

LA GACETA MUNICIPAL

TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.

Plano de Referencia



1a ETAPA

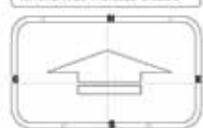
manzanas	
1.-	2781.6600
2.-	3253.1400
3.-	3717.0300
4.-	4627.3100
5.-	3895.7500
6.-	1588.3900
19563.3700	

2a ETAPA

manzanas	
7.-	2912.8900
8.-	2014.1000
9.-	3430.1700
10.-	4238.9800
11.-	2494.3300
12.-	3518.3400
13.-	2547.3400
14.-	3585.0700
15.-	3079.4900
16.-	2214.0300
35508.8900	

1a ETAPA	38,599.85
2a ETAPA	57,946.94

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
FRAC. RESIDENCIAL LA ESPERANZA



ESPECIFICACIONES

SUP. TOTAL DE TERMINO: 96,546.79 m²
 SUP. PROY. A.C.A.: 3,889.94 m²
 SUP. ALMACENADO D.C.: 188.61 m²
 SUP. NETA: 92,368.24 m²

SUP. COCINA: 132 m²
 SUP. PARQUE LINEAL: 2,338.84 m²
 SUP. FONDOS DE COCINA: 12,727.42 m²

SUP. PARQUE (AREA): 18,433.83 m²
 1,847.75 m² P.M.P. = 1,653.08 m²



E02

LOTIFICACION

PROYECTISTA: FAMILIA ALBERTO BARBA



Plan Parcial de Urbanización La Esperanza



Tepatitlán de Morelos
Gobierno Municipal 2010 - 2012

CONTENIDO

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN LA ESPERANZA

Pág.	Contenido
2	Disposiciones Legales para publicación de Planes Parciales
3	Documento Básico Plan Parcial: LA ESPERANZA
13	Planos de referencia



Tepatitlán
de Morelos

Gobierno Municipal 2010 - 2012

Órgano Informativo del Gobierno Municipal de Tepatitlán 2010-2012

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

Vía web:

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

Correo electrónico:

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



DIRECTORIO

C. CECILIA GONZÁLEZ GÓMEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. MARTÍN HERNÁNDEZ NAVARRO
SECRETARIO GENERAL

M. EN D. JORGE LUIS RODRÍGUEZ GÓMEZ
SÍNDICO MUNICIPAL

REGIDORES

L.E. M. ELENA TELLES BARAJAS

LIC. ENRIQUE ALEJANDRO GONZÁLEZ ÁLVAREZ

LIC. JOSÉ OSCAR NAVARRO ALCALÁ

ARQ. ALBERTO MARTÍN MARTÍN

L.C.P. MARÍA EUGENIA VILLASEÑOR GUTIÉRREZ

LIC. GERARDO PÉREZ MARTÍNEZ

L.N. ADRIANA GUADALUPE GALVÁN ARRIAGA

LIC. DAVID ELIZALDE ALATORRE

C. LORENA DEL ROCÍO HERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

M.V.Z. ARTURO PÉREZ MARTÍNEZ

C. ARCELIA ALCALÁ CORTÉS

L.C.P. MARIO FRANCO BARBA

C. JUANA MARÍA ESQUIVIAS PÉREZ

ARQ. GILBERTO CASILLAS CASILLAS

L.N.I. DORA EUGENIA GONZÁLEZ GONZÁLEZ

ELABORACIÓN Y DISEÑO:

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

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

Álvaro González Íñiguez
Comunicación Interna

Norma Edith Vázquez Hernández
Auxiliar Administrativo

IMPRESIÓN:

Francisco Alcalá Barba
Francisco Gallegos Franco

Taller Gráfico
Consejo de Cronistas de Tepatitlán



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "La Esperanza"

Contenido:

CAPÍTULO I.- Enunciado del Plan y Datos Generales del Proyecto

CAPÍTULO II.- Fundamentación Jurídica

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

CAPÍTULO IV.- Objetivos del Plan Parcial de Urbanización: Generales, específicos.

CAPÍTULO V.- Delimitación de las Áreas de estudio y de Aplicación

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

- **Medio Físico Natural**
- Medio Físico Transformado

CAPÍTULO VII.- Determinación de Usos y Destinos

- Específicos del Área de aplicación.
- Normas de control para zonas habitacionales
- Normas de control para zonas de uso mixto
- Normas de control para Áreas de Cesión de Destinos
- Normas de control para Imagen Urbana

CAPÍTULO VIII.- Normas de diseño urbano e Ingeniería de Tránsito.

- Criterio de obras para personas con problemas de discapacidad
- Obras mínimas de urbanización
- Determinación de Áreas de Cesión de Destinos.

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

CAPÍTULO X.- Transitorios

DOCUMENTO TECNICO

**CAPÍTULO I.-
ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE
URBANIZACIÓN Y DATOS GENERALES DEL
PROYECTO**

**Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento:
"La Esperanza "**

En la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

DATOS GENERALES DE PROYECTO:

El Plan Parcial de Urbanización del Fcto. "La Esperanza" se obtuvo bajo la característica de Gestión Urbanística Privada, teniendo coherencia con la disposición establecida en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

El predio Rústico denominado "El Pipón", El tipo de acción Urbanística será de orden privado como estipula El Código Urbano del Estado de Jalisco, con una superficie total de 9-65-46.79 Has. Localizándose al Oriente de la Ciudad de Tepatitlán, El Uso de Suelo actual que presenta, se encuentra destinado como Área Urbana no incorporada y Uso con actividades Agroindustriales, y colindando por su Área Poniente, Boulevard Acatic y con el Fcto. Jardines de Oriente.

- Tipo de acción Urbanística: Privada para Desarrollo Habitacional
- Uso Propuesto: Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)
- Giro Propuesto : Unifamiliar
- Localización: Boulevard Acatic S/N, Predio Denominado el Pipón

Áreas:

Superficie de Terreno:	96,546.79 m2
Sup. Protección C.A.	5,300.47 m2
Sup. de Alineamiento Ofic.	159.41 m2
Sup. Neta:	91,086.91 m2

Sup. de Vialidad:	30,315.50 m2
Superficie de Lotificación:	47,622.53 m2

Nombre del Propietario: Fam. Aldrete Muñoz

- **Nombre del Perito: Arq. Sergio Ruvalcaba Higareda C.P. 2966809 C.E. 129(10-11) Perito O.P. 50**

CAPÍTULO II

La referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se deriva:

PRIMERO: Que según el Plan de Desarrollo de Centro de Población del Municipio de Tepatitlán de Morelos Jalisco, Se describe el predio denominado el Pipón

área donde se pretende el Desarrollo Habitacional "La Esperanza" Destinado como Área de Reserva Urbana de Control Especial N.1,(RUESP-1), Habitacional Unifamiliar densidad alta N. 3 (H4U-3)

**CAPÍTULO III.-
FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA**

PRIMERO: Que conforme al principio establecido en el Artículo 27 párrafo tercero; Artículo 73 Fracción XXIX-C y Artículo 115, Fracciones II, III, V, VI 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.

SEGUNDO: Que por mandato 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 artículo 27 párrafo tercero de la propia Constitución Política, facultades que se reglamentan en las disposiciones de los Artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos, y en particular por las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Tercero: Que conforme al Artículo 4 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento urbano en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, 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 del Fcto.
"La Esperanza "**

CUARTO: Que para proceder a formular el Plan Parcial de Urbanización del **Fcto. La Esperanza** 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 de Morelos, Jalisco. Conforme al Artículo 12 fracción I.II. III. Del decreto 19151 que reforma y adiciona la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, asumiendo su responsabilidad en la promoción del Desarrollo Urbano.

QUINTO: Que con fundamento en el dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos con número de expediente 5-PDU 026/2008 con fecha de 11 julio 2008 ,de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano,

del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos Jal, fue elaborado el Plan Parcial de Urbanización del Fcto. **La Esperanza**, siguiendo los lineamientos que el mismo contiene.

SEXTO: Que el terreno motivo de este Plan Parcial de Urbanización se encuentra registrado bajo régimen de propiedad privada, hecho el cual se manifiesta en la **Escritura Pública 10714** Tomo 18 Libro 5, en la Ciudad de Tepatitlán de Morelos Jal. 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.

SÉPTIMO: Para dar cumplimiento al mandato del párrafo del Art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las 88ª atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el Artículo 115 fracción II-III-V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de Asentamientos Humanos se ratifica que el Artículo 80 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 General de Asentamientos Humanos y en los Artículos 12,13,71 al 99 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco. Se expide:

Plan Parcial de Urbanización Fraccionamiento. **Fcto. La Esperanza** en la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

CAPÍTULO IV.-

REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN EL CUAL SE DERIVA

ARTÍCULO 1.- El Plan Parcial de Urbanización **Fcto. La Esperanza**, en la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, Es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

ARTÍCULO 2.- Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización **Fcto. La Esperanza** 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. La Esperanza** de las cuales se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal de el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco y la Secretaría de Desarrollo Urbano, mismas que dictaminaron precedentes por los asesores técnicos y autoridades.

ARTÍCULO 4.- Que el Ayuntamiento dictamina procedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización del **Fcto. La Esperanza** en función del dictamen técnico emitido por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal y con fundamento en los artículos 226 y 229 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 5.- Que las comisiones del Cabildo relacionadas con la Planeación, infraestructura y Servicios Públicos y su reglamento, con fundamento en el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, analizaron el proyecto del Plan Parcial del **Fcto. La Esperanza**

ARTÍCULO 6.- El Plan Parcial de Urbanización del **Fcto. La Esperanza** del que forma parte integral, los nexos gráficos y archivos de datos, contienen la expresión de los resultados de los estudios físicos, Geográficos, medio Natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables para la problemática de los Asentamientos Humanos, actividades productivas y acciones de conservación del medio ambiente así como para la consecución de los objetivos que determinan el mismo Plan.

ARTÍCULO 7.- Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización del **Fcto. La Esperanza** son de orden público y de interés Social, se expiden para el cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco

ARTÍCULO 8. El Plan Parcial de Urbanización **Fcto. La Esperanza** 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: Ley General de Asentamientos Humanos.

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

III.- Reglamento: Reglamento Estatal de Zonificación

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

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

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

Jalisco.

VII.- Plan: Plan Parcial de Urbanización del **Fcto. La Esperanza**

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

IX.- Anexo gráfico: Conjunto de planos impresos o archivos digitalizados que forman parte del Plan Parcial de Urbanización.

X.- Documento Básico: El conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan.

XI.- 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 y autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal.

CAPÍTULO V.-

Delimitación de las Áreas de Estudio y de Aplicación, conforme a los criterios establecidos en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco

ARTÍCULO 10.- Son los objetivos generales del Plan:
I.- Determinar la zonificación específica, precisando los Usos, Destinos y Reservas para una zona del centro de población denominada **Fcto. La Esperanza**

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

ARTÍCULO 11.- Son los objetivos del Plan:
I.- Garantizar la integración en el contexto urbano del desarrollo habitacional que se propone.

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

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

IV.- Señalar la densidad de edificación, intensidad de uso de suelo y los criterios de integración fisonómica.

V.- Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las

obras de urbanización como son: red de alcantarillado, red agua potable, red de electrificación, machuelos, banquetas, superficie de rodamiento (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 y el esparcimiento.

CAPÍTULO VI.-

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 51-59-35.25 ha. Que se establecen en el anexo gráfico (D1)

(A): Teniendo una colindancia:

*Al Norte: Fcto. Guadalupe y AU-6

*Al Sur: Propiedad Privada RU-MP-10

*Al Oriente: Río Tepatitlán y Núcleo de Feria Mpal.

*Al Poniente: Boulevard Acático y Frac. Jardines de Oriente

Así mismo su demarcación 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:

COTA N.		LONGITUD	COORDENADAS	
			X	Y
1	2	740.66	X: 731589.49	Y: 2301917.30
2	3	616.92	X: 732330.14	Y: 2301912.26
3	4	210.81	X: 732355.00	Y: 2301295.35
4	5	125.29	X: 732,114.44	Y: 2301277.44
5	6	460.21	X: 732,045.81	Y: 2301,159.88
6	1	681.73	X: 731580.90	Y: 2301235.62

Área de Aplicación.

La delimitación del área de Aplicación, artículo 8 Fracción II del Reglamento, corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre la cual se

establecerá la determinación de Usos y Destinos y normas de edificación de la Urbanización para regular el aprovechamiento de Áreas y Predios.

El polígono que forman los siguientes vértices de coordenadas, en el área de aplicación, que se establecen en el anexo gráfico (D2) con las siguientes coordenadas (INEGI) UTM teniendo como colindancia:

- Al Norte: Arroyo la Gloria
- Al Sur: propiedad particular
- Al Oriente: Río Tepatitlán
- Al Poniente: Boulevard Acatic

COTA N.	LONGITUD	COORDENADAS	
		X	Y
1	2	6.74	X: 732091.84 Y: 2301610.54
2	3	11.80	X: 732092.14 Y: 2301603.80
3	4	53.58	X: 732088.43 Y: 2301592.59
4	5	40.99	X: 732090.66 Y: 2301539.05
5	6	43.62	X: 732098.71 Y: 2301498.86
6	7	27.39	X: 732115.25 Y: 2301458.49
7	8	10.72	X: 732119.78 Y: 2301431.47
8	9	37.79	X: 732117.39 Y: 2301421.02
9	10	52.06	X: 732105.21 Y: 2301385.23
10	11	54.50	X: 732085.17 Y: 2301337.18
11	12	16.66	X: 732070.41 Y: 2301284.72
12	13	21.65	X: 732074.55 Y: 2301268.57
13	14	22.22	X: 732075.84 Y: 2301246.65
14	15	249.72	X: 732085.63 Y: 2301226.85
15	16	80.75	X: 731836.68 Y: 2301243.09
16	17	95.51	X: 731846.90 Y: 2301323.20
17	18	72.40	X: 731753.17 Y: 2301341.58
18	19	43.53	X: 731793.58 Y: 2301401.65
19	20	7.24	X: 731815.20 Y: 2301439.44
20	21	30.31	X: 731819.23 Y: 2301445.44
21	22	30.45	X: 731839.75 Y: 2301467.79
22	23	32.24	X: 731858.63 Y: 2301491.69
23	24	34.51	X: 731878.84 Y: 2301516.81
24	25	25.15	X: 731898.10 Y: 2301545.45
25	26	3.17	X: 731911.16 Y: 2301565.77
26	27	5.88	X: 731913.12 Y: 2301568.27
27	28	16.01	X: 731916.39 Y: 2301573.17
28	29	33.65	X: 731925.30 Y: 2301586.48
29	30	27.62	X: 731944.02 Y: 2301614.45
30	31	27.72	X: 731959.28 Y: 2301637.48
31	32	28.31	X: 731967.39 Y: 2301663.80
32	33	23.76	X: 731981.30 Y: 2301639.23
33	1	92.36	X: 732000.69 Y: 2301625.48

ARTÍCULO 14.- El área de Aplicación se determina y precisa en los planos D1 y E-1 del anexo gráfico.

CAPÍTULO VII.- ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONALES PARA LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 15.- El medio Físico Natural está determinado por las siguientes condiciones: las pendientes topográficas varían de Poniente a Oriente con una pendiente de 1.8 al 2.01 %. Respetar el área de Restricción del Río Tepatitlán y el Arroyo la Gloria.

Respetar el área de Restricción del colector que corre al margen del arroyo la Gloria

Estructura urbana: El predio donde se ubicará el Fcto. "La Esperanza" se encuentra al Sur del Fcto. Residencial Guadalupe, al Oriente del Fcto. Jardines de Oriente, al Poniente del Núcleo Municipal de Feria.

Tenencia del Suelo: dentro de la zona de estudio el régimen de propiedad general es pequeña propiedad, sin encontrarse asentamientos irregulares, ni de patrimonio histórico ni cultural.

Usos de Suelo: dentro de la zona de estudio predomina el uso de Suelo H4U, y H3Esp., con una vialidad principal de 21 mts. De sección denominada Boulevard Acatic y

teniendo por sus tangentes un uso de suelo MD-SD.

CAPÍTULO VIII.- DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN

I.- Generales:

ARTÍCULO 16.- Todas las obras y construcciones que se realicen en los 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 la autorización o licencia para efectuarlas.

ARTÍCULO 17.- La utilización del suelo comprendido en el área de Aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba y las disposiciones que se establecen:

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

B.- Las Leyes y Reglamentos y disposiciones Federales, Estatales y Municipales en materia de equilibrio Ecológico y Mejoramiento del ambiente.

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

D.- Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación.

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

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

ARTÍCULO 18.- Conforme lo dispuesto en los Artículos 4 fracción IV y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables de la Ley Estatal y su reglamento, se aprueban como elementos de zonificación urbana.

- La clasificación de Áreas contenidas en el plano E-1 del anexo gráfico
- La determinación de zonas de utilización específica de suelo, establecidas en el plano E-2 del anexo gráfico
- La estructura urbana que se define en el plano E-3 del anexo gráfico

ARTÍCULO 19. La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme los Planos E-01, E-02 y E-03, E04 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 20.- Las clasificaciones de Áreas se establece

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

ARTÍCULO 21.- 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.

I.- (RU-ESP-1) Reserva Urbana de Control Especial.

(RU-ESP.-1) Son las Áreas definidas como a la reserva urbana pero por razones de índole ambiental deben ser sujetas a un tratamiento especial para su urbanización.

Localizada al Sur de la Ciudad, en la localidad denominada el "Pipón"

Colindantes: Al norte con AU-UP-6y AU-RN2, al Poniente con RU-MP-10, Al Oriente, el Río Tepatitlán.

ARTÍCULO 22.- 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 Número 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:

II.- Normas de control para las Zonas Habitacionales

ARTÍCULO 23.- La determinación de las zonas y utilización del suelo establece y regula los Usos y Destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como Usos y Destinos predominantes, según se especifiquen en el plano E-2 del anexo gráfico.

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

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

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

conforme a normas de zonificación.

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

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

ARTÍCULO 25.- En toda la urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos Federales, Estatales así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del siguiente Plan, como condición necesaria para aprobar los proyectos definitivos y expedir licencias de urbanización y edificación como se ordena en los artículos 193 al 199, referentes a los lineamientos del Plan Parcial de Urbanización, y los artículos 305 y 306 referentes a la acción urbanística del tipo privado y 396 referente a la obra pública de la Ley Estatal.

ARTÍCULO 26.- La dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística Estatal y Federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

ARTÍCULO 27.- Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación prevista en los Artículos 60,119,122 y 125 fracción I del Reglamento son:

I.- Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4U)

1.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-1: con una superficie de 2,780.66 al Norte con área de protección a cuerpos de agua, al Sur con VL-1, al Oriente con VL-2, al Poniente con VSC-1.

2.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-2: con una superficie de 3,253.64m², al Norte con VL-1, al Sur con VL-3, al Oriente con VL-2, al Poniente con VL-6.

3.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-3: con una superficie de 3,717.02 m², al Norte con VL-3, al Sur con VL-4, al Oriente con VL-2, al Poniente con VL-6.

4.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-4: con una superficie de 4,827.31 m², al Norte con VL-4, al Sur con VL-5, al Oriente con VL-2, al Poniente con VL-6

5.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-5: con una superficie de 2,895.75 m², al Norte con VL-5, al Sur con H4U-9, al Oriente con VL-2, al Poniente con EV-4

6.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-6: con una superficie de 1,588.29 m², al Norte con VL-7, al Sur con H4U-18, al Oriente con VI-6, al Poniente con Boulevard Acatic

7.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-7: con una superficie de 2,912.69 m², al Norte con VL-5, al Sur con VL-8, al Oriente con VL-2, al Poniente con VL-6

8.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-8: con una superficie de 2,014.10 m², al Norte con VL-8, al Sur con VL-9, al Oriente con H4U-9, al Poniente con VL-15

9.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-9: con una superficie de 2430.17 m², al Norte con VL-8, al Sur con VL-9, al Oriente con VL-14, al Poniente con H4U-9

10.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-10: con una superficie de 6238.98 m², al Norte con VL-9, al Sur con VL-10, al Oriente con EV-4, al Poniente con VL-15

11.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-11: con una superficie de 2996.35 m², al Norte con VL-9, al Sur con VL-10, al Oriente con VL-14, al Poniente con EV-4

12.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-12: con una superficie de 2518.24 m², al Norte con VL-10, al Sur con VL-11, al Oriente con VL-13, al Poniente con P.P.

13.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-13: con una superficie de 2567.34 m², al Norte con VL-10, al Sur con VL-11, al Oriente con VL-14, al Poniente con VL-13

14.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-14: con una superficie de 5,200.33 m², al Norte con VL-11, al Sur con VL-12, al Oriente con EV-5, al Poniente con P.P.

15.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-15: con una superficie de 2585.07 m², al Norte con VL-11, al Sur con VL-12, al Oriente con VL-14, al Poniente con EV-5

16.- Habitacional Unifamiliar densidad alta H4U-16: con una superficie de 2216.03 m², al Norte con VL-12, al Sur con P.P., al Oriente con VL-14, al Poniente con Prop. Particular

II.- Zonas de Espacios Verdes y Abiertos (EV)

1.- EV – 2: con una superficie de 4085.63m² teniendo como límites, al Norte (C-A) Área de protección a cuerpos de agua. , al Sur con EV-3, al Oriente con C-A. al Poniente VL-2.

2.- EV – 1: Con una superficie de 363.79 m² teniendo como límites, al Norte (C-A) Área de protección a cuerpos de agua. , al Sur con EV-3, al Oriente con C-A.

al Poniente VL-2.

3.- EV – 3: con una superficie de 6823.98 teniendo como límites, al Norte EV-1. , al Sur con Prop. Particular, al Oriente con C-A. al Poniente VL-14.

4.- EV – 4: con una superficie de 1435.50 m² teniendo como límites, al Norte VL-9. , al Sur con VL-10, al Oriente con H4U-11. al Poniente H4U-10.

5.- EV-5: con una superficie de 2632.57 m² como límites, al Norte VL-11, al Sur con VL-12., al Oriente con VL-14. al Poniente H4U-13

6.- EI-IN: con una superficie de 379.94 m², Área de Infraestructura, pozo profundo para Abastecimiento de Agua Potable, teniendo como límites al Norte con H4U-2, al Sur VL-3, al Poniente con VL-2, al Oriente con H4U-2.

ARTÍCULO 28.- La normatividad para las zonas H4-U son:

A.- La densidad máxima será de 290 hab. Por hectárea lo que representa 58 viviendas por hectárea

B.- La superficie mínima de lote será de 90.00 M²

C.- El frente mínimo de lote será de 6.00 ML

D.- El índice de edificación será de 90.00 M² por vivienda

E.- El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) no será mayor de 0.80 y consecuentemente la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 % de la superficie total del lote.

F.- El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior al 1.6 y por tanto la superficie construida máxima no excederá al 160 % 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 1 automóvil, o en áreas comunes de estacionamiento el equivalente a 1 automóvil por vivienda .

I.- La restricción frontal será de 2 mts. En esta superficie se deberá tener un mínimo de 30 % de espacios verdes.

J.- Las restricciones laterales - sin /restricción

K.- La restricción posterior será de 3 mts.

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

ARTÍCULO 29.- La normatividad específica para las zonas (EV) es:

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

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

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

IV.- Se deberá tener dentro del terreno un área de estacionamiento con capacidad mínima de un cajón por cada 1,000.00 M2 del área total del terreno.

V.- Normas de Control para Imagen Urbana

ARTÍCULO 30.- Configuración urbana e imagen visual: los tipos de zonas establecidos en el área de aplicación del presente Plan Parcial se sujetarán a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje, que deberán ser obligatorios tanto para las autoridades que realicen obra pública, como los propietarios de la zona:

I.- Pavimentos: los arroyos de las calles locales deberán ser de Concreto Asfáltico o similar, con guarniciones integrales de concreto hidráulico.

II.- Banquetas: En calles locales serán de concreto hidráulico con andador peatonal con un mínimo de ancho de 1.50 ML

III.- Mobiliario Urbano: placas de nomenclatura, conforme a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio.

IV.- Cubiertas: Para las zonas habitacionales de densidad H3-ESP las cubiertas serán planas ,70% e inclinadas en un 30% de la construcción.

V.- Modo Edificación: semi-cerrado; en las zonas habitacionales unifamiliares de densidad alta (H4-U)

ARTÍCULO 31.- La dependencia Municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística Estatal y Federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

CAPÍTULO IX.- NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA DE TRÁNSITO

I. Criterios de Diseño de Vialidad

ARTÍCULO 32.- Las obras de urbanización y edificación que se realicen dentro del área de Aplicación del Plan Parcial, deberán respetar lo estipulado en el Capítulo I, Artículos 235, 236 y 237 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad.

I.- Criterios de obras para personas con discapacidad

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

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 híbrida, con acometida domiciliaria
- 5.- Red de Alumbrado público sobre poste de CFE., instalación híbrida en vialidades, 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.
- 11.- Pavimentos de concreto asfáltico o similar.

ARTÍCULO 33.- Las Áreas de Cesión para Destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permita su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual la zona en cuestión no podrá obtener la incorporación municipal.

ARTÍCULO 34.- Las obras mínimas de urbanización que deben tener estas áreas son las siguientes: redes de agua potable y alcantarillado sanitario, redes de electrificación y alumbrado, así como también los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos, jardinería y mobiliario urbano necesario.

IV.- Determinación de Áreas de Cesión para Destinos

ARTÍCULO 35.- Conforme a lo establecido en el artículo 132, fracción XI incisos e y h de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, se establecen:

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

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

a) Cesiones para equipamiento: corresponden a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al H Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente
Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas
Espacios libres, y espacios construidos.

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

ARTÍCULO 36.- Las áreas de Cesión para Destinos, así como las vías públicas serán de dominio público por lo que al término de la acción urbanística deberán consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo, estas quedaran en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el Municipio.

ARTÍCULO 37.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 136 fracción IV del Reglamento, para la zona habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U) la Cesión para Destinos al Ayuntamiento comprenderá el 15.00% de la superficie habitacional del predio.

Superficie de Terreno:	96,546.79 m2
Sup. Protección C.A.	5,300.47 m2
Sup. De Alineamiento Ofic.	159.41 m2
Sup. Neta:	91,086.91 m2

SUP: de Cesión 15 %: = **13,663.03 m2**

Sup. De Cesión física: 15,721.41 m2

**Sup. De Donación voluntaria:
2,058.38 m2**

Esta Área no es considerada, ni será susceptible a transferencia de derechos, ni como algún otro pago, ante las autoridades Municipales.

III.- DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

PARA VIALIDAD

ARTÍCULO 38.- La estructura urbana define las características, modo de operar y adecuadas jerarquías de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

ARTÍCULO 39.- Los elementos que integran la imagen urbana existentes y propuestos para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen en el plano E-3 del anexo 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 40.- Las vialidades contenidas en el Área de aplicación del Plan Parcial se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

El predio en general será rellenado y compactado en las áreas que sean necesarias según proyecto de rasantes, para evitar el área de riesgo de inundaciones, corroborado por protección civil, y en la cota más baja se realizará mamposteo, como contención a 1.30 mts

VL-1 Vialidad local 1, con una superficie de 892.35 m2, un derecho de vía de 11 ml. , una longitud de 81.12 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-2 Vialidad local 2, con una superficie de 2,413.34 M2, un derecho de vía de 11 ml., una longitud de 219.39 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-3 Vialidad local 3, con una superficie de 1,173.07 M2, un derecho de vía de 11 ml. una longitud de 106.64 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-4 Vialidad local 4, con una superficie de 1,416.94 M2, un derecho de vía de 10 ml. una longitud de 141.69 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-5 Vialidad local 5, con una superficie de 2,011.68M2, un derecho de vía de 11 ml. una longitud de 182.88 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-6 Vialidad local 6, con una superficie de 1,961.18M2, un derecho de vía de 11 ml. una longitud de 178.28ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-7 Vialidad local 7, con una superficie de 274.50 M2, un derecho de vía de 17.80 ml. una longitud de 15.42 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VSC-1 Vialidad Sub-colectora n.1, con una superficie de 1,957.22 M2, un derecho de vía de 10 ml. una longitud de 195.72 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-8 Vialidad local 8, con una superficie de 2,129.77M2, un derecho de vía de 11 ml. una longitud de 193.61 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-9 Vialidad local 9, con una superficie de 2,417.54M2, un derecho de vía de 11 ml. una longitud de 219.77ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-10 Vialidad local 10, con una superficie de 2,370.05 M2, un derecho de vía de 11 ml. una longitud de 215.45 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-11 Vialidad local 11, con una superficie de 1,893.05M2, un derecho de vía de 11 ml. una longitud de 172.09 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-12 Vialidad local 12, con una superficie de 1,974.25 M2, un derecho de vía de 11 ml. una longitud de 179.47 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-13 Vialidad local 13, con una superficie de 659.99 M2, un derecho de vía de 11 ml. una longitud de 59.99 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-14 Vialidad local 14, con una superficie de 3,012.79 M2, un derecho de vía de 11.00 ml. una longitud de 273.89ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-15 Vialidad local 15, con una superficie de 1,635.57M2, un derecho de vía de 11.00 ml. una longitud de 148.68 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VL-16 Vialidad local 16, con una superficie de 598.62 M2, un derecho de vía de 17.00 ml. una longitud de 35.21 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

VSC-2 Vialidad Sub-colectora n.1, con una superficie de 1,523.59 M2, un derecho de vía de 10 ml. una longitud de 153.35 ML y un ancho de banqueta de 1.80 ML

Sup. Total de Vialidad: 30,315.50 m2

CAPÍTULO X.-

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 41.- Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las Áreas para las que se determinan los Usos, Destinos y Reservas; los fedatarios que autoricen actos convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto a los predios; las autoridades o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

ARTÍCULO 42.- 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 43.- 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 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 influyen en el desarrollo del centro de población.

ARTICULO 44.- 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, para proponer o inconformarse al presente plan conforme al procedimiento previsto en el artículo 45 de la Ley Estatal.

CAPÍTULO XI.- TRANSITORIOS

PRIMERO. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización de **Fcto. La Esperanza** 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 a su publicación.

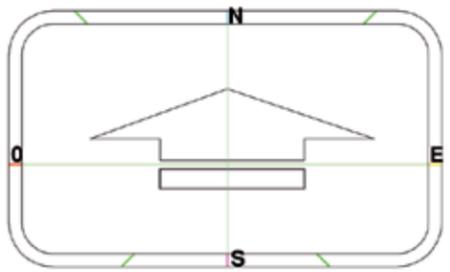
TERCERO.- Al publicarse y entrar en vigor el Plan y las determinaciones de Usos, Destinos y Reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan y sus normas de Zonificación.

Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos Jalisco.

Tepatitlán de Morelos, Jal. A 09 de diciembre de 2010

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRAC. RESIDENCIAL LA ESPERANZA

TEPATITLAN DE MORELOS JALISCO



ESPECIFICACIONES

A AREA DE ESTUDIO
SUP. 51-59-35.25 HAS.

COTA N.		LONGITUD	COORDENADAS	
1	2		X	Y
1	2	740.66	X: 731589.49	Y: 2301917.30
2	3	616.92	X: 732330.14	Y: 2301912.26
3	4	210.81	X: 732355.00	Y: 2301295.35
4	5	125.29	X: 732114.44	Y: 2301277.44
5	6	460.21	X: 732045.81	Y: 2301199.88
6	1	681.73	X: 731580.90	Y: 2301235.62

B AREA DE APLICACION
SUP. 9-65-46.79 HAS.

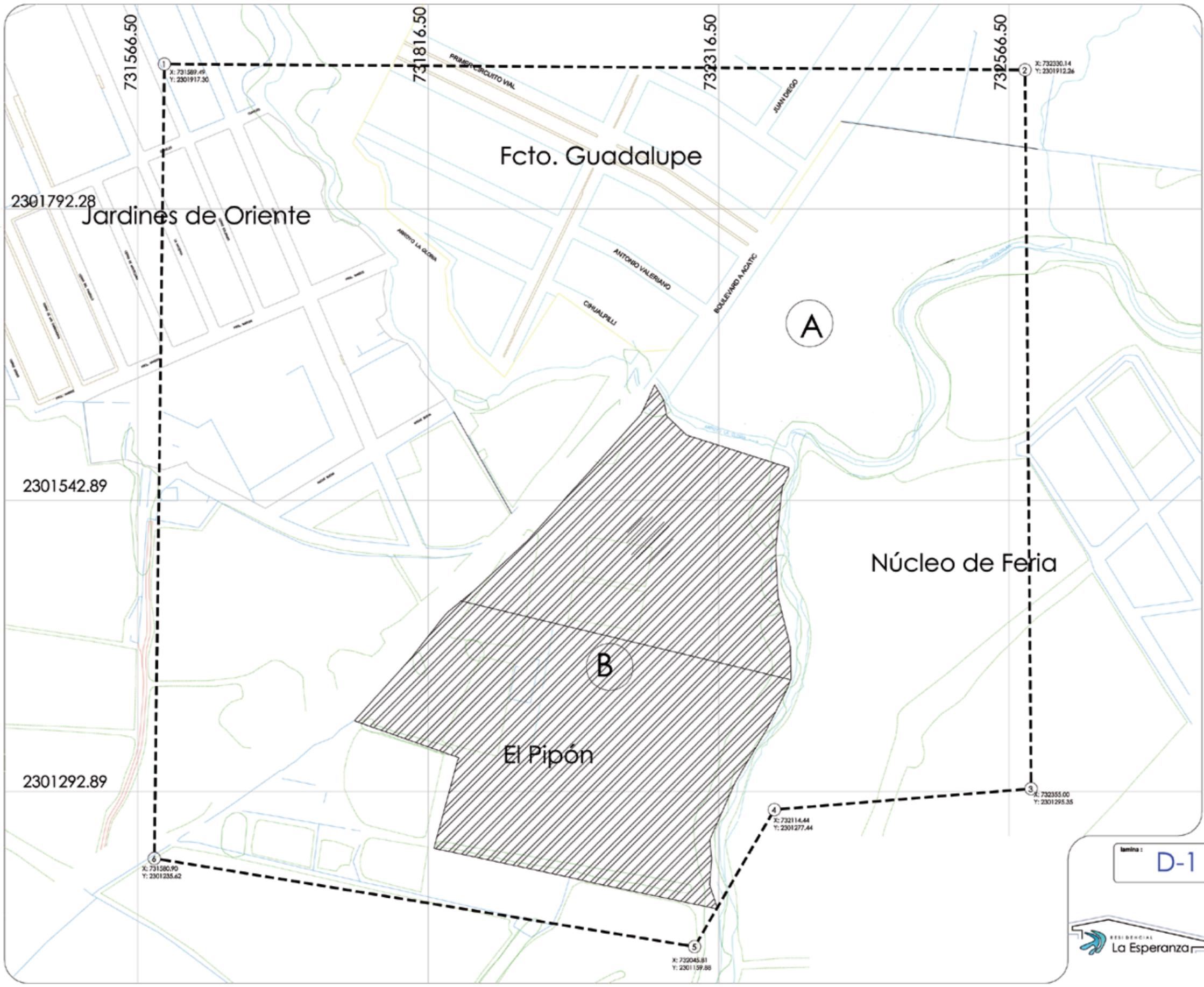
LOCALIZACION



lámina : **D-1**

USO DE SUELO : **H4-U** **AREA DE APLICACION**
PROPIETARIO (S) : **FAM. ALDRETE MUÑOZ**

PERTO DE OBRA :		RSO
NOMBRE: ARO. SERGIO RIVALCABA HIGARERA		
ESCALA : S/E	FECHA :	
ADSORCION : MTS.	NOV-2010	
TEPATITLAN DE MORELOS JALISCO		

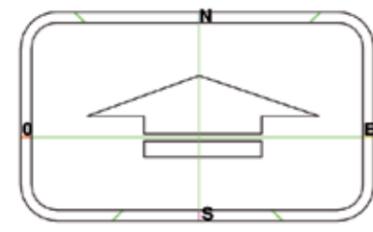




PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRAC. RESIDENCIAL LA ESPERANZA



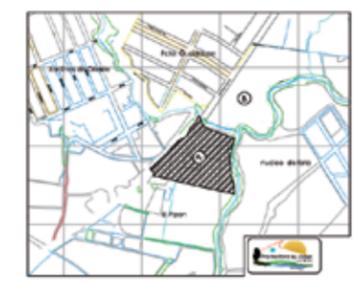
TEPATILAN DE MORELOS JALISCO



ESPECIFICACIONES

-  COLECTOR MUNICIPAL EXISTENTE
-  LINEA DE DRENAJE
-  LINEA DE AGUA POTABLE
-  LINEA DE ENERGIA ELECTRICA

LOCALIZACION



SECTOR: **E04**

H 4-U **ESTRUCTURA URBANA**

PROPIETARIO(S): **FAM. ALDRETE MUÑOZ**

PUNTO DE OBRAS:	
NOMBRE: ARG. SERGIO RIVACABA HERRERA	
ESCALA: 1:10	FECHA: NOV-2010
HOJA: 01/01	PROYECTO: 104-0010
TEPATILAN DE MORELOS JALISCO	



1a ETAPA

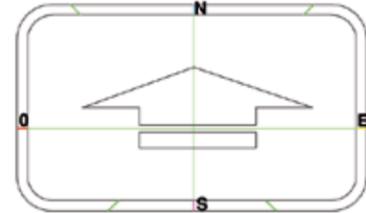
manzanas	
1.-	2781.6600
2.-	3253.6400
3.-	3717.0200
4.-	4827.3100
5.-	2895.7500
6.-	1588.2900
	19063.6700

2a ETAPA

manzanas	
7.-	2912.6900
8.-	2014.1000
9.-	2430.1700
10.-	6238.9800
11.-	2996.3500
12.-	2518.2400
13.-	2567.7400
14.-	2585.0700
15.-	2079.4900
16.-	2216.0300
	28558.8600

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRAC. RESIDENCIAL LA ESPERANZA

TEPATITLAN DE MORELOS JALISCO



ESPECIFICACIONES

SUP. TOTAL DEL TERRENO: 96,546.79 M2
 SUP. PROT. A C.A. : 5,300.47 M2
 SUP. ALINEAMIENTO ORC. 159.41 M2
 SUP. NETA: 91,086.91 M2

SUP. CESION: 15% 13,663.03 M2
 SUP. PARQUE LINEAL 2,058.38 M2
 SUP. TOTAL DE CESION: 15,721.41 M2

SUP. PARQUE LINEAL: 13,663.03 X 1.25%
 3,415.75 (-) RI-DR = 1,356.82 M2

AREAS DE CESION:

CESION	
EV-1	240,7600
EV-2	408,4200
EV-3	485,1800
EV-4	748,3800
EV-5	340,2900
EV-6	379,9400
TOTAL	2,203,3700

SUP. TOTAL LOTIFICABLE 19,063.67 m2
 SUP. TOTAL LOTIFICABLE 28,558.86 m2
47,622.53 m2

LOCALIZACION



SERIE: **E02'**

H - U **LOTIFICACION**

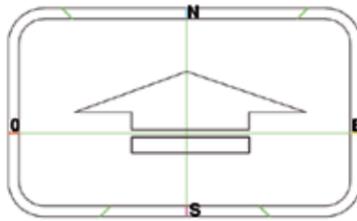
PROPIETARIO (S) **FAM. ALDRETE BARBA**



PERIODO DE OBRA:
 NOMBRE ABO. SERGIO RIVACALCANA HERRERA
 ESCALA: S/E FECHA: NOV-2010
 ADOPTADA: LEG. TEPATITLAN DE MORELOS JALISCO

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRAC. RESIDENCIAL LA ESPERANZA

TEPATILAN DE MORELOS JALISCO

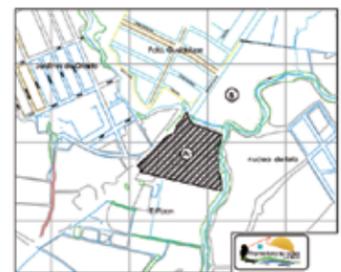


ESPECIFICACIONES

SUP. TOTAL DEL TERRENO: 96,549.79 M2

- AREA DE APLICACION
- CURVAS DE NIVEL
- CORDENADAS U.T.M.
- ARROYO INTERMITENTE
- DIRECCION DE PENDIENTES
- ARBOLADO EXISTENTE
- ALINEAMIENTO OFICIAL BOULEVARD ACATIC

LOCALIZACION



Escala: D-2

USO DE SUELO: H-4-U MEDIO FISICO NATURAL

PROPIETARIO (S): FAM. ALDRETE MUÑOZ

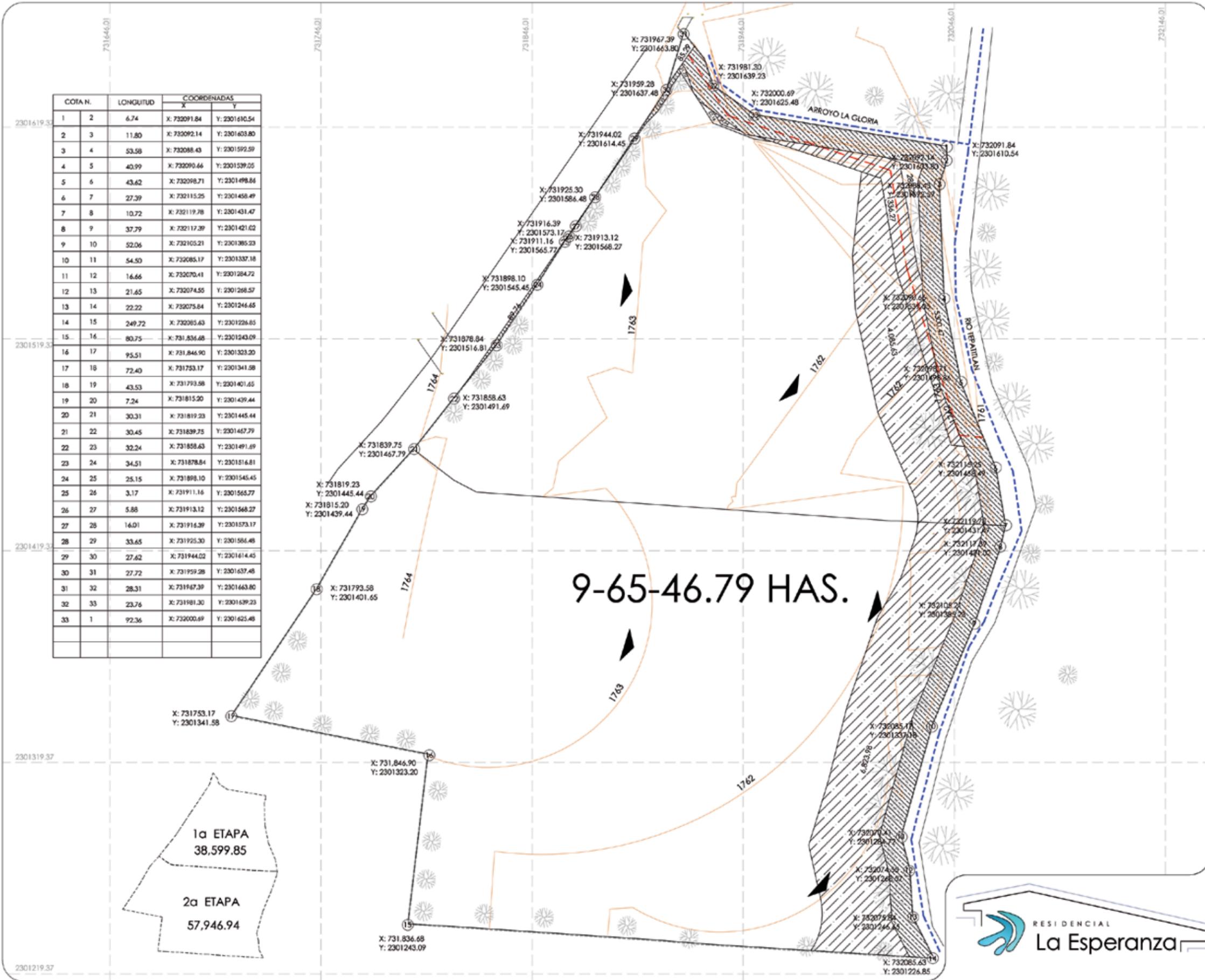
PUERTO DE OBRA: []
 NOMBRAMIENTO: SERGIO RIVALLANCA FIGUEROA
 EDICION: S/E FECHA: NOV-2010
 REVISION: []
 TEPATILAN DE MORELOS JALISCO

COTA N.		LONGITUD	COORDENADAS	
			X	Y
1	2	6.74	X: 732091.84	Y: 2301610.54
2	3	11.80	X: 732092.14	Y: 2301603.80
3	4	53.58	X: 732088.43	Y: 2301592.59
4	5	40.99	X: 732090.66	Y: 2301539.05
5	6	43.62	X: 732098.71	Y: 2301498.86
6	7	27.39	X: 732115.25	Y: 2301458.49
7	8	10.72	X: 732119.78	Y: 2301431.47
8	9	37.79	X: 732117.39	Y: 2301421.02
9	10	52.06	X: 732105.21	Y: 2301385.23
10	11	54.50	X: 732085.17	Y: 2301337.18
11	12	16.66	X: 732070.41	Y: 2301284.72
12	13	21.65	X: 732074.55	Y: 2301268.57
13	14	22.22	X: 732075.84	Y: 2301246.65
14	15	249.72	X: 732085.63	Y: 2301226.85
15	16	80.75	X: 731836.68	Y: 2301243.09
16	17	95.51	X: 731846.90	Y: 2301323.20
17	18	72.40	X: 731753.17	Y: 2301341.58
18	19	43.53	X: 731793.58	Y: 2301401.65
19	20	7.24	X: 731815.20	Y: 2301409.44
20	21	30.31	X: 731819.23	Y: 2301443.44
21	22	30.45	X: 731839.75	Y: 2301467.79
22	23	32.24	X: 731858.63	Y: 2301491.69
23	24	34.51	X: 731878.84	Y: 2301516.81
24	25	25.15	X: 731898.10	Y: 2301545.45
25	26	3.17	X: 731911.16	Y: 2301565.77
26	27	5.88	X: 731913.12	Y: 2301568.27
27	28	16.01	X: 731914.39	Y: 2301573.17
28	29	33.65	X: 731923.30	Y: 2301586.48
29	30	27.62	X: 731944.02	Y: 2301614.45
30	31	27.72	X: 731959.28	Y: 2301637.48
31	32	28.31	X: 731967.39	Y: 2301663.80
32	33	23.76	X: 731981.30	Y: 2301639.23
33	1	92.36	X: 732000.69	Y: 2301625.48



9-65-46.79 HAS.

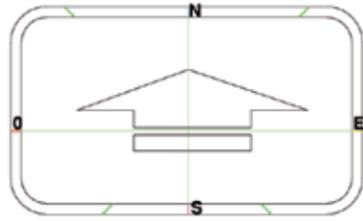




COTA N.		LONGITUD	COORDENADAS	
1	2		X	Y
1	2	6.74	X: 732091.84	Y: 2301610.54
2	3	11.80	X: 732092.14	Y: 2301603.80
3	4	53.58	X: 732088.43	Y: 2301592.59
4	5	40.99	X: 732090.66	Y: 2301599.05
5	6	43.62	X: 732098.71	Y: 2301498.84
6	7	27.39	X: 732115.25	Y: 2301458.49
7	8	10.72	X: 732119.78	Y: 2301431.47
8	9	37.79	X: 732117.39	Y: 2301421.02
9	10	52.06	X: 732105.21	Y: 2301385.23
10	11	54.50	X: 732085.17	Y: 2301337.18
11	12	16.66	X: 732070.41	Y: 2301284.72
12	13	21.65	X: 732074.55	Y: 2301268.57
13	14	22.22	X: 732075.84	Y: 2301246.65
14	15	249.72	X: 732065.63	Y: 2301226.85
15	16	80.75	X: 731836.68	Y: 2301243.09
16	17	95.51	X: 731846.90	Y: 2301323.20
17	18	72.40	X: 731753.17	Y: 2301341.58
18	19	43.53	X: 731793.58	Y: 2301401.65
19	20	7.24	X: 731815.20	Y: 2301439.44
20	21	30.31	X: 731819.23	Y: 2301445.44
21	22	30.45	X: 731839.75	Y: 2301467.79
22	23	32.24	X: 731858.63	Y: 2301491.69
23	24	34.51	X: 731878.84	Y: 2301516.81
24	25	25.15	X: 731898.10	Y: 2301545.45
25	26	3.17	X: 731911.16	Y: 2301565.77
26	27	5.88	X: 731913.12	Y: 2301568.27
27	28	16.01	X: 731916.39	Y: 2301573.17
28	29	33.65	X: 731925.30	Y: 2301584.48
29	30	27.62	X: 731944.02	Y: 2301614.45
30	31	27.72	X: 731959.28	Y: 2301637.48
31	32	28.31	X: 731967.39	Y: 2301663.80
32	33	23.76	X: 731981.30	Y: 2301639.23
33	1	92.36	X: 732000.69	Y: 2301625.48

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRAC. RESIDENCIAL LA ESPERANZA

TEPATILAN DE MORELOS JALISCO

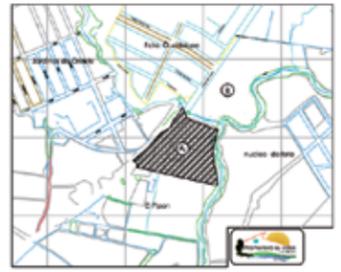


ESPECIFICACIONES

SUP. TOTAL DEL TERRENO: 96,5496.79 M2

- AREA DE APLICACION
- CURVAS DE NIVEL
- CORDENADAS U.T.M.
- ARROYO INTERMITENTE
- COLECTOR MUNICIPAL
- DERECHO DE VIAL FEDERAL RIO TEPATILAN
- SERVIDUMBRE COLECTOR MPAL.
- ALINEAMIENTO OFICIAL BOULEVARD ACATIC

LOCALIZACION



ESCALA: D-3

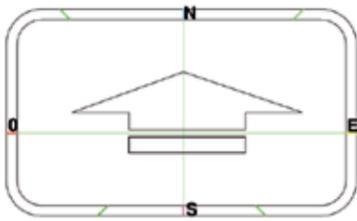
CONDICION: H 4-U MEDIO FISICO TRANSFORMADO

PROPIETARIO: FAM. ALDRETE MUÑOZ

PUNTO DE OMPA:	
NOMBRAS DEL SERVIDOR REVALUADA HIGARDA	
ESCALA: 1/20	FECHA: NOV 2010
COORDINADOR: []	PROYECTISTA: []
TEPATILAN DE MORELOS JALISCO	



PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRAC. RESIDENCIAL LA ESPERANZA
TEPATITLAN DE MORELOS JALISCO



ESPECIFICACIONES

- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
- VL-1 VIALIDAD LOCAL N.1
- VSC-1 VIALIDAD SUBCOLECTORA N.1



Hoja: **E-3**

ESCALA: **H 4-U**

PROPIETARIO: **FAM. ALDRETE MUÑOZ**

PERITO DE OBRAS: **HOMBREARG. SERGIO HUYALCABA HUARDEA**

FECHA: **NOV-2010**

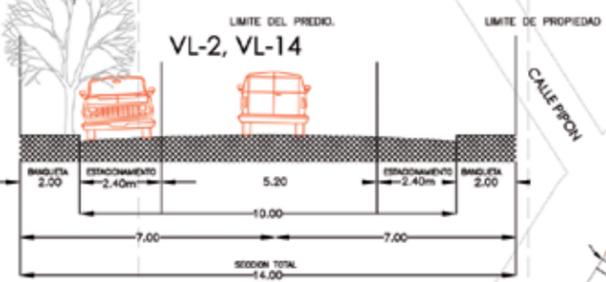
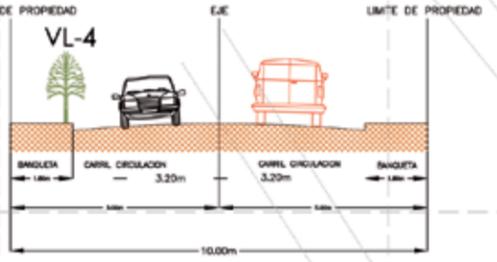
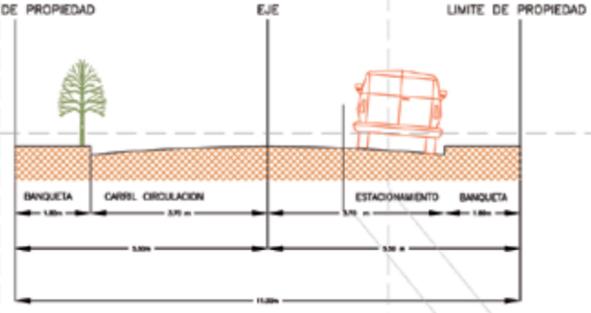
TEPATITLAN DE MORELOS JALISCO

VIALIDAD	AREA	SECCION	LONGITUD
VL-1	892.35	11.00	83.96
VL-2	2413.34	11.00	171.83
VL-3	1173.07	11.00	109.72
VL-4	1416.94	10.00	176.38
VL-5	2011.68	11.00	196.05
VL-6	1961.18	11.00	155.26
VL-7	274.50	17.80	15.42
VSC-1	1957.22	10.00	195.72
12,100.28			

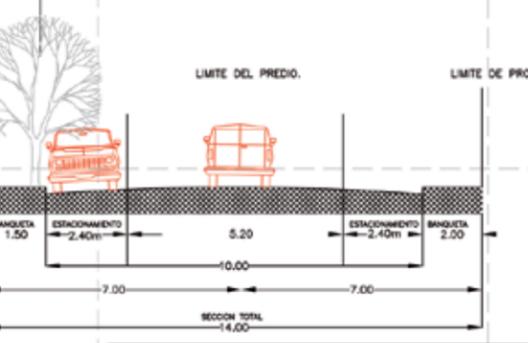
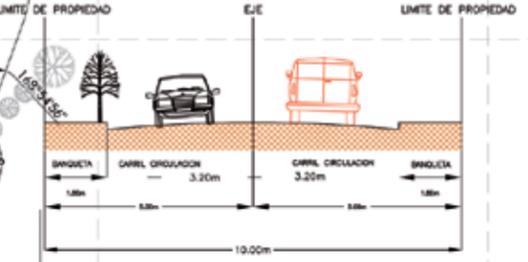
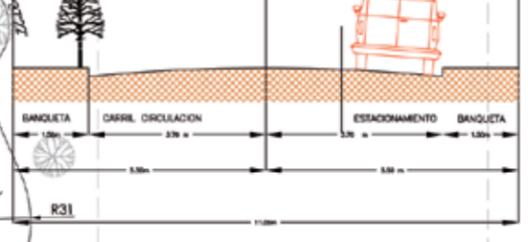
VIALIDAD	AREA	SECCION	LONGITUD
VL-8	2,129.77	11.00	226.87
VL-9	2,417.54	11.00	223.15
VL-10	2,370.05	11.00	213.22
VL-11	1893.05	11.00	164.15
VL-12	1974.25	11.00	182.54
VL-13	659.99	11.00	71.00
VL-14	3012.79	11.00	216.36
VL-15	1635.57	11.00	134.64
VL-16	598.62	17.00	16.15
VSC-2	1523.59	10.00	152.35
18,215.22 M2			

SUP. TOTAL VIALIDAD: 30,315.50 M2

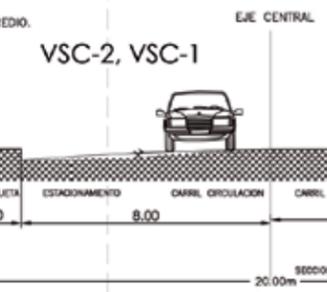
SECCIONES 1A ETAPA
VL-1, VL-3, VL-5, VL-8, VL-9
VL-10, VL-11, VL12, VL-13



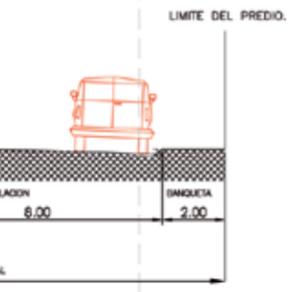
SECCIONES 2A ETAPA
BANQUETAS DE 1.50 MTS



CARRIL A DESARROLLAR POR
FRACCIONAMIENTO RES. ESPERANZA

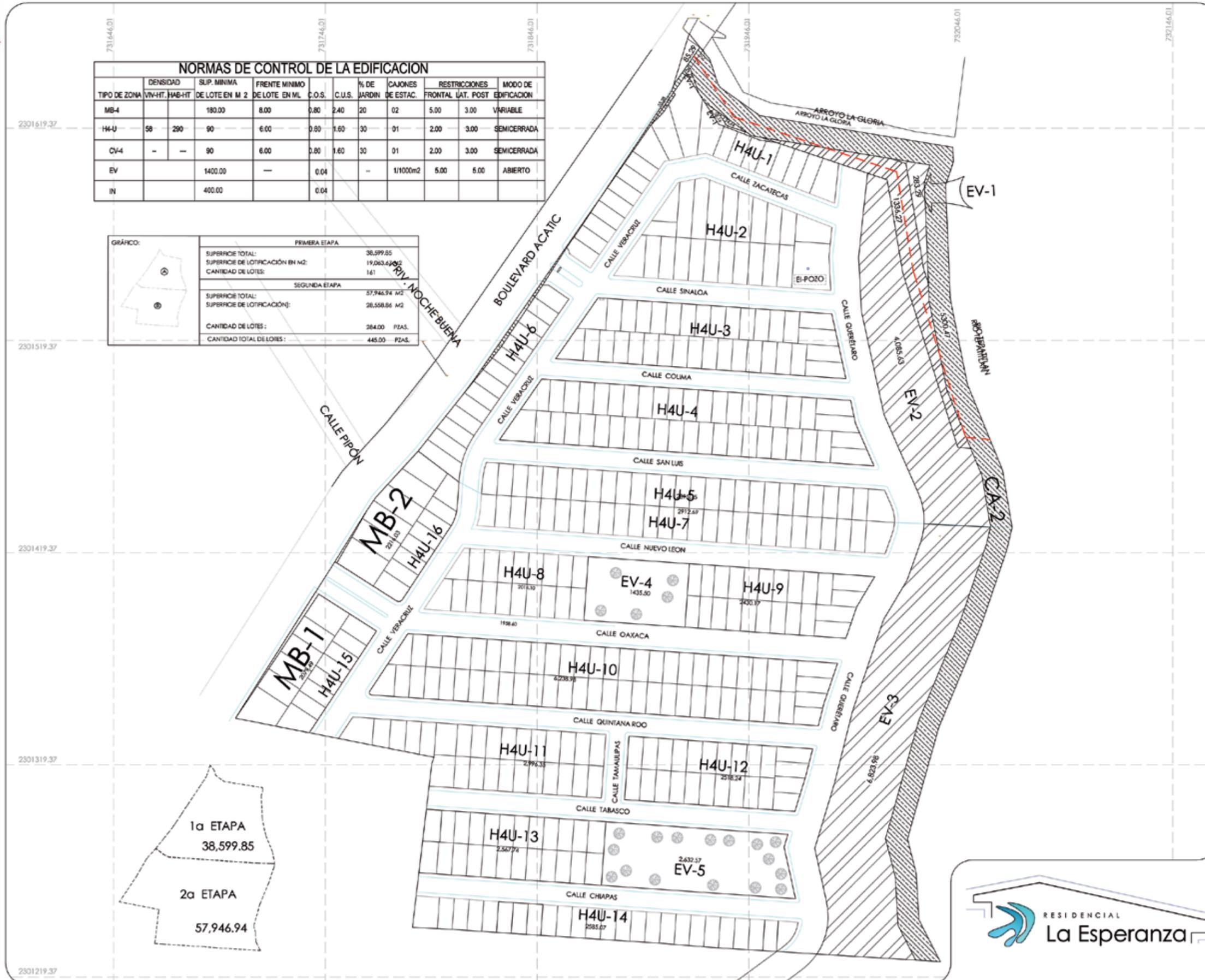


CARRIL A FUTURO



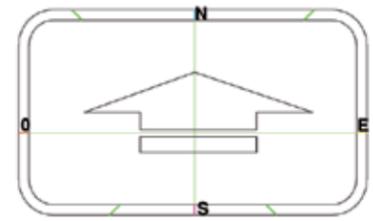
NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACION										
TIPO DE ZONA	DENSIDAD	SUP. MINIMA DE LOTE EN M ²	FRENTE MINIMO DE LOTE EN ML.	C.O.S.	C.U.S.	% DE JARDIN DE ESTAC.	CAJONES DE ESTAC.	RESTRICCIONES FRONTAL LAT. POST	MODO DE EDIFICACION	
MB-4		180.00	8.00	0.80	2.40	20	02	5.00 3.00	VARIABLE	
H4-U	58	290	90	6.00	0.90	1.60	30	2.00 3.00	SEMICERRADA	
CV-4	-	-	90	6.00	0.80	1.60	30	2.00 3.00	SEMICERRADA	
EV		1400.00	-	0.04	-	-	1/1000m ²	5.00 5.00	ABIERTO	
IN		400.00	-	0.04	-	-	-	-	-	

GRÁFICO:	PRIMERA ETAPA	
		SUPERFICIE TOTAL:
	SUPERFICIE DE LOTIFICACION EN M ² :	19,063.49
	CANTIDAD DE LOTES:	161
SEGUNDA ETAPA		
	SUPERFICIE TOTAL:	57,946.94 M ²
	SUPERFICIE DE LOTIFICACION:	28,558.86 M ²
	CANTIDAD DE LOTES:	284.00 PZAS.
	CANTIDAD TOTAL DE LOTES:	445.00 PZAS.



PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRAC. RESIDENCIAL LA ESPERANZA

TEPATITLAN DE MORELOS JALISCO



ESPECIFICACIONES

- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
- H4-U HABITACION UNIFAMILIAR N.1
- IN INFRAESTRUCTURA (POZO)
- CV-1 COMERCIO VECINAL N.1
- AREA DE PROTECCION A CUERPOS DE AGUA
- CESION ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS PARQUE LINEAL SOUTIADO POR ATUNE.
- RESTRICCION POR INFRAESTRUCTURA COLECTOR MUNICIPAL
- COLECTOR MUNICIPAL
- CESION PARA ESPACIOS VERDES N.1

MB4-5 NIVIO BARRIAL INTENSIDAD ALTA N.5

AREAS DE CESION:

CESION	AREA (M ²)	TOTAL
EV-1	363.7900	52.16 M ² 290.46 M ² EV-1 363.79 M ²
EV-2	4085.6300	
EV-3	6823.9800	
EV-4	1435.5000	
EV-5	2632.5700	
Ri-DR	1360.9100	
EI-P	379.9400	
TOTAL	17082.3200	

LOCALIZACION



MAPA: E-2

ZONIFICACION SECUNDARIA

PROPIETARIO: FAM. ALDRETE BARBA

PERITO DE OBRAS: []

NOMBRE: SERGIO RIVALEZ GARCIA

FECHA: NOV-2010

TEPATITLAN DE MORELOS JALISCO





Tepatitlán
de Morelos

Gobierno Municipal 2010 - 2012

LA GACETA MUNICIPAL

TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.

COMUNICACIÓN 
SOCIAL TEPATITLÁN

Visita nuestros sitios web:

www.tepatitlan.gob.mx

www.comunicaciontepa.com

