

C. Miguel Franco Barba
Presidente Municipal

Lic. José Luis González Barba
Secretario General

Lic. Lucía Lorena López Villalobos
Síndico Municipal

REGIDORES

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

ELABORACIÓN Y DISEÑO:

Lic. José de Jesús Flores González
Jefe de Comunicación Social

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

Álvaro González Íñiguez
Comunicación Interna

Norma Edith Vázquez Hernández
Auxiliar Administrativo

IMPRESIÓN:

Francisco Alcalá Barba
Francisco Gallegos Franco
Taller Gráfico
Consejo de Cronistas de Tepatitlán

CONTENIDO

**PLAN PARCIAL
DE URBANIZACIÓN
HACIENDA EL MADRIGAL**

2 Disposiciones
Legales

4 Documento
Básico

17 Anexos



Órgano Informativo del
Gobierno Municipal de
Tepatitlán 2007-2009

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

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



Disposiciones Legales

Para la Elaboración de Planes Parciales



Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

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 Hacienda El Madrigal

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 PARA EL COMERCIO Y LOS SERVICIOS DE NIVEL CENTAL.
NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA.**

**CAPÍTULO VIII. NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA DE TRÁNSITO.
CRITERIOS DE OBRAS PARA PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD.
OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.
DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.**

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

CAPÍTULO X. TRANSITORIOS.

Documento Básico

Fraccionamiento Hacienda El Madrigal



Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

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

Plan Parcial de Urbanización "HACIENDA EL MADRIGAL" En la Delegación Municipal de Capilla de Guadalupe, Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

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

La Acción Urbanística que se pretende realizar, promoviendo su autorización ante el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a través del presente Plan Parcial de Urbanización; corresponde a las instalaciones requeridas para el adecuado funcionamiento de un emplazamiento de tipo: Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (H3-U), Comercio de Nivel Barrial Intensidad Media (MB-3), Mixto de Nivel Barrial Intensidad Media (MB-3) y Comercio de Nivel Regional (CR).

La Acción Urbanística se desarrollará en un predio localizado al sureste de Capilla de Guadalupe, Jalisco, sobre el lado noreste de la carretera Tepatitlán-Arandas. Con un área total de 201,202.24 m². Propiedad del Sr. Salvador Navarro Casillas y condueños. Y como perito el Arq. Gerardo Gutiérrez Íñiguez. Con el siguiente desglose de áreas;

Área total del 201,202.24 m².

Área de Servidumbre Federal del Arroyo de 6,984.86 m²

Área Neta de 191,021.88 m².

Área de Vialidades: 33,128.74 m².

Área de Cesión para destinos de 26,183.39 m²

Área vendible de 131,709.73 m²

CAPÍTULO II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Primero: Que por mandato del artículo 27, párrafo tercero de la fracción II, III, V, VI 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 12 fracción 1, 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 "HACIENDA EL MADRIGAL".

Cuarto: Que para proceder a formular el Plan Parcial de Urbanización "HACIENDA EL MADRIGAL", 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 y el Decreto 21819/LVII/07, que reforma y adiciona 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 numero EXP. 5-D 028/2007, de fecha 26 de Junio de 2007, emitido por la Jefatura de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal, fue elaborado el Plan Parcial de Urbanización "HACIENDA EL MADRIGAL" 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; en sesión de fecha 9 nueve de Septiembre de 2009 dos mil nueve, mediante Acuerdo # 1080-2007/2009, se expide el:

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
"HACIENDA EL MADRIGAL" EN LA
DELEGACION MUNICIPAL DE CAPILLA DE
GUADALUPE, MUNICIPIO DE TEPATITLÁN
DE MORELOS, JALISCO**

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

Artículo 1. El Plan Parcial de Urbanización denominado "HACIENDA EL MADRIGAL", en la Delegación de Municipal de Capilla de Guadalupe, Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano de Capilla de Guadalupe, Jalisco. Aprobado mediante acuerdo No. 620-95/97, el día 22 de Octubre de 1997 y publicado en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" el día 7 de Abril de 2001.

Artículo 2. Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización "HACIENDA EL MADRIGAL" 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 "HACIENDA EL MADRIGAL" 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 "HACIENDA EL MADRIGAL", en función del dictamen técnico emitido por la Dirección 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 de Plan Parcial de Urbanización "HACIENDA EL MADRIGAL" y dictaminaron procedente su autorización por el H. Ayuntamiento.

Artículo 6. El Plan Parcial de Urbanización "HACIENDA EL MADRIGAL" 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 "HACIENDA EL MADRIGAL", 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 "HACIENDA EL MADRIGAL" 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 de Capilla de Guadalupe, Jalisco.

Artículo 9. Para los efectos del presente Plan Parcial de Urbanización se designará como:

- I. Ley General: la Ley General de Asentamientos Humanos;
- II. Ley Estatal: la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- III. Reglamento: el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;
- IV. Municipio: el Municipio de Tepatitlán,

Jalisco.

- V. Centro de Población: el centro de población de Capilla de Guadalupe, Jalisco;
- VI. Plan de Desarrollo Urbano: el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Capilla de Guadalupe, Jalisco;
- VII. Plan: el plan parcial de urbanización "HACIENDA EL MADRIGAL".
- VIII. Documento técnico: el conjunto de documentos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas los elementos físicos, geográficos, medio natural, socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Plan;
- IX. Anexo gráfico: el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados, que forman parte de este Plan Parcial de Urbanización;
- X. Documento básico: el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan, las normas de zonificación secundaria, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo;
- XI. Secretaría: la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la Secretaría de Desarrollo Urbano;
- XII. Dependencia Municipal: la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Jefatura de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal.

CAPITULO IV.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN DE PARCIAL DE URBANIZACIÓN "HACIENDA EL MADRIGAL"

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

Estatad 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 Simultaneo de Usos y Destinos y de Trazos, Usos y Destinos Específicos, emitido mediante oficio número EXP. 5-D 028/2007, de fecha 26 de Junio del 2007, expedido por la Jefatura de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatitlán 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 554,674.06 M2, teniendo como colindancias: al norte con la calle 5 de Mayo, al noreste con camino a San Antonio, al sureste con camino a San Antonio, al sur con predios de propiedad privada, al suroeste con la carretera Tepatitlán-Arandas, al este con predios de propiedad privada y al oeste con predios de propiedad privada y la Av. Guadalupe. 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: X= 751,996.07; Y= 2,303,043.67
Vértice B: X= 751,559.43; Y= 2,303,190.58
Vértice C: X= 751,581.98; Y= 2,303,366.14
Vértice D: X= 751,579.20; Y= 2,303,376.36
Vértice E: X= 751,470.25; Y= 2,303,545.45
Vértice F: X= 751,353.43; Y= 2,303,727.81
Vértice G: X= 751,338.89; Y= 2,303,730.25
Vértice H: X= 751,118.44; Y= 2,304,060.80
Vértice I: X= 751,100.21; Y= 2,304,074.29
Vértice J: X= 750,580.31; Y= 2,304,120.33
Vértice K: X= 750,560.33; Y= 2,303,910.36
Vértice L: X= 750,646.00; Y= 2,303,833.83
Vértice M: X= 750,625.00; Y= 2,303,429.62
Vértice N: X= 750,878.23; Y= 2,303,453.52
Vértice O: X= 750,965.62; Y= 2,303,415.61

Vértice P: X= 750,996.07; Y= 2,303,524.22

Artículo 14. El área de aplicación del Plan tiene una superficie de 201,202.24 M2, teniendo como colindancias: al noreste con callejón y propiedad particular, al sureste con camino a San Antonio, al suroeste con la carretera Tepatitlán-Arandas y al Noroeste con predios de propiedad particular. 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: X= 750,994.65; Y= 2,303,553.43
 Vértice 2: X= 750,006.55; Y= 2,303,602.13
 Vértice 3: X= 751,013.17; Y= 2,303,633.46
 Vértice 4: X= 751,015.84; Y= 2,303,644.73
 Vértice 5: X= 751,037.75; Y= 2,303,747.73
 Vértice 6: X= 751,041.62; Y= 2,303,765.80
 Vértice 7: X= 751,042.83; Y= 2,303,771.21
 Vértice 8: X= 751,080.10; Y= 2,303,766.16
 Vértice 9: X= 751,099.31; Y= 2,303,763.51
 Vértice 10: X= 751,149.44; Y= 2,303,756.39
 Vértice 11: X= 751,167.10; Y= 2,303,753.95
 Vértice 12: X= 751,199.25; Y= 2,303,749.17
 Vértice 13: X= 751,225.68; Y= 2,303,745.61
 Vértice 14: X= 751,241.67; Y= 2,303,743.20
 Vértice 15: X= 751,253.91; Y= 2,303,741.44
 Vértice 16: X= 751,260.08; Y= 2,303,740.57
 Vértice 17: X= 751,283.06; Y= 2,303,737.07
 Vértice 18: X= 751,338.46; Y= 2,303,728.80
 Vértice 19: X= 751,402.89; Y= 2,303,631.91
 Vértice 20: X= 751,432.14; Y= 2,303,586.76
 Vértice 21: X= 751,460.88; Y= 2,303,542.65
 Vértice 22: X= 751,454.76; Y= 2,303,538.92
 Vértice 23: X= 751,480.97; Y= 2,303,497.38
 Vértice 24: X= 751,567.40; Y= 2,303,363.83
 Vértice 25: X= 751,551.42; Y= 2,303,231.59
 Vértice 26: X= 751,545.59; Y= 2,303,194.88
 Vértice 27: X= 751,541.76; Y= 2,303,172.45
 Vértice 28: X= 751,528.98; Y= 2,303,080.90

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:
 Las pendientes topográficas del 3-5% y el cruce de arroyo proveniente de la Presa del Sr. Cura.

Artículo 17. El medio físico transformado no presenta restricciones.

CAPITULO VII. DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

I. GENERALES.

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

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

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

Artículo 20. Conforme lo dispuesto en los artículos 4, fracción IV, y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables de la Ley Estatal y su Reglamento, se aprueban como elementos de 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 23, 24 y 25 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

I. Áreas de Reserva Urbana (RU):
Área de Reserva Urbana a Largo Plazo No. 1 (RU-LP1). Con una superficie aproximada de 163-90-88 Has., teniendo como límites: al norte la RU-MP1, el AT-2 y el Arroyo la Presa, al este el AR-AGR1, al sur la Carretera Estatal No. 5 (Tepatitlán-Arandas), y al oeste la RU-MP2, el área de protección a cauces y cuerpos de agua de la presa del Señor Cura CA-4 y el AU-UP3.

II. Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (CA):

Área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua No. 4 (CA4). Correspondiente a la presa del Señor Cura y localizado al sureste del Centro de Población.

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 59, 70, 73, 119, 122 y 124 del Reglamento son:

I. Habitacional (H):

Habitacional unifamiliar densidad media (H3-U).

1) H4-U1: Con una superficie de 3,840.51 m²; resultando 23 lotes y teniendo como límites: al noreste con predio de propiedad privada; al sureste con la MB3-5; al suroeste con la VL-1 y al noroeste con predio de propiedad privada.

2) H4-U2: Con una superficie de 6,303.35 m²; resultando 30 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-1; al sureste con la MB3-4; al suroeste con la VL-2 y al noroeste con la VL-4.

3) H4-U3: Con una superficie de 2,174.85 m²; resultando 11 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-2; al sureste con la MB3-3, al suroeste con la VL-3 y al noroeste con la VL-5.

4) H4-U4: Con una superficie de 2,957.97 m²; resultando 12 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-1; al sureste con la VL-4; al suroeste con la MB3-1 y al noroeste con predios de propiedad privada.

5) H4-U5: Con una superficie de 6,891.36 m²; resultando 18 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-6-; al sureste con la MB3-7; al suroeste con la VL-7 y al noroeste con la MB3-6.

6) H4-U6: Con una superficie de 4,508.15 m²; resultando 24 lotes y teniendo como límites: al noreste con la MB3-8; al sureste con la VL-14; al suroeste con la VL-8 y al noroeste con la VL-7.

7) H4-U7: Con una superficie de 6,628.90 m²; resultando 28 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-8; al sureste con la VL-11; al suroeste con la VL-9 y al noroeste con la VL-10.

8) H4-U8: Con una superficie de 5,159.17 m²; resultando 30 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-8; al sureste con la VL-12; al suroeste con la VL-9 y al noroeste con la VL-11.

9) H4-U9: Con una superficie de 4,578.28 m²; resultando 27 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-8; al sureste con la VL-13; al suroeste con la VL-9 y al noroeste con la VL-12.

10) H4-U10: Con una superficie de 4,469.16 m²; resultando 23 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-8; al sureste con la VL-14; al suroeste con la VL-9 y al noroeste con VL-14.

II. Mixto (M):

Mixto de Nivel Barrial Intensidad Media (MB-3).

1) MB3-1: Con una superficie de 1,290.00 m²; resultando 3 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-3; al sureste con la IN-U1; al suroeste con la CR-1 y al noroeste con predios de propiedad privada.

1) MB3-2: Con una superficie de 3,220.64 m²; resultando 11 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-3; al sureste con la VC-1; al suroeste con la CR-1 y al noroeste con la predios de propiedad privada.

2) MB3-3: Con una superficie de 3,721.75 m²; resultando 11 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-2; al sureste con la VC-1; al suroeste con la H3-U3 y al noroeste con la H3-U3.

3) MB3-4: Con una superficie de 1,501.31 m²; resultando 5 lotes y teniendo como límites: al norte con la VL-1; al sueste con la VC-1; al suroeste con la VL-1 y al noroeste con la H3-U2.

4) MB3-5: Con una superficie de 284.08 m²; resultando 1 lote y teniendo como límites: al noreste con predios de propiedad privada; al sureste con la VC-1; al suroeste con la VL-1 y al noroeste con la H3-U1.

5) MB3-6: Con una superficie de 1,614.11 m²; resultando 3 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-6; al sureste con la H3-U5; al suroeste con la VL-7 y al noroeste con la VC-1.

6) MB3-7: Con una superficie de 1,404.06 m²; resultando 2 lotes y teniendo como límites: al noreste con camino a San Antonio (VC-4); al sureste con la VL-7; al suroeste con la H3-U5 y al noroeste con la VL- 6.

7) MB3-8: Con una superficie de 5,624.47 m²; resultando 19 lotes y teniendo como límites: al noreste con camino a San Antonio (VC-4); al sureste con la VL-14; al suroeste con la H3-U6 y al noroeste con la VL-7.

8) MB3-9: Con una superficie de 2,035.64 m²; resultando 5 lotes y teniendo como límites: al noreste con camino a San Antonio (VC-4);

al sureste con camino a San Antonio (VP-3); al suroeste con la EI-V1 y al noroeste con la VL-14.

9) MB3-10: Con una superficie de 10,567.68 m²; resultando 34 lotes y teniendo como límites: al noreste con la VL-9; al sureste con la CR-2; al suroeste con la CR-2 y al noroeste con la CV-1.

III. Comercio (C):

Comercio de Nivel Barrial Intensidad Media (CB-3).

1) CB3-1: Con una superficie de 8,811.37 m²; resultando 1 lote y teniendo como límites: al noreste con la VL-7; al sureste con la VL-10; al suroeste con la VL-9 y al noroeste con la VC-1.

IV. Comercio (C):

Comercio de Nivel Regional (CR).

1) CR-1: Con una superficie de 12,390.92 m²; resultando 8 lotes y teniendo como límites: al noreste con la MB3-1, la IN-U1 y la MB3-2; al sureste con la CV-1; al suroeste con la VR (carretera Tepatitlán-Arandas) y al noroeste con predios de propiedad privada.

2) CR-2: Con una superficie de 31,732.00 m²; resultando 21 lotes y teniendo como límites: al noreste con la MB3-10; al sureste con camino a San Antonio (VP-3); al suroeste con la VP-5 (carretera Tepatitlán-Arandas) y al noroeste con la VC-1.

V. Equipamiento Institucional (EI):

Equipamiento Institucional de Nivel Vecinal (EI-V)

1) EI-V1: Con una superficie de 12,237.50 m²; resultando 1 lote y teniendo como límites: al noreste con la MB3-9; al sureste con la camino a San Antonio (VP-3); al suroeste con la VL-9 y al noroeste con la VL-14.

VI. Espacios Verdes y Abiertos (EV):

Espacios Verdes y Abiertos de Nivel Vecinal (EV-V):

1) EV-1: Con una superficie de 6,048.21 m²; resultando 1 lote y teniendo como límites: al noreste con la VL-2; al sureste con la VL-5; al suroeste con la VL-3 y al noroeste con la VL-4.

2) EV-2: Con una superficie de 7,437.70 m²; resultando 1 lote y teniendo como límites: al noreste con la predios de propiedad privada; al sureste con callejón; al suroeste con la VL-6 y al noroeste con la VC-1.

VII. Infraestructura (IN):

Infraestructura Urbana (IN-U)

1) IN-U1: Con una superficie de 550.00 m²; resultando 1 lote y teniendo como límites: al noreste con la VL-3; al sureste con la MB3-2; al suroeste con la CR-1 y al noroeste con MB3-1.

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

CLAVE:

H3-U

ZONA:

HABITACIONAL UNFAMILIAR
DENSIDAD MEDIA

**ACTIVIDADES O GIROS DE USO
PREDOMINANTE:** Habitación

CATEGORÍA:

Predominante

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS:

Habitacional unifamiliar
Espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal

Artículo 30. En las zonas de uso Mixto de Nivel Barrial Intensidad Media (MB3) la categoría de usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

CLAVES:

MB3

ZONA:

MIXTO BARRIAL INTENSIDAD MEDIA

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS:

Habitacional Unifamiliar
Habitacional Plurifamiliar Horizontal
Comercios de Nivel Vecinal
Comercios de Nivel Barrial
Servicios de Nivel Vecinal

Servicios de Nivel Barrial
 Manufacturas Domiciliarias
 Manufacturas Menores
 Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos de Nivel Vecinal

Artículo 31. En las zonas de uso para el Comercio de Nivel Barrial Intensidad Media (CB3) la categoría de usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

CLAVE:

CB3

ZONA:

COMERCIO BARRIAL INTENSIDAD MEDIA

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS:

Habitacional unifamiliar
 Comercio de Nivel Vecinal
 Comercio de Nivel Barrial
 Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos de Nivel Vecinal

Artículo 32. En las zonas de uso para el Comercio Regional (CR) la categoría de usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

CLAVE:

CR

ZONA:

COMERCIO REGIONAL

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS:

Comercio de Nivel Central
 Servicios de Nivel Central
 Comercio de Nivel Regional
 Servicios de Nivel Regional
 Comercio y Servicios a la Industria

Artículo 33. 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:

EI-V

ZONA:

EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL DE NIVEL VECINAL

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS:

Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos de Nivel Vecinal

Equipamiento de Nivel Vecinal

Artículo 34. En las zonas de uso para 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:

EV-V

ZONA:

ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DE NIVEL VECINAL

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS:

Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos de Nivel Vecinal
 Equipamiento de Nivel Vecinal

Artículo 35. En las zonas de uso Infraestructura Urbana (IN-U) la categoría de usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

CLAVE:

IN-U

ZONA:

INFRAESTRUCTURA URBANA

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS:

Infraestructura Urbana

Artículo 36. La normatividad específica para las zonas H3-U es:

- A). Superficie mínima de lote: 140.00 m²;
- B). Frente mínimo de lote: 8.00 ml;
- C). Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 70 por ciento de la superficie total del lote;
- D). Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 1.4;
- E). Altura máxima de las edificaciones: la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- F). Dos cajones de estacionamiento dentro del predio;
- G). Restricción frontal: 3.00 metros, con una superficie jardinada del 40%;
- H). Restricción posterior de 3.00 metros; y
- I). Restricción lateral de 1.50 metro, sólo en los lotes en esquina.

Artículo 37. La normatividad específica para las zonas CB3:

- A). Superficie mínima de lote: 280.00 m²;
- B). Frente mínimo de lote: 10.00 ml;
- C). Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 70 por ciento de la superficie total del lote;
- D). Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 2.1;
- 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 30.00 m² de construcción;
- G). Restricción frontal: 5.00 metros, con una superficie jardinada del 30%;
- H). Restricción posterior de 3.00 metros; y
- I). Restricción lateral de 1.50 metros, sólo en los lotes en esquina.

Artículo 38. La normatividad específica para las zonas MB3:

- A). Superficie mínima de lote: 280.00 m²;
- B). Frente mínimo de lote: 10.00 ml;
- C). Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más de 70 por ciento de la superficie total del lote;
- D). Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 2.1;
- 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 30.00 m² de construcción;
- G). Restricción frontal: 5.00 metros, con una superficie jardinada del 30%;
- H). Restricción posterior de 3.00 metros; y
- I). Restricción lateral de 1.50 metros, sólo en los lotes en esquina.

Artículo 39. La normatividad específica para las zonas CR:

- A). Superficie mínima de lote: 1,200.00 m²;
- B). Frente mínimo de lote: 20.00 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 30.00 m² de construcción;
- G). Restricción frontal: 5.00 metros, con una superficie jardinada del 20%;
- H). Restricción posterior sin restricción; y
- I). Restricción lateral de 1.50 metros, sólo en los lotes en esquina.

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 y subcolectora ser de pavimento asfáltico, con guarniciones integrales pecho de paloma de concreto hidráulico.

II. Banquetas: En calles locales de concreto hidráulico con un andador peatonal de 1.80 ml. de ancho. En calle colectora; de concreto hidráulico con un andador peatonal mínimo de 2.10 ml. de ancho.

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

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

V. Modo de edificación: Semi-cerrado: en las zonas habitacionales unifamiliares de densidad media (H3-U).

VI. Portadas de ingreso: Dispuestas dentro del límite de propiedad, para coronar el ingreso a la casa. Teniendo como dimensiones máximas, la anchura de 50 centímetros pudiendo hacer una composición de remates planos e inclinados; los apoyos no serán mayores del 20% del área

permisible de la proyección de la misma. Las rejas utilizadas en dichos frentes podrán ser de diferentes materiales y nunca menores del 50% del frente.

Artículo 41. 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.

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 266, 268 y 269 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 aérea en vialidades vehiculares y peatonales; y sobre poste metálico e instalación oculta en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- 5) Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- 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; y
- 10) Pavimento de concreto hidráulico.

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 cederán a título gratuito al Ayuntamiento una vez concluida la acción urbanística.

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

Artículo 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, estas quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el municipio, previsto en el artículo 211 de la Ley Estatal.

Artículo 48. De acuerdo a lo establecido en el artículo 136 fracciones IV y VI del Reglamento, para la Zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (H3-U), la cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el 15% de una superficie de 108,588.66 m² del predio desarrollar, debiendo ser de 16,288.29 m² y presentando 16,291.41 m²; y para la Zona de uso Comercial de Nivel Barrial Intensidad Media

(CB3) y Comercio Regional (CR), la cesión para destinos al Ayuntamiento comprenderá el 12% de una superficie de 82,433.22 m² del predio desarrollar, debiendo ser de 9,891.98 m². Y está se destinará en la siguiente proporción:

A) 12,237.50 m². Para equipamiento institucional, correspondiente al 6.46%, de la totalidad del área de cesión para destinos.

B) 13,395.89 m². Para espacios verdes y abiertos, correspondiente al 7.00%, de la totalidad del área de cesión para destinos.

C) 550.00 m². Para Infraestructura urbana (pozo de agua), correspondiente al 1.54%, 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 52 de este Plan y 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:

I. Vialidad Colectora (VC):

1) Vialidad Colectora 1(VC-1): Con una superficie de 8,115.26 m², una longitud de 349.26 ml, un derecho de vía de 25.00 ml y un ancho de banquetas de 2.10 ml.

II. Vialidad local (VL):

1) Vialidad local 1(VL-1): Con una superficie de 2,870.12 m², una longitud de 204.30 ml,

un derecho de vía de 14.00 ml y un ancho de banquetas de 2.00 ml.

2) Vialidad local 2(VL-2): Con una superficie de 2,038.52 m², una longitud de 156.81 ml, un derecho de vía de 13.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

3) Vialidad local 3(VL-3): Con una superficie de 2,267.24 m², una longitud de 174.41 ml, un derecho de vía de 13.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

4) Vialidad local 4(VL-4): Con una superficie de 1,380.92 m², una longitud de 106.23 ml, un derecho de vía de 13.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

5) Vialidad local 5(VL-5): Con una superficie de 1,282.25 m², una longitud de 98.59 ml, un derecho de vía de 13.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

6) Vialidad local 6(VL-6): Con una superficie de 1,735.87 m², una longitud de 135.98 ml, un derecho de vía de 13.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

7) Vialidad local 7(VL-7): Con una superficie de 2,038.52 m², una longitud de 156.81 ml, un derecho de vía de 13.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

8) Vialidad local 8(VL-8): Con una superficie de 2,698.61 m², una longitud de 207.59 ml, un derecho de vía de 13.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

9) Vialidad local 9(VL-9): Con una superficie de 5,810.74 m², una longitud de 447.02 ml, un derecho de vía de 13.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

10) Vialidad local 10(VL-10): Con una superficie de 2,089.58 m², una longitud de 148.50 ml, un derecho de vía de 12.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

11) Vialidad local 11(VL-11): Con una superficie de 1,634.88 m², una longitud de 136.24 ml, un derecho de vía de 12.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

12) Vialidad local 12(VL-12): Con una superficie de 1,460.61 m², una longitud de 121.72 ml,

un derecho de vía de 12.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

13) Vialidad local 13(VL-13): Con una superficie de 1,286.35 m², una longitud de 107.20 ml, un derecho de vía de 12.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 ml.

14) Vialidad local 14(VL-14): Con una superficie de 2,004.11 m², una longitud de 154.22 ml, un derecho de vía de 12.00 ml y un ancho de banquetas de 1.80 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 4^o, 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.

Artículo 55. Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación del presente Plan, conforme al procedimiento previsto en el artículo 45 de la Ley Estatal.

CAPITULO X.

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

Artículo 56. 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 57. 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 "HACIENDA EL MADRIGAL" en la Delegación Municipal de Capilla de Guadalupe, Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, entrarán en vigor partir de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

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 Septiembre de 2009.**