

[illegible]

28

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

CONTENIDOS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN LA ESPERANZA

Pág.	Contenido
2	Disposiciones Legales para publicación de Planes Parciales
3	Documento Básico Plan Parcial: Rinconada del Valle
17	Planos de referencia

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

Horacio de la Torre de Anda
Hilda Reyes Cuéllar
Ma. Alejandra Navarro Hernández
Técnicos Especializados en Comunicación

Norma Edith Vázquez Hernández
Auxiliar Administrativo

IMPRESIÓN

Francisco Alcalá Barba
Francisco Gallegos Franco

Taller Gráfico
Consejo de Cronistas de Tepatitlán



Tepatitlán
de Morelos

Gobierno Municipal 2010 - 2012

Órgano Informativo del Gobierno Municipal de Tepatitlán de Morelos 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





Disposiciones Legales

Para la elaboración de planes parciales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento
“Rinconada del Valle”

INDICE

CAPITULO I.-

ENUNCIADO DEL PLAN

DATOS GENERALES DEL PROYECTO

CAPÍTULO II.-

FUNDAMENTACION JURÍDICA

CAPÍTULO III.-

REFERENCIA AL PLAN

CAPÍTULO IV.-

OBJETIVOS DEL PLAN

CAPÍTULO V.-

DELIMITACION DE EL ÁREA DE ESTUDIO

CAPÍTULO VI.-

ELEMENTOS CONDICIONANTES

CAPÍTULO VII.-

DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS

CAPÍTULO VIII.-

NORMAS DE DISEÑO URBANO

CAPÍTULO IX.-

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

CAPÍTULO X.-

TRANSITORIOS

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

Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento:

“RINCONADA DEL VALLE”

**En la Ciudad de Tepatitlán de Morelos,
Jalisco.**

DATOS GENERALES DE PROYECTO:

El presente plan de Urbanización se elaboró bajo la modalidad de la Acción Urbanística Privada, Guardando congruencia con las disposiciones establecidas en el Título Quinto □De la Acción Urbanística” Capitulo II “De los procedimientos para Autorizar obras de Urbanización□, así como el Titulo Sexto □De los Sistemas de Acción Urbanística□ Capitulo Segundo □De la Acción Urbanística Privada□, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

La Acción Urbanística que se pretende realizar, promoviendo su autorización ante el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a través del presente Plan Parcial de Urbanización; corresponde a las instalaciones requeridas para el adecuado funcionamiento de un emplazamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U).

La Acción Urbanística se desarrollará en un predio localizado al Poniente de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco en el predio denominado □lagunillas□, con una superficie total de 97,909.90 m² La topografía está compuesta en su mayoría por pendientes mayores al 5.0%, el uso actual que presenta es de terreno agrícola, colindando en su zona Norte con la vialidad Montaña, y el Fraccionamiento Loma

Dorada, En su zona Sur con propiedad particular. En su parte Oriente con el Río Tepatitlán y su parte Poniente con la vialidad Monte y el Fraccionamiento La Loma.

***Tipo de acción urbanística: Desarrollo
Habitacional Unifamiliar***

***Uso Propuesto: Habitacional Unifamiliar
Densidad alta (H4-U)***

***Nombre del Propietario: Leopoldo
Franco Arana***

***Nombre del Perito: Ing. Mario Alejandro
Muñoz Barba***

Superficie Total: 97,909.90 m²

DESGLOCE DE ÁREAS:

***Área Restricción CA, Rio Tepatitlán:
3,371.28 m²***

***Área Restricción IN, Colector Municipal:
3,533.77 m²***

Área neta: 91,004.85 m²

***Superficie de cesión de destinos:
17,221.59 m²***

Superficie de vialidad: 26,760.38 m²

***Superficie de área vendible: 41,162.88
m²***

***Superficie de Reserva Urbana,
destinada a pago de área de cesión del
Fraccionamiento Puerta Vieja: 5,860.00
m²***

La potencialidad del terreno en el área de estudio esta determinada por los usos existentes, predominando el habitacional densidad alta H4-U un 52.51% y el restante en área de vialidad y cesión de destinos.

La morfología de la traza urbana en esta acción urbanística pretende integrar el terreno por las limitantes naturales y artificiales. Las calles serán en los 4 sentidos, de norte a sur y de oriente a poniente y para tal motivo. La estructura vial, será con el apoyo de la vialidad local conocida como Calle Montaña en una sección de 14.00 metros correspondiendo

al fraccionamiento la urbanización de un aparte de la sección, siendo 9.60 metros y con la vialidad local conocida como Calle Monte en una sección 12.00 metros correspondiendo al fraccionamiento la urbanización de un aparte de la sección, siendo de 3.00 metros. Siendo ésta suficiente 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 drenaje, agua potable, red eléctrica en un 95% y un servicio de buena calidad. En lo que respecta al predio donde se realizará el fraccionamiento “Rinconada del Valle”.

La red de energía eléctrica proviene de la sub-estación de Comisión Federal de Electricidad, ubicada en la zona norte de la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Donde se distribuyen y abastecen al 100% del área urbana, el alumbrado público será en un 100% del área a urbanizar.

CAPÍTULO II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

PRIMERO: Que por mandato de la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se reitera en el artículo 80 de la constitución política del estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los ayuntamientos formular, y aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35º de la ley General de Asentamiento Humanos, y en particular por las disposiciones de la ley de Desarrollo

Urbano del Estado de Jalisco.

SEGUNDO: Que conforme al principio establecido en la fracción XXIX-C 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 decreto 20888 que reforma y adiciona la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento urbano del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; la transformación del suelo rural al urbano, el régimen de propiedad de áreas y predios: la introducción de redes de infraestructura y para especificar 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 □Rinconada del Valle□.

CUARTO: Que para proceder a formular el plan Parcial de Urbanización □Rinconada del Valle” se dispuso a 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, fracciones 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 con conforme al artículo 5 del Reglamento Estatal de Zonificación, el

Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, está facultado a establecer normas específicas cuando así se requieran conforme a las condiciones de su territorio y al desarrollo del asentamiento humano.

SEXTO: Que el terreno motivo de este Plan Parcial de Urbanización se encuentra registrado bajo el régimen de propiedad privada, hecho el cual se manifiesta en la escritura pública 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 del Estado de Jalisco.

SÉPTIMO: Para dar cumplimiento al mandato 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 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 12, 13, 71 y 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco, en sesión de ayuntamiento de fecha 27 de enero de 2011 se expide el:

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
□ RINCONADA DEL VALLE □ EN
LA CIUDAD DE TEPATITLÁN DE
MORELOS, JALISCO.**

CAPÍTULO III.-

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

ARTÍCULO 1.- El estudio del Plan Parcial deberá integrar los objetivos y políticas

establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; aprobado en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento el día 11 de Junio del 2003, publicado en la Gaceta Municipal el día Martes 11 de Agosto del 2003, mediante su incorporación bajo el documento número 17, libro 1, de la Sección Quinta, en la Oficina Treceava de Morelos, Jalisco.

ARTÍCULO 2.- Que el proyecto del Plan Parcial de Urbanización □ Rinconada del Valle □ se elaboró en conformidad a lo dispuesto en el título segundo, capítulo V, artículo 94 y título quinto, capítulo II, artículo 193 y 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 3.- Que observando las disposiciones y procedimientos previstos en el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, se realizó la consulta pública del Plan Parcial de Urbanización □ Rinconada del Valle □ de las cuales se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, y la Secretaría de Desarrollo Urbano, misma que dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

ARTÍCULO 4.- Que el H. Ayuntamiento dictamina procedente el proyecto del Plan Parcial de Urbanización □ Rinconada del Valle □ en función del dictamen técnico emitido por el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, y con fundamento en los artículos 226 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 5.- Que las comisiones del

H. Ayuntamiento relacionadas con la planeación infraestructura y Desarrollo Sustentable, servicios públicos y agua potable 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 de Urbanización “Rinconada del Valle”.

ARTÍCULO 6.- El Plan Parcial de Urbanización □Rinconada del Valle□ del que forma parte integral los anexos gráficos y archivos de datos, contienen la expresión de los resultados de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural, y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico de su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables para la problemática de los asentamientos, 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 □Rinconada del Valle□ son de orden público y de interés social, se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 8.- Para los efectos del presente Plan Parcial reurbanización se designará como:

- I. Ley general:** Ley General de Asentamientos Humanos
- II. Ley estatal:** la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco
- III. Reglamento:** Reglamento Estatal de

Zonificación del Estado de Jalisco

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

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

VI. Plan de Desarrollo Urbano: Plan de Desarrollo Urbano de centro de población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

VI. Plan: El Plan Parcial de Urbanización □ Rinconada del Valle □

VII. Documento Técnico: Conjunto de documentos técnicos que integran el plan Parcial de Urbanización

IX. Anexo gráfico: Conjunto de planos impresos o en 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, las normas de zonificación secundaria, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo;

XI. Secretaría: La dependencia del gobierno del estado, competen 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 el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal.

CAPÍTULO IV.-

LOS OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE UBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “RINCONADA DEL VALLE”

ARTÍCULO 9.- Son los objetivos generales del plan:

I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para la zona del centro de población denominada fraccionamiento "Rinconada del Valle".

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

III. Delimitar e identificar las Áreas de Cesión para Destinos, conforme a las especificaciones de la Ley de Desarrollo Urbano y al Reglamento Estatal de Zonificación.

IV. Delimitar en forma específica las Áreas de Restricción; regular y controlar la urbanización y la edificación y en general, determinar el aprovechamiento de los predios y fincas en su Área de Aplicación.

V. Integrar la Acción Urbanística con la estructura urbana del centro de Población; y

VI. En su caso, determinar los predios que resulten beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de las obras de urbanización y edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de Población, bajo la modalidad de Acción Urbanística Privada.

ARTÍCULO 10.- Son los objetivos específicos del plan:

I. Cumplir con las disposiciones señaladas en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, emitido mediante oficio EXP. 5 D066/2007 con fecha de 13 de Noviembre de 2007, expedido por el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal

del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

II. Garantizar la integración en el contexto urbano del desarrollo habitacional que se propone.

III. Precisar la localización y límites de las áreas de cesión para destinos.

IV. Establecer normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que definan la compatibilidad de los usos y los criterios de la ingeniería de tránsito.

V. Señalar la densidad de edificación, intensidad de uso del suelo y los criterios de integración fisonómica.

VI. Llevar acabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización como son: red de alcantarillado, red agua potable, red de electrificación machuelos, banquetas, concreto hidráulico.

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 optimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación, el

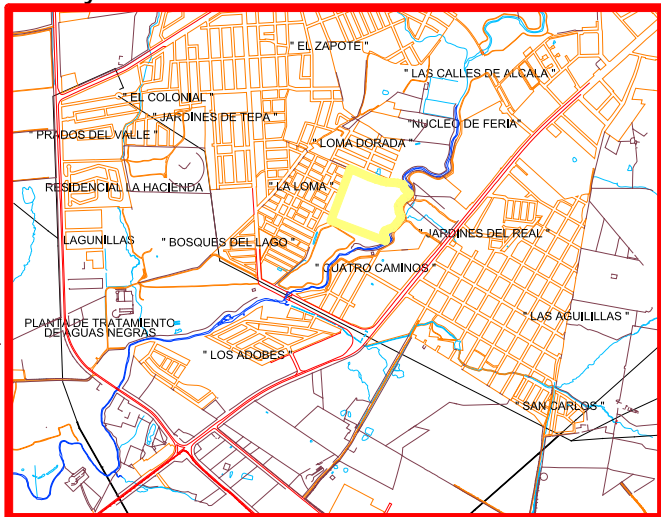
esparcimiento.

CAPÍTULO V.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN Y ESTUDIO

ARTÍCULO 11.- El área de Estudio del plan constituye un ámbito territorial para regular el aprovechamiento del área de los predios para los efectos del artículo 94, fracción V de la Ley Estatal.

ARTÍCULO 12.- El área de Estudio del plan tiene una superficie aproximada de 546-00-00 has que se establecen en el anexo gráfico D-00. Teniendo una colindancia:

- Al norte: con el Fraccionamiento El Zapote, Jardines de Tepa y Jardines de Oriente.
- Al sur: con propiedad particular y fraccionamiento San Jorge.
- Al Oriente con Calles de Alcalá y fraccionamiento Jardines del Rosal
- Al Poniente con el propiedad particular fraccionamientos Valle Real, Prados del Valle y Residencial La Hacienda



B. Además su límite es el polígono que forman los siguientes vértices de coordenadas UTM en el área de estudio, que se establecen en el anexo gráfico D-01 con las siguientes coordenadas UTM:

Coordenadas UTM del área de ESTUDIO

AREA DE ESTUDIO

EST	P.V.	DISTANCIA	RUMBOS	VER	COORDENADAS	
					X	Y
1	2	2600.0000	E	2	732657.8416	2299604.0905
2	3	2100.0000	N	3	732657.8416	2301704.0905
3	4	2600.0000	W	4	730057.8416	2301704.0905
4	1	2100.0000	S	1	730057.8416	2299604.0905

SUPERFICIE = 546-00-00 HAS

ARTÍCULO 13.- El área de aplicación del Plan tiene una superficie de 97,909.90 m² teniendo como colindancias al norte con calle montaña, al sur con propiedad privada, al oriente con el río Tepatitlán y al poniente con la calle Monte, su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas UTM que se establecen en el anexo gráfico D-1, según las siguientes coordenadas.

AREA DE APLICACION

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,300,757.053	731,611.116
1	2	N 20°34'47.36" E	9.139	2	2,300,765.609	731,614.328
2	3	N 22°20'30.55" W	34.157	3	2,300,797.201	731,601.344
3	4	N 25°56'01.95" E	17.316	4	2,300,812.774	731,608.917
4	5	N 67°16'41.19" E	23.085	5	2,300,821.690	731,630.210
5	6	N 70°34'34.62" E	25.498	6	2,300,830.170	731,654.257
6	7	N 40°52'45.55" E	30.464	7	2,300,853.203	731,674.195
7	8	N 35°37'56.58" E	34.452	8	2,300,881.205	731,694.266
8	9	N 09°23'34.31" E	12.942	9	2,300,893.973	731,696.378
9	10	N 28°48'23.21" W	21.756	10	2,300,913.036	731,685.895
10	11	N 08°26'05.72" W	33.509	11	2,300,946.183	731,680.980
11	12	N 31°18'41.13" E	20.945	12	2,300,964.077	731,691.864
12	13	N 40°30'55.19" E	29.395	13	2,300,986.424	731,710.961
13	14	N 64°13'24.43" E	19.237	14	2,300,994.790	731,728.284
14	15	N 37°31'00.50" E	23.723	15	2,301,013.606	731,742.731
15	16	N 54°32'34.49" W	13.410	16	2,301,021.385	731,731.808
16	17	N 40°07'01.11" W	26.720	17	2,301,041.819	731,714.591
17	18	N 12°40'32.32" W	11.665	18	2,301,053.199	731,712.032
18	19	N 31°07'12.87" W	7.291	19	2,301,059.441	731,708.263
19	20	N 06°05'14.01" W	4.069	20	2,301,063.487	731,707.832
20	21	N 77°37'34.74" W	17.374	21	2,301,067.210	731,690.862
21	22	N 74°43'25.71" W	15.089	22	2,301,071.185	731,676.306
22	23	N 85°51'57.38" W	20.585	23	2,301,072.669	731,655.775
23	24	N 86°03'25.12" W	37.256	24	2,301,075.231	731,618.608
24	25	N 76°51'59.89" W	26.121	25	2,301,081.166	731,593.170
25	26	N 74°04'51.09" W	31.997	26	2,301,089.942	731,562.400
26	27	N 70°21'01.63" W	41.065	27	2,301,103.751	731,523.727
27	28	N 66°24'06.04" W	82.351	28	2,301,136.718	731,448.262
28	29	N 67°18'59.89" W	28.471	29	2,301,147.697	731,421.994
29	30	S 20°31'46.77" W	299.531	30	2,300,867.190	731,316.951
30	1	S 69°28'25.86" E	314.107	1	2,300,757.053	731,611.116

SUPERFICIE = 9-79-09.90 HAS

ARTÍCULO 14.- El área de aplicación se determina y precisa en los planos D-1 y E-1

del anexo gráfico.

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

ARTÍCULO 15.- El medio Físico natural esta determinado por las siguientes condiciones: las pendientes topográficas varían de poniente a oriente con una Pendiente mayor al 4.0%.

ARTÍCULO 16.- El terreno si presenta restricciones del medio físico natural, al colindar con el río Tepatitlán.

ARTÍCULO 17.- El medio físico de igual manera presenta restricciones al tener el paso del colector de aguas negras.

CAPÍTULO VII.- DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE URBANIZACIÓN

I.- Generales:

ARTÍCULO 18.- 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 19.- La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetara 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 reglamento 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 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 Zonificación Urbana.

I. La clasificación de áreas contenidas en el plano E-1 del Anexo Gráfico.

II. La determinación de zonas de utilización específica de suelo, establecidas en el plano E-2 Anexo Gráfico

III. La estructura urbana que se define en el plano E-3 del Anexo Gráfico

ARTÍCULO 21.- La clasificación de las áreas y determinación de usos, destinos y reservas conforme a los planos E-1, E-2 y E-3 son las normas de zonificación urbana y determinación de usos y destinos

específicos en relación con las áreas y predios en los que se especifica y autoriza con los efectos y declaratorias que establece la ley.

ARTÍCULO 22.- Las clasificaciones de áreas se establecen en función de las condicionantes que resultan del medio físico y natural y transformado que 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 23.- La zonificación definida en el plan que se establece en los planos correspondientes es 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 a las Normas de Zonificación; y

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

IV Para la expedición de permisos de construcción manteniendo los lineamientos contenidos en el presente plan parcial.

ARTÍCULO 24.- Las áreas que se establecen en el presente plan, son las que se señalan gráficamente en el plan E-1, e identificadas en los artículos 20, 23, 24 y 25 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que se complementan esta

identificación con el objeto de obtener una mayor claridad, misma que a continuación se describen:

ARTÍCULO 25.- 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 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 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 27.- 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 305 y 306 referentes a la acción Urbanística del tipo privado y 396 referente a la obra pública de la Ley Estatal.

ARTÍCULO 28.- La dependencia municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del plan, interpretando sus normas con apoyo de 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.

ARTICULO 29.- 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 y 69, del reglamento son:

I.- Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4U):

II.- Zonas de Áreas De Cesión (EV-V)

III.- Comercio Mixto Vecinal Densidad Alta (MV-4)

DESCRIPCION DE USOS DE SUELO				
USO DE SUELO	TOTAL DE LOTES	CLAVE DE USOS	SUPERFICIE POR MANZANA	NUMERO DE LOTES
RU RESERVA URBANA	1 LOTE	RU-01	5,860.00m ²	1
HABITACIONAL H4U	373 LOTES	H4U-01	1,949.98m ²	18
38,238.85 m ²		H4U-02	1,879.61m ²	17
		H4U-03	1,811.26m ²	16
		H4U-04	1,601.47m ²	16
		H4U-05	1,541.84m ²	15
		H4U-06	1,482.22m ²	14
		H4U-07	317.87m ²	1
		H4U-08	435.41m ²	3
		H4U-09	4,434.37m ²	44
		H4U-10	4,376.61m ²	42
		H4U-11	4,095.81m ²	40
		H4U-12	3,486.23m ²	36
		H4U-13	3,241.05m ²	34
		H4U-14	2,995.87m ²	30
		H4U-15	2,443.02m ²	24
		H4U-16	2,146.25m ²	23
MIXTO VECINAL MV4	25 LOTES	MV-01	1,142.59m ²	9
2,924.03m ²		MV-02	1,781.45m ²	16
EV		EV-01	586.26m ²	1
Espacios verdes	5 LOTES	EV-02	1,128.40m ²	1
1,550.94 m ²		EV-03	2,868.69m ²	1
		EV-04	10,247.01m ²	1
		EV-05	2,391.23m ²	1

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

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 m².

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

D.- El índice de edificación será de 90 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 (C.U.S.) no deberá ser superior al 1.6 y por tanto la superficie construida máxima no excederá al 160% de la superficie 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.

I.- La restricción frontal será de 2.00 ml. En esta superficie se deberá tener un mínimo de 30% de espacios verdes.

J.- La restricción lateral será de 1.00 ml en los predios ubicados en esquina.

K.- La restricción posterior será de 3.00 ml.

L.- El modo de edificación será cerrado y

semi- cerrado.

ARTÍCULO 31.- 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, tales como kioscos o similares no deberá de ocupar más del 4% del terreno.

II.- Coeficiente de utilización del suelo: no deberá ser mayor de 0.04 y, por tanto, la superficie construida no excederá al 4% 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 32.- La normatividad específica para las zonas (MV) es:

A.- La superficie mínima de lote será de 90 M²

B.- La utilización comercial por lote no deberá ser mayor a los 50 M²

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

D.- El índice de edificación será de 90 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 mas 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, por cada 40.00 m² construidos.

I.- La restricción frontal será de 2.00 ml. En esta superficie se deberá tener un mínimo de 30 % de espacios verdes, La restricción frontal se aplica a calle local.

J.- Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

K.- La restricción posterior será de 3.00 ml.

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

ARTÍCULO 33.- Configuración urbana e imagen visual: los tipos de zonas establecidos en área de aplicación del presente plan parcial se sujetaran a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje, que deberán ser obligatorios tanto como para las autoridades que realicen obra pública, como los propietarios de la zona:

I.- Pavimentos: Los arroyos de las calles locales deberán ser de pavimento asfáltico, con guarniciones integrales pecho de paloma 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 h4-U las cubiertas serán combinaciones de planos horizontales e

inclinados.

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

ARTÍCULO 34.- 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 VIII.-

NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA DE TRANSITO

I.- CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

ARTÍCULO 35.- 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 relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad.

I.- Criterios de obras para personas con discapacidad:

- A.- Los edificios tendrán cajones reservados para vehículos con personas con problemas de discapacidad.
- B.- Rampas especiales para sillas de ruedas.
- C.- En los andadores peatonales áreas de descanso.
- D.- una clara señalización para el uso de personas con problemas de discapacidad.

II.- Obras mínimas de urbanización

ARTÍCULO 36.- Las obras mínimas de urbanización que se realizarán serán:

- 1.-Red de abastecimiento de agua potable, con toma domiciliaria

- 2.-Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias, descargando al colector municipal

- 3.- Sistema de drenaje pluvial

- 4.-Red de electrificación de baja tensión, instalación aérea con acometida domiciliaria

- 5.- Red de alumbrado público sobre poste de C.F.E., instalación híbrida en vialidades, vehículos y peatones; sobre poste concreto e instalación oculta en áreas de cesión y equipamiento urbano.

- 6.- Red telefónica con instalación aérea

- 7.- Guarnición prefabricada

- 8.- Banquetas de concreto hidráulico

- 9.- Pavimento de concreto asfáltico o similar

- 10.- Señalamientos, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales

- 11.- Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes, esparcimiento y áreas de cesión.

- 12.- **La elevación del terreno natural colindante a la Cuenca denominada Rio Tepatitlán, la cual es susceptible a inundación, será solucionado técnicamente mediante la incorporación de plataformas y rellenos, las cuales estarán compuestas en su mayor parte por tierra arcillosa roja compactada, y al área correspondiente a vialidades les será añadido una base de tepetate y afinación con grava, las plataformas serán elevadas +1.50 ml, y protegida mediante un mamposteo, comenzando a partir de la vialidad denominada Mezquite.**

II.- DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

ARTÍCULO 37.- Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de

urbanización que les permita su inmediata operación y funcionamiento.

Área neta: 91,004.85 m²

Superficie de cesión de destinos

Correspondiente al 15 %: 13,650.73 m²

Superficie de cesión de destinos

Voluntaria: 3,570.86 m²

Superficie de cesión de destinos dentro de proyecto 18.92 %: 17,221.59 m²

El Área de Cesión Voluntaria no se considerara, ni será susceptible a transferencia de Derechos, Ni como algún otro pago ante las Autoridades Municipales.

Superficie de Reserva Urbana, destinada a pago de área de cesión del desarrollo urbanístico denominado Puerta Vieja: 5,860.00 m²

ARTÍCULO 38.- 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, estacionamiento, jardinería y mobiliario urbano necesario.

ARTÍCULO 39.- 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: corresponde 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 40.- Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán de dominio público por lo que al término de la acción urbanística 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 las obras por el municipio previsto en el artículo 211 de la ley.

ARTÍCULO 41.- 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 97907.37 m² de la cual el área de cesión corresponde a 14686.1 m².

III.- DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD

ARTÍCULO 42.- La estructura 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 43.- Los elementos que integran la imagen urbana existente y propuesta 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 44.- Las vialidades contenidas en el área de aplicación del plan parcial se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

DESCRIPCION DE VIALIDADES					
VIALIDAD	NOMENCLATURA	SUPERFICIE	LONGITUD	SECCION TOTAL	ANCHO DE BANQUETA
VL-01	CALLE MONTAÑA	4,100.84 m ²	334.63ml	14.00ml	1.80ml
VL-02	CALLE CASCADAS	2,161.35 m ²	196.48ml	11.00ml	1.20ml
VL-03	CALLE PASTIZALES	2,061.62 m ²	187.42ml	11.00ml	1.20ml
VL-04	CALLE DUNAS	1,809.61 m ²	166.51ml	11.00ml	1.20ml
VL-05	CALLE BARRANCAS	1,697.84 m ²	154.35ml	11.00ml	1.20ml
VL-06	CALLE VALLE	1,871.24 m ²	143.94ml	13.00ml	1.80ml
VL-07	CALLE MONTE	1,537.51 m ²	289.38ml	12.00ml	1.50ml
VL-08	CALLE CIPRES	3,714.16 m ²	285.70ml	13.00ml	1.80ml
VL-09	CALLE MEZQUITE	4,178.04 m ²	298.45ml	14.00ml	1.80ml
VSc-01	CALLE MESETA	3,628.17 m ²	190.96ml	19.00ml	1.80ml
TOTAL		26,760.38 m²			

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

ARTÍCULO 45.- 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 46.- 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 47.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 4, 18, 19, 27 y 39 de la ley general, las autoridades federales y estatales, y así como los municipales son responsables por proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias para el cumplimiento del plan.

CAPITULO X.- TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las disposiciones del plan parcial de urbanización ☐ RINCONADA DEL VALLE ☐ en la ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Entrarán en vigor a partir de su publicación en la gaceta municipal.

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

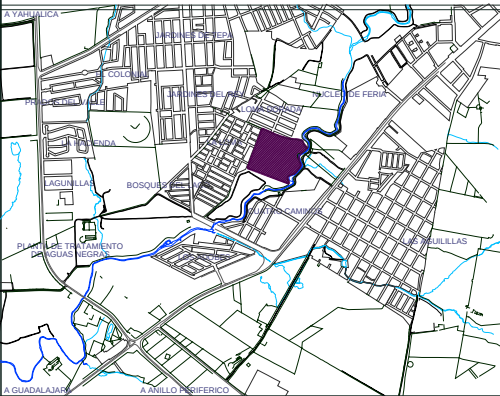
TERCERO.- Al publicarse y entrar en vigor el Plan y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueben para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opondan al mismo Plan y sus normas de zonificación.

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN ☐ RINCONADA DEL VALLE ☐ TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.



FRACCIONAMIENTO RINCONADA DEL VALLE

UBICACION:
TEPATITLAN DE MORELOS, JALISCO



SIMBOLOGIA:

CA	Cuerpo de Agua		Vértices del Área de Aplicación
RI-DR	Infraestructura Drenaje	X= 668,256,756 Y= 2'264,743,497	Coordenadas de los Vértices del Área de Aplicación
RI-EL	Infraestructura Eléctrica		Curvas de Nivel Generales
	Curvas de Nivel Predio		
	Límites del Área de Aplicación		

RESUMEN DE AREAS:

AREA DE APLICACION	97,909.90 m ²
Area Servidumbre Federal Rio	3,371.28 m ²
Area Servidumbre de Paso (Reserva Urbana RU)	3,533.77m ²
AREA NETA	91,004.85 m ²
Area Cesion Correspondiente (Ley de Desarrollo: 15%)	13,650.73 m ²
Area Cesion dentro de Proyecto (18.92%) EV	17,221.59 m ²

PROPIETARIO:
OTC SOLUCIONES INMOBILIARIA S.A. de C.V.

PERITO RESPONSABLE: REGISTRO O.P.M. No. 233
MARIO ALEJANDRO MUÑOZ BARBA
I N G E N I E R O

REALIZO PLAN PARCIAL:

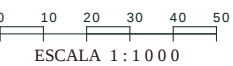
Grupo **A**mbito
ArquitecturaUrbanismoGestoríaDiseño

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

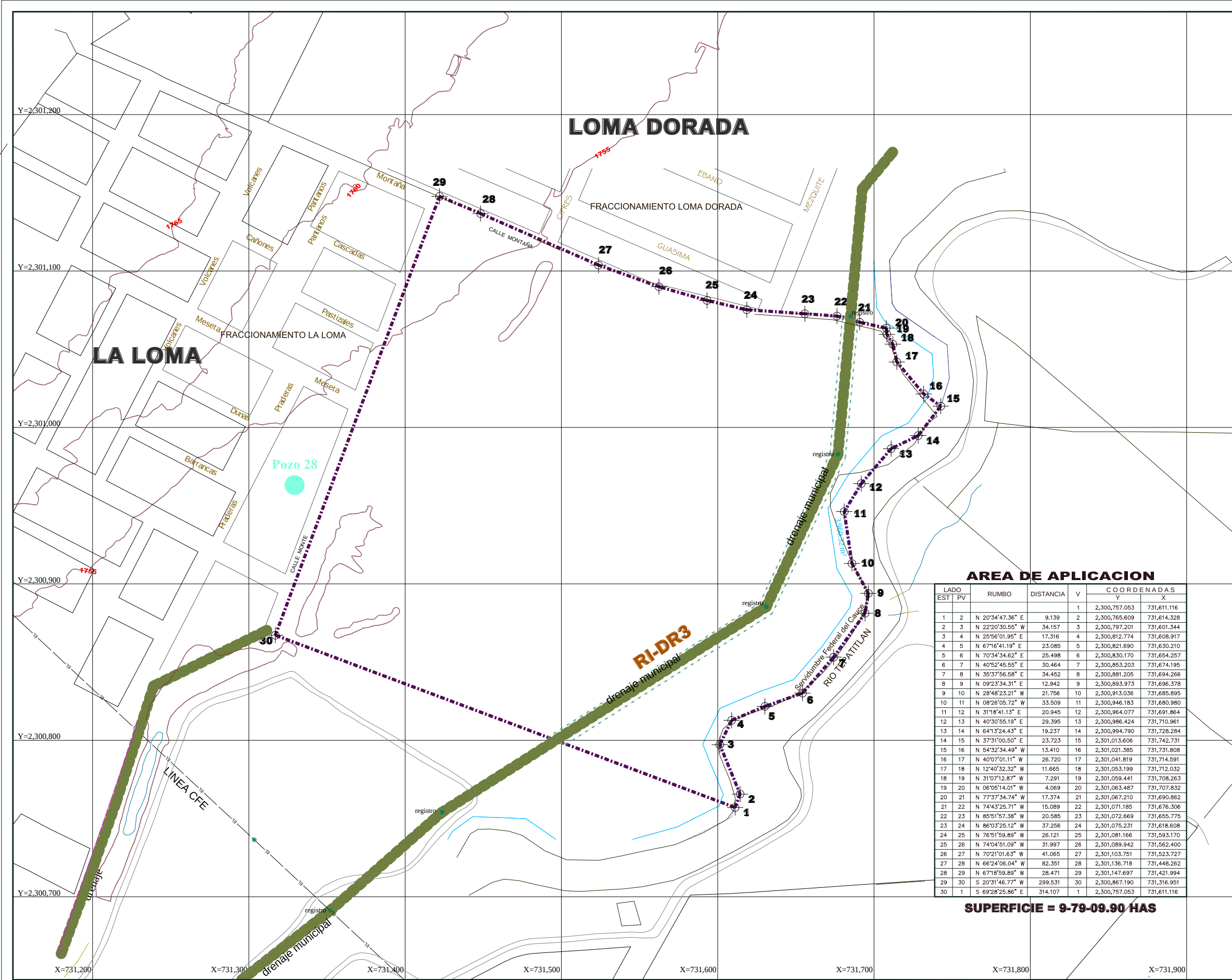
FACTORES NATURALES

ESCALA GRAFICA:

CLAVE DE LAMINA:



D-01



AREA DE APLICACION									
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS				
					Y	X			
1	2	N 20°34'47.36" E	9.139	2	2,300,757.053	731,611.116			
2	3	N 22°20'30.55" W	34.157	3	2,300,797.201	731,601.344			
3	4	N 25°56'01.95" E	17.316	4	2,300,812.774	731,608.917			
4	5	N 67°16'41.19" E	23.085	5	2,300,821.690	731,630.210			
5	6	N 70°34'34.62" E	25.498	6	2,300,830.170	731,654.257			
6	7	N 40°52'45.55" E	30.464	7	2,300,853.203	731,674.195			
7	8	N 35°37'56.58" E	34.452	8	2,300,881.205	731,694.266			
8	9	N 09°23'34.31" E	12.942	9	2,300,893.973	731,696.378			
9	10	N 28°48'23.21" W	21.756	10	2,300,913.036	731,685.895			
10	11	N 08°26'05.72" W	33.509	11	2,300,946.183	731,680.980			
11	12	N 31°18'41.13" E	20.945	12	2,300,964.077	731,691.864			
12	13	N 40°30'55.19" E	29.395	13	2,300,986.424	731,710.961			
13	14	N 64°13'24.43" E	19.237	14	2,300,994.790	731,728.284			
14	15	N 37°31'00.50" E	23.723	15	2,301,013.606	731,742.731			
15	16	N 54°32'34.49" W	13.410	16	2,301,021.385	731,731.808			
16	17	N 40°07'01.11" W	26.720	17	2,301,041.819	731,714.591			
17	18	N 12°40'32.32" W	11.665	18	2,301,053.199	731,712.032			
18	19	N 31°07'12.87" W	7.291	19	2,301,059.441	731,708.263			
19	20	N 06°05'14.01" W	4.069	20	2,301,063.487	731,707.832			
20	21	N 77°37'34.74" W	17.374	21	2,301,067.210	731,690.862			
21	22	N 74°43'25.71" W	15.089	22	2,301,071.185	731,676.306			
22	23	N 85°51'57.38" W	20.585	23	2,301,072.669	731,655.775			
23	24	N 86°03'25.12" W	37.256	24	2,301,075.231	731,618.608			
24	25	N 76°51'59.89" W	26.121	25	2,301,081.166	731,593.170			
25	26	N 74°04'51.09" W	31.997	26	2,301,089.942	731,562.400			
26	27	N 70°21'01.63" W	41.065	27	2,301,103.751	731,523.727			
27	28	N 66°24'06.04" W	82.351	28	2,301,136.718	731,448.262			
28	29	N 67°18'59.89" W	28.471	29	2,301,147.697	731,421.994			
29	30	S 20°31'46.77" W	299.531	30	2,300,867.190	731,316.951			
30	1	S 69°28'25.86" E	314.107	1	2,300,757.053	731,611.116			

SUPERFICIE = 9-79-09.90 HAS

FRACCIONAMIENTO RINCONADA DEL VALLE

UBICACION:
TEPATITLAN DE MORELOS, JALISCO

SIMBOLOGIA:

CA

Cuerpo de Agua

RI-DR

Infraestructura Drenaje

RI-EL

Infraestructura Electrica

Curvas de Nivel Predio

Curvas de Nivel Generales

Vértices del Área de Aplicación

Coordenadas de los Vértices del Área de Aplicación

Límites del Área de Aplicación

RESUMEN DE AREAS:

AREA DE APLICACION	97,909.90 m²
Area Servidumbre Federal Rio	3,371.28 m²
Area Servidumbre de Paso (Reserva Urbana RU)	3,533.77m²
AREA NETA	91,004.85 m²
Area Cesion Correspondiente (Ley de Desarrollo: 15%)	13,650.73 m²
Area Cesion dentro de Proyecto (18.92%) EV	17,221.59 m²

PROPIETARIO:

DTC SOLUCIONES INMOBILIARIA S.A. de C.V.

PERITO RESPONSABLE: REGISTRO O.P.M. No. 233

MARIO ALEJANDRO MUÑOZ BARBA

ÚSÜSÜSÜSÜSÜSÜSÜSÜSÜSÜS

REALIZO PLAN PARCIAL:

Grupo Ambito

ArquitecturaUrbanismoGestorasDiseño

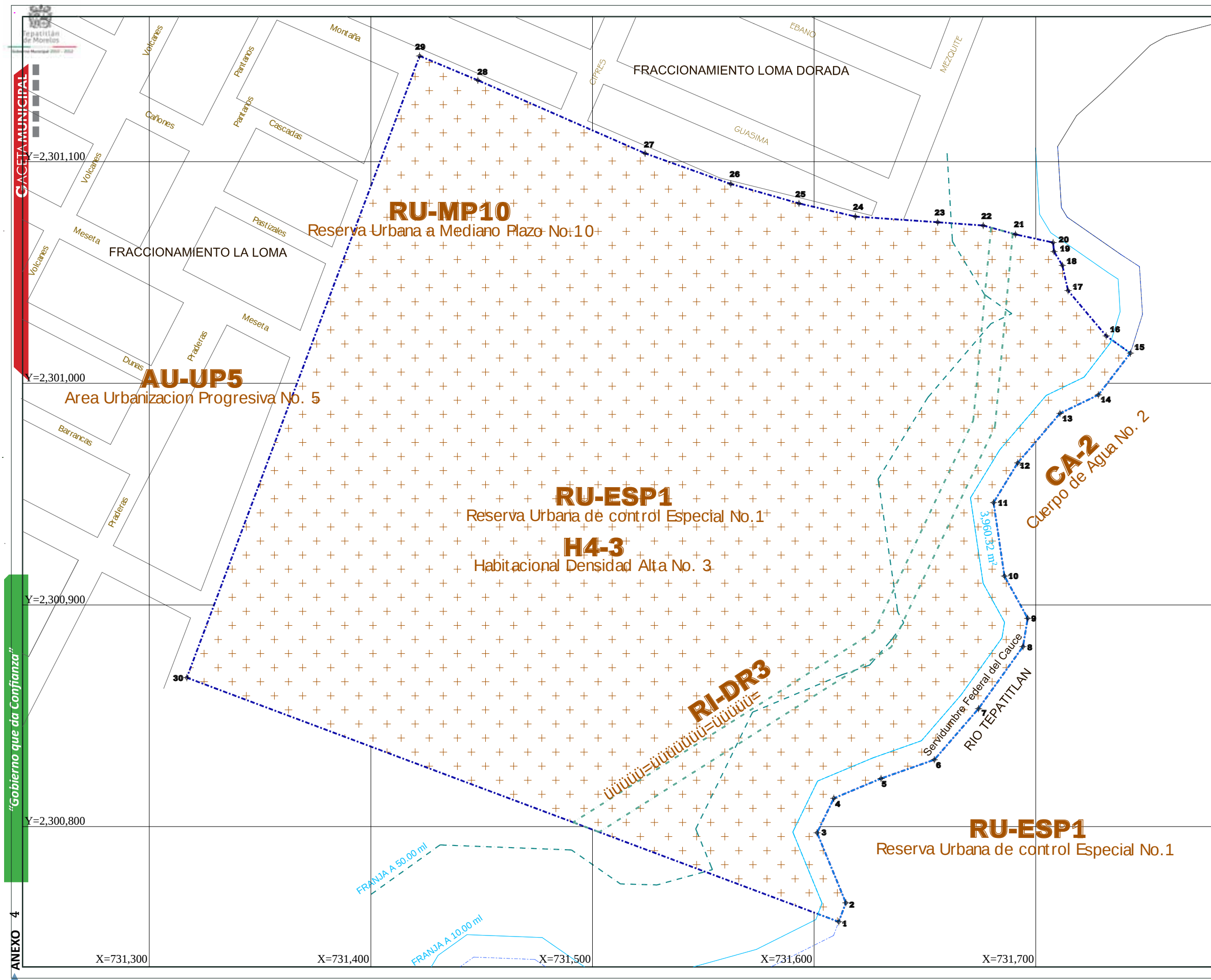
PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

FACTORES ARTIFICIALES

ESCALA GRAFICA: 0 10 20 30 40 50

ESCALA 1 : 1 0 0 0

CLAVE DE LAMINA: D-02



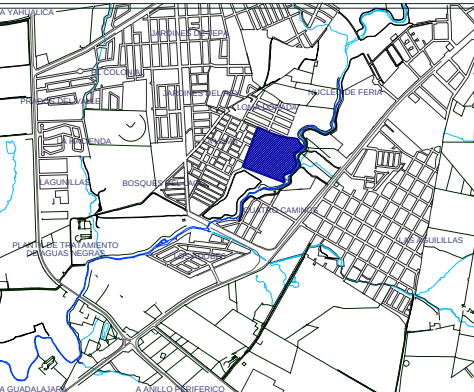


FRACCIONAMIENTO RINCONADA DEL VALLE

UBICACION:

TEPATITLAN DE MORELOS, JALISCO





SIMBOLOGIA:	
MV4	Mixto Vecinal Alta Densidad
EV	Espacios verdes y Abiertos
H4U	Habitacional Densidad Alta
RU	Reserva Urbana
	Límites del Área de Aplicación
VL	Vialidad Local
38	Numero de Lote
H3	Clave de Usos de Suelo

RESUMEN DE AREAS:

AREA DE APLICACION	Area
Area Servidumbre Federal Rio	97,909.90 m ²
Area Servidumbre de Paso (Reserva Urbana RU)	3,371.28 m ²
Area NETA	3,533.77m ²
Area Cesion Correspondiente (Ley de Desarrollo: 15%)	91,004.85 m ²
Area Cesion dentro de Proyecto (18.92%) EV	13,650.73 m ²
Reserva Urbana, Pago Area Cesion de Fracc. Puerta Vieja	17,221.59 m ²
Area Cesion (suma total y Propuesta para Parque Urbano)	5,860.00 m ²
Area Mixto Vecinal Densidad Alta MV4	23,081.59 m ²
Area Habitacional Densidad Alta Unifamiliar H4U	2,924.03m ²
Area VENDIBLE TOTAL	38,238.85 m ²
Vialidades	41,162.88 m ²
	26,760.38 m ²

PROPIETARIO:
DTC SOLUCIONES INMOBILIARIA S.A. de C.V.

PERITO RESPONSABLE: REGISTRO O.P.M. No. 233
MARIO ALEJANDRO MUÑOZ BARBA
I N G E N I E R O

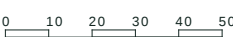
REALIZO PLAN PARCIAL:


 Arquitectura Urbanismo Gestorías Diseño

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

CLASIFICACION DE AREAS

ESCALA GRAFICA:

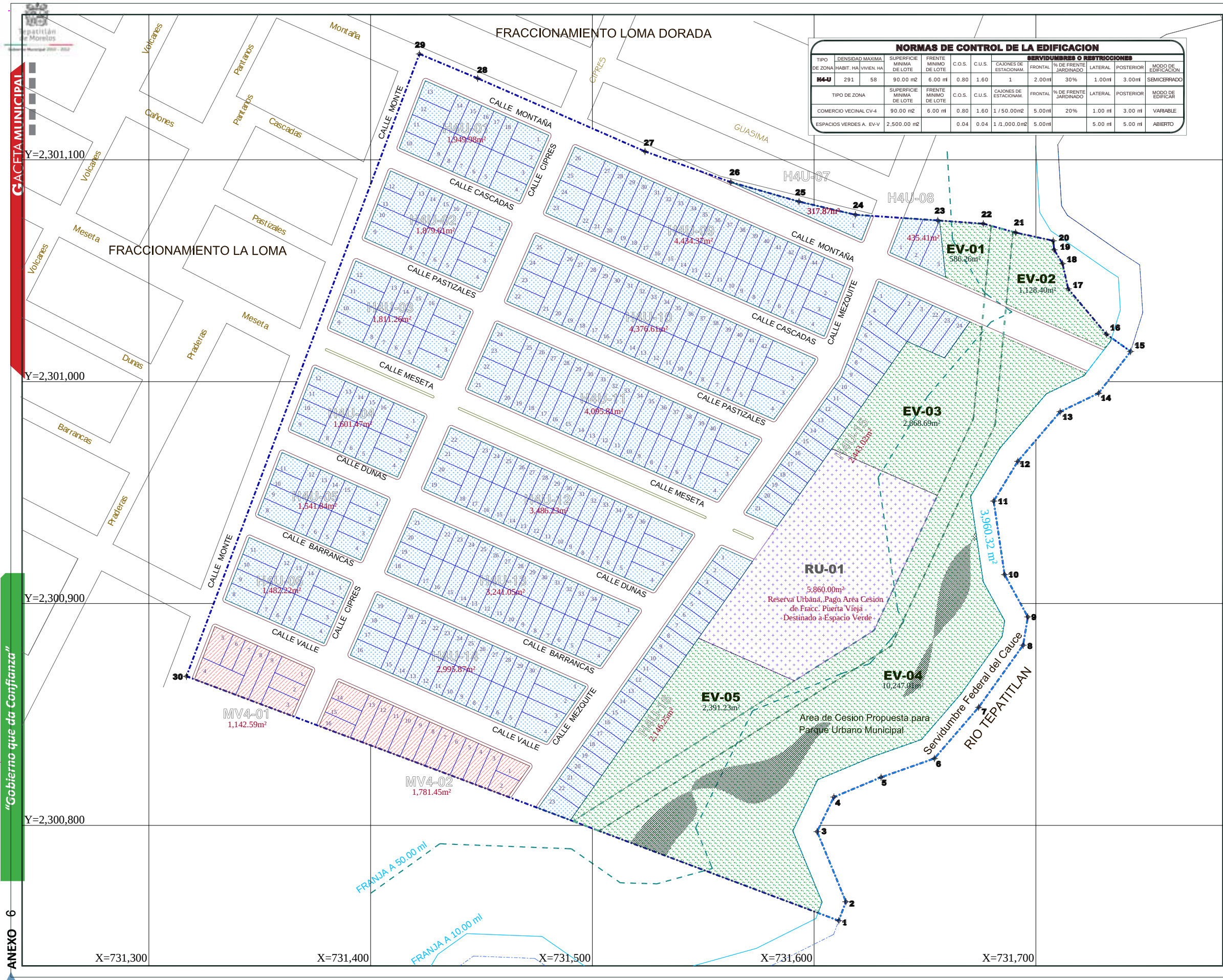


0 10 20 30 40 50

ESCALA 1 : 1000

CLAVE DE LAMINA:

E-01



FRACCIONAMIENTO RINCONADA DEL VALLE

UBICACION:
TEPATITLAN DE MORELOS, JALISCO

SIMBOLOGIA:

- MV4** Mixto Vecinal Alta Densidad
- EV** Espacios verdes y Abiertos
- H4U** Habitacional Densidad Alta
- RU** Reserva Urbana
- Límites del Área de Aplicación**
- Vértices del Área de Aplicación**
- Coordenadas de los Vértices del Área de Aplicación**
- VL** Vialidad Local
- 38** Numero de Lote
- H3** Clave de Usos de Suelo

RESUMEN DE AREAS:

AREA DE APLICACION	97,909.90 m²
Area Servidumbre Federal Rio	3,371.28 m²
Area Servidumbre de Paso (Reserva Urbana RU)	3,533.77m²
AREA NETA	91,004.85 m²
Area Cesion Correspondiente (Ley de Desarrollo: 15%)	13,650.73 m²
Area Cesion dentro de Proyecto (18.92%) EV	17,221.59 m²
Reserva Urbana, Pago Area Cesion de Fracc. Puerta Vieja	5,860.00 m²
Area Cesion (suma total y Propuesta para Parque Urbano)	23,081.59 m²
Area Mixto Vecinal Densidad Alta MV4	2,924.03m²
Area Habitacional Densidad Alta Unifamiliar H4U	38,238.85 m²
AREA VENDIBLE TOTAL	41,162.88 m²
Vialidades	26,760.38 m²

PROPIETARIO:
DTC SOLUCIONES INMOBILIARIA S.A. de C.V.

PERITO RESPONSABLE: REGISTRO O.P.M. No. 233
MARIO ALEJANDRO MUÑOZ BARBA
INGENIERO

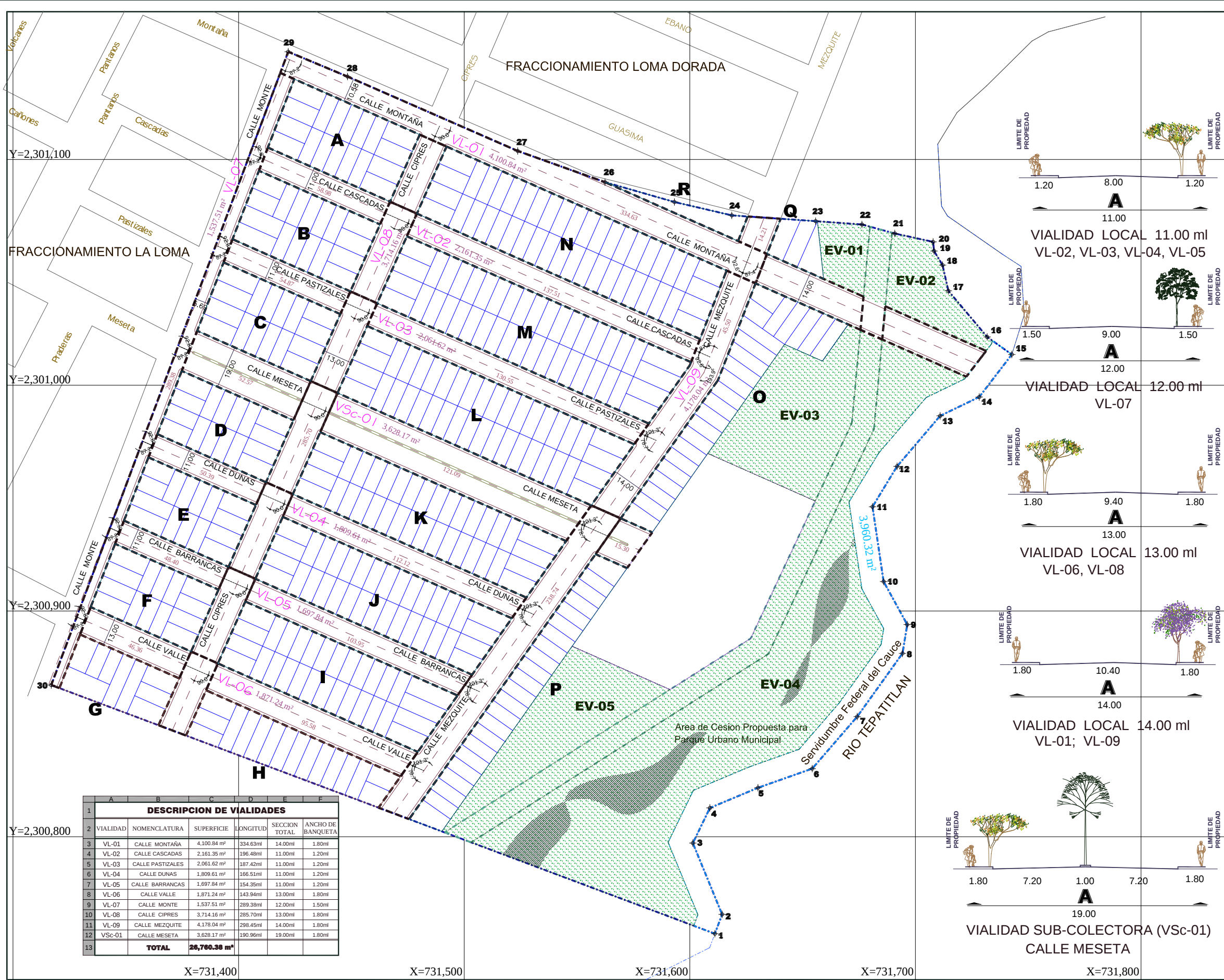
REALIZO PLAN PARCIAL:
Grupo Ambito
ArquitecturaUrbanismoGestoriaDiseño

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

ZONIFICACION

ESCALA GRAFICA: 0 10 20 30 40 50
ESCALA 1:1000

CLAVE DE LAMINA:
E-02



	A	B	C	D	E	F
1	DESCRIPCION DE VIALIDADES					
2	VIALIDAD	NOMENCLATURA	SUPERFICIE	LONGITUD	SECCION TOTAL	ANCHO DE BANQUETA
3	VL-01	CALLE MONTAÑA	4,100.84 m²	334.63m	14.00m	1.80m
4	VL-02	CALLE CASCADAS	2,161.35 m²	196.48m	11.00m	1.20m
5	VL-03	CALLE PASTIZALES	2,061.62 m²	187.42m	11.00m	1.20m
6	VL-04	CALLE DUNAS	1,809.61 m²	166.51m	11.00m	1.20m
7	VL-05	CALLE BARRANCAS	1,697.84 m²	154.35m	11.00m	1.20m
8	VL-06	CALLE VALLE	1,871.24 m²	143.94m	13.00m	1.80m
9	VL-07	CALLE MONTE	1,537.51 m²	289.38m	12.00m	1.50m
10	VL-08	CALLE CIPRES	3,714.16 m²	285.70m	13.00m	1.80m
11	VL-09	CALLE MEZQUITE	4,178.04 m²	298.45m	14.00m	1.80m
12	VSc-01	CALLE MESETA	3,628.17 m²	190.96m	19.00m	1.80m
13	TOTAL		28,760.38 m²			

FRACCIONAMIENTO RINCONADA DEL VALLE

UBICACION:
TEPATITLAN DE MORELOS, JALISCO

SIMBOLOGIA:

MV4

Mixto Vecinal Alta Densidad

EV

Espacios verdes y Abiertos

H4U

Habitacional Densidad Alta

RU

Reserva Urbana

Límites del Área de Aplicación

1

Vértices del Área de Aplicación

X=668,256.756
Y=2264,743.497

Coordenadas de los Vértices del Área de Aplicación

VL

Vialidad Local

38

Numero de Lote

H3

Clave de Usos de Suelo

RESUMEN DE AREAS:

AREA DE APLICACION	97,909.90 m²
Area Servidumbre Federal Rio	3,371.28 m²
Area Servidumbre de Paso (Reserva Urbana RU)	3,533.77m²
AREA NETA	91,004.85 m²
Area Cesion Correspondiente (Ley de Desarrollo: 15%)	13,650.73 m²
Area Cesion dentro de Proyecto (18.92%) EV	17,221.59 m²
Reserva Urbana, Pago Area Cesion de Fracc. Puerta Vieja	5,860.00 m²
Area Cesion (suma total y Propuesta para Parque Urbano)	23,081.59 m²
Area Mixto Vecinal Densidad Alta MV4	2,924.03m²
Area Habitacional Densidad Alta Unifamiliar H4U	38,238.85 m²
AREA VENDIBLE TOTAL	41,162.88 m²
Vialidades	26,760.38 m²

PROPIETARIO:
DTC SOLUCIONES INMOBILIARIA S.A. de C.V.

PERITO RESPONSABLE: REGISTRO O.P.M. No. 233
MARIO ALEJANDRO MUÑOZ BARBA
INGENIERO

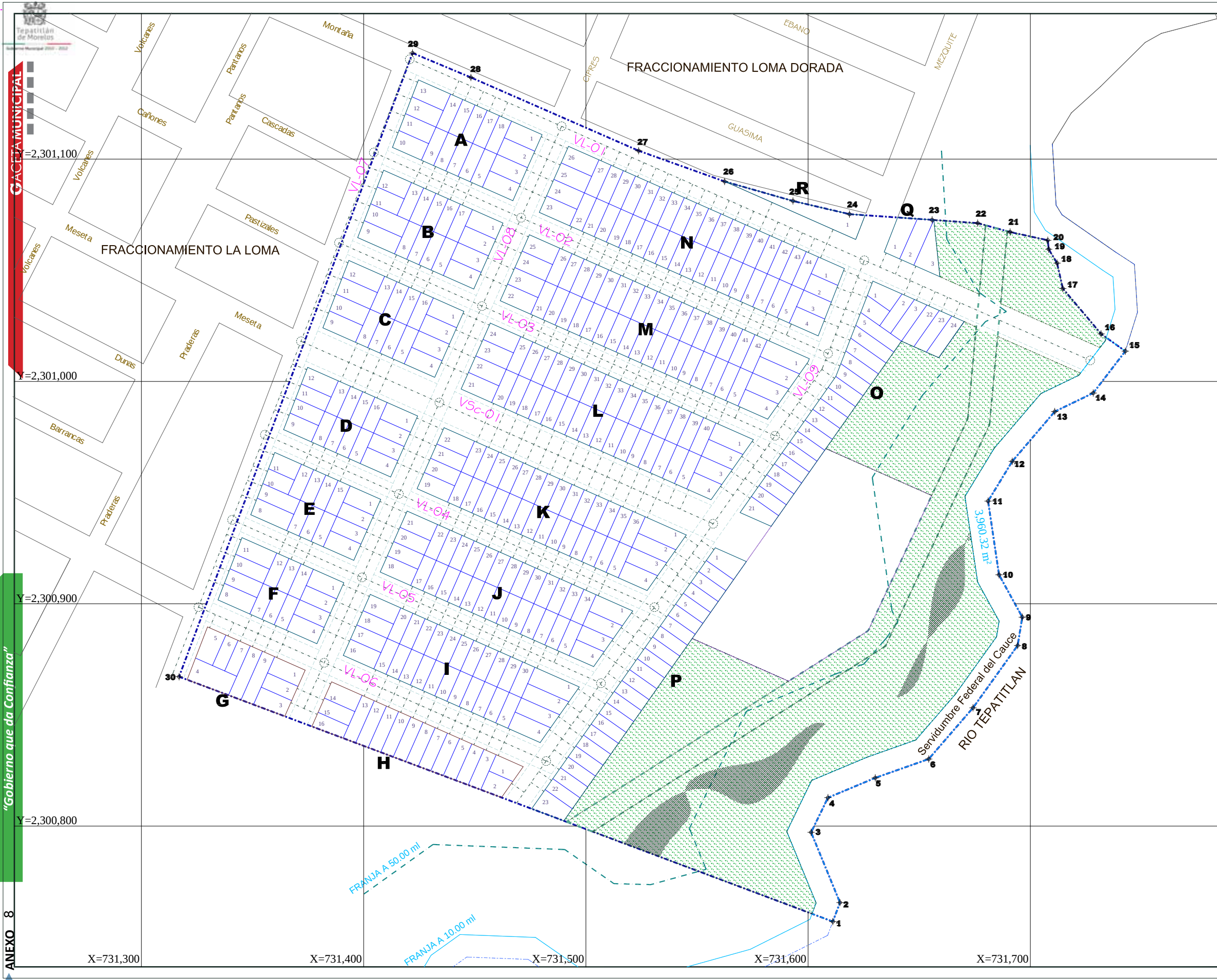
REALIZO PLAN PARCIAL:
Grupo Ambito
ArquitecturaUrbanismoGestoriasDiseño

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

ESTRUCTURA URBANA

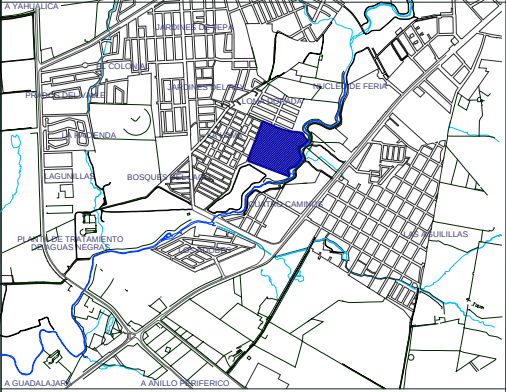
ESCALA GRAFICA:
0 10 20 30 40 50
ESCALA 1:1000

CLAVE DE LAMINA:
E-03



FRACCIONAMIENTO RINCONADA DEL VALLE

UBICACION:
TEPATITLAN DE MORELOS, JALISCO



SIMBOLOGIA:

Infraestructura Aguas Residuales

EV Espacios verdes y Abiertos

Infraestructura Agua Potable

RU Reserva Urbana

Límites del Área de Aplicación

Vértices del Área de Aplicación

Vialidad Local

Numero de Lote

Clave de Usos de Suelo

RESUMEN DE AREAS:	
AREA DE APLICACION	97,909.90 m²
Area Servidumbre Federal Rio	3,371.28 m²
Area Servidumbre de Paso (Reserva Urbana RU)	3,533.77m²
AREA NETA	91,004.85 m²
Area Cesion Correspondiente (Ley de Desarrollo: 15%)	13,650.73 m²
Area Cesion dentro de Proyecto (18.92%) EV	17,221.59 m²
Reserva Urbana, Pago Area Cesion de Fracc. Puerta Vieja	5,860.00 m²
Area Cesion (suma total y Propuesta para Parque Urbano)	23,081.59 m²
Area Mixto Vecinal Densidad Alta MV4	2,924.03m²
Area Habitacional Densidad Alta Unifamiliar H4U	38,238.85 m²
AREA VENDIBLE TOTAL	41,162.88 m²
Vialidades	26,760.38 m²

PROPIETARIO:
DTC SOLUCIONES INMOBILIARIA S.A. de C.V.

PERITO RESPONSABLE: REGISTRO O.P.M. No. 233
MARIO ALEJANDRO MUÑOZ BARBA
INGENIERO

REALIZO PLAN PARCIAL:
Grupo Ambito
ArquitecturaUrbanismoGestoresDiseño

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION

INFRAESTRUCTURA GENERAL

ESCALA GRAFICA:

CLAVE DE LAMINA:

E-04

Visita nuestros sitios web:

www.tepatitlan.gob.mx



www.comunicaciontepa.com

Gaceta

MUNICIPAL



GOBIERNO MUNICIPAL DE TEPATITLÁN 2010 - 2012



Tepatitlán
de Morelos

Gobierno Municipal 2010 - 2012

COMUNICACIÓN

S O C I A L T E P A T I T L Á N

