

CONTENIDO

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN JARDINES DEL VALLE

Pág.	Contenido
2	Disposiciones Legales Para la publicación de Planes Parciales
3	Documento Básico Plan Parcial: Fraccionamiento Jardines del Valle
21	Planos



Tepatitlán
de Morelos

Gobierno Municipal 2010 - 2012

Órgano Informativo del Gobierno Municipal de Tepatitlán 2010-2012

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

Vía web:

www.tepatitlan.gob.mx
www.comunicaciontepa.com

Correo electrónico:

comunicacionsocial@tepatitlan.gob.mx
comunicacion.social.tepa@gmail.com



DIRECTORIO

C. CECILIA GONZÁLEZ GÓMEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. MARTÍN HERNÁNDEZ NAVARRO
SECRETARIO GENERAL

M. EN D. JORGE LUIS RODRÍGUEZ GÓMEZ
SÍNDICO MUNICIPAL

REGIDORES

L.E. M. ELENA TELLES BARAJAS
LIC. ENRIQUE ALEJANDRO GONZÁLEZ ÁLVAREZ
LIC. JOSÉ OSCAR NAVARRO ALCALÁ
ARQ. ALBERTO MARTÍN MARTÍN
L.C.P. MARÍA EUGENIA VILLASEÑOR GUTIÉRREZ
LIC. GERARDO PÉREZ MARTÍNEZ
L.N. ADRIANA GUADALUPE GALVÁN ARRIAGA
LIC. DAVID ELIZALDE ALATORRE
C. LORENA DEL ROCÍO HERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
M.V.Z. ARTURO PÉREZ MARTÍNEZ
C. ARCELIA ALCALÁ CORTÉS
L.C.P. MARIO FRANCO BARBA
C. JUANA MARÍA ESQUIVIAS PÉREZ
ARQ. GILBERTO CASILLAS CASILLAS
L.N.I. DORA EUGENIA GONZÁLEZ GONZÁLEZ

ELABORACIÓN Y DISEÑO:

I.I.S. José Jesús González Ibarra
Jefe de Comunicación Social

José de Jesús Valle García
Comunicación con la Sociedad y Relación con los Medios

Álvaro González Íñiguez
Comunicación Interna

Edna Ananí Muñoz Venegas
Técnico Administrativo

Norma Edith Vázquez Hernández
Auxiliar Administrativo

IMPRESIÓN:

Francisco Alcalá Barba
Francisco Gallegos Franco

Taller Gráfico
Consejo de Cronistas de Tepatitlán



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

Fraccionamiento Jardines del Valle

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 HABITACIONALES.

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS DE USOS MIXTOS.

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL.

NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS.

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. DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, DE LAS SANCIONES Y DEFENSA DE LOS PARTICULARES.

CAPÍTULO XI. TRANSITORIOS.

DOCUMENTO BÁSICO

CAPÍTULO I.

ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
Y DATOS GENERALES DEL PROYECTOPlan Parcial de Urbanización
"JARDINES DEL VALLE"

En la ciudad 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 **Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U), Mixto de Nivel Barrial Intensidad Alta (MB-I4) y Mixto de Nivel Vecinal Intensidad Alta (MV-I4).**

La Acción Urbanística se desarrollará en un predio localizado al suroeste de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, entre la Av. Jacarandas y el Boulevard Acatic. Propiedad del Sr. Abelardo Loza Ibarra. Y como perito: Arq. José Manuel Lazaritt Yáñez. Con el siguiente desglose de áreas:

Área total del predio: 102,732.58 m².
 Área de Vialidades: 31,648.61 m².
 Área de Cesión para Destinos: 15,014.79 m².
 Área Lotificable: 54,522.41 m².
 Área de Reserva: 1,546.77 m².
 Total de Lotes: 323.

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 80 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, 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 "JARDINES DEL VALLE".

Cuarto: Que para proceder a formular el Plan Parcial de Urbanización "JARDINES DEL VALLE", 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, 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, 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 con fundamento en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos con número **8-PDU 003/2008, de fecha 29 de Enero del 2008**, emitido por la Jefatura de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal, fue elaborado el Plan Parcial de Urbanización "**JARDINES DEL VALLE**" siguiendo los lineamientos que el mismo contiene.

Séptimo: 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*.

Octavo: 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 80 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 **9 de Diciembre del 2009**, mediante acuerdo No. 1150-2007/2009, se expide el:

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "JARDINES DEL VALLE" EN LA CIUDAD DE 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 "**JARDINES DEL VALLE**" 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 "**JARDINES DEL VALLE**" de la cual se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal del Municipio de Tepatitlán, Jalisco y la Secretaría de Desarrollo Urbano, mismas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

Artículo 4. Que el Ayuntamiento dictaminó procedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización "**JARDINES DEL VALLE**", en función del dictamen técnico emitido por el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatitlán, 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 del Plan Parcial de Urbanización "**JARDINES DEL VALLE**" y dictaminaron procedente su autorización por el H. Ayuntamiento.

Artículo 6. El Plan Parcial de Urbanización "**JARDINES DEL VALLE**" 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 "JARDINES DEL VALLE", 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 "JARDINES DEL VALLE" 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 Estatal de Zonificación;
- IV. **Municipio:** el Municipio de Tepatitlán, 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 "JARDINES DEL VALLE".
- 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 "JARDINES DEL VALLE"

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 Simultáneo de Usos y Destinos y de Trazos, Usos y Destinos Específicos, emitido mediante oficio número **8-PDU 003/2008, de fecha 29 de Enero del 2008**, expedido por la Jefatura 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 urbano 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 y los elementos del transporte colectivo.

- d) Los componentes del paisaje urbano; 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 estudio del Plan tiene una superficie de 487,613.29 m², teniendo como colindancias: al norte con la Av. José González "Carnicerito" y el Fraccionamiento Jardines de Oriente; al sureste con el Boulevard Acatic; al oeste con el Fraccionamiento Coto del Rey; y al este con la calle Cerro de la Campana y predios de propiedad privada. 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 A. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,859 y Y= 2,302,084

Vértice B. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,908 y Y= 2,300,910

Vértice C. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,996 y Y= 2,300,994

Vértice D. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,080 y Y= 2,301,095

Vértice E. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,194 y Y= 2,301,245

Vértice F. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,318 y Y= 2,301,343

Vértice G. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,465 y Y= 2,301,431

Vértice H. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,475 y Y= 2,301,475

Vértice I. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,502 y Y= 2,301,542

Vértice J. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,510 y Y= 2,301,729

Vértice K. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,500 y Y= 2,301,861

Vértice L. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,436 y Y= 2,301,832

Vértice M. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,198 y Y= 2,301,827

Vértice N. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,112 y Y= 2,302,187

Artículo 14. El área de aplicación del Plan tiene una superficie de 102,732.58 m², conformada por dos polígonos, teniendo como colindancias: al norte con predios de propiedad privada; al este con predios de propiedad privada; al sureste con el Boulevard Acatic; y al oeste con la Av. Jacarandas y el Fraccionamiento Coto del Rey. 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= 731,140.05 y Y= 2,301,754.37

Vértice 2. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,133.49 y Y= 2,301,677.84

Vértice 3. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,127.32 y Y= 2,301,604.24

Vértice 4. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,121.15 y Y= 2,301,530.69

Vértice 5. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,108.57 y Y= 2,301,488.88

Vértice 6. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,095.99 y Y= 2,301,447.08

Vértice 7. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,087.31 y Y= 2,301,415.46

Vértice 8. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,078.63 y Y= 2,301,383.85

Vértice 9. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,068.12 y Y= 2,301,346.00

Vértice 10. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,057.6 y Y= 2,301,308.16

Vértice 11. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,070.0 y Y= 2,301,300.21

Vértice 12. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,082.5 y Y= 2,301,292.27

Vértice 13. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,133.7 y Y= 2,301,271.07

Vértice 14. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,184.9 y Y= 2,301,249.88

Vértice 15. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,164.8 y Y= 2,301,223.20

Vértice 16. Formado por la intersección de las

coordenadas: X= 731,144.7 y Y= 2,301,196.52

Vértice 17. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,125.9 y Y= 2,301,172.92

Vértice 18. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,107.1 y Y= 2,301,149.32

Vértice 19. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,082.4 y Y= 2,301,118.17

Vértice 20. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,057.6 y Y= 2,301,087.03

Vértice 21. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,042.0 y Y= 2,301,066.98

Vértice 22. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,026.4 y Y= 2,301,046.93

Vértice 23. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,012.8 y Y= 2,301,029.66

Vértice 24. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,999.2 y Y= 2,301,012.38

Vértice 25. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,990.9 y Y= 2,301,004.10

Vértice 26. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,982.6 y Y= 2,300,995.81

Vértice 27. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,962.9 y Y= 2,300,977.41

Vértice 28. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,943.2 y Y= 2,300,959.00

Vértice 29. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,931.3 y Y= 2,300,947.87

Vértice 30. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,919.4 y Y= 2,300,936.75

Vértice 31. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,916.2 y Y= 2,300,994.43

Vértice 32. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,913.1 y Y= 2,301,052.11

Vértice 33. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,925.6 y Y= 2,301,052.80

Vértice 34. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,938.0 y Y= 2,301,053.48

Vértice 35. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,931.4 y Y= 2,301,175.04

Vértice 36. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,924.7 y Y= 2,301,296.60

Vértice 37. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,921.1 y Y= 2,301,359.00

Vértice 38. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,988.6 y Y= 2,301,331.07

Vértice 39. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,056.2 y Y= 2,301,303.15

Vértice 40. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,005.4 y Y= 2,301,376.19

- Vértice 41. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,954.7 y Y= 2,301,449.23
- Vértice 42. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,965.3 y Y= 2,301,449.81
- Vértice 43. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,976.0 y Y= 2,301,450.39
- Vértice 44. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,976.6 y Y= 2,301,437.41
- Vértice 45. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,977.3 y Y= 2,301,424.42
- Vértice 46. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,984.3 y Y= 2,301,424.81
- Vértice 47. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,991.2 y Y= 2,301,425.19
- Vértice 48. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,991.9 y Y= 2,301,412.20
- Vértice 49. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,992.5 y Y= 2,301,399.22
- Vértice 50. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,020.6 y Y= 2,301,400.75
- Vértice 51. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,048.6 y Y= 2,301,402.29
- Vértice 52. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,048.2 y Y= 2,301,408.77
- Vértice 53. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,047.9 y Y= 2,301,415.26
- Vértice 54. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,061.8 y Y= 2,301,415.93
- Vértice 55. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,074.4 y Y= 2,301,416.59
- Vértice 56. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,073.5 y Y= 2,301,432.78
- Vértice 57. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,072.6 y Y= 2,301,448.97
- Vértice 58. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,080.7 y Y= 2,301,485.92
- Vértice 59. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,088.8 y Y= 2,301,522.86
- Vértice 60. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,087.2 y Y= 2,301,554.88
- Vértice 61. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,085.6 y Y= 2,301,586.89
- Vértice 62. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,046.6 y Y= 2,301,584.98
- Vértice 63. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,007.6 y Y= 2,301,583.08
- Vértice 64. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,006.3 y Y= 2,301,609.96
- Vértice 65. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,005.0 y Y= 2,301,636.84
- Vértice 66. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,004.7 y Y= 2,301,642.33
- Vértice 67. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,004.4 y Y= 2,301,647.82
- Vértice 68. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,003.2 y Y= 2,301,673.03
- Vértice 69. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,002.0 y Y= 2,301,698.25
- Vértice 70. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,001.4 y Y= 2,301,709.23
- Vértice 71. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,000.4 y Y= 2,301,731.21
- Vértice 72. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,999.3 y Y= 2,301,753.18
- Vértice 73. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,998.8 y Y= 2,301,759.82
- Vértice 74. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,998.4 y Y= 2,301,766.46
- Vértice 75. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,996.7 y Y= 2,301,793.98
- Vértice 76. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,995.1 y Y= 2,301,821.49
- Vértice 77. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,994.2 y Y= 2,301,835.18
- Vértice 78. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,993.4 y Y= 2,301,848.88
- Vértice 79. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,003.4 y Y= 2,301,847.78
- Vértice 80. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,013.4 y Y= 2,301,846.68
- Vértice 81. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,027.5 y Y= 2,301,844.64
- Vértice 82. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,087.0 y Y= 2,301,837.76
- Vértice 83. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 731,146.6 y Y= 2,301,830.89
- Vértice 84. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,940.3 y Y= 2,301,469.88
- Vértice 85. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,930.7 y Y= 2,301,414.44
- Vértice 86. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,921.1 y Y= 2,301,359.00
- Vértice 87. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,915.0 y Y= 2,301,475.51
- Vértice 88. Formado por la intersección de las coordenadas: X= 730,939.8 y Y= 2,301,476.87

Artículo 15. 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 16. El medio físico natural está determinado por las siguientes condiciones:

Una pendiente topográfica del 3%, en promedio.

Artículo 17. El resto del predio no presenta restricciones por afectaciones referentes al medio físico transformado.

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 sub-claves indicadas en los **artículos 20, 21, 22, 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 de Restricción por paso de Infraestructura (RI):

Área de Restricción por paso de Vialidad No. 6 (RI-VL6). Área de restricción por paso de vialidad urbana, correspondiente a la Av. Manuel Gómez Morín-Av. Jacarandas.

Área de Restricción por paso de Vialidad No. 21 (RI-VL21). Área de restricción por paso de vialidad urbana, correspondiente al Boulevard Acatic.

II. Áreas de Reserva Urbana (RU):

Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo No. 10 (AU-MP10). Con una superficie de 69. Has., y teniendo como límites: al norte con la AU-UP6 y la AU-6; al este y sur con la RU-ESP1, la AU-UP5 y la AU-RN1; y al oeste con la RU-MP7.

II. NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS HABITACIONALES.

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 60, 69, 78, 119 y 122** del Reglamento son:

I. Habitacional (H):

A. Habitacional densidad alta (H4-U).

- 1) **H4-1:** Con una superficie de **1,546.77 m²**, resultando 1 lote y teniendo como límites: al norte con predio de propiedad privada; al este con la calle Betulias; y al oeste con predio de propiedad privada.

B. Habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U).

- 1) **H4-U1:** Con una superficie de **1,481.19 m²**, resultando 9 lotes y teniendo como límites: al noreste la VL-11 (calle Níspero); al sureste con la MB4-2; y al oeste con la VL-6 (Calle Pino).
- 2) **H4-U2:** Con una superficie de **4,157.72 m²**, resultando 27 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-10 (calle Montaña); al este con la VL-6 (calle Pino); al sur con la VL-11 (calle Níspero); y al oeste con la VL-15 (calle Betulias).
- 3) **H4-U3:** Con una superficie de **5,326.80 m²**, resultando 32 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-11 (calle Níspero); al este con la VL-6 (calle Pino); al sur con la VL-12 (calle Guayabo); y al oeste con la VL-15 (calle Betulias).
- 4) **H4-U4:** Con una superficie de **4,444.44 m²**, resultando 29 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-12 (calle Guayabo); al este con la VL-6 (calle Pino); al sur con la VL-13 (calle Tamarindo); y al oeste con la VL-15 (calle Betulias).

- 5) **H4-U5:** Con una superficie de **3,330.74 m2**, resultando 23 lotes y teniendo como límites: al norte la VL-13 (calle Tamarindo); al este con la MB4-3; al sur con la VL-14 (calle Tullas); y al oeste con la VL-15 (calle Betulias).
- 6) **H4-U6:** Con una superficie de **1,642.62 m2**, resultando 9 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-14 (calle Tullas); al este con la MB4-4; al sur con la MB4-4; y al oeste con la VL-15 (calle Betulias).
- 7) **H4-U7:** Con una superficie de **1,067.46 m2**, resultando 5 lotes y teniendo como límites: al noreste con predio de propiedad particular; al este con la VL-15 (calle Betulias); al sur con la VL-10 (calle Montaña); y al oeste con predios del fraccionamiento Coto del Rey.
- 8) **H4-U8:** Con una superficie de **7,249.51 m2**, resultando 40 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-10 (calle Montaña); al este con la VL-15 (calle Betulias); al sur con la MB4-5; y al oeste con predios del fraccionamiento Coto del Rey.
- 9) **H4-U9:** Con una superficie de **487.17 m2**, resultando 2 lotes y teniendo como límites: al norte la VL-8; al este con predios del fraccionamiento Lomas del Rey; al sur con la VL-9 (calle Helecho); y al suroeste con predio de propiedad privada.
- 10) **H4-U10:** Con una superficie de **144.19 m2**, resultando 1 lote y teniendo como límites: al norte con predios del fraccionamiento Lomas del Rey; al este con la VL-6 (calle Pino); al sur con la VL-9 (calle Helecho); y al oeste con predios del fraccionamiento Lomas del Rey.
- 11) **H4-U11:** Con una superficie de **485.10 m2**, resultando 2 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-8; al sureste con predios de propiedad privada; y al oeste con la VL-6 (calle Pino).
- 12) **H4-U12:** Con una superficie de **1,267.10 m2**, resultando 7 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-7 (calle Guamúchil); al este con predios de propiedad privada; al sur con la VL-8; y al oeste con la VL-6 (calle Pino).
- 13) **H4-U13:** Con una superficie de **1,162.12 m2**, resultando 6 lotes y teniendo como límites: al norte con la VSC-1 (Av. Orquídeas); al este con predios de propiedad privada; al sur con la VL-7 (calle Guamúchil); y al oeste con la VL-6 (calle Pino).
- 14) **H4-U14:** Con una superficie de **841.75 m2**, resultando 5 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-4; al este con la VL-5 (calle Fresno); al sur con la VSC-1 (Av. Orquídeas); y al oeste con predios de propiedad privada.
- 15) **H4-U15:** Con una superficie de **6,089.82 m2**, resultando 43 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-2 (calle Nardos); al este con la VL-6 (calle Pino); al sur con la VSC-1 (Av. Orquídeas); y al oeste con la VL-5 (calle Fresno).
- 16) **H4-U16:** Con una superficie de **965.73 m2**, resultando 6 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-3; al este con la VL-5 (calle Fresno); al sur con la VL-4; y al oeste con predios de propiedad privada.
- 17) **H4-U17:** Con una superficie de **841.73 m2**, resultando 5 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-2 (calle Nardos); al este con la VL-5 (calle Fresno); al sur con la VL-3; y al oeste con predios de propiedad privada.
- 18) **H4-U18:** Con una superficie de **849.99 m2**, resultando 5 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-1; al este con la VL-5 (calle Fresno); al sur con la VL-2 (calle Nardos); y al oeste con predios de propiedad privada.
- 19) **H4-U19:** Con una superficie de **3,423.01 m2**, resultando 18 lotes y teniendo como límites: al norte con predios de propiedad privada; al este con la VL-6 (calle Pino); al sur con la VL-2 (calle Nardos); y al oeste con la VL-5 (calle Fresno).
- 20) **H4-U20:** Con una superficie de **505.45 m2**, resultando 3 lotes y teniendo como límites: al norte con predios de propiedad privada; al este con la VL-5 (calle Fresno); al sur con la VL-1; y al oeste con predios de propiedad privada.
- 21) **H4-U21:** Con una superficie de **520.50 m2**, resultando 3 lotes y teniendo como límites: al norte con la EV-V2; al este con predio de propiedad privada; al sur con la Av. Orquídeas (VSC-1); y al oeste con la calle Pino (VL-6).

II. Mixto (M):

A. Mixto de Nivel Vecinal Intensidad Alta (MV4).

- 1) **MV4-1:** Con una superficie de **1,015.33 m²**, resultando 9 lotes y teniendo como límites: al noreste con predios la VL-10 (calle Amapola); al sureste con la MB1-1; al suroeste con la VL-11 (calle Níspero); y al oeste con la VL-6 (calle Pino).

B. Mixto de Nivel Barrial Intensidad Alta (MB4).

- 1) **MB4-1:** Con una superficie de **227.16 m²**, resultando 1 lote y teniendo como límites: al noreste la VL-10 (calle Montaña); al sureste con la VC-11 (Boulevard Acatic); y al noroeste con la MV4-1.
- 2) **MB4-2:** Con una superficie de **1,849.23 m²**, resultando 7 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-11 (calle Níspero); al sureste con la VC-11 (Boulevard Acatic); al oeste con la VL-6 (calle Pino); y al noroeste con la H4-U1.
- 3) **MB4-3:** Con una superficie de **701.05 m²**, resultando 2 lotes y teniendo como límites: al norte la VL-11 (calle Níspero) y la H4-U5; al este con la VL-6 (calle Pino); al sureste con la VC-11 (Boulevard Acatic); y al oeste con la H4-U5.
- 4) **MB4-4:** Con una superficie de **1,530.18 m²**, resultando 6 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-14 (calle Tullas) y la H4-U6; al sureste con la VC-11 (Boulevard Acatic); al oeste con la VL-15 (calle Betulias) y la H4-U6; y al noroeste con la H4-U6.
- 5) **MB4-5:** Con una superficie de **2,908.36 m²**, resultando 11 lotes y teniendo como límites: al norte la H4-U8; al este con la VL-15 (calle Betulias) y la H4-U8; al sureste con la VC-11 (Boulevard Acatic); y al oeste con la VP-6 (Av. Jacarandas).

III. Equipamiento Institucional (EI)

A. Equipamiento Institucional de Nivel Vecinal (EI-V).

- 1) **EV-V1:** Con una superficie de **3,862.62 m²**, resultando 1 lote y teniendo como límites: al norte la VL-9 (calle Helecho); al este con la VL-6 (calle Pino); al sureste con predio de propiedad privada; y al suroeste con predio de propiedad privada.

IV. Espacios Verdes Abiertos y Recreativos (EV)

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

- 1) **EV-V1:** Con una superficie de **3,317.76 m²**, resultando 1 lote y teniendo como límites: al norte predios de propiedad privada; al este con predios de propiedad privada; al sur con la VL-2 (calle Nardos); y al oeste con la VL-6 (calle Pino).
- 2) **EV-V2:** Con una superficie de **6,912.35 m²**, resultando 1 lote y teniendo como límites: al norte con la VL-2 (calle Nardos); al este con predios de propiedad privada; al sur con la H4-1; y al oeste con la VL-6 (calle Pino).
- 3) **EV-V3:** Con una superficie de **921.72 m²**, resultando 1 lote y teniendo como límites: al noreste con predio de propiedad privada; al sur con la VL-10 (calle Montaña); y al oeste con la VL-15 (calle Betulias).

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
H4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	Habitación	Predominante	Habitacional Unifamiliar Habitacional Plurifamiliar Horizontal Habitacional Plurifamiliar Vertical

CLAVE	ZONA	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA	Habitación	Predominante	Habitacional Plurifamiliar Horizontal Habitacional Plurifamiliar Vertical Mixto de Nivel Vecinal Mixto de Nivel Barrial Espacios, Verdes, Abiertos y Recreativos de Nivel Vecinal

Artículo 30. En las zonas de uso Mixto de Nivel Vecinal Intensidad Alta (MV4-V), 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
MV4	MIXTO DE NIVEL VECINAL INTENSIDAD ALTA	Habitación Comercio Vecinal Servicios Vecinales	Predominante	Habitacional Unifamiliar Habitacional Plurifamiliar Horizontal Habitacional Plurifamiliar Vertical Comercio de Nivel Vecinal Servicios de Nivel Vecinal

Artículo 31. En las zonas de uso Mixto de Nivel Barrial Intensidad Alta (MB4-V), 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
-------	------	---	-----------	----------------------------

MB4	MIXTO DE NIVEL BARRIAL INTENSIDAD ALTA	Habitación Comercio Barrial Servicios Barriales	Predominante	Habitacional Unifamiliar Habitacional Plurifamiliar Horizontal Habitacional Plurifamiliar Vertical Comercio de Nivel Vecinal Servicios de Nivel Vecinal Comercio de Nivel Barrial Servicios de Nivel Barrial
-----	--	---	--------------	--

Artículo 32. En las zonas de uso para el equipamiento Institucional de nivel vecinal (EI-V) la categoría de usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

CLAVE	ZONA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
EI-V	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	Espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal Equipamiento de vecinal Comercio de nivel vecinal

Artículo 33. 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 las siguientes tablas:

CLAVE	ZONA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
EV-V	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DE NIVEL VECINAL	Espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal Equipamiento vecinal

Artículo 34. La normatividad específica para las zonas H4-U es:

- A). Superficie mínima de lote: 90.00 m²;
- B). Frente mínimo de lote: 6.00 ml;
- C). Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 80 por ciento de la superficie total del lote;
- D). Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 1.6;
- E). Altura máxima de las edificaciones: la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- F). Un cajón de estacionamiento dentro del predio;
- G). Restricción frontal: 2.00 metros, con una superficie jardinada del 30%;

- H). Restricción posterior de 3.00 metros; y
- I). Restricción lateral de 1.00 metros, sólo en los lotes en esquina.

Artículo 35. La normatividad específica para las zonas MV4 es:

- A). Superficie mínima de lote: 90.00 m²;
- B). Frente mínimo de lote: 6.00 ml;
- C). Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 80 por ciento de la superficie total del lote;
- D). Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 1.6;
- E). Altura máxima de las edificaciones: la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización

del suelo;

F). Un cajón de estacionamiento por cada 40.00 m² de construcción, dentro del predio;

G). Restricción frontal: 2.00 metros, con una superficie jardinada del 30%;

H). Restricción posterior de 3.00 metros; y

I). Restricción lateral de 1.00 metros, sólo en los lotes en esquina.

Artículo 36. La normatividad específica para las zonas MB4 es:

A). Superficie mínima de lote: 180.00 m²;

B). Frente mínimo de lote: 8.00 ml;

C). Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 80 por ciento de la superficie total del lote;

D). Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 2.4;

E). Altura máxima de las edificaciones: la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

F). Un cajón de estacionamiento por cada 40.00 m² de construcción, dentro del predio;

G). Restricción frontal: 5.00 metros, con una superficie jardinada del 20%;

H). Restricción posterior de 3.00 metros; y

I). Restricción lateral de 1.00 metros, sólo en los lotes en esquina.

Artículo 37. La normatividad específica para la zona EI-V (Jardín de Niños) es:

A). Superficie mínima de lote: 1,500.00 m²;

B). Frente mínimo de lote: 24.00 ml;

C). Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.4 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 40 por ciento de la superficie total del lote;

D). Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 0.4;

E). Altura máxima de las edificaciones: será de un (1) nivel;

F). Un cajón de estacionamiento por cada 50.00 m² de construcción, dentro del predio;

G). Restricción frontal: 5.00 metros, con una superficie jardinada del 50%;

H). Restricción posterior de 5.00 metros; y

I). Restricción lateral de 5.00 metros; y

J). E modo de edificación será abierto.

Artículo 38. La normatividad específica para las zonas EV-V (Jardín vecinal) es:

A). Superficie mínima de lote: 2,500.00 m²;

B). Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.4 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 40 por ciento de la superficie total del lote;

C). Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 0.4;

D). Altura máxima de las edificaciones: será de un (1) nivel;

E). Un cajón de estacionamiento por cada 1,000.00 m² de superficie del terreno, dentro del predio;

F). Restricción frontal: 5.00 metros;

G). Restricción posterior de 5.00 metros; y

H). Restricción lateral de 5.00 metros; y

I). E modo de edificación será abierto.

Artículo 39. La normatividad específica para las zonas EV-V (Plazoletas y rinconadas) es:

A). Superficie mínima de lote: 300.00 m²;

B). Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.4 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 40 por ciento de la superficie total del lote;

C). Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 0.4;

D). Altura máxima de las edificaciones: será de un (1) nivel;

E). Un cajón de estacionamiento por cada 1,000.00 m² de superficie del terreno, dentro del predio;

F). Restricción frontal: 5.00 metros;

G). Restricción posterior de 5.00 metros; y

H). Restricción lateral de 5.00 metros; y

I). E modo de edificación será abierto.

V. NORMAS DE CONTROL PARA IMAGEN URBANA.

Artículo 40. 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 de concreto asfáltico, con guarniciones integrales pecho de paloma de concreto hidráulico.
- II. **Banquetas:** Serán de concreto hidráulico, con arriate, en el que solo se colocara pasto y no el sembrado de arbolado, como medida de protección a las instalaciones ocultas.
- I. **Mobiliario urbano:** Placas de nomenclatura, conforme a lo establecido en el reglamento de imagen urbana del Municipio de Tepatlán.
- I. **Cubiertas:** Para las zonas habitacionales unifamiliares de densidad alta (H4-U), las cubiertas podrán ser una combinación de planos inclinados y horizontales.
- II. **Modo de edificación:** Semicerrado: en las zonas habitacionales unifamiliares de densidad alta (H4-U).

Artículo 41. 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 42. 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 43. Las obras mínimas de urbanización que se realizaran serán:

- 1) Red de abastecimiento de agua potable, con toma domiciliaria;
- 2) Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias, descargando al colector municipal;
- 3) Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- 4) Red de alumbrado público sobre poste de C.F.E, instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales; y sobre poste metálico e instalación aérea en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- 5) Red telefónica con instalación aérea;
- 6) Señalamientos, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales;
- 7) Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y esparcimiento y en áreas de cesión;
- 8) Guarniciones de concreto hidráulico;
- 9) Banquetas de concreto hidráulico;
- 10) Pavimento de concreto asfáltico.

III. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.

Artículo 44. 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 45. 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 cederá 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 46. 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 47. 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 48. De acuerdo a lo establecido en el artículo 136 fracciones IV, V, VI y VII del Reglamento, para la **Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U)**, la cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el **15%** de una superficie de 93,513.51 m² del predio desarrollar, siendo una superficie de **14,027.03 m²** ; y para la **Zona de uso Mixto de Nivel Vecinal Intensidad Alta (MV4) y el de Mixto de Nivel Barrial Intensidad Alta (MB4)**, la cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el **12%** de una superficie de 8,231.31 m² del predio desarrollar, siendo una superficie de **987.76 m²**. Dando como resultado un total de **15,014.79 m²** de área de cesión para destinos. Y ésta se destinará en la siguiente proporción:

- A) 11,152.17 m².** Para espacios verdes, abiertos y recreativos, correspondiente al **74.30%**, de la totalidad del área de cesión para destinos.
- B) 3,862.62 m².** Para equipamiento institucional (jardín de niños), correspondiente al **25.70%**,

de la totalidad del área de cesión para destinos.

IV. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD.

Artículo 49. 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 50. Los elementos que integran la estructura urbana existentes y propuestos, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen en el artículo 51 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 51. 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 Colectora (VC)

- 1) **Vialidad Colectora No. 11 (VC-11) Boulevard Acatic:** Con una superficie de **4,047.98 m²**, con una longitud de 398.73 ml, una sección de 20.00 ml.; y un ancho de banquetas de 2.00 ml.

b) Vialidad Subcolectora (VSC)

- 1) **Vialidad Subcolectora No. 1 (VSC-1) Av. Orquídeas:** Con una superficie de **1,610.06 m²**, con una longitud de 118.51 ml, una sección de 20.00 ml.; y un ancho de banquetas de 2.00 ml.

c) Vialidad Local (VL)

- 1) **Vialidad local 1 (VL1):** Con una superficie de **214.23 m²**, con una longitud de 19.47 ml, una sección de 11.00 ml.; y un ancho de banquetas de 1.50 ml.
- 2) **Vialidad local 2 (VL2) Nardos:** Con una superficie de **1,537.05 m²**, una longitud de 114.36 ml, una sección de 13.50 ml.; y un ancho de banqueta de

- 2.00 ml.
- 3) **Vialidad local 3 (VL3):** Con una superficie de **210.43 m²**, con una longitud de 19.13 ml, una sección de 11.00 ml.; y un ancho de banquetas de 1.50 ml.
- 4) **Vialidad local 4 (VL4):** Con una superficie de **210.43 m²**, una longitud de 19.13 ml, una sección de 11.00 ml.; y un ancho de banqueta de 1.50 ml.
- 5) **Vialidad local 5 (VL5) Fresno:** Con una superficie de **3,522.71 m²**, con una longitud de 251.59 ml, una sección de 14.00 ml.; y un ancho de banquetas de 2.00 ml.
- 6) **Vialidad local 6 (VL6) Pino:** Con una superficie de **6,530.26 m²**, una longitud de 576.90 ml, una sección de 14.00 ml.; y un ancho de banqueta de 2.00 ml.
- 7) **Vialidad local 7 (VL7) Guamúchil:** Con una superficie de **303.79 m²**, con una longitud de 25.19 ml, una sección de 12.00 ml.; y un ancho de banquetas de 2.00 ml.
- 8) **Vialidad local 8 (VL8):** Con una superficie de **350.07 m²**, una longitud de 39.26 ml, una sección de 13.00 ml.; y un ancho de banqueta de 2.00 ml.
- 9) **Vialidad local 9 (VL9) Tabachín:** Con una superficie de **617.15 m²**, con una longitud de 79.64 ml, una sección de 12.00 ml.; y un ancho de banquetas de 2.00 ml.
- 10) **Vialidad local 10 (VL10) Amapola:** Con una superficie de **2,470.95 m²**, una longitud de 247.35 ml, una sección de 12.00 ml.; y un ancho de banqueta de 2.00 ml.
- 11) **Vialidad local 11 (VL11) Nispero:** Con una superficie de **2,180.74 m²**, con una longitud de 186.17 ml, una sección de 12.00 ml.; y un ancho de banquetas de 2.00 ml.
- 12) **Vialidad local 12 (VL12) Guayabo:** Con una superficie de **1,109.75 m²**, una longitud de 111.00 ml, una sección de 10.00 ml.; y un ancho de banqueta de 1.50 ml.
- 13) **Vialidad local 13 (VL13) Tamarindo:** Con una superficie de **1,113.41 m²**, con una longitud de 111.34 ml, una sección de 10.00 ml.; y un ancho de banquetas de 1.50 ml.
- 14) **Vialidad local 14 (VL14) Tullas:** Con una superficie de **789.69 m²**, una longitud de 79.18 ml, una sección de 10.00 ml.; y un ancho de banqueta de 1.50 ml.
- 15) **Vialidad local 15 (VL15) Betulias:** Con una superficie de **4,829.77 m²**, con una longitud de 344.14 ml, una sección de 14.00 ml.; y un ancho de banquetas de 2.00 ml.

CAPITULO IX.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

Artículo 52. 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 53. 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 54. 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.

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y DEFENSA DE LOS PARTICULARES.

Artículo 55. Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Plan Parcial de Urbanización y de los derechos y obligaciones que de él se derivan, son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones que se establecen en el

Título VII, Capítulos III y IV, Artículos del 410 al 420 de la Ley Estatal.

Artículo 56. Asimismo, los particulares podrán defenderse en contra de las resoluciones que se dicten en la aplicación de la Ley Estatal y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarla a través de los recursos que se precisan en el Título VII, Capítulo V "De la Defensa de los Particulares", Artículos del 421 al 429 de la Ley Estatal.

CAPITULO XI. TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización "**JARDINES DEL VALLE**" en la ciudad de Tepatitlán 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.

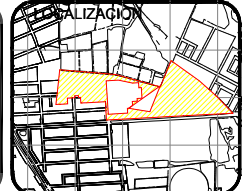
Segundo. Una vez publicado el Plan deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

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.

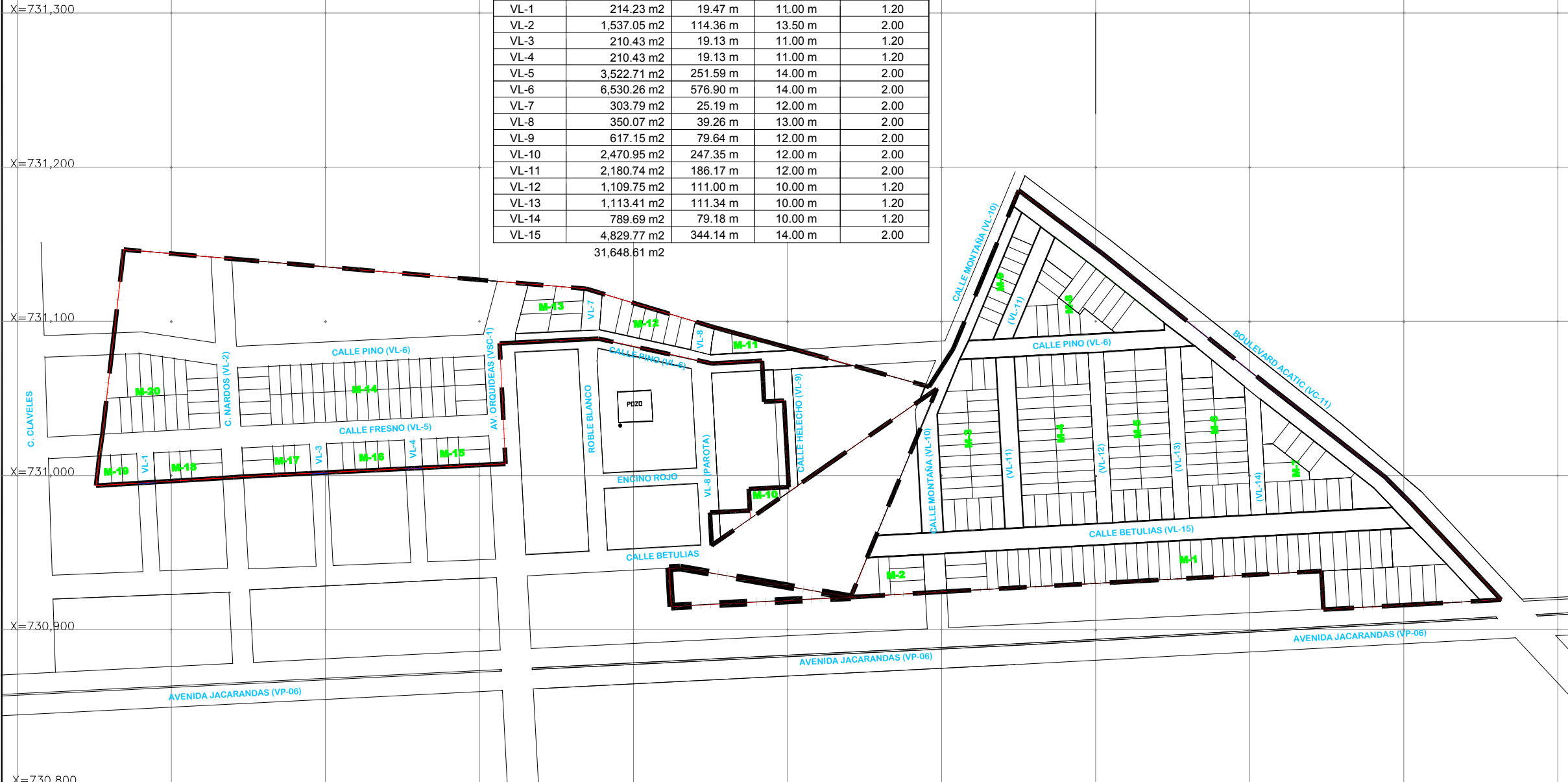
SALÓN DE SESIONES DEL H. AYUNTAMIENTO DE TEPATITLÁN

**TEPATITLAN DE MORELOS, JALISCO, A 9 DE
DICIEMBRE DE 2009.**

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION JARDINES DEL VALLE



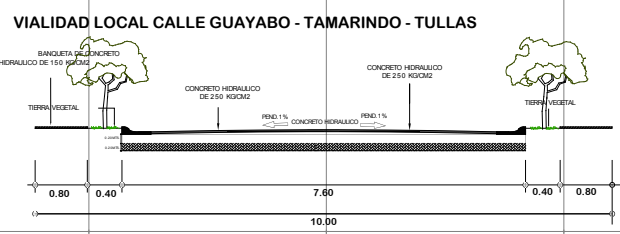
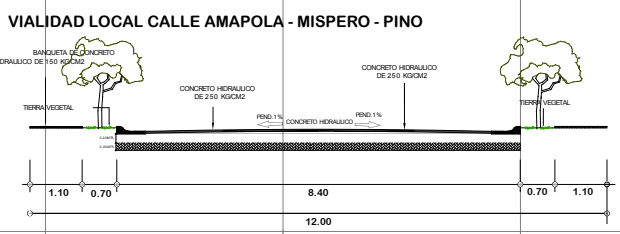
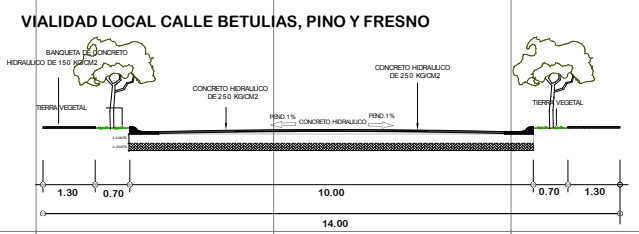
VIALIDAD	SUPERFICIE	LONGITUD	SECCION	ANCHO DE BANQUETA
VC-11	4,048.12 m2	398.73 m	20.00 M	2.00
VSC-1	1,610.06 m2	118.51 m	20.00 m	2.50
VL-1	214.23 m2	19.47 m	11.00 m	1.20
VL-2	1,537.05 m2	114.36 m	13.50 m	2.00
VL-3	210.43 m2	19.13 m	11.00 m	1.20
VL-4	210.43 m2	19.13 m	11.00 m	1.20
VL-5	3,522.71 m2	251.59 m	14.00 m	2.00
VL-6	6,530.26 m2	576.90 m	14.00 m	2.00
VL-7	303.79 m2	25.19 m	12.00 m	2.00
VL-8	350.07 m2	39.26 m	13.00 m	2.00
VL-9	617.15 m2	79.64 m	12.00 m	2.00
VL-10	2,470.95 m2	247.35 m	12.00 m	2.00
VL-11	2,180.74 m2	186.17 m	12.00 m	2.00
VL-12	1,109.75 m2	111.00 m	10.00 m	1.20
VL-13	1,113.41 m2	111.34 m	10.00 m	1.20
VL-14	789.69 m2	79.18 m	10.00 m	1.20
VL-15	4,829.77 m2	344.14 m	14.00 m	2.00
31,648.61 m2				



SIMBOLOGIA:
 LIMITE DEL ÁREA DE APLICACIÓN (101,732.58 m2)

TIPOS DE ZONA

- VP-6 VIALIDAD PRINCIPAL (AV. JACARANDAS)
- VC-11 VIALIDAD COLECTORA (AV. ACATIC)
- VSC-1 VIALIDAD SUBCOLECTORA (AV. ORQUIDEAS)
- VL VIALIDAD LOCAL



FRACCIONAMIENTO
JARDINES DEL VALLE

PROPIETARIO
SR. ABELARDO LOZA IBARRA

LOCALIDAD TEPATITLÁN DE MORELOS | **MUNICIPIO** TEPATITLÁN | **ESTADO** JALISCO

PLANO ESTRUCTURA URBANA | **CLAVE** E-3

PROYECTO: INMOBILIARIA JARDINES DEL VALLE DE TEPATITLÁN | **ESCALA** 1:3000

PERITO: ARQ. J. MANUEL LAZARITT YAÑEZ | **FECHA** ABR/2010

DIBUJO: ARQ. J. MANUEL LAZARITT YAÑEZ

X=731,300
X=731,200
X=731,100
X=731,000
X=730,900
X=730,800
X=730,700
Y=2,301,900
Y=2,301,800
Y=2,301,700
Y=2,301,600
Y=2,301,500
Y=2,301,400
Y=2,301,300
Y=2,301,200
Y=2,301,100
Y=2,301,000
Y=2,300,900