



GOBIERNO
DEL ESTADO
DE JALISCO
PODER EJECUTIVO

E L E S T A D O

de Jalisco

PERIÓDICO OFICIAL

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE JALISCO
Ing. Alberto Cárdenas Jiménez

SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO
Dr. Mauricio Limón Aguirre

DIRECTOR DE PUBLICACIONES
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

Registrado desde el
3 de septiembre de 1921.
Trisemanal:
martes, jueves y sábados.
Franqueo pagado.
Publicación Periódica.
Permiso Núm. 0080921.
Características 117252816.
Autorizado por SEPOMEX.

periodicooficial.jalisco.gob.mx

**JUEVES 1 DE MARZO
DE 2001**

GUADALAJARA, JALISCO
T O M O C C C X X V I I

39

SECCIÓN II



GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO DE JALISCO

Ing. Alberto Cárdenas Jiménez

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

Dr. Mauricio Limón Aguirre

DIRECTOR DE PUBLICACIONES

Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

Registrado desde el 3 de septiembre de 1921.

Trisemanal: **martes, jueves y sábados.**

Franqueo pagado. Publicación Periódica.

Permiso Núm. **0080921.**

Características **117252816.**

Autorizado por **SEPOMEX.**

periodicooficial.jalisco.gob.mx

PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
"Los Arroyos"

TITULO I

CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El plan parcial de urbanización para la expansión urbana denominado "Los Arroyos", establece

- I. La clasificación de áreas.
- II. La zonificación específica, precisando los usos y destinos.
- III. Determinación específica de las áreas de cesión para destinos.
- IV. Las normas aplicables a fin de regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación.

Artículo 2.- Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el plan parcial de urbanización, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 143, 219 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 3.- Para los efectos del presente plan parcial se designará como:

- I. **Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- II. **Reglamento:** El reglamento estatal de Zonificación.
- III. **Municipio:** El municipio de Tepatlilán.
- IV. **Centro de población:** Tepatlilán.
- V. **Plan de Desarrollo Urbano:** El Plan de Desarrollo Urbano de Tepatlilán.
- VI. **Documento técnico:** El conjunto de análisis, estudios y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas relativos a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo urbanístico del plan.
- VII. **Anexo gráfico:** El conjunto de planos impresos que forman parte de este plan.
- VIII. **Determinación de usos, destinos y reservas:** son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización a las cuales se sujetará el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.
- IX. **Dependencia Municipal:** La dependencia técnica y administrativa competente para emitir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación en este caso la Dirección General de Obras Públicas Municipales.
- X. **La acción urbanística:** "Los Arroyos".
- XI. **El Urbanizador:** IPROVIPE.

Artículo 4.- El presente plan parcial de urbanización del que forman parte integral los anexos gráficos, contiene la exposición de los resultados de los estudios técnicos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática del crecimiento urbano de una zona del Municipio de Tepatitlán, traducido en actividades propias de habitar y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente.

Artículo 5.- El plan parcial de urbanización forma parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de "Centro de Población", el cual contiene la clasificación de áreas y zonificación secundaria definidos en los planos correspondientes en el anexo gráfico.

Artículo 6.- El área de aplicación del plan constituye su ámbito territorial; para regular el aprovechamiento de las áreas y los predios, para los efectos de la Ley.

CAPITULO SEGUNDO

ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

DATOS GENERALES DEL PROYECTO.

Artículo 7.- El predio de la acción urbanística del desarrollo habitacional unifamiliar, densidad alta, denominado Los Arroyos, se localiza al sureste de la localidad de Tepatitlán, frente a la carretera federal Guadalajara Tepatitlán, cuenta con una superficie de 100.160.74m² se pretende la construcción de 638 viviendas lo que arroja una población de 3190 habitantes.

CAPITULO TERCERO

FUNDAMENTACION JURIDICA

Artículo 8.- El presente Plan Parcial de Urbanización se deriva del Plan de Desarrollo Urbano de Tepatitlán, el cual fue aprobado en sesión de cabildo el día 21 de Noviembre de 1994 y publicado en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" el día 13 de diciembre de 1994 e inscrito en el registro público de la Propiedad en la inscripción número 1, folios 1 al 5 del libro 1 sección sexta.

Los lineamientos y normas contenidos en el documento de referencia fueron referenciados en el dictamen de Trazos, Usos y Destinos específicos con No de expediente 5 004/96 emitido por la dirección de obras públicas del H. Ayuntamiento de Tepatitlán.

CAPITULO CUARTO MARCO DE PLANEACION

Artículo 9.- La planeación urbana en el Estado de Jalisco esta instrumentada en el título segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, que establece los ordenamientos legales a través de los cuales se gestionará; además de indicar los alcances o ámbitos de aplicación de cada uno de ellos

El primer nivel de planeación se refiere a los Planes y Programas básicos que comprenden:

- a). - El Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- b). - El Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- c). - Los Programas de Ordenamiento Ecológico Local

El segundo nivel corresponde a los Planes y Programas derivados que agrupa:

- a). - Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- b). - Los Planes Parciales de Urbanización.

El tercer nivel de planeación se refiere a los Planes y Programas de coordinación, siendo éstos:

- a). - Los Planes Regionales de Desarrollo Urbano
- b). - Los programas que ordenen y regulen a las Zonas Conurbadas Interestatales.
- c). - Los programas que ordenen y regulen a las Zonas Conurbadas Intermunicipales.
- d). - Los programas de Ordenamiento Ecológico Regional.
- e). - Los Planes parciales de Urbanización que regulen y autoricen acciones Intermunicipales

Artículo 10.- El presente documento se ubica en el segundo nivel de planeación y corresponde a un Plan Parcial de Urbanización que promueve una acción urbanística en un predio con superficie aprox. 100.180.74 m². Para regular y controlar la forma de utilización del suelo con la edificación y la urbanización, ya sea en forma simultánea o alternada.

Artículo 11.- Este tipo de documento que adquiere el carácter de instrumento normativo, para autorizar la ejecución de acciones de urbanización tanto públicas como privadas que se desarrollen bajo cualquiera de las modalidades previstas en los títulos quinto y sexto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y que corresponde a un plan derivado, adquiere validez jurídica al momento de publicarse en el periódico oficial del Estado y su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de que en éste se reflejan finalmente los objetivos de los Planes y Programas básicos, al precisar las políticas para regular y controlar el crecimiento de los Centros de Población, en sus aspectos tanto cuantitativos como cualitativos

Artículo 12.- Los antecedentes de planeación que existen para la localidad de Tepatitlán, Jalisco, donde se localiza el área en cuestión, objeto del presente Plan Parcial de Urbanización son:

- a) El Plan Municipal de desarrollo Urbano.
- b) El Plan general Urbano de Tepatitlán.
- c) El plan de Desarrollo Urbano de Tepatitlán.

CAPITULO QUINTO

REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL SE DERIVA

Artículo 13.- El presente documento, relativo a un Plan Parcial de Urbanización que justifica una acción de carácter privado, corresponde a un desarrollo habitacional densidad alta, se deriva del Plan de Desarrollo Urbano de Tepatitlán.

Artículo 14.- La acción urbanística de referencia se establece en el plan de desarrollo urbano de Tepatitlán, como Reserva Urbana a corto Plazo (RU-MP) en la cual se prevé el uso habitacional, densidad alta, en sus modalidades unifamiliar (H4-U) y plurifamiliar horizontal (H4-H) y uso comercial regional (CR) frente a la carretera.

CAPITULO SEXTO

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS QUE SE PERSIGUEN

Artículo 15.- A fin de lograr una integración espacial de la acción urbanística que se promueve mediante el presente documento, y atendiendo en todo momento a las prioridades del planeamiento urbano establecidas en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, a efectos de regular el crecimiento de los Centros de Población, su conservación y el impulso de los mismos, se persiguen los siguientes objetivos.

I.- OBJETIVOS GENERALES:

- a) Establecer las políticas bajo las cuales se pretende desarrollar la acción urbanística que se promueve;
- b) Integrar espacialmente la acción urbanística a desarrollar con el entorno inmediato.

N.- OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- a) Definir un esquema de zonificación a fin de prever un desarrollo urbano y social armónico;
- b) Identificar la estructura vial que soportaría la acción urbanística para su integración, al contexto inmediato;
- c) Establecer la clasificación y zonificación de áreas y predios que se localizan dentro del área de aplicación que se deriven de la determinación del presente Plan Parcial de Urbanización;
- d) Definir las modalidades de utilización del suelo, y demás lineamientos que deban contemplarse para efectos de regular la morfología de las edificaciones que promueve el presente documento;
- e) Guardar congruencia entre las densidades propuestas por el presente Plan Parcial de Urbanización y las que se establecen en el Plan de Desarrollo Urbano de Tepatitlán.
- f) Otorgar las áreas de Cesión para destinos debidamente equipadas.



TITULO II
DEL AREA DE ESTUDIO Y DE APLICACION

CAPITULO PRIMERO
DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO Y DEL AREA DE APLICACION

Artículo 16.- Con el objeto de referenciar el entorno urbano inmediato, con respecto de la acción urbanística que se pretende y en apego a lo dispuesto por el artículo 6 del reglamento, se establece como límites del área de estudio los siguientes:

- Al Noreste.-** Anillo Periférico propuesto
- Al Sureste.-** Carretera Guadalajara -Tepatitlán
- Al Suroeste.-** Carretera a Yahualica
- Al Noroeste.-** Arroyo Tepatitlán.
- Superficie:** 318,128.25m²

Artículo 17.- para efecto de hacer cumplir las disposiciones del presente plan parcial, se determina como área de aplicación, el polígono conformado por los siguientes límites.

- Al Noreste.-** Propiedad particular
- Al Sureste.-** Propiedad particular y vialidad de ingreso.
- Al Suroeste.-** propiedad particular
- Al Noroeste.-** Arroyo Tepatitlán
- Superficie** 100,180.744²

Artículo 18.- Las coordenadas de localización de acuerdo al sistema U. T. M. del área de estudio y del área de aplicación son las siguientes:

a) área de estudio.

Las coordenadas de localización del área de estudio y del área de estudio respectivamente de acuerdo al sistema U. T. M. son las siguientes:

A partir del punto número uno localizado entre las coordenadas X 730,085.04, Y 2'300,012 18; se inicia el recorrido en línea curva hacia el noreste, a una distancia de 536.70 metros, hasta llegar al punto número dos, el cual se localiza entre las coordenadas X 730.500.57, Y 2'300,270.97, de este punto se hace una ligera deflexión hacia el sureste para continuar en este sentido hasta una distancia de 600.08 metros, para llegar al punto número tres, mismo que se ubica en las coordenadas X 731,027.83, Y 2'299,993.68; de este punto se continúa hacia el suroeste a una distancia de 645.72 metros hasta llegar al punto número cuatro, el cual se localiza entre las coordenadas X 730,497 65, Y 2'299,625.43; de este punto se continúa hacia el noroeste, y hasta una distancia de 571.56 metros, para llegar al punto número 1 y cerrar el polígono

b) área de aplicación.

A partir del punto número uno localizado entre las coordenadas X 730,325.93, Y 2'300,228.67; se inicia el recorrido en línea curva hacia el este, a una distancia de 75.18 metros, hasta llegar al punto número dos, el cual se localiza entre las coordenadas X 730,400.89, Y 2'300,231.69 de este punto se hace una ligera deflexión hacia el sureste para continuar en este sentido hasta una distancia de 601.44 metros, para llegar al punto número tres, mismo que se ubica en las coordenadas X 730,937.45, Y 2'299,959.98; de este punto se continúa hacia el suroeste a una distancia de 277.69 metros hasta llegar al punto número cuatro, el cual se localiza entre las coordenadas X 730,705.03, Y 2'299,805 42; de este punto se continúa hacia el noroeste, y hasta una distancia de 433.67 metros, para llegar al punto número cinco, localizado entre las coordenadas X 730,345.00, Y 2'300,047.03 de este punto se continúa hacia el noroeste, con una distancia de 141.58 metros, hasta llegar al punto número seis, el cual se localiza entre las coordenadas X 730,251.62, Y 2'300,153.45; de este punto se continúa en sentido noreste, y a una distancia de 48.60 metros, hasta llegar al punto número siete, localizado entre las coordenadas X 730,277.39, Y 2'300,194.66, de este punto se parte hacia el noreste, a una distancia de 59.28 metros, para llegar al punto número 1 cerrando el polígono

TITULO III DE LA ZONIFICACION

CAPITULO PRIMERO DE LA DETERMINACION DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SITIO

Artículo 19.- Se aprueban como elementos de zonificación urbana:

- I. La clasificación de áreas establecida en el plano correspondiente del anexo gráfico (Plano E1)
- II. La utilización específica del suelo indicada en el plano del anexo gráfico "Zonificación secundaria" (Plano E2)
- III. La estructuración urbana que se define en el plano del mismo nombre del anexo gráfico (Plano E3).

Artículo 20.- La determinación de zonas y utilización específica del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría según se especifica en el plano del anexo gráfico.

Artículo 21.- los efectos de la determinación son para garantizar las obras mínimas exigidas por la ley para la habilitación e integración del área de aplicación en cuestión con el resto del área urbana inmediata, así como el cumplimiento para observar el caso particular de las áreas de cesión para destinos. Se grafican las áreas que integran el esquema de reservas, usos y destinos del suelo para su consideración en el ordenamiento urbano y territorial propuesto a fin de facilitar la regulación y control de la utilización del los predios localizados dentro del área de estudio, describiendo únicamente el polígono correspondiente al área de aplicación

CAPITULO SEGUNDO DE LA CLASIFICACION DE AREAS

Artículo 22.- Cumpliendo con las consideraciones estipuladas en el artículo 9 del Reglamento de Zonificación, la clasificación de áreas correspondientes para el área de aplicación del presente Plan Parcial se establece en las siguientes fracciones, así mismo en el grafico se hace la referencia a la clasificación de áreas que se localizan fuera del área de aplicación, en congruencia con el nivel superior de planeación.

Áreas de Reserva Urbana:

RU-CP1: Comprende el área correspondiente al área de Aplicación teniendo los siguientes límites:

Al Norte: Arroyo Tepatitlan.(CA-1) y RI-DR2

Al Este: reserva Urbana (Propiedad particular)

Al Sur: reserva Urbana (Propiedad particular)

Al Oeste: reserva Urbana (Propiedad particular)

Superficie: 100,180.744m²

Áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje: Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje, corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, en relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (DR).

Área de protección a cauces y cuerpos de agua (CA).

CA-1.- Servidumbre federal del arroyo Tepatitlan (restricción, 10.00mts, hacia ambas márgenes, a partir del nivel de aguas máximas extraordinarias según el cálculo de la Comisión Nacional del Agua

Áreas de restricción por paso de infraestructura Vial (RI-VL).

RI-VL(2). Corresponde al derecho de vía de la Carretera Guadalajara – Tepatitlan, con una servidumbre de 20.00mts, contados a partir del eje para un derecho de vía de 40.00mts.



CAPÍTULO TERCERO DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

Artículo 23.- En esta fracción se precisan la utilización de las áreas que quedaron consignadas en la fracción anterior, las modalidades y la intensidad con que se realicen.

Zonas Habitacionales. "Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional "

H4-U(1) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Limite del área de aplicación.
Al Sureste: Calle Arroyo Seco.
Al Suroeste: Calle Arroyo Viejo.
Al Noroeste: Zona para Espacios Verdes y Abiertos, (EV-1).
Superficie: 2,198.12m²

H4-U(2) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Limite del área de aplicación.
Al Sureste: Andador Arroyo Frio.
Al Suroeste: Calle Arroyo Viejo.
Al Noroeste: Calle Arroyo Seco.
Superficie: 3,234.36m².

H4-U(3) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Límite del área de aplicación.

Al Sureste: Calle Arroyo Salado.

Al Suroeste: Av. Los Arroyos.

Al Noroeste: Calle Arroyo Frío y Andador.

Superficie: 3,725.66m².

H4-U(4) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Av. Los Arroyos
Al Sureste: Calle Arroyo Salado.
Al Suroeste: Limite del área de aplicación.
Al Noroeste: Andador y Calle Arroyo Frio.
Superficie: 3.179.10m².

H4-U(5) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Calle Arroyo Alegre
Al Sureste: Andador Arroyo Frio.
Al Suroeste: Limite del área de aplicación.
Al Noroeste: Calle Arroyo Seco.
Superficie: 2.011.12m².

H4-U(6) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Calle Arroyo Alegre.
Al Sureste: Calle Arroyo Seco.
Al Suroeste: Limite del área de aplicación.
Al Noroeste: Zona para Espacios Verdes y Abiertos, (EV-1).
Superficie: 3,158.67m²

H4-U(7) (Habitacional unifamiliar, densidad alta)

Límites:

Al Noreste: Calle Arroyo Largo.
Al Sureste: Calle Arroyo Seco.
Al Suroeste: Calle Arroyo Alegre.
Al Noroeste: Calle Arroyo Azul.
Superficie: 5.956.84m².

H4-U(8) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Calle Arroyo Hondo.
Al Sureste: Andador Arroyo Ancho.
Al Suroeste: Calle Arroyo Largo.
Al Noroeste: Zona para Espacios Verdes y Abiertos, (EV-2).
Superficie: 812.28m².

H4-U(9) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Calle Arroyo Viejo.
Al Sureste: Calle Arroyo Seco.
Al Suroeste: Calle Arroyo Hondo
Al Noroeste: Calle Arroyo Azul.
Superficie: 5.785.11m².

H4-U(10) (Habitacional unifamiliar densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Calle Arroyo Viejo.
Al Sureste: Calle Arroyo Frio.
Al Suroeste: Calle Arroyo Hondo.
Al Noroeste: Calle Arroyo Seco.
Superficie: 5,850.95m².

H4-U(11) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Calle Arroyo Hondo.
Al Sureste: Calle Arroyo Frio.
Al Suroeste: Av. Los Arroyos.
Al Noroeste: Calle Oriente
Superficie: 3,857.02m²

H4-U(12) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Av. Los Arroyos.
Al Sureste: Calle Arroyo Frio.
Al Suroeste: Calle Arroyo Largo.
Al Noroeste: Calle Poniente.
Superficie: 3,097.88m².

H4-U(13) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Calle Arroyo Largo.
Al Sureste: Calle Arroyo Frio
Al Suroeste: Calle Arroyo Alegre
Al Noroeste: Calle Arroyo Seco.
Superficie: 4,197.31m².

H4-U(14) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Calle Arroyo Hondo.
Al Sureste: Andador Arroyo Quieto.
Al Suroeste: Calle Arroyo Largo
Al Noroeste: Andador Arroyo Ancho.
Superficie: 1,745.90m².

H4-U(15) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Límites:

Al Noreste: Calle Arroyo Hondo.
Al Sureste: Andador Arroyo Bajo
Al Suroeste: Calle Arroyo Largo.
Al Noroeste: Andador Arroyo Quieto.
Superficie: 1,875.22m².



H4-U(16) (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Limites:

Al Noreste: Calle Arroyo Hondo
Al Sureste: Calle Arroyo Seco.
Al Suroeste: Calle Arroyo Largo.
Al Noroeste: Andador Arroyo Bajo.
Superficie: 1,990.30m².

Zonas Comercial: Comprende todo aquellas edificaciones de uso comercial.

CR-1 (Comercio y servicios regionales)

Limites:

Al Noreste: Av. Los Arroyos.
Al Sureste: Limite del área de aplicación.
Al Suroeste: Limite del área de aplicación.
Al Noroeste: Calle Arroyo Salado
Superficie: 7,387.22m².

CR-2 (Comercio y servicios regionales).

Limites:

Al Noreste: Limite del área de aplicación.
Al Sureste: Limite del área de aplicación
Al Suroeste: Av. Los Arroyos.
Al Noroeste: Calle Arroyo Salado.
Superficie: 15,505.80m².

Espacios verdes y abiertos: Son las superficies destinadas para las actividades recreativas y de esparcimiento, pudiendo realizarse dentro de esas misma prácticas deportivas, cívicas y culturales.

EV-1 (Zona de Espacios Verdes y Abiertos).

Limites:

Al Noreste: Limite del área de aplicación.
Al Sureste: Zona habitacional, H4-U(1) y Calle Arroyo Azul.
Al Suroeste: Limite del área de aplicación.
Al Noroeste: Limite del área de aplicación
Superficie: 9,958.55m².

EV-2 (Zona de Espacios Verdes y Abiertos).

Limites:

Al Noreste: Calle Arroyo Hondo.
Al Sureste: Zona habitacional, H4-U(8).
Al Suroeste: Calle Arroyo Largo.
Al Noroeste: Calle Arroyo Azul
Superficie: 2,424.99m².

Equipamiento institucional: Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de comunidades comunitarias para la unidad vecinal propuesta en el área de aplicación.

EI-1 (Zona de Equipamiento Institucional)

Límites:

Al Noreste; Calle Arroyo Hondo.
Al Este; Calle Oriente.
Al Sureste; Calle Poniente
Al Suroeste; Calle Arroyo Largo
Al Noroeste; Calles Arroyo Seco.
Superficie. 4.412.05m²

CAPITULO CUARTO DE LAS NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION

Artículo 24.- Las normas de control para la urbanización y edificación que se sujetará la acción urbanística que se promueve es la siguiente:

I) H.A.D. (Habitacional unifamiliar, densidad alta).

Superficie mínima de lote	90.00 m ²
Frente mínimo	6.00 mts. lineales
C.O.S	0.8
C.U.S	1.6
Servidumbre jardinada	30.0%
Cajones de estacionamiento	1 por cada vivienda.
Servidumbre frontal	2.00 mts.
Servidumbre lateral	sujeta a particularidades de la zona
Servidumbre posterior	3.00 mts.
Modo de edificación	semi-cerrado o cerrado.

II) Las edificaciones e instalaciones que se ubiquen en el predio objeto del presente Plan Parcial de Urbanización y que corresponde a la zonificación específica de Espacios Verdes y Abiertos, deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

- A). Coeficiente de ocupación del suelo;** no será mayor de 0.05 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 5 por ciento de la superficie total del predio.
- B). Coeficiente de utilización del suelo;** no será mayor de 0.05 y, consecuentemente, la superficie construida máxima no excederá al 5 por ciento de la superficie total del terreno
- C). Altura máxima de las edificaciones;** será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización
- D). Modo de edificación;** abierto.

III). Las edificaciones e instalaciones que se ubiquen en el predio objeto del presente Plan Parcial de Urbanización y que correspondan a la zonificación específica de Equipamiento Institucional, deberán cumplir con los lineamientos que se establecen en el artículo 114 del reglamento, dependiendo del equipamiento e instalaciones a emplazar:

IV. Las edificaciones e instalaciones que se ubiquen en el predio objeto del presente Plan Parcial de Urbanización y que correspondan a la zonificación específica de Comercio Regional, deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

A). **Superficie mínima de lote;** 1200 metros cuadrados.

B). **Fronte mínimo de lote;** 20 metros lineales.

C). **Coefficiente de ocupación del suelo;** no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del predio.

D). **Coefficiente de utilización del suelo;** no deberá ser superior a 2.1.

E). **Altura máxima de las edificaciones;** será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización.

F). Se deberá tener dentro del predio un **área de estacionamiento** con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, según el tipo de actividades a desempeñar.

G). **Restricción frontal;** 5 metros. En esta superficie se deberá tener un mínimo del 10 por ciento como área jardinada.

H). **Restricción posterior;** 3 metros, y

I). **Modo de edificación;** variable

CAPITULO TERCERO DE LAS AREAS DE CESION PARA DESTINOS

Artículo 25.- Conforme a lo establecido en el artículo 127 del Reglamento de Zonificación, las áreas públicas se clasifican:

- I. **Cesiones para destinos:** Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano.
- 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.

Artículo 26.- La presente acción urbanística tiene una superficie de 10.01 has, y atendiendo las consideraciones que establece la fracción IV del artículo 136 del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas habitacionales densidad alta (H4-U) les corresponde otorgar el 15% de la superficie bruta a desarrollar, generando una superficie de 15,027.11 m² de áreas de cesión para destinos, sin embargo la superficie real de proyecto para áreas de cesiones para destinos es de 16,795.59 m². Por otra

parte el diseño particular antes referido del desarrollo habitación arroja una superficie de 33,026.365m², que corresponde a las cesiones para la vialidad

CAPITULO TERCERO DE LA ESTRUCTURA URBANA

Artículo 27.- Artículo 27.- La estructura urbana que se delimito para realizar un análisis integral y definir los límites del área de estudios que permitiera precisar la zonificación de áreas, predios y establecer un esquema de reservas, usos y destinos, corresponde a una unidad vecinal conformado especialmente de la siguiente manera:

Las unidades territoriales que conforman el equipamiento urbano al interior del área de aplicación son:

- Centro Vecinal Ubicado al centro de la acción urbanística que se promueve, sobre el cual se propone el emplazamiento escolar, además de dos áreas para ubicar el equipamiento verde y espacios libres.
- Centro Barrial (propuesto). Ubicado al norte del fraccionamiento los "Adobes".

Se declara que la superficie del área de aplicación contiene a una unidad vecinal que equipará el equipamiento ubicado en el centro vecinal de referencia definidas por la población que habitará en dicha área.

Artículo 28.- La estructura vial que existe en el área de estudio, de acuerdo a la función que desempeña dentro de la estructura urbana es la siguiente:

Sistema vial primario:

- Vial regional. Carreteras. Guadalajara – Lagos de Moreno y a Yahualica.
- Vial principal. Anillo periférico.

Sistema vial secundario:

- Viales colectores. Av. Jacarandas y calle colectoras del fraccionamiento la "Loma"
- Viales sub-colectoras. Calles sin nombre del fraccionamiento los "Adobes"
- Vias locales. El resto de las vialidades que existen en el área de estudio

TITULO IV CRITERIOS DE INGENIERIA

CAPITULO PRIMERO DE LA INFRAESTRUCTURA BASICA

Artículo 29.- Obras propuestas y criterios de ingeniería: Estas se refieren a aquellas obras complementarias que son necesarias para habilitar urbanísticamente a un predio, independientes a las de obras mínimas de urbanización que deberá de cumplir la propia acción urbanística. en este caso se establecen las siguientes.

1. **Agua potable y alcantarillado:** el abastecimiento del agua potable será suministrada a través del pozo profundo que se ubica al sureste del área de aplicación.
2. **Drenaje:** las aguas residuales serán conectadas al colector existente que pasa al noroeste del área de aplicación, paralelo al arroyo.
3. **Electricidad:** será de la línea de electricidad que existe actualmente sobre la Av. Sacarandas, para electrificar el fraccionamiento "La Loma".
4. **Vialidad:** la conexión próxima con la vialidad primaria. será a través de la Carretera Guadalajara - Lagos de Moreno existente.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO VIAL

Artículo 30.- Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y de las vialidades en función a su jerarquía

Sistema Vial Secundario:

- Vías Colectoras
- Av. Los Arroyos; derecho de vía = 25.00 mts.
Pavimento: concreto hidráulico
- Vías Subcolectoras:
- al interior de la promoción; derecho de vía = 15.00 mts.
Pavimento: concreto hidráulico
- Calle local.
- al interior de la promoción; derecho de vía: 12.00 mts.
Pavimento: adoquín y concreto hidráulico
- Calle peatonales secundaria:
- al interior de la promoción; derecho de vía. 8.00 mts.
Pavimento: adoquín y área jardinada.

CAPITULO TERCERO OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 31.- De acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Zonificación para zonas H4-U se establecen las siguientes obras.

- a) Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- b) Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias.
- c) Sistema de drenaje pluvial,
- d) Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- e) Red de alumbrado público sobre poste C.F.E., instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión.
- f) Red telefónica con instalación aérea;
- g) Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales, y
- h) Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

CAPITULO CUARTO DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

Artículo 32.- Del control de usos y destinos en predios y fincas: La utilización de las áreas y predios dentro de los límites de aplicación del plan, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidos a los lineamientos que se determinan en el artículos 23 y 24 de este plan.

Artículo 33.- En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales o municipales así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente plan, como condición necesaria para aprobar proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 201, 305, 306 y 396 de la Ley.

Artículo 34.- 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, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.

Artículo 35.- Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme el artículo 116 de la Ley a través de la dependencia municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueban, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros.

TITULO IV
DE LAS RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE SEGURIDAD,
SANCIONES Y DEFENSA

CAPITULO PRIMERO
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 36.- Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos y destinos; los federativos que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismo predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

Artículo 37.- Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del presente Plan, serán nulos de pleno derecho, de acuerdo a lo que establece la Ley Estatal

Artículo 38.- Tal como se establece en los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley, son obligatorias las disposiciones del plan para todas las personas físicas o morales y las autoridades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

Artículo 39.- Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de diez días para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en los artículos 417 y 325 de la Ley

CAPITULO SEGUNDO
MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS

Artículo 40.- Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta determinación y los reglamentos que de ella emanen son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en los capítulos II, III y IV del título séptimo de la Ley.

Artículo 41.- Las resoluciones emitidas por las autoridades encargadas de aplicar el plan serán recurribles a través de los medios de impugnación establecidos en el capítulo V del Título séptimo de la ley.

TRANSITORIOS

Primero - Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana de la zona denominada "Los Arroyos" del centro de población de Tepatlán Municipio del mismo nombre, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y en uno de los periódicos de mayor circulación en la entidad.

Segundo.- Una vez publicado el Plan, deberá ser inscrito en el 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 que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.

Salón de Sesiones del Cabildo del H. Ayuntamiento
Tepatlán de Morelos, Jal., a 13 de Diciembre de 2000.



REQUISITOS PARA PUBLICAR EN EL PERIÓDICO OFICIAL

Los días de publicación son martes, jueves y sábado

• **PARA CONVOCATORIAS, ESTADOS FINANCIEROS, BALANCES Y AVISOS**

1. Que sean originales
2. Que estén legibles
3. Copia del R.F.C. de la empresa
4. Firmados (con nombre y rúbrica)
5. Pago con cheque a nombre de la Secretaría de Finanzas, que esté certificado

• **PARA EDICTOS**

1. Que sean originales
2. Que el sello y el edicto estén legibles
3. Que estén sellados (que el sello no invada las letras del contenido del edicto)
4. Firmados (con nombre y rúbrica)

• **PARA LOS DOS CASOS**

Que no estén escritos por la parte de atrás con ningún tipo de tinta ni lápiz.
Que la letra sea tamaño normal.
Que los Balances o Estados Financieros, si son varios, vengan uno en cada hoja.
La información de preferencia deberá venir en diskette, sin formato en el programa Word, PageMaker o QuarXpress.

Por falta de alguno de los requisitos antes mencionados, no se aceptará ningún documento para su publicación.

PARA VENTA Y PUBLICACIÓN

VENTA

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. Número del día | \$9.00 |
| 2. Número atrasado | \$13.00 |

SUSCRIPCIÓN

- | | |
|--|----------|
| 1. Por suscripción anual | \$665.00 |
| 2. Publicaciones por cada palabra | \$0.90 |
| 3. Balances, estados financieros y demás publicaciones especiales, por cada página | \$650.00 |
| 4. Mínima fracción de 1/4 de página en letra normal | \$160.00 |

A t e n t a m e n t e

Dirección de Publicaciones

Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

Av. Prolongación Alcalde 1351, edificio "C", primer piso, C.P. 44270, Tels.: 3819-2720 y 3819-2719/fax: 3819-2722, Guadalajara, Jalisco

Punto de Venta y Contratación

Av. Prolongación Alcalde Núm. 1855, planta baja Edificio Archivos Generales, esquina Chihuahua

Teléfono: 3824-3769, Fax: 3823-7966

periodicooficial.jalisco.gob.mx

Quejas y sugerencias: publicaciones@gobierno.jalisco.gob.mx

S U M A R I O

JUEVES 1 DE MARZO DE 2001

NÚMERO 39. SECCIÓN II

TOMO CCCXXVII

E L E S T A D O

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE DESARROLLO

URBANO

Plan Parcial de Urbanización "Los
Arroyos" del municipio de
Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Pág. 3



GOBIERNO
DEL ESTADO
DE JALISCO

www.jalisco.gob.mx