



Gaceta Municipal  
Tepatitlán de Morelos, Jal.

**07-09**



## 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 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.





## CAPITULO I.

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

#### Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento «CANTABRIA» En la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

#### DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

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

La Acción Urbanística que se pretende realizar, promoviendo su autorización ante el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a través del presente Plan Parcial de Urbanización; corresponde a las instalaciones requeridas para el adecuado funcionamiento de un emplazamiento de tipo **Habitacional Plurifamiliar de Densidad Media (H3-U)**.

La Acción Urbanística se desarrollará en un predio localizado al poniente de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, entre las calles prolongación Mariano Jiménez, Mixtecas y la Av. Luis D. Colosio. Propiedad del Sr. José María Macías Vizcarra y la Familia Franco Martín. Y como perito: Ing. Rafael González González. Con el siguiente desglose de áreas:

Área total del 34,439.25 m<sup>2</sup>.

Área de servidumbre del arroyo 2,788.18 m<sup>2</sup>.

Área Neta 31,651.07 m<sup>2</sup>.

Área de Vialidades: 7,229.82 m<sup>2</sup>.

Área Lotificable: 27,209.43 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

**Primero:** Que por mandato de la fracción V del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que se reitera en el artículo 75 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*; y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**Segundo:** Que conforme el principio establecido en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la





Gaceta Municipal  
Tepatitlán de Morelos, Jal.

07-09

de Ayuntamiento el día **11 de Junio del 2003**, publicado en la Gaceta Municipal el día Martes **11 de Agosto del 2003** e inscrito el día **29 de Agosto del 2003**, mediante su incorporación bajo el documento numero 17, libro 1, de la Sección Quinta, en la Oficina Treceava del

Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

**Artículo 2.** Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización «**CANTABRIA**» 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 «**CANTABRIA**» 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 «**CANTABRIA**», en función del dictamen técnico emitido por el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatitlán, Jalisco y con fundamento en los artículos 226 y 228 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

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

**Artículo 6.** El Plan Parcial de Urbanización «**CANTABRIA**» 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 «**CANTABRIA**», 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 «**CANTABRIA**» forma parte del Plan de Centro de Población y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

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

- I. **Ley General:** la Ley General de Asentamientos Humanos;
- II. **Ley Estatal:** la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- III. **Reglamento:** el Reglamento Estatal de Zonificación;
- IV. **Municipio:** el Municipio de Tepatitlán, Jalisco.
- V. **Centro de Población:** el centro de población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco;
- VI. **Plan de Desarrollo Urbano:** el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de





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 540,542.43 m<sup>2</sup>, teniendo como colindancias: al norte con la Av. Adolfo López Mateos; al sur con la Av. Luis D. Colosio M.; al oeste con la calle Mixtecas y predios de propiedad privada; y al este con la Av. Manuel Gómez Morin y la calle Justo Sierra. 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= 730,703.70; Y= 2,303,807.22

Vértice B: X= 730,972.27; Y= 2,303,722.45

Vértice C: X= 731,812.50; Y= 2,303,572.01

Vértice D: X= 731,805.61; Y= 2,303,327.25

Vértice E: X= 731,562.51; Y= 2,303,093.06

**Vértice F: X= 730,703.70; Y= 2,303,156.95**

**Artículo 14.** El área de aplicación del Plan tiene una superficie de 34,439.25 m<sup>2</sup>, teniendo como colindancias: al norte con la Prolongación de la calle Mariano Jiménez; al este con predio de propiedad privada; al sur con predios de propiedad privada y al oeste con la calle Mixtecas y predios de propiedad privada. Además su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM que se establecen en el anexo gráfico D-1, según las siguientes coordenadas:

Vértice 1: X= 731,056.61; Y= 2,303,654.99





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 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 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 22.** 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 23.** 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 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, 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 25.** Las áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan gráficamente en el **Plano E-1**, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en los **artículos 20, 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:





de propiedad privada y al oeste con la VL-5 (calle Mixtecas.

como límites: al norte con la H3-H1; al este con predio de propiedad particular; al sur con la EV-V1 y al oeste con la VL-1.

### II. Infraestructura Urbana (IN-U):

- 1) **IN-U1:** Para el paso del Colector Municipal, con una superficie de **195.54 m2**, y teniendo como límites: al norte la VL-4 (calle prolongación Mariano Jiménez); al este con la H3-H1; al sur con la VL-1 y al oeste con la H3-H4.
- 2) **IN-U2:** Para el paso del colector Municipal, Con una superficie de **157.20 m2**, y teniendo

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

- 1) **EV-V1:** Para Casa Club, con una superficie de **1,993.16 m2**, y teniendo como límites: al norte con la H3-H1; al este con predio de propiedad particular; al sur con predio de propiedad particular y al oeste con la VL-3.

**Artículo 30.** En las zonas habitacionales la categoría de usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

CLAVE	ZONA	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA	Habitación	Predominante	Habitacional Plurifamiliar Horizontal

**Artículo 31.** En las zonas de uso para los espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal (EV-V) la categoría de usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

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





3) Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;

4) Red de alumbrado público sobre poste de C.F.E, instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales; y sobre poste metálico e instalación aérea en

áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;

5) Red telefónica con instalación 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 37.** 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 38.** 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 39.** 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 40.** Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán de dominio público, por lo que al término de la acción urbanística deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, éstas quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el municipio, previsto en los artículos 141 y 211 de la Ley Estatal.

**Artículo 41.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 136 fracción IV del Reglamento, para las Zonas Habitacionales Plurifamiliares Horizontales de Densidad Media (H3-H), la cesión para destinos al ayuntamiento comprenderá el 15% de la superficie neta del predio a desarrollar, siendo una superficie de **4,747.66 m<sup>2</sup>**. Para el presente Plan Parcial de Urbanización y con fundamento en el **Acuerdo de Ayuntamiento No. 1185-2004/2006**, de fecha 13 de Diciembre del 2006, se acordó permutar el Área de Cesión para Destinos correspondiente a **5,165.85 m<sup>2</sup>** equivalente al **16.30%**.

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

**Artículo 42.** 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 43.** Los elementos que integran la estructura urbana existentes y propuestos, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen en el artículo 44 del





## CAPITULO X. TRANSITORIOS

**Primero.** Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización «CANTABRIA» en la ciudad de Tepatlán de Morelos, Jalisco, entrarán en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal. Asimismo, se publicará en los diarios de mayor circulación de la localidad, una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación en la Gaceta Municipal.

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

**Tercero.** Al publicarse y entrar en vigencia el Plan y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.

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

**TEPATITLAN DE MORELOS, JALISCO,  
A 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2007.**

