



**GOBIERNO  
DE JALISCO**

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA GENERAL  
DE GOBIERNO

DIRECCIÓN  
DE PUBLICACIONES

**E L E S T A D O**

*de Jalisco*

PERIÓDICO OFICIAL

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE JALISCO  
Lic. Francisco Javier Ramírez Acuña

SECRETARIO GENERAL  
DE GOBIERNO  
Lic. Héctor Pérez Plazola

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](http://periodicooficial.jalisco.gob.mx)

**SÁBADO 29 DE JUNIO  
DE 2002**

**GUADALAJARA, JALISCO**  
T O M O C C C X L I

**47**

SECCIÓN II



GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL  
ESTADO DE JALISCO  
**Lic. Francisco Javier Ramírez Acuña**

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO  
**Lic. Héctor Pérez Plazola**

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](http://periodicooficial.jalisco.gob.mx)

**PLAN PARCIAL**

**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 EL 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 URBANIZACIÓN.**

MEDIO FÍSICO NATURAL.  
MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.

**CAPÍTULO VII. DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.**

GENERALES  
NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS HABITACIONALES.  
NORMAS DE CONTROL PARA LAS ZONAS DE USOS MIXTOS.  
NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN.  
NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA.

**CAPÍTULO VIII. NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA DE TRÁNSITO.**

CRITERIOS DE OBRAS PARA PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD.  
OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.  
DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.  
DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD.

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

**CAPÍTULO X. TRANSITORIOS.**



## DOCUMENTO BÁSICO

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

#### Plan Parcial de Urbanización "RESIDENCIAL EL CARMEN" En la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.



#### **DATOS GENERALES DEL PROYECTO:**

El predio denominado "Residencial El Carmen", el tipo de acción urbanística a desarrollar será privada como se estipula en la ley de desarrollo urbano del estado de Jalisco, tiene una superficie total de 60,000 m<sup>2</sup> localizándose al oriente de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. La topografía esta compuesta en su mayoría por pendientes que varían entre el 5% y el 7% el uso actual que presenta es el de baldío.

En este lugar es donde se pretende enclavar el desarrollo habitacional "Residencial El Carmen", en un área total de 60,000 m<sup>2</sup> con el siguiente desglose de áreas; un área neta de 60,000 m<sup>2</sup> un área de cesión para destinos de 9,516 m<sup>2</sup> un área de vialidades locales de 13,990 m<sup>2</sup> un área vendible de 46,044 m<sup>2</sup> y 342 lotes. La potencialidad del terreno en el área de estudio esta determinada por los usos existentes, predominando el uso habitacional densidad alta en un 30% y el restante 70% en área de baldío.

La morfología de la traza urbana en los fraccionamientos localizados en el área de estudio es ortogonal en el sentido oriente-poniente. La estructura vial de la zona está integrada por una vialidad regional (Blvd. Anacleto González Flores), una vialidad Colectora (Av. 18 de Marzo), y una vialidad subcolectora (Av. La paz) y por la vialidades locales siendo estas suficientes para satisfacer el volumen de tráfico vehicular y a la vez permiten la comunicación entre las unidades urbanas del área de estudio y de éstas con el resto de la zona.

Los fraccionamientos de la zona cuentan con red de agua potable y tomas domiciliarias teniendo una cobertura del 100% y un servicio de buena calidad. En lo que respecta al predio donde se pretende enclavar el desarrollo habitacional "Residencial El Carmen" se dispondrá del servicio del agua potable a través de un pozo que se colocará en un predio a favor del H. Ayuntamiento que servirá para que el fraccionamiento sea autosuficiente la tubería de ademe será con diámetro mínimo de 8".

Las redes de drenaje sanitario en las áreas urbanizadas de la zona de estudio tienen una cobertura del 100%. Las descargas de las redes confluyen hacia el colector ubicado en una calle propuesta a futuro que tenga la posibilidad de conectar a otros fraccionamientos en un futuro.

La energía eléctrica proviene de la subestación localizada al sureste de la ciudad de donde se distribuye a las redes de infraestructura eléctrica existentes y que abastecen al 100% de las áreas urbanizadas de la zona. El alumbrado público brinda un servicio con una cobertura del 95% de las áreas urbanizadas.

## CAPÍTULO II. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA



**Primer:** Que por mandato de la fracción v de artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que se reitera en el artículo 75 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*, es atribución y responsabilidad de los ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 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*.

**Segundo:** Que conforme el principio establecido en la fracción XXXIXC del artículo 73 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, las atribuciones del Municipio en materia de asentamientos humanos se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que se precisa en la *Ley General de Asentamientos Humanos* y la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**Tercero:** Que conforme al artículo 4 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento urbano en el municipio de Tepatitlán, Jalisco; la transformación del suelo rural a urbano; el régimen de propiedad de áreas y predios; la introducción de las redes de infraestructura, y conforme a las fracciones v y VIII, del mismo artículo para especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de usos y destinos, las áreas de cesión requeridas en la zona de aplicación hacen necesario expedir el Plan Parcial de Urbanización "**RESIDENCIAL EL CARMEN**".

**Cuarto:** Que para proceder a formular el Plan Parcial de Urbanización "**RESIDENCIAL EL CARMEN**", se dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos, y reservas, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del H. Ayuntamiento de Tepatitlán, Jalisco, conforme al artículo 12, I fracción I, II y III de la ley de

Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano.

**Quinto:** Que conforme al artículo 5 del *Reglamento Estatal de Zonificación*, el municipio de Tepatitlán, Jalisco, esta facultado a establecer normas específicas cuando así se requieran conforme a las condiciones de sus territorios y al desarrollo del asentamiento humano.

**Sexto:** Que con fundamento en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos con número **5 PU 006/2000**, emitido por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal, fue elaborado el Plan Parcial Urbanización "**RESIDENCIAL EL CARMEN**" siguiendo los lineamientos que el mismo contiene.

**Septimo:** Que el terreno motivo de este plan parcial de urbanización se encuentra registrado bajo el régimen de propiedad privada, hecho se manifiesta en la escritura de compraventa correspondiente. Por lo que el propietario está facultado a emprender una acción urbanística de tipo privado con fundamento en los artículos 305 y 306 de la *Ley de Desarrollo Urbano de Estado de Jalisco*.

**Octavo:** Para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115 fracciones II, III; V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamiento humanos se ratifica en el artículo 75 de la *Constitución Política para el Estado de Jalisco*; y en particular en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9 y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y en los artículos 12, 13, 71 al 99 y 100 al 106 de la *ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*; en sesión de fecha **18 de diciembre del 2001** se expide el:

## PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "RESIDENCIAL EL CARMEN" EN LA CIUDAD DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO

### CAPÍTULO III. REFERENCIA AL NIVEL DE PLANEACIÓN EL CUAL SE DERIVA.

**Artículo 1.** El Plan Parcial de Urbanización "**RESIDENCIAL EL CARMEN**" 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 "**RESIDENCIAL EL CARMEN**" 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 la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, se realizó la consulta pública del Plan Parcial de Urbanización "**RESIDENCIAL EL CARMEN**" de las cuales se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal del Municipio de Tepatlán, Jalisco y la Secretaría de Desarrollo Urbano, mismas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.



**Artículo 4.** Que el cabildo dictaminó procedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización "**RESIDENCIAL EL CARMEN**" en función del dictamen técnico emitido por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatlán, Jalisco y con fundamento en los artículos 226 y 229 de la *Ley de Desarrollo del Estado de Jalisco*.

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

**Artículo 6.** El Plan Parcial de Urbanización "**RESIDENCIAL EL CARMEN**" del que forma parte integral los nexos gráficos y archivos de datos, contienen la expresión de los resultados de los estudios técnicos, físicos, geográficos medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo Plan.

**Artículo 7.** Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización "**RESIDENCIAL EL CARMEN**" son de orden público e interés social.

Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la *Ley de Desarrollo Urbano* y el *Reglamento Estatal de Zonificación*.

**Artículo 8.** El Plan Parcial de Urbanización "**RESIDENCIAL EL CARMEN**" forma parte del Plan de Centro de Población y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

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

- I. **Ley General:** la Ley general de Asentamientos Humanos;
- II. **Ley Estatal:** la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- III. **Reglamento:** el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;
- IV. **Municipio:** el Municipio de Tepatlán, Jalisco
- V. **Centro de Población:** el centro de Población de Tepatlán de Morelos, Jalisco;
- VI. **Plan de Desarrollo Urbano:** el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatlán de Morelos, Jalisco;
- VII. **Plan:** el plan parcial de urbanización "**RESIDENCIAL EL CARMEN**"
- VIII. **Documento técnico:** el conjunto de documentos técnicos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas los elementos físicos, geográficos, medio natural, socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Plan;
-  **Anexo gráfico:** el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados que forman parte de este Plan Parcial de Urbanización;
- Documento básico:** el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan, las normas de zonificación secundaria, las acciones de conservación, mejoramientos y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivados del mismo;
- XI. **Secretaría:** la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la *Secretaría de Desarrollo Urbano*; y
- 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 la dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal.

## CAPITULO IV. DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "RESIDENCIAL EL CARMEN"

### **Artículo 10.** Son objetivos generales del Plan

- I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para una zona del centro de población denominada "Residencial El Carmen", y
- 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 objetivos específicos 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 las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que definan la compatibilidad de los usos y los criterios de ingeniería de tránsito.
- IV. Señalar la densidad de la edificación, intensidad de uso y los criterios de integración a la fisionómica.
- V. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización como son:
  - 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 de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía y demás que se requieran.
  - C) Los elementos de vialidad como calles, andadores banquetas, estacionamientos para vehículos, los dispositivos de control vial como la señalización y los elementos de transporte colectivo.
  - D) Los componentes del paisaje urbano; arbolado, jardinería y mobiliario.
  - E) Las 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.



## **CAPITULO V**

### **DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTUDIO Y DE APLICACIÓN.**

**Artículo 12.** El área de aplicación del Plan se encuentra delimitado al norte por la calle 8 de julio al sur con el fracc. Infonavit Los Conejos al oriente con la vialidad primaria en proyecto el periférico de Tepatitlan y al poniente con el fraccionamiento el Carmen constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios para los efectos del artículo 94 fracción V de la Ley Estatal.

**Artículo 13.** El área de aplicación del Plan tiene una superficie aproximada de 60,000 m<sup>2</sup> teniendo como colindancias al norte predios en propiedad privada y la calle 21 de Marzo, al sur con predio en propiedad privada, al oriente con propiedad particular y al poniente con el fraccionamiento Sierra Hermosa. Además su limite 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 INEGI UTM:

Vértice 1: X=735001.717; Y=2301785.670  
Vértice 2: X=735140.685; Y=2301767.771

Vértice 3: X=735155.528; Y=2301651.903  
Vértice 4: X=735302.680; Y=2301724.827  
Vértice 5: X=735166.483; Y=2301973.322  
Vértice 6: X=735085.086; Y=2301932.634  
Vértice 7: X=734993.087; Y=2301798.227

**Artículo 14.** El área de aplicación se determina y precisa en los planos D-1 y E-1 del Anexo Gráfico.



## CAPITULO VI. ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES PARA LA URBANIZACIÓN.

**Artículo 15.** El medio físico natural está determinado por las siguientes condiciones:  
Las pendientes topográficas del 5-7%

**Artículo 16.** El resto del predio no presenta restricciones por afectaciones referentes al medio físico natural.

**Artículo 17.** El medio físico transformado no presenta restricciones.

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

### I.GENERALES.

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

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

A) Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;

- B) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;
- C) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- D) Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;
- E) Los reglamentos y disposiciones de observancia general que se expida esta H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento
- F) Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.



**Artículo 20.** Conforme lo dispuesto en los artículos 4, fracción IV, y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables de la Ley Estatal y su Reglamento, Se Aprueban como elementos de la Zonificación urbana:

- I. **La clasificación de áreas** contenida en el **Plano E-1** del Anexo Gráfico;
- II. **La determinación de zonas y utilización específica del suelo**, establecida en el **Planos E-2 y E-2'** del Anexo Gráfico; y
- III. **La estructura urbana** que se define en el **Plano E-3** del Anexo Gráfico.
- IV. **La infraestructura urbana** que se define en el **plano E-4** del anexo grafico

**Artículo 21.** La clasificación de áreas y determinación de usos, destinos y reservas conforme los **Planos E-1, E-2, E-3 y E-4** son las normas de **Zonificación Urbana y determinación de Usos y destinos Específicos** en relación con las áreas y predios que en el mismo se especifican y se autorizan con los efectos y las declaratorias que establece la Ley.

**Artículo 22.** La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado e control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

**Artículo 23.** La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

- I. La determinación de las zonas subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;
- II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reserva, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme las normas de zonificación; y
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.

**Artículo 24.** Las áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan gráficamente en el **Plano E-1**, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el **artículo 9** del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

### **I. Áreas de Reserva Urbana (RU) No. 29**

Definidas como las áreas propias para alojar futuras actividades urbanas generadas por el crecimiento de las poblaciones, el terreno se encuentra enclavado en el área de Reserva Urbana Numero 29 (RU29) delimitado el norte por el Área Urbana Numero 7 (AU7), al Sur con el Área de Reserva Numero 33 (RU33), al oriente Área de Reserva Urbana Número 34 (RU34) y al poniente con Área Urbana Número 8 (AU8).



### **III. NORMAS DE CONTROL DE LAS ZONAS HABITACIONALES.**

**Artículo 25** La **determinación de zonas y utilización general del suelo**, establece y regula los **usos y destinos** de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categorías como usos y destinos predominantes, según se especifican el **Plano E-2** del Anexo Gráfico

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

- I. La demarcación de las zonas, subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;
- II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme las normas de zonificación;
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana; y
- IV. Para la expedición de permisos de construcción manteniendo los lineamientos contenidos en el presente plan parcial.

**Artículo 27.** En toda urbanización y edificación que comprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definidos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 19, referentes a los lineamientos del plan parcial de urbanización, y los artículos 305 y 306 referentes a la acción urbanística de tipo privado y 396 referente a la obra pública de la Ley Estatal.

**Artículo 29.** Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regulan la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la

clasificación prevista en los **artículos 50, 64, 114 fracción I y 116 fracción I** del Reglamento son:

## **I. Habitacional (H)**

**a) Habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U)** de acuerdo con el Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco.

- 1) **H4-U1:** Con una superficie de **4,602.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la calle 1 de Mayo, al sur con propiedad privada, al oriente con la calle 21 de Marzo, al poniente con VL1.
- 2) **H4-U2:** Con una superficie de **2,871.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la donación a áreas verdes, al su con propiedad particular, al oriente con la VL1 y al poniente con el fraccionamiento INFONAVIT Los Conejos.
- 3) **H4-U3:** Con una superficie de **3,421.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la calle 1 de Enero al sur con la calle 1 de Enero al oriente con la calle 21 de Marzo y al poniente con la calle VL1.
- 4) **H4-U4:** Con una superficie de **5,435.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la calle 1 de Enero al sur con la calle 1 de Mayo, al oriente con la calle 21 de Marzo y al poniente con la calle VL1.
- 5) **H4-U5:** Con una superficie de **1,943.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la calle 8 de Julio al sur con la calle 21 de Marzo al oriente con la Anillo Periférico Propuesto y al poniente con la calle 1 de Mayo.
- 6) **H4-U6:** Con una superficie de **4,842.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la calle 8 de Julio al sur con la calle 21 de Marzo al oriente con la calle 1 de Mayo y al poniente con la calle Cordillera de los Andes.
- 7) **H4-U7:** Con una superficie de **3,980.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la calle 8 de Julio al sur con la calle 21 de Marzo, al oriente con la calle Cordillera de los Andes y al poniente con la calle 20 de Septiembre.
- 8) **H4-U8:** Con una superficie de **4,739.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la calle 8 de Julio al sur con la calle 21 de Marzo, al oriente con la calle 20 Septiembre y al poniente con el pasaje 21 de Marzo.
- 9) **H4-U9:** Con una superficie de **4,285.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la calle 8 de Julio al sur con la calle 21 de Marzo, al oriente con el pasaje 21 de marzo y al poniente con la calle 20 de Febrero.
- 10) **H4-U10:** Con una superficie de **4,552.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la calle 21 de Marzo al sur con la calle Cordillera de los Andes, al oriente con la calle 20 de Febrero y al poniente con la calle Cordillera de los Andes.
- 11) **H4-U11:** Con una superficie de **1982.69 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites: al norte con la calle Cordillera de los Andes, al sur con el fraccionamiento INFONAVIT, y al poniente con la calle 20 de Febrero

## **II. Mixto barrial intensidad alta (MB4)**

- 1) **MB4-1** Con una superficie de **2,990.00 m<sup>2</sup>**, teniendo como límites al norte con la calle 8 de Julio, al sur con la calle 21 de Marzo al oriente con el periférico propuesto, y al poniente con lotes no 8 y del no. 01 al 11 colindantes con la calle 1 de mayo.

### III. Zona de comercio vecinal.

- 1) **CV-1.** Con una superficie de **697.31 m<sup>2</sup>** teniendo como límites al norte la calle cordillera de los andes, al sur con infonavit "los conejos" , al oriente zona habitacional unifamiliar densidad alta **H4U-11** y al poniente con calle 20 de febrero.

### IV. Zonas de Espacios Verdes Abiertos (EV)

 Con una superficie de **2,100.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites al norte con la calle cordillera de los Andes y una distancia de 42.27 ml, al sur con propiedad particular y la calle 21 de marzo y una distancia de 80.53 ml al oriente con la calle 21 de Marzo y una distancia de 29.66 ml, y al poniente con el fraccionamiento INFONAVIT los conejos y una distancia de 28.26 ml.

### V. Equipamiento Escolar

**EE1:** Con una superficie de **7,416.00 m<sup>2</sup>** y teniendo como límites al norte con la calle 8 de Julio y una distancia 52.50 ml, al sur con la calle 21 de Marzo y una distancia de 53.80 ml, al oriente con propiedades privadas y una distancia de 140.50 ml, al oriente con propiedades particulares y una distancia de 127.53 ml.

El equipamiento total corresponde a un total de **9,516.00 m<sup>2</sup>** correspondiente a las zonas de espacios verdes, equipamiento escolar y del corredor mixto distrital.

**Artículo 30.** La normatividad específica para las zonas H4-U es:

- A) Superficie mínima de lote: 90.00 m<sup>2</sup>
- B) Frente mínimo del lote: 6.00 ml;
- C) Coeficiente de utilización del suelo: no será mayor de 0.8, y consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- D) Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 1.6,
- E) Altura máxima de las edificaciones: la que resulte de aplicar el C.O.S. y el C.U.S.;
- F) 1 (Un) cajón de estacionamiento vehicular dentro del lote;
- G) Restricción frontal: 2.00 ml;

**Artículo 31.** La normatividad específica para las zonas MB4 es:

- A) Superficie mínima de lote: 200.00 m<sup>2</sup>;
- B) Frente mínimo de lote: 12.00 ml;

- C) Coeficiente de ocupación del suelo: no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar mas de 80 por ciento de la superficie total del lote;
- D) Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior al 2.4;
- E) Altura máxima de las edificaciones: la que resulte de aplicar el C.O.S. y el C.U.S.;
- F) 1(Un) cajón de estacionamiento por función específica ver cuadro 7 del reglamento.
- G) Restricción frontal: 5.00 ml; y

Normas de control para las zonas de comercio vecinal (CV)



H).- Superficie mínima de lote 140 m<sup>2</sup> en virtud de que el comercio podrá estar ubicado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio no deberá ser mayor a 50 m<sup>2</sup>.

Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m<sup>2</sup> y cada local no deberá de ser menor a 50 m<sup>2</sup>.

**Artículo 32.** La normatividad específica para las zonas EV es:

- 1) El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.05 y consecuentemente la superficie edificable, tales como kioscos o similares, no deberá ocupar más del 5 por ciento del terreno; el resto del área el 35 por ciento será para áreas verdes, el 30 por ciento será para áreas pavimentadas para descanso y el 30 por ciento para juego infantiles;
- 2) Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser superior a 0.05 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 5 por ciento de la superficie del terreno;
- 3) Altura máxima de las edificaciones: será de un piso; y
- 4) Se deberá tener dentro del terreno un área de estacionamiento con capacidad mínima de un cajón por cada 1000 m<sup>2</sup> del área total del terreno.

## VI.- NORMAS DE CONTROL PARA IMAGEN URBANA.

**Artículo 33. 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 de ser obligatorios tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de la zona, estos elementos serán, como mínimo los siguientes:

- I. **Pavimentos:** Los arroyos de las calles locales y subcolectoras deberá ser de concreto, con guarniciones integrales pecho de paloma.
- II. **Banquetas:** En calles locales de concreto hidráulico con andador peatonal de 1.50 ml de ancho.

- III. **Mobiliario urbano:** Placas de nomenclatura, conforme a lo establecido en el reglamento de imagen urbana del municipio de Tepatitlán.
- IV. **Cubiertas:** Para las zonas habitacionales de densidad H4U, las cubiertas serán planas en un **100 por ciento** de la construcción.
- V. **Modo la edificación:** Cerrado; en las zonas habitacionales unifamiliares de densidad alta (H4U).

## **CAPITULO VIII.**

### **NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERIA DE TRÁNSITO**

**Artículo 35.** Las obras de urbanización y edificación que se realicen dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial, deberán de respetar lo estipulado en el **Capítulo XX de Reglamento de Zonificación**, relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad.

#### **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 electrificación de baja tensión, instalación aérea con acometida domiciliaria;
- 4) Red de alumbrado público sobre poste de la C.F.E., instalación aérea en vialidades vehiculares y peatonales; y sobre poste metálico e instalación oculta en áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- 5) Red telefónica con instalación aérea y acometida domiciliaria;
- 6) Señalamientos, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- 7) Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y esparcimiento y en áreas de cesión.

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

**Artículo 38.** Las obras mínimas de urbanización que deben tener estas áreas son las siguientes: redes de agua potable y alcantarillado sanitario, red de electrificación y

alumbrado; así como también los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos, jardinería y mobiliario urbano necesario.

### III. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.

**Artículo 39.** La presente declaratoria tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos



**Artículo 40.** Conforme a lo establecido en el **artículo 127** del Reglamento Estatal de Zonificación las áreas públicas se clasifican en:

- Cesiones para destinos: Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano.
- 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 41.** La presente determinación de usos y destinos tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos.

- I. Cesiones para destinos: Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano. Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán de las obras de edificación necesarias para sus efectos, de acuerdo a lo estipulado en el **Capítulo XI Título I y Capítulo XXXI del Título VI del Reglamento**, siendo las obras mínimas las siguientes:
- A.- Para las dedicadas a espacios abiertos o áreas verdes, que deberán contar con las obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano; dichas obras serán con cargo al urbanizador a satisfacción de las autoridades municipales.
- B.- Para las dedicadas a la organización y administración vecinal de los usuarios de la zona, tales como salas de reunión, oficinas de asociación de colonos y caseta de vigilancia, que deberán contar con la calificación e instalaciones propias para esos efectos.
- 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 42.** Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán e 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 quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de la obras por el municipio previsto en el artículo 211 de la Ley.

**Artículo 43.** 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 %** de la superficie total del predio.

**A) E-1** Correspondiente a la superficie de, **2,100.00 m2** para Espacios Verdes y áreas correspondiente al **4%** de la cesión para destino total;

**B) E-2** Correspondiente a la superficie de, **7,416.00 m2** para Equipamiento Escolar, correspondiente al **11%** de la cesión para destinos total

C) **Anexo.** De acuerdo con la cesion de cabildo estipulado el día 28 de marzo de 1995 estipula que el predio rustico dona a cuenta de donacion 5252.00 m2 para la construcción de una escuela por lo cual la cesion restante de los 5252.00 m2 se le adiciona al equipamiento escolar para equipar o acondicionar de equipamiento escolar.

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

**Artículo 44.** La **estructura urbana** define las características, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial

**Artículo 45.** Los elementos que integran la imagen urbana existentes y propuestos, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen en el artículo 28 de este Plan y define en el **Plano E-3 del Anexo Gráfico**; a efecto de regular su operación como también, respecto del carácter compatible o condicionado que implique su relación con los usos y destinos en los predios aledaños.

**Artículo 46.** Las vitalidades contenidas en el área de aplicación del plan parcial de urbanización se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

##### **A) Vialidad Primaria**

- 1) **Vialidad Primaria No. 1 (VP-1) Periférico:** Con una superficie de **2,000.00 m2**, un derecho de vía de 40 ml, anchura de las aceras de 3.00 mts.
- 2) **Vialidad local No. 1 (VL-1)** Con una superficie de **2,691.00 m2**, una longitud de 207.00 ml, un derecho de vía de 13 ml y un ancho de banqueta de 1.5ml.
- 3) **Vialidad local No. 2 (VL-2)** Denominada calle 1 de Enero, Con una superficie de **1,443.00 m2**, una longitud de 111.00 ml, un derecho de vía de 13 ml y un ancho de banqueta de 1.5ml.

- 4) **Vialidad local No. 3 (VL-3)** Denominada calle 1 de Mayo, Con una superficie de **3,575.00 m<sup>2</sup>**, una longitud de 275.00 ml, un derecho de vía de 13 ml y un ancho de banqueta de 1.5ml.
- 5) **Vialidad local No. 4 (VL-5)** Denominada calle Cordillera de los Andes, Con superficie **3,510.00 m<sup>2</sup>**, una longitud de 270 ml, un derecho de vía de 13 ml un ancho de banqueta de 1.5ml.
- 6) **Vialidad local No. 5 (VL-5)** Denominada calle 20 de Septiembre, Con una superficie de **1,300.00 m<sup>2</sup>**, una longitud de 130 ml, un derecho de vía de 13 ml un ancho de banqueta de 1.5ml.
- 7) **Vialidad local No. 6 (VL-6)** Denominada pasaje 21 de Marzo, Con una superficie de **1,300.00 m<sup>2</sup>**, una longitud de 130 ml, un derecho de vía de 13 ml un ancho de banqueta de 1.5ml.
- 8) **Vialidad local No. 7 (VL-7)** Denominada pasaje 21 Marzo, Con una superficie de **4,970.00 m<sup>2</sup>**, una longitud de 355.00 ml, un derecho de vía de 14 ml un ancho de banqueta de 2ml.



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

**Artículo 47.** Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; los federatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos de la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

**Artículo 48.** Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece Ley Estatal.

**Artículo 49.** Conforme a lo dispuesto en los artículos 4, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de 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 influyan en el desarrollo urbano del centro de población.

**Artículo 50.** Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación del presente Plan, conforme al procedimiento previsto en el artículo 45 de la Ley Estatal.

## CAPITULO X. TRANSITORIOS

**Primero.** Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización "RESIDENCIAL EL CARMEN" en la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, entrarán en vigor apartir de su publicación n el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y en uno de los periódicos de mayor circulación la Entidad.

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

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

### SALÓN DE SESIONES DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO DE TEPATITLÁN

**TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO, a 18 de Diciembre del 2001.**

 <b>SECRETARIA GENERAL H. AYUNTAMIENTO DE TEPATITLAN</b>	<b>APROBACION</b>	
	DE <u>Plan Parcial de URB.</u>	
	OFICIO <u>7-629/01</u>	
	SESION DE CABILDO DE <u>10/12</u> DE <u>2001</u>	 <b>SECRETARIO GENERAL</b>
A <u>10</u> DE <u>MAYO</u> DE <u>2002</u>	FECHA DE SELLADO	
Nº DE <u>MAYO</u> DE <u>2002</u>		

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION OFICIO: <u>7-010/2001</u> CLAVE: <u>093-001-PV-24-V-2000</u> A <u>13</u> DE <u>DIC</u> DE <u>2001</u>	FECHA DE SELLADO: <u>10</u> <u>MAYO</u> <u>2002</u>
---	--



## 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](http://periodicooficial.jalisco.gob.mx)

Quejas y sugerencias: [publicaciones@gobierno.jalisco.gob.mx](mailto:publicaciones@gobierno.jalisco.gob.mx)



# S U M A R I O

SÁBADO 29 DE JUNIO DE 2002

NÚMERO 47. SECCIÓN II

TOMO CCCXLI

# E L E S T A D O

Plan parcial de Urbanización "Residencial El Carmen"  
del municipio de Tepatlán de Morelos, Jalisco. Pág. 3

# de Jalisco



Dirección de Publicaciones

[www.jalisco.gob.mx](http://www.jalisco.gob.mx)