

## 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 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 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.





## CAPITULO I.-

### ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

#### Plan Parcial de Urbanización del Fcto. «BOSQUES DE LA HACIENDA»

En la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

En este lugar se procura efectuar el *Fcto. Bosques de la Hacienda* en una superficie total de 2-86-04.51 Has. Con el sig. Desglose de Áreas:

Superficie de Cesión de destinos	3713.54	M <sup>2</sup>
Superficie de Vialidad	6044.59	M <sup>2</sup>
Superficie de Área vendible	15755.37	M <sup>2</sup>
Superficie Restricción C.F.E.	<u>3091.01</u>	M <sup>2</sup>

**Suma 28,604.51 M<sup>2</sup>**

#### DATOS GENERALES DE PROYECTO:

En el predio designado «Lagunillas de Franco», en condición de gestión Urbanística será de orden privado, como se estipula en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con una superficie total de 2-86-04.51 has., localizándose al Poniente de la ciudad de Tepatitlán de Morelos Jalisco. La topografía está compuesta en su mayoría por pendientes mayores al 4.14%, el uso actual que presenta es de terreno baldío, conurbado en su zona Oriente con la ciudad de Tepatitlán de Morelos.

Tipo de acción urbanística: Desarrollo Habitacional Unifamiliar  
Uso Propuesto: Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U)  
Giro Propuesto: Habitacional Unifamiliar densidad medio  
Nombre del Propietario: Sr. Roberto Becerra de León y Condueños  
Nombre del Perito: Arq. Sergio Ruvalcaba Higareda C.P. 2966809 C.E. 120(10-11)

La potencialidad del terreno en el Área de estudio esta determinada por los usos existentes, predominando el Habitacional densidad media H3-U un 56.5 %, y vialidades ,reservas y Cesión de Destinos 43.15 % .

La configuración de la traza urbana dentro del Área de estudio es de forma ortogonal en el sentido Norte-Sur. La estructura vial, principal interna a futuro, una vialidad Local interior y calles de vialidad tranquilizadas .siendo esto suficiente para el rápido desalojo del afluente vehicular.

Los fraccionamientos de la zona cuentan con Red de Drenaje, Agua Potable, Red eléctrica en un 100 % y un servicio de buena y regular calidad. En lo que respecta al predio donde se realizará el Fcto. Bosques de la Hacienda , dispondrá de servicio de Agua Potable a través de red Municipal, y la red interna de Drenaje que desalojará al colector Mpal., y su diámetro es de 18" ubicado en la vialidad local 1 de el predio a



**SÉPTIMO:** Para dar cumplimiento al mandato del párrafo del Art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las 88 atribuciones que otorgan al municipio y su Ayuntamiento el Artículo 115 fracción II-III-V y VI de la misma Constitución General de la República, 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 sección de fecha 14 de Mayo de 2003. Se expide él:

Plan Parcial de Urbanización «Fcto. **BOSQUES DE LA HACIENDA**» en la Ciudad de Tepatitlán de Morelos Jal.

### **CAPITULO III.-**

#### **REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN EL CUAL SE DERIVA**

**ARTÍCULO 1.** - El Plan Parcial de Urbanización «**BOSQUES DE LA HACIENDA**» En la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos Jal.

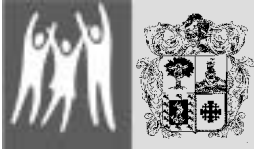
**ARTÍCULO 2.** - Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización Fcto. «Bosques de la Hacienda» se elaboró en conformidad a lo dispuesto en el título segundo, capítulo VI, Artículo 94 y título quinto, capítulo II, artículo 193 y 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**ARTÍCULO 3.-** Que observando las disposiciones y procedimientos previstos en el Artículo 225 de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, se realizó la consulta pública del Plan Parcial Fcto. «Bosques de la Hacienda», 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 procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

**ARTÍCULO 4.-** Que el Cabildo dictamina procedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización Fcto. «Bosques de la Hacienda» 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 Fcto. Bosques de la Hacienda

**ARTÍCULO 6.-** El Plan Parcial de Urbanización Fcto. Bosques de la Hacienda, del que forman 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 determina el mismo Plan.



fisionómica.

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.

**F.- Cuando en el Plan Parcial se incluyan obras que se propongan ejecutan mediante sistemas de acción urbanística por concentración, colaboración, plusvalía y asociación por interés público, se procederá conforme a las disposiciones del título sexto «De los sistemas de acción urbanística»**

**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 50-89-05.28 Has. que se establecen en el anexo gráfico D-00

**( A ) : Teniendo una colindancia de la sig. Manera:**

1. Al Norte : AU-14 Área urbana n. 14
2. Al Sur : Club Cinegético
3. Al Oriente : AU-14 Área urbana n.14
4. Al Poniente : RU-36 Reserva Urbana n. 36

Vértice 1.- Y= 2301730.62 X= 730687.03

Vértice 2.- Y= 2300969.31 X= 730712.94

Vértice 3.- Y= 2300914.66 X= 730030.65

**Vértice 4.- Y= 2301653.87 X= 732427.39**

**( B )** En el Área aplicación su límite es el polígono que forman los siguientes vértices de coordenadas (INEGI), UTM que se establecen en el anexo gráfico D-01 con las siguientes colindancias y coordenadas:

1. Al Norte: Fcto. Valle Real
2. Al Sur: Fcto. Club Cinegético
3. Al Oriente: Fcto. Prop. Particular
4. Al Poniente: Fcto. La Herradura

Vértice 1.- Y= 2301355.37 X= 730555.32

Vértice 2.- Y= 2301156.94 X= 730581.05

Vértice 3.- Y= 2301133.89 X= 730404.80

Vértice 4.- Y= 2301303.54 X= 730404.80





II.- La determinación de zonas de utilización específica de suelo, establecidas en el plano E-2 del anexo gráfico

III.- La estructura urbana que se define en el plano E-3 del anexo gráfico

**ARTÍCULO 21.-** La clasificación de las Áreas y determinación de usos, destinos y reservas conforme a los planos E-1, E-2 y E-3 son las normas de zonificación urbana y determinación de Usos y destinos específicos en relación con las Áreas y predios en los que se especifica y autoriza con los efectos y declaratorias que establece la Ley.

**ARTÍCULO 22.-** Las clasificaciones de Áreas se establecen en función de las condicionantes que resultan del medio físico y natural, y transformándolas según su índole, que 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 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, 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 24.-** 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 No. 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.- (RU-MP7) Reserva Urbana a Mediano Plazo denominado la Hacienda**

A.- (RU-MP7), Son las Áreas definidas como propicias para alojar futuras actividades urbanas generadas por el crecimiento de la ciudad de Tepatitlán de Morelos Jal.

Con los sig. Colindantes al Norte con Fcto. Campos Elíseos, al Sur con Río Tepatitlán, al Oriente con Fcto. Coto del Rey Y Fcto. La Loma al Poniente con Carretera a Yahualica.

B.- (RI-EL-1), Son las Áreas definidas como restricciones por infraestructura eléctrica, por parte de la Comisión Federal de Electricidad de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos Jal.

Con los sig. Colindantes al Norte con Fcto. Valle Real, al Sur con Río Tepatitlán, al Oriente con Fcto. Coto del Rey y Fcto. La Loma al Poniente con Carretera a Yahualica de González Gallo.

**II.- Normas de Control para las Zonas Habitacionales**

**ARTÍCULO 25.-** La determinación de las zonas y utilización del suelo que 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 especifique en el plano E-2 del anexo gráfico.

**ARTÍCULO 26.-** La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:



EV – 2: Con una superficie de 457.19 m<sup>2</sup> teniendo como límites, al Norte Fcto. EI-V, al Sur con, H3U-5, al Oriente con VL-4 (BOSQUE LOS COLOMOS), al Poniente, H3U-5

EI-V Con una Superficie de 2870.08 m<sup>2</sup> , teniendo como limites al Norte con VL-1 (BOSQUE DE LA PRIMAVERA) y H3U-2, al Sur con VL-3 (BOSQUE EL MANANTLAL), al Oriente con prop. Particular, y al Poniente EV-3.

**ARTÍCULO 30.-** 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 M<sup>2</sup>

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

D.- El índice de edificación será de 140 M<sup>2</sup> 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 80.00 mts.

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

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 31.-** La normatividad específica para las zonas (EV) es:

I.- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.05 y consecuentemente la superficie edificable, tales como kioscos o similares, no deberán 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 0.05 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 M<sup>2</sup> del área total del terreno.

V.- Normas de Control para Imagen Urbana

**ARTÍCULO 32.-** Comercio Vecinal (CV)

Las zonas donde se ubica la concentración de actividades de servicio para los vecinos es de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales.



## II.- Obras mínimas de Urbanización

- 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 aérea con acometida domiciliaria
- 5.- Red de alumbrado público sobre poste de C.F.E., instalación híbrida, sobre poste de concreto e instalación oculta en Áreas de Cesión y equipamiento urbano.
- 6.- Red telefónica con instalación aérea.
- 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 o similar
- 11.- Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado o similar.

**ARTÍCULO 37.-** Las Áreas de Cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual la zona en cuestión no podrá obtener la incorporación municipal

**ARTÍCULO 38.-** Las obras mínimas de urbanización que deben tener estas áreas son las siguientes: redes de agua potable y alcantarillado sanitario, red de electrificación y alumbrado, así como también los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos, jardinería y mobiliario urbano necesario.

IV.- Determinación de Áreas de Cesión para Destinos

**ARTÍCULO 39.-** La presente determinación de Usos y Destinos tendrá por objeto la propiedad

de las Áreas de Cesión para Destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos.

**ARTÍCULO 40.-** 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 espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano, las Áreas de Cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización por lo que requieran las obras de edificación necesarias para sus efectos de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo XVII título uno, Capítulo II y III del título cuarto y Capítulo II título quinto del Reglamento, siendo las obras mínimas las siguientes:

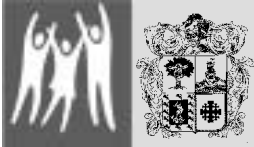
A.- Para las dedicadas a espacios abiertos o Áreas Verdes que deberán contar con zonas de arbolado, jardinería, pisos, edificación, y mobiliario urbano, dichas obra serán con cargo al urbanizador a satisfacción de las autoridades municipales.

B.- Para las dedicadas a la Urbanización y administración vecinal de los usuarios de la zona, tales como sala de reunión, oficinas de asociaciones de colonos y casetas de vigilancia que deberán contar con la calificación e instalaciones propias para los efectos.

II.- Cesiones para la Vialidad y servicios públicos: las correspondientes a vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las Áreas necesarias para instalaciones.

**ARTÍCULO 41.-** Las Áreas de Cesión para Destinos, así como las vías públicas serán de dominio público por lo que al término de la acción urbanística deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, éstas quedarán en





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

**ARTÍCULO 46.-** Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las Áreas para las que se determinan los Usos, Destinos y Reservas; los Federatarios 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, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

**ARTÍCULO 47.-** 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 48.-** 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 las Municipales son responsables por proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias para el cumplimiento del Plan. Asimismo 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 «*Fcto. Bosques de la Hacienda*» en la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatitlán.

**SEGUNDO.-** Una vez publicado el Plan deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la propiedad dentro de los 20 días vigentes a su publicación.

**TERCERO.-** Al publicarse y entrar en vigor 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.**

**Plan Parcial de Urbanización  
«BOSQUES DE LA HACIENDA».**

