano.

**Quinto:** Que conforme al artículo 5 del *Reglamento Estatal de Zonificación*, el municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, está facultado a establecer normas específicas cuando así se requieran conforme a las condiciones de su territorio y al desarrollo del asentamiento humano.

**Sexto:** Que conforme el dictamen de aptitud territorial, **OF 027/2004**, de fecha **29 de Enero del 2004**, emitido por la Dirección de Ecología Municipal, fue aprobado el uso condicionado para asentamientos humanos e infraestructura, del **"FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA"**.

**Séptimo:** Que con fundamento en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos, **expediente 5-D 021/2007**, de fecha **5 de Junio del 2007**, emitido por el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal, fue elaborado el Plan Parcial de Urbanización **"FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA"**, siguiendo los lineamientos que el mismo contiene.

**Octavo:** Que el terreno motivo de este plan parcial de urbanización se encuentra registrado bajo el régimen de propiedad privada, hecho que se manifiesta en la escritura de compraventa correspondiente. 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*.

**Noveno:** Para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 75 de la *Constitución Política para el Estado de Jalisco*; y en particular, en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9º y 35 de la *Ley General 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 Ayuntamiento de fecha **11 de diciembre del 2007**, se expide el Acta #29 de la Sesión Ordinaria.

## **PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA" EN TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO**

### **CAPÍTULO III. REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN DEL CUAL SE DERIVA.**

**Artículo 1.** El presente Plan Parcial de Urbanización, se deriva y guarda congruencia con los objetivos y políticas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; aprobado en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento el día **11 de Junio del 2003**, publicado en la Gaceta Municipal el día Martes **11 de Agosto del 2003** e inscrito el día **29 de Agosto del 2003**, mediante su incorporación bajo el documento numero 17, libro 1, de la Sección Quinta, en la Oficina Treceava del Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

**Artículo 2.** Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización **"FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA"** se elaboró en conformidad a lo



dispuesto en el Título Segundo Capítulo V 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 la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, se realizó la consulta pública del Plan Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA**" de la cual 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 se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

**Artículo 4.** Que el Ayuntamiento dictaminó precedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA**", en función del dictamen técnico emitido por el Departamento de Planeación y Urbanización Municipal, del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco y con fundamento en los artículos 226 y 228 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**Artículo 5.** Que las Comisiones de Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en el artículo 225 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, analizaron el proyecto de Plan Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA**" y dictaminaron precedente su autorización por el H. Ayuntamiento.

**Artículo 6.** El Plan Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA**" 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 a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo Plan.

**Artículo 7.** Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE**

**AGUA BLANCA**", son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la *Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento Estatal de Zonificación*.

**Artículo 8.** El Plan Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA**" 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:** la Ley General de Asentamientos Humanos;
- II. Ley Estatal:** la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- III. Reglamento:** el 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, Jalisco;
- VI. Plan de Desarrollo Urbano:** el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco;
- VII. Plan:** el plan parcial de urbanización "**FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA**".
- VIII. Anexo gráfico:** el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados, que forman parte de este Plan Parcial de Urbanización;
- IX. 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 y de los particulares derivadas del mismo;
- X. Secretaría:** la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la *Secretaría de Desarrollo Urbano*; y



**XI. Dependencia Municipal:** la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso el *Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal*.

#### **CAPITULO IV. DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN DE PARCIAL DE URBANIZACIÓN "FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA"**

**Artículo 10.** Son objetivos generales del Plan:

- I. Determinar la zonificación específica, del Área de Aplicación precisando la clasificación de áreas, los usos y destinos;
- II. Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su Área de Aplicación;
- III. Delimitar e identificar las Áreas de Cesión para Destinos, conforme a las especificaciones de la Ley de Desarrollo Urbano y al reglamento Estatal de Zonificación;
- IV. Delimitar en forma específica la Áreas de Restricción; regular y controlar la urbanización y la edificación y en general, determinar el aprovechamiento de los predios y fincas en su Área de Aplicación;
- V. Integrar la Acción Urbanística con la estructura urbana del centro de Población; y
- VI. En su caso, determinar los predios que resulten beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de las obras de urbanización y edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de Población, bajo la modalidad de Acción Urbanística Privada.

**Artículo 11.** Son objetivos específicos del Plan:

- I. Cumplir con las disposiciones señaladas en el Dictamen de Usos y Destinos emitido mediante el dictamen simultáneo de Usos y Destinos y de Trazos, Usos y Destinos Específicos; **Exp. 5-D 021/2007**, de fecha **5 de Junio del 2007**, expedido por el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatlán de Morelos, Jalisco;
- II. Asegurar que los espacios que contempla el proyecto reúnan las condiciones para el uso que se propone y para las actividades que se pretende realizar;
- III. Proteger las características del contexto natural de cualquier contaminación al medio ambiente, regulando la intensidad de uso y normando los requerimientos de espacio en los principales ingresos, áreas de maniobras y zonas de estacionamientos, evitando así el congestionamiento vehicular;
- IV. Señalar la densidad de edificación, intensidad de usos y los criterios de integración al contexto natural;
- V. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras mínimas de urbanización además de otras, como son:
  - a) Establecer la utilización específica del predio en donde se realizará la Acción Urbanística que se propone;
  - b) La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, y demás que se requieran.
  - c) Los elementos de la vialidad como calles, andadores, banquetas, estacionamientos para vehículos, los dispositivos de control vial como la señalización.
  - d) Los componentes del paisaje; arbolado, jardinería y mobiliario.





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

**Artículo 12.** El área de aplicación del Plan constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios para los efectos del artículo 94 fracción V de la Ley Estatal.

**Artículo 13.** El área de aplicación del Plan tiene una superficie de 112,627.47 m<sup>2</sup>, teniendo como colindancias: al norte, al sur y al este con predios de propiedad privada, y al oeste con camino vecinal. Además su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM que se establecen en el anexo gráfico D-1, según las siguientes coordenadas:

- Vértice 1. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,531.81 y Y= 2,307,636.71  
Vértice 2. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,530.11 y Y= 2,307,641.43  
Vértice 3. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,385.78 y Y= 2,307,864.21  
Vértice 4. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,400.23 y Y= 2,307,903.29  
Vértice 5. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,403.23 y Y= 2,307,913.16  
Vértice 6. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,397.42 y Y= 2,307,925.01  
Vértice 7. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,406.68 y Y= 2,307,933.97  
Vértice 8. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,420.95 y Y= 2,307,947.77  
Vértice 9. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,449.83 y Y= 2,307,982.33  
Vértice 10. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,451.4 y Y= 2,307,994.46  
Vértice 11. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,452.4 y Y= 2,308,000.81  
Vértice 12. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,452.4 y Y= 2,308,009.17  
Vértice 13. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,449.7 y Y= 2,308,024.78  
Vértice 14. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,444.4 y Y= 2,308,035.57  
Vértice 15. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,410.0 y Y= 2,308,100.00  
Vértice 16. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,444.0 y Y= 2,308,134.78  
Vértice 17. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,435.6 y Y= 2,308,195.95  
Vértice 18. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,434.0 y Y= 2,308,204.00  
Vértice 19. Formado por la intersección de las coordenadas:

- X= 728,432.8 y Y= 2,308,208.09  
Vértice 20. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,398.6 y Y= 2,308,194.12  
Vértice 21. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,341.6 y Y= 2,308,174.73  
Vértice 22. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,278.9 y Y= 2,308,167.54  
Vértice 23. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,279.6 y Y= 2,308,133.12  
Vértice 24. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,268.2 y Y= 2,307,564.13  
Vértice 25. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,334.3 y Y= 2,307,492.92  
Vértice 26. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,396.6 y Y= 2,307,476.76  
Vértice 27. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,423.5 y Y= 2,307,575.92  
Vértice 28. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,428.0 y Y= 2,307,581.81  
Vértice 29. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,499.6 y Y= 2,307,625.92  
Vértice 30. Formado por la intersección de las coordenadas:  
X= 728,501.8 y Y= 2,307,626.91

**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 CONDICIONANTES PARA LA URBANIZACIÓN.

**Artículo 15.** El medio físico natural está determinado por la siguiente condición:  
Las pendientes topográficas del 10-20%.

**Artículo 16.** El resto del predio no presenta restricciones por afectaciones referentes al medio físico natural.

**Artículo 17.** El medio físico transformado no presenta restricciones.

## 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 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 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 a las disposiciones que establecen:

- a) Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
- b) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;
- c) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- d) Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;
- a) Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- b) 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 la zonificación urbana:

- I. La **clasificación de áreas** contenida en el **Plano E-1** del Anexo Gráfico;
- II. La **determinación de zonas y utilización específica del suelo**, establecida en el **Plano E-2** del Anexo Gráfico; y
- III. La **estructura urbana** que se define en el **Plano E-3** del Anexo Gráfico.

**Artículo 21.** La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme 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 que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las declaratorias que establece la Ley.

**Artículo 22.** La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado 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, en caso de ser factible.

**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, 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 las normas de zonificación; y
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.
- IV. Para la expedición de permisos de construcción manteniendo los lineamientos contenidos en el presente plan parcial.

**Artículo 24.** Las áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan gráficamente en el **Plano E-1**, identificadas con las claves y subclaves indicadas en los **artículos 20, 23, 24 y 25** del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

#### I. **Áreas Rústicas (AR):**

**Área Rústica Agropecuaria (AR-AGR2).** Correspondiente a la zona donde se ubica el predio denominado "Agua Blanca". Ubicada al noroeste del Centro de Población, teniendo como límites: al norte y oeste el límite del Área de aplicación del plan; al este el límite del Centro de población; y al sur la AR-AGR1 y el límite del Área de aplicación del plan, con una superficie aproximada de 2,533.85 Has.



## II. NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS TURÍSTICO CAMPESTRES.

**Artículo 25. La determinación de zonas y utilización general 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 especifican el **Plano E-2** del Anexo Gráfico.

**Artículo 26.** En toda urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las 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 de tipo privado y 396 referente a la obra pública de la Ley Estatal.

**Artículo 27.** 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 las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

**Artículo 28.** 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 49, 121 y 122** del Reglamento son:

### I. Turístico Campestre (TC):

#### Turístico Campestre (TC).

- 1) TC-1:** Con una superficie de **3,393.95 m<sup>2</sup>**, y teniendo como límites: al norte con predio de propiedad privada, al sur con la VL-3, al este con la VL-1 y al oeste con predio de propiedad privada.
- 2) TC-2:** Con una superficie de **17,052.41 m<sup>2</sup>**, y teniendo como límites: al norte con la VL-3, al sur con la VL-4, este con la VL-1 y al oeste con

predio de propiedad privada.

- 3) TC-3:** Con una superficie de **14,324.48 m<sup>2</sup>**, y teniendo como límites: al norte con la VL-4, al sur con la CA1 (arroyo "El Ahuacate"), al este con la VL-1 y al oeste con predio de propiedad privada.
- 4) TC-4:** Con una superficie de **22,068.43 m<sup>2</sup>**, y teniendo como límites: al norte con la CA1 (Arroyo "El Ahuacate") y la VL-7, al sur con la predio de propiedad privada, al este con la VL-6 y predio de propiedad privada y al oeste con la predio de propiedad privada.
- 5) TC-5:** Con una superficie de **10,131.33 m<sup>2</sup>**, y teniendo como límites: al norte con la VL-5, al sur con la VL-7, al este con la VL-8 y al oeste con la VL-6.
- 6) TC-6:** Con una superficie de **2,852.86 m<sup>2</sup>**, y teniendo como límites: al norte con la CA1 (Arroyo "El Ahuacate"), al sur con la VL-5, al este con la VL-8 y al oeste con la EV-V5.
- 7) TC-7:** Con una superficie de **3,555.58 m<sup>2</sup>**, y teniendo como límites: al norte con la EV-V3 y la EV-V4, al sur con la CA1 (Arroyo "El Ahuacate"), al este con la VL-9 y al oeste con la VL-1.

## II. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV):

### Espacios, Verdes, Abiertos y Recreativos de Nivel Vecinal (EV-V).

- 1) EV-V1:** Con una superficie de **1,994.55 m<sup>2</sup>**, y teniendo como límites: al norte con la CR1/SR1, al sur con la TC-10, al este con la VL-9 y al oeste con la VL-1.
- 2) EV-V2:** Con una superficie de **1,186.06 m<sup>2</sup>**, y teniendo como límites: al norte con la CR2/SR2, al sur con la TC-11, al este con la VL-9 y al oeste con la VL-1.

## III. Infraestructura (IN):

### Infraestructura Urbana (IN-U).

- 1) IN-U1:** Con una superficie de **203.51 m<sup>2</sup> (pozo de agua)**, y teniendo como límites: al norte con predio de propiedad privada, al sur con predio de propiedad privada, al este con la VL-1 y al oeste con predio de propiedad privada.



**Artículo 29.** En las zonas habitacionales la categoría de usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

CLAVE	ZONA	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
TC	TURISTICO CAMPESTRE	Cabañas Casas de Campo	Predominante	Turístico Campestre Espacios Verdes, Abiertos y recreativos de nivel Regional

**Artículo 30.** En las zonas de uso para los Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos de Nivel Vecinal (EV-V) la categoría de usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

CLAVE	ZONA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
EV-V	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DE NIVEL VECINAL	Turístico Campestre <b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal Plazoletas y rinconadas  <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles

**Artículo 31.** La normatividad específica para las zonas Turístico Campestres (TC) será:

- A). Superficie mínima de lote: 1,600.00 m<sup>2</sup>;
- B). Frente mínimo de lote: 40.00 ml;
- C). Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.25 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 25 por ciento de la superficie total del lote;
- D). Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a .50;
- E). Altura máxima de las edificaciones: la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- F). Cuatro cajones de estacionamiento dentro del predio;
- G). Restricción frontal: 10.00 metros, con una superficie jardinada del 80%;
- H). Restricción posterior de 5.00 metros;
- I). Restricción lateral de 10.00 metros; y
- J). El modo de edificación será Abierto.

## V. NORMAS DE CONTROL PARA IMAGEN URBANA.

### Artículo 32. Configuración urbana e imagen visual:

Los tipos de zonas establecidos en área de aplicación del presente plan parcial se sujetarán a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje, que deben ser obligatorios tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de la zona, estos elementos serán, como mínimo los siguientes:

**I. Pavimentos:** Los arroyos de las calles locales serán de pavimento empedrado o similar, con guarniciones integrales, machuelo recto de concreto hidráulico.

**II. Banquetas:** En calles locales de material pétreo (empedrado), con un andador peatonal de **1.00 ml.** de ancho.

**III. Mobiliario urbano:** Placas de nomenclatura, conforme a lo establecido en el reglamento de imagen urbana del Municipio de Tepatitlán Morelos.

**IV. Cubiertas:** Para las zonas Turístico Campestres (TC), las cubiertas podrán ser una combinación de planos inclinados y horizontales.





**V. Modo de edificación:** Abierto.

**Artículo 33. 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 INGENIERIA DE TRÁNSITO**

#### **I. CRITERIOS DE OBRAS PARA PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD.**

**Artículo 36.** Las obras de urbanización y edificación que se realicen dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial, deberán de respetar lo estipulado en los **artículos 249 y 253 del Reglamento Estatal de Zonificación**, relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad.

#### **II. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.**

**Artículo 37.** Las obras mínimas de urbanización que se realizaran para las zonas Turístico Campestres (TC) serán:

- 1) Red de abastecimiento de agua potable, con toma domiciliaria;
- 2) Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- 3) Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea con acometida domiciliaria;
- 4) Red de alumbrado público sobre poste de C.F.E, instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales; y sobre poste metálico e instalación aérea en áreas verdes y áreas de cesión;
- 5) Señalamientos, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales;
- 6) Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y esparcimiento y en áreas de cesión;

- 7) Guarniciones de concreto hidráulico;
- 8) Banquetas de tezontle o material pétreo; y
- 9) Pavimento de empedrado o similar.

#### **III. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.**

**Artículo 34.** La presente declaratoria tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos

**Artículo 35.** Conforme a lo establecido en el **artículo 128** del Reglamento Estatal de Zonificación las áreas públicas se clasifican en:

**I.- Cesiones para destinos:** Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano. Por lo que el propietario o promotor cederán a título gratuito al Ayuntamiento una vez concluida la acción urbanística.

**II.- Cesiones para la vialidad y servicios públicos:** Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las áreas necesarias para sus instalaciones. Por lo que el propietario o promotor cederán a título gratuito al Ayuntamiento una vez concluida la acción urbanística.

**Artículo 36.** La presente determinación de usos y destinos tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos y cesión para vialidades, quedando afectados los predios a los fines públicos.

**Artículo 37.** 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 los artículos 141 y 211 de la Ley Estatal.

**Artículo 38.** De acuerdo a lo establecido en el **artículo 136 fracción II del Reglamento**, para



las **Zonas Turístico Campestres (TC)**, la cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el **5%** de la superficie del predio a desarrollar, siendo una superficie de **5,631.17 m<sup>2</sup>**. Para efectos del presente Plan se destinará en la siguiente proporción:

- A) 5,631.17 m<sup>2</sup>**. Para espacios verdes, abiertos y recreativos; y para Infraestructura urbana (Pozo de Agua y tanque de almacenamiento), correspondiente al **5%**, de la superficie del predio a desarrollar.

#### IV. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD.

**Artículo 39.** La **estructura urbana** define la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

**Artículo 40.** Los elementos que integran la estructura urbana existentes y propuestos, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen en el artículo 41 del presente Plan y se define 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 41.** Las vialidades contenidas en el área de aplicación del plan parcial de urbanización se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

##### a) Vialidad Local (VL):

- 1) **Vialidad local 1 (VL1):** Con una superficie de **1,586.67 m<sup>2</sup>**, una longitud de 132.08 ml., una sección de 12.00 ml. y un ancho de banquetas de 1.00 ml.
- 2) **Vialidad local 2 (VL2):** Con una superficie de **7,269.45 m<sup>2</sup>**, una longitud de 605.76 ml., una sección de 12.00 ml. y un ancho de banquetas de 1.00 ml.
- 3) **Vialidad local 3 (VL3):** Con una superficie de **1,072.85 m<sup>2</sup>**, una longitud de 92.17 ml. y una sección de 12.00 ml. y un ancho de banquetas de 1.00 ml.

4) **Vialidad local 4 (VL4):** Con una superficie de **1,195.39 m<sup>2</sup>**, una longitud de 97.88 ml., una sección de 12.00 ml. y un ancho de banquetas de 1.00 ml.

5) **Vialidad local 5 (VL5):** Con una superficie de **4,039.20 m<sup>2</sup>**, una longitud de 290.72 ml., una sección de 12.00 ml. y un ancho de banquetas de 1.00 ml.

6) **Vialidad local 6 (VL6):** Con una superficie de **991.38 m<sup>2</sup>**, una longitud de 82.61 ml. y una sección de 12.00 ml. y un ancho de banquetas de 1.00 ml.

7) **Vialidad local 7 (VL7):** Con una superficie de **866.28 m<sup>2</sup>**, una longitud de 72.45 ml., una sección de 12.00 ml. y un ancho de banquetas de 1.00 ml.

8) **Vialidad local 8 (VL8):** Con una superficie de **2,399.02 m<sup>2</sup>**, una longitud de 198.57 ml., una sección de 12.00 ml. y un ancho de banquetas de 1.00 ml.

#### CAPITULO IX. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

**Artículo 42.** Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

**Artículo 43.** 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 44.** Conforme a lo dispuesto en los artículos 4º, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de la Ley General,



las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan.

## **CAPITULO X. TRANSITORIOS**

**Primero.** Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE AGUA BLANCA**", en el Municipio de Tepatlán de Morelos, Jalisco, entrarán en vigor partir de su publicación en la Gaceta Municipal. Asimismo, se publicará en los diarios de mayor circulación de la localidad, una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación en la Gaceta Municipal.

**Segundo.** Una vez publicado el Plan deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

**Tercero.** Al publicarse y entrar en vigencia 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.

### **SALÓN DE SESIONES DEL H. AYUNTAMIENTO DE TEPATILÁN DE MORELOS**

**TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO, a 11 de  
diciembre de 2007.**



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

