



Directorio

Presidente Municipal
Prof. Raúl Alcalá Cortés

Secretario General
Lic. José Luis González Barba

Síndico
Lic. Lucía Lorena López Villalobos

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



Gaceta Municipal
Tepetitlán de Morelos, Jal.

07-09



Indice

Contenidos	Páginas
Disposiciones Legales	2
Documento Básico	De la 4 a la 16
Anexos	De la 17 a la 24

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

Imagen y Diseño
Carlos Ulloa Romero
Mary Franco Camarena

Análisis
José de Jesús Valle García
Juan Ernesto Carranza Pérez

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

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

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

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

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





Disposiciones legales

Para elaboración de Planes Parciales

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Plan Parcial

Del Rey Coto Residencial



Plan Parcial de Urbanización del FCTO. "DEL REY COTO RESIDENCIAL "

Contenido:

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

CAPITULO II.- Fundamentación Jurídica

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

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

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

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

- Medio físico Natural
- Medio físico Transformado

CAPITULO VII.- Determinación de Usos y Destinos

Específicos del Área de aplicación.

- Normas de control para zonas habitacionales
- Normas de control para zonas de uso mixto
- Normas de control para Áreas de Cesión de Destinos
- Normas de control para Imagen urbana

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

Criterio de obras para personas con problemas de discapacidad

Obras mínimas de urbanización

Determinación de Áreas de Cesión de Destinos.

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

CAPITULO X.- Transitorios.





Gaceta Municipal
Tepatitlán de Morelos, Jal.

07-09

DOCUMENTO BÁSICO

CAPITULO I

ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Plan Parcial de Urbanización “FRACCIONAMIENTO DEL REY COTO RESIDENCIAL” En la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

DATOS GENERALES DE PROYECTO:

El presente Plan Parcial de Urbanización se elaboro bajo la modalidad de la Acción Urbanística Privada, guardando congruencia con las disposiciones establecida en el Titulo Quinto “*De la Acción Urbanística*”, Capitulo II “*De los Procedimientos para Autorizar Obras de Urbanización*”, así como el Titulo Sexto “*De los Sistemas Acción Urbanística*”, Capitulo 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 coto privado, tipo **Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (H3-U)**.

La Acción Urbanística se desarrollará en un predio localizado al sur de Fraccionamiento Jardines de Tepa, entre la prolongación de la Av. Jacarandas y la calle Gardenias con un área total de 117,890.51 m². Propiedad de “Urbanizadora de Los Altos, S.A. de C.V.”. Y como perito: Arq. Sergio Ruvalcaba Higareda. Con el siguiente desglose de áreas:

Área total del Predio 117,890.51 M².

Área de Restricción Línea Eléctrica de 218.57 M².

Área Neta de 117,671.94 M².

Área de zona Habitacional: 72,905.23 M²

Área de Cesión para Destinos faltante: 2,527.42 M².

Área de Cesión para Destinos ya escriturada: 550.00 M²

Área de Vialidades: 41,684.25 M².

CAPITULO II

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

SEGUNDO: Que conforme al principio establecido en la fracción XXIX-C del Artículo 73 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, las atribuciones del municipio en materia de asentamientos



humanos se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que se precisa en la *Ley General de Asentamientos Urbanos* y la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

TERCERO: Que conforme al Artículo 4 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento Urbano del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, la transformación del suelo rural al urbano, el régimen de propiedad de Áreas y predios: la introducción de redes de infraestructura, y conforme a las fracciones V y VIII del mismo Artículo para especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de Usos y Destinos, Áreas de Cesión requeridas en la zona de aplicación hacen necesario expedir el Plan Parcial de Urbanización: ***Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial***.

CUARTO: Que para proceder a formular el Plan Parcial de Urbanización del ***Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial*** se dispuso a realizar estudios para determinar los Usos, Destinos y Reservas a efecto de ordenar y regular la utilización, del suelo con fundamento en las facultades Constitucionales del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Conforme al Artículo 12, fracción I, II, y III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, asumiendo su responsabilidad en la promoción del Desarrollo Urbano.

QUINTO: Que con fundamento en el dictamen de usos y destinos específicos con numero de expediente **5-U 024/2002 con fecha de 03 de octubre-2002**, emitido por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal Fue elaborado el Plan Parcial de Urbanización del ***Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial***, siguiendo los lineamientos que el mismo contiene.

SEXTO: Que el terreno motivo de este Plan Parcial de Urbanización se encuentra

registrado bajo régimen de propiedad privada, hecho el cual se manifiesta en la escritura publica No. 18513 de fecha del 12 de Mayo 1989 ante el notario Público No. 3 de Tepatitlán. Por lo que el propietario esta facultado a emprender una acción urbanística de tipo privado con fundamento en los artículos 305 y 306 de *la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

SÉPTIMO: Para dar cumplimiento al mandato del párrafo del Art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las 88ª atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el Artículo 115 fracción II-III-V y VI de la misma Constitución General de la Republica, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica que el Artículo 75 de la Constitución Política para el Estado de Jalisco, y en particular en materia de ordenamiento de regulación de centros de población en ejercicio de las facultades definidas en los Artículos 9 y 35 de la Ley de Asentamientos Humanos y en los Artículos 12,13,71 al 99 y 100 al 106 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; en sesión de Ayuntamiento de fecha **24 de Noviembre del 2004**. Se expide:

**Plan Parcial de Urbanización
"Fraccionamiento Del Rey Coto
Residencial" en la Ciudad de Tepatitlán
de Morelos, Jalisco.**

CAPITULO III

REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN EL
CUAL SE DERIVA

ARTÍCULO 1.- El Plan Parcial de Urbanización ***Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial***, en la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.





ARTÍCULO 2.- Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización **Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial** se elaboro en conformidad a lo dispuesto en el titulo

segundo, capitulo VI, Artículo 94 y titulo quinto, capitulo II, Artículo 193 y 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 3.- Que observando las disposiciones y procedimientos previstos en el Artículo 225 de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, se realizo la consulta publica del Plan Parcial **Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial** de las cuales se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco., y la Secretaría de Desarrollo Urbano, mismas que dictaminaron precedentes por los asesores técnicos y autoridades.

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

ARTÍCULO 5.- Que las comisiones del Cabildo relacionadas con la Planeación, infraestructura y Servicios Públicos y su reglamento, con fundamento en el Artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco. Analizaron el proyecto del Plan Parcial del **Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial**.

ARTÍCULO 6.- El Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento **Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial** del que forma parte integral

los nexos gráficos y archivos de datos, contienen la expresión de los resultados de los estudios, físicos, geográficos, medio natural, y socioeconómicos, relativos a la planeación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables para la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas, y acciones de conservación del medio ambiente así como para la consecución de los objetivos que determinan el mismo Plan.

ARTÍCULO 7.- Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización del **Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial** son de orden Publico y de interés social, se expiden para el cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y el reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 8.- El Plan Parcial de Urbanización del **Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial** forma parte del Plan de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano.

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

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

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

III.- Reglamento: *Reglamento Estatal de Zonificación*

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

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

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



VII.- Plan: *Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial.*

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

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

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

XI.- Secretaria: *La dependencia del gobierno del estado, competente. En materia de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, en Este caso la Secretaria de Desarrollo Urbano.*

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

CAPITULO IV

LOS OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "Del Rey Coto Residencial"

ARTÍCULO 10.- Son los objetivos generales del Plan:

I.- Determinar la zonificación específica, precisando los Usos, Destinos y Reservas para una zona del centro de población denominada ***Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial.***

II.- Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.

ARTÍCULO 11.- Son los objetivos del Plan:

I.- Garantizar la integración en el contexto Urbano del desarrollo habitacional que se propone.

II.- Precisar la localización y límites de las Áreas de Cesión para Destinos.

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

IV.- Señalar la densidad de edificación, intensidad de Uso de Suelo y los criterios de integración fisonómica.

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

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

B.- La dotación de redes completas de servicios de infraestructura básica.

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

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

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

CAPITULO V

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN Y ESTUDIO

ARTÍCULO 12.- El Área de Estudio del Plan constituye un ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las Áreas de los predios





para los efectos del Artículo 94, fracción V de la Ley Estatal.

ARTÍCULO 13.- El Área de Estudio del Plan tiene una superficie aproximada de 13-45-98.27 Hectáreas. Que se

establecen en el anexo grafico D-00. Teniendo como colindancias:

Al Norte: Con el Fraccionamiento Jardines de la Rivera.

Al Sur : con el Fraccionamiento Bosques del Lago

Al Oriente: Con el Fraccionamiento Jardines de Oriente

Al Poniente: Carretera Federal No. 25 Tepatitlán-Yahualica.

Vértice 1.- Y= 2301598.01 X= 731263.25

Vértice 2.- Y= 2301520.10 X= 730354.57

Vértice 3.- Y= 2301028.70 X= 730360.44

Vértice 4.- Y= 2300764.00 X= 730393.00

Vertice5.- Y= 2300546 ,00 X=730489.00

ARTÍCULO 14.- El Área de aplicación del Plan tiene una superficie 11-78-90.51 Hectáreas. Además su límite es el polígono que forman los siguientes vértices de coordenadas INEGI UTM, que se establecen en el anexo grafico D-01 con las siguientes coordenadas (INEGI) UTM teniendo como colindancias:

Al Norte: Con el Fraccionamiento Jardines de Tepa

Al Sur: Con el Fraccionamiento Bosques del Lago

Al Oriente: Con el Fraccionamiento Lomas del Rey

Al Poniente: Con Propiedad Particular

Vértice 1.- Y= 2301312.43 X= 730692.76

Vértice 2.- Y= 2301375.84 X= 730952.25

Vértice 3.- Y= 2300874.80 X= 731073.26

Vértice 4.- Y= 2300777.25 X= 730833.37

Vértice 5.- Y= 2300967.44 X= 730755.42

Vértice 6.- Y= 2301032.29 X= 730734.72

Vértice 7.- Y= 2301244.45 X= 730688.72

Vértice 8.- Y= 2301253.75 X= 730707.83

ARTÍCULO 15.- El Área de aplicación se determina y precisa en los planos D-1 y E-1 del anexo grafico.

CAPITULO VI

ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONALES PARA LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 16.- El medio Físico natural esta determinado por las siguientes condiciones: las pendientes topográficas varían de Norte a Sur con una Pendiente del 3% al 4%.

ARTÍCULO 17.- El resto del predio no presenta restricciones por afectaciones referentes al medio físico natural.

ARTÍCULO 18.- El medio físico transformado presenta Restricción por Línea Eléctrica de C.F.E. de 115 kv. La cual tiene un derecho de vía de 9.00 metros a partir del centro de la torre.

CAPITULO VII

DETERMINACION DE USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS DEL AREA DE APLICACIÓN

I.- Generales:

ARTÍCULO 19.- Todas las obras y construcciones que se realicen en los predios comprendidos en el Área de aplicación del Plan, sean publicas 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 otorgara la autorización o licencia para efectuarlas.

ARTÍCULO 20.- La utilización del suelo comprendido en el Área de aplicación se sujetara a las normas de zonificación del Plan que se aprueba y las disposiciones que se establecen:



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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 21.- Conforme lo dispuesto en los Artículos 4 fracción IV, y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables de la Ley Estatal y su reglamento, se aprueban como elementos de Zonificación Urbana.

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

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

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

ARTÍCULO 22.- La clasificación de las Áreas y determinación de Usos, Destinos y Reservas conforme a los planos E-01, E-02 y E-03 son las normas de zonificación urbana y determinación de Usos y Destinos Específicos en relación con las Áreas y predios en los que se especifica y autoriza con los efectos y declaratorias que establece la Ley.

ARTÍCULO 23.- Las clasificaciones de Áreas se establece en función de las condicionantes que

resultan del medio físico y natural y transformándolas que según su índole requieren de diversos grados de control o participación institucional para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretendan realizar.

ARTÍCULO 24.- La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos.

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

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

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

ARTÍCULO 25.- Las Áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan gráficamente en el plano E-1, e identificadas en el Artículo 9 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que se complementan esta identificación con el objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

I.- Áreas de Reserva Urbana (RU)

Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo No. 7 (RU-MP7). Localizada al sur-oeste del centro de población, con una superficie aproximada de 54.76 hectáreas; teniendo como límites, al norte la AU-UP4 y la AU-UP6; al este la RU-MP10; al sur la RU-LP112 y la RU-MP6; y al oeste la RU-LP1 y la AU-1.





Gaceta Municipal

Tepatitlán de Morelos, Jal.

07-09

II.- Áreas de Restricción por paso de Línea Eléctrica (RI-EL)

Área de restricción por paso de Red Eléctrica No. 9: (RI-EL9) Línea de Comisión Federal de Electricidad, 115

kva.

III.- Áreas de Restricción para Vialidad (RI-VL)

Área de restricción por paso de Vialidad Primaria No. 6 (VP-6), correspondiente a la Avenida Manuel Gómez Morín-Jacarandas.

ARTÍCULO 26.- La determinación de las zonas y utilización del suelo establece y regula los Usos y Destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan. Indicando su categoría como Usos y Destinos predominantes, según se especifiquen él el plano E-2 del anexo grafico.

ARTÍCULO 27.- La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

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

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

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

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

ARTÍCULO 28.- En toda la urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos Federales, Estatales así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del siguiente Plan, como condición necesaria para aprobar los proyectos definitivos y expedir licencias de urbanización y edificación como se ordena en los Artículos 193 al 199, referentes a los lineamientos del Plan Parcial de Urbanización, y los Artículos 305 y 306 referentes a la acción Urbanística del tipo privado y 396 referente a la obra publica de la Ley Estatal.

ARTÍCULO 29.- La dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística Estatal y Federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaria.

ARTÍCULO 30.- Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularan la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación prevista en los Artículos 59, 119, 122 y 125 fracción I del reglamento son:

I.- Habitacional (H):

a) Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U):

1.- H3U-1: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 6,485.23 m² y teniendo como limites: Al Norte Fcto. Jardines de Tapa, al Sur con VL-4, al Oriente Fcto. Loma del Rey, al Poniente VP-6.

2.- H3U-2: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 6,101.05 M² y teniendo como limites, al Norte con VL-4 , al Sur con Fcto. La loma, al Poniente con VP-6, al Oriente Fcto. Loma del Rey.



3.- H3U-3: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 3,364.15 y teniendo como limites: al Norte con VL-11, al Sur con VL-6, al Oriente VP-6, al Poniente con VL-5 .

4.- H3U-4: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 3,506.54 M2 y teniendo como limites: al Norte con VL-1, al Sur con VL-11, al Oriente VP-6, al Poniente con VL-2.

5.- H3U-5: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 8,340.90 M2 y teniendo como limites: al Norte con VL-1, al Sur con VL-11, al Oriente VL-2, al Poniente con VL-10

6.- H3U-6: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 8,233.76 M2 y teniendo como limites: al Norte con VL-11, al Sur con VL-6, al Oriente VL-5, al Poniente con VL-10 .

7.- H3U-7: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 7,118.17 M2 y teniendo como limites: al Norte con VL-8, al Sur con VL-6, al Oriente VL-10, al Poniente con VL-7.

8.- H3U-8: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 7,228.05 M2 y teniendo como limites: Al Norte con VL-1, al Sur con VL-3, al Oriente VL-10, al Poniente con VL-4 .

9.- H3U-9: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 6,468.53 M2 y teniendo como limites: Al Norte con Fcto. Jardines de Tapa, al Sur con VL-1 y VL-3, al Oriente VP-6, VL-4 y la IN-U1, al Poniente con VL-9 y la IN-U1.

10.- H3U-10: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 1,478.98 M2 y

teniendo como limites: Al Norte con VL-3, al Sur con VL-8, al Oriente EV-1, al Poniente con VL-9 .

11.- H3U-11: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 2,915.36 M2 y teniendo como limites: Al Norte con VL-3, al Sur con VL-8, al Oriente VP-6, al Poniente con VL-9 .

12.- H3U-12: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 3,521.88 M2 y teniendo como limites: Al Norte con VL-6, al Sur con Fcto. Loma del Rey, al Oriente VP-6, al Poniente con VL-9.

13.- H3U-13: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 4,533.90 M2 y teniendo como limites: Al Norte con VL-3, al Sur con la IN-U2 y propiedad privada, al Oriente VL-9, al Poniente con propiedad privada .

14.- H3U-14: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 1,794.24 M2 y teniendo como limites: Al Norte con la VL-13, al Sur con VL-3, al Oriente VL-9, y al Poniente con Propiedad Privada.

15.- H3U-15: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 1,814.49 M2 y teniendo como limites: Al Norte con Fcto. Jardines de Tapa, al Sur con VL-13, al Oriente VL-9, al Poniente con Propiedad Privada.

II.- Infraestructura (IN):

1.- IN-U1: Infraestructura (pozo de agua y tanque del Fraccionamiento del Rey Coto Residencial), con una superficie de 400.82 m2 y teniendo como limites: Al Norte Fcto. Jardines de Tapa, al Sur con VL-1, al Oriente y Poniente con la H3-U9.

2.- IN-U2: Infraestructura (pozo de agua y tanque del fraccionamiento Jardines de Tapa),





con una superficie de 550.00 M² m² y teniendo como límites: Al Norte y al Sur con la H3-U13, al Oriente la VL-9 y al Poniente con propiedad privada.

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

1.- EV-V1: Habitacional unifamiliar densidad media, con una superficie de 2,126.55 m² y teniendo como límites: Al Norte con la VL-3, al Sur con VL-8, al Oriente con la VL-10, al Poniente con la H3-U10.

ARTÍCULO 31.- La normatividad para las zonas H3-U son:

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

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

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

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

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

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

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

H.- Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima

para 2 automóviles, o en Áreas comunes de estacionamiento el equivalente a 2 automóviles por vivienda a una distancia no mayor de 80 mts.

I.- La restricción frontal será de 3.00 mts. En esta superficie se deberá tener un mínimo de 40 % de área jardinada.

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

K.- La restricción posterior será de 3.00 mts.

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

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

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

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

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

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

V.- Normas de control para imagen urbana

ARTÍCULO 33.- Configuración urbana e imagen visual: los tipos de zonas establecidos en el Área de aplicación del presente Plan Parcial se sujetarán a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje, que deberán ser obligatorios tanto



como para las autoridades que realicen obra pública, como los propietarios de la zona:

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

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

III.- Mobiliario Urbano: Placas de nomenclatura, conforme a lo establecido en el reglamento de imagen urbana del Municipio.

IV.- Cubiertas: Para las zonas habitacionales de densidad H3-U las cubiertas podrán ser una combinación de planos inclinados y horizontales.

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

ARTÍCULO 34.- 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 secretaria.

CAPITULO VIII

NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERIA DE TRANSITO

I. Criterios de Obras para personas con discapacidad

ARTÍCULO 35.- Las obras de urbanización y edificación que se realicen dentro del Área de aplicación del Plan Parcial, deberán respetar lo estipulado en el capítulo I, Artículos 235, 236 y 237 del reglamento de Zonificación relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad.

- 1.- Los edificios tendrán cajones reservados para vehículos con personas con problemas de discapacidad;
- 2.- Rampas especiales para sillas de ruedas;
- 3.- En los andadores peatonales áreas de descanso; y
- 4.- Una clara señalización para el uso de personas con problemas de discapacidad.

II.- Obras mínimas de urbanización

a) Zonas Habitacionales Densidad Media (H3):

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 266 del Reglamento estatal de Zonificación serán las siguientes:

- 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 sistema pluvial
- 4.- Red de electrificación de baja tensión, instalación oculta con acometida domiciliaria
- 5.- Red de alumbrado público sobre poste de C.F.E., instalación Híbrida en vialidades, vehículos y peatones; sobre poste concreto e instalación oculta en áreas de cesión y equipamiento urbano.
- 6.- Red telefónica con instalación Híbrida.
- 7.- Señalamientos, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales
- 8.- Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes, esparcimiento y áreas de cesión.
- 9.- Guarnición prefabricada.
- 10.- Banquetas de concreto hidráulico
- 11.- Pavimentos de concreto hidráulico o similar.

b) Vialidades Primarias (VP)

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 275, fracción I, inciso b del Reglamento estatal de Zonificación podrán ser de concreto asfáltico,



Gaceta Municipal
Tepatitlán de Morelos, Jal.

07-09





Gaceta Municipal

Tepatitlán de Morelos, Jal.

07-09

con guarniciones integrales de concreto hidráulico.

ARTÍCULO 36.- Las Áreas de Cesión para Destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permita su inmediata

operación y funcionamiento, sin lo cual la zona en cuestión no podrá obtener la incorporación Municipal

ARTÍCULO 37.- Las obras mínimas de urbanización que deben tener estas Áreas son las siguientes: redes de agua potable y alcantarillado sanitario, redes de electrificación y alumbrado, así como también los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos, jardinería y mobiliario urbano necesario.

III.- Determinación de áreas de cesión para destinos

ARTÍCULO 38.- Conforme a lo establecido en el Artículo 132, fracción XI incisos e y h, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, Se establecen:

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

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

a.- Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al H

Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas

Espacios libres, y espacios construidos.

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

ARTÍCULO 39.- Las Áreas de Cesión para Destinos, así como las vías públicas serán de dominio público por lo que al término de la acción urbanística deberán consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, estas quedaran en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el Municipio previsto en el Artículo 211 de la Ley.

ARTÍCULO 40.- De acuerdo a lo señalado en el artículo 136 fracción IV del Reglamento, para las Zonas Habitacionales Unifamiliares de Densidad Media (H3-U), la cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el 15% de la superficie total del predio a desarrollar como área habitacional, siendo una superficie neta de 117,671.94 M2, lo que da por resultado un área de cesión para destinos de 17,650.79 M2. Para efecto del presente Plan Parcial y tomando en cuenta que el predio a urbanizar formaba parte del Fraccionamiento "Jardines de Tapa", del cual se escribió un Área total de 21,970.00 M2 por concepto de Áreas de Donación Municipal a favor del H. Ayuntamiento mediante Escritura Pública No. 2,407, ante el Notario Público No. 3 de Tepatitlán y de Fecha 5 de Octubre de 1978, debiendo haber escriturado una superficie de 23,970 M2, por lo que falta por ceder al H. Ayuntamiento una diferencia de 2000.00 M2, que realmente será de 2,527.37 m2. Las áreas de cesión adicionales se destinarán en la siguiente proporción:



- a) 2,126.55 M2. Para espacios verdes, abiertos y recreativos; y
- b) 400.82 M2. Para infraestructura urbana (pozo de agua y tanque de almacenamiento).

ARTICULO 41.- La estructura urbana define las características, modo de operar y adecuadas jerarquías de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

ARTÍCULO 42.- Los elementos que integran la imagen urbana existentes y propuestos, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen en el plano E-3 del anexo grafico; 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 43.- Las vialidades contenidas en el Área de aplicación de Plan Parcial se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

I.- Vialidad Primaria (VP):

1.- VP-6 Vialidad Primaria No. 6 (Av. Manuel Gómez Morin-AV. Jacarandas), con superficie de 12,876.24 M2, una longitud de 515.70 ML, derecho de vía de 25.00 ML y un ancho de banqueta 2.30 ML.

II.- Vialidad Local (VL):

1.- VL-1 Vialidad local 1, con una superficie de 1,813.88 M2, un derecho de vía de 12 ml., una longitud de 151.57 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML.

2.- VL-2 Vialidad local 2, con una superficie de 2,055.48 M2, un derecho de vía de 12 ml., una longitud de 171.29 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML.

3.- VL-3 Vialidad local 3, con una superficie de 1,442.88 M2, un derecho de vía de 12 ml una

longitud de 118.05 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML.

4.- VL-4 Vialidad local 4, con una superficie de 1,850.87 M2, un derecho de vía de 12 ml., una longitud de 154.24 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML.

5.- VL-5 Vialidad local 5, con una superficie de 2,026.23 M2, un derecho de vía de 12 ml., una longitud de 168.85 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML.

6.- VL-6 Vialidad local 6, con una superficie de 2,115.03 M2, un derecho de vía de 12 ml., una longitud de 176.15 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML.

7.- VL-7 Vialidad local 7, con una superficie de 1,750.76 M2, un derecho de vía de 12 ml., una longitud de 145.89 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML.

8.- VL-8: Vialidad local 8, con una superficie de 968.78 M2, un derecho de vía de 12 ml., una longitud de 80.73 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML.

9.- VL-9: Vialidad local 9, con una superficie de 7,057.52 M2, un derecho de vía de 14 ml., una longitud de 503.57 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML.

10.- VL-10 Vialidad local, con una superficie de 5,447.55 M2, un derecho de vía de 15 ml., una longitud de 363.17 ML y un ancho de banqueta de 2.10ML.

11.- VL-11 Vialidad local, con una superficie de 1,865.88 M2, un derecho de vía de 23 ml., una longitud de 80.92 ML y un ancho de banqueta de 1.80ML.





12.- VL-12 Vialidad local, con una superficie de 300.00 M2, un derecho de vía de 12 ml., una longitud de 25.00 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML.

13.- VL-13 Vialidad local, con una superficie de 133.15 M2, un derecho de vía de 12 ml., una longitud de 11.09 ML y un ancho de banqueta de 1.80ML.

CAPITULO IX DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

ARTÍCULO 44.- 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 y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto a los predios; las autoridades o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observaran las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

ARTÍCULO 45.- 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 46.- Conforme a lo dispuesto en los Artículos 4, 18, 19, 27 y 37 al 39 de la Ley General, las autoridades Federales y Estatales, y así como los Municipales son responsables por proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias para el cumplimiento del Plan. Así mismo como disponen los Artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley Estatal, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los Asentamientos Humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas

cuyas acciones influyan en el desarrollo del centro de población.

CAPITULO X TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización del ***Fraccionamiento Del Rey Coto Residencial*** en la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO.- Una vez publicado el Plan deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Publico de la Propiedad dentro de los 20 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 de Morelos Jalisco.**

**Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a 24 de
Noviembre del 2004.**



COMUNICACIÓN SOCIAL

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

