EL ESTADO de Jalisco

PERIÓDICO OFICIAL

GOBIERNO DE JALISCO

Vamos a Trabajar

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

SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO
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

JUEVES 26 DE JULIO DE 2001

GUADALAJARA, JALISCO

T O M O C C C X X X I X

2
SECCIÓN II

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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
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

PLAN PARCIAL

"PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL PARQUES DEL NILO SEGUNDA SECCIÓN"

INDICE:

ARTICULO No.1	**FUNDAMENTACION JURIDICA**
ARTICULO No.2	**MARCO DE PLANEACION**
ARTICULO No.3	**OBJETIVOS GENERALES**
ARTICULO No.4	**OBJETIVOS ESPECIFICOS**
ARTICULO No.5	**DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO**
ARTICULO No.6	**DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION**
ARTICULO No.7	**CLASIFICACION DE AREAS**
ARTICULO No.8	**ZONIFICACION URBANA**
ARTICULO No.9	**DE LA ZONIFICACION**
ARTICULO No.10	**HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA(H4-H)**
ARTICULO No.11 AL 18	**DESCRIPCION DE POLIGONOS DEL 1 AL 8 HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4-H)**
ARTICULO No.19	**MIXTO BARRIAL INTENSIDAD ALTA (MB-4)**
ARTICULO No.20 AL 28	**DESCRIPCION DE POLIGONOS DEL 9 AL 17**
ARTICULO No.29	**DESCRIPCION DE POLÍGONO 18 RU**
ARTICULO No.30	**ESTRUCTURA TERRITORIAL Y NUCLEOS DE EQUIPAMIENTO URBANO**
ARTICULO No.31	**ESTRUCTURA VIAL**
ARTICULO No.32	**CRITERIOS DE DISEÑO DE LA VIALIDAD**
ARTICULO No.33	**CRITERIOS DE DISEÑO PARA OBRAS DE URBANIZACION QUE FACILITEN EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON PROBLEMA DE DISCAPACIDA.**

ARTICULO No.34	**CRITERIOS PARA LA INTRODUCCION DE INFRAESTRUCTURA**
ARTICULO No.35	**LAS OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION REQUERIDAS**
ARTICULO No.36	**DETERMINACION DE LAS AREAS DE CESION PARA DESTINOS**
ARTICULO No.37	**OBRAS MINIMAS DE EDIFICACION PARA EQUIPAMIENTO URBANO**
ARTICULO No.38	**NORMAS DE CONFIGURACION URBANA E IMAGEN VISUAL**
ARTICULO No.39	**DISPOSICIONES GENERALES**
ARTICULO No.40	**DE LAS AREAS DE CESION PARA DESTINOS**
ARTICULO No.41	**DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS**
ARTICULO No.42	**DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES**
ARTICULO No.43	**MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS**
ARTICULO No.44	**TRANSITORIOS**

"PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL PARQUES DEL NILO SEGUNDA SECCIÓN"

FUNDAMENTACION JURIDICA Y MARCO DE PLANEACION

ARTICULO 1.
FUNDAMENTACION JURIDICA

La fundamentación jurídica que soporta el presente Plan Parcial de Urbanización que promueve una acción urbanística está contenida en los artículos 199 y 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, los cuales establece la obligación de expedir un Plan Parcial de Urbanización cuando se haga necesaria la utilización total o parcial de las áreas de reserva urbana o se realice una acción urbanística aun cuando este localizada fuera de los limites del centro de población, publicando las determinaciones de Usos y Destinos, a fin de que la correspondiente acción de urbanización y/o edificación regulada por el ordenamiento legal de referencia respete y responda a los lineamientos que precisa dicho Plan Parcial.

Lo anterior es con el objeto de garantizar su integración en el contexto donde se ubique y que se atienda prioritariamente a la habilitación de los espacios anexos a contiguos al área de desarrollo urbano armónico integrado.

El presente plan parcial de Urbanización se deriva del programa municipal de Desarrollo Urbano municipal de Guadalajara, Como lo indica los Dictámenes de Trazo, Usos y Destinos Específicos expedidos por la Dirección de Obras Publicas Municipales del H. Ayuntamiento de Guadalajara **No.039/Z6/U-99/0019, 039/Z6/U-97/022, 039/Z6/U-98/021.**

Estos Planes Parciales de Urbanización del Distrito Urbano 6 Tetlán del Municipio de Guadalajara correspondientes a los Subdistritos Urbanos 1 Hermosa Provincia ,2 Presa de Osorio,3 San Andrés-Agustín Yañez,4 Tetlán, 5 San Rafael, 6 Río Nilo-Jardín de los Poetas; Aprobado el 28 de Noviembre de 1996.

ARTICULO 2.
MARCO DE PLANEACION

El presente plan parcial es congruente con los objetivos y políticas contenidas en los Documentos: El Marco Federal, La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, La Ley General de Asentamientos Humanos, La Ley General Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, La Ley Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas; Artísticos e Históricos. Marco Estatal, Reglamento Estatal de Zonificación, La Constitución Política del Estado de Jalisco, La Ley Orgánica Municipal, La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, La Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y La Protección al Ambiente, La Declaratoria del Establecimiento Formal de la región y Zona Conurbada de Guadalajara, La Ley que aprueba el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara, y la Declaratoria de Reservas, Usos y Destinos de sus Areas y Predios.

En el Marco Municipal, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 6 "TETLAN" establece la clasificación de áreas y predios, en función de las características del medio físico natural y transformado, según sus requerimientos de control o participación institucional , ocupado actualmente por actividades urbanas, entendiéndose por tales las de habitación, comercio, industria y servicios y que se refiere a toda el área de aplicación y estudio, además de las áreas ya incorporadas y pertenecen al Ayuntamiento, Las áreas de Reserva Urbana donde los terrenos se dispondrán al crecimiento del centro de población.

El Plan De Desarrollo Urbano Distrito Urbano 6 "Tetlan" Su Aprobación De Cabildo El Día 12 De Enero De 1995 Y Publicación En El Periódico Oficial El Día 8 De Junio De 1995.

El Plan Parcial De Urbanización Del Sub-Distrito Urbano 6 Río Nilo-Jardín De Los Poetas Su Fecha De Aprobación De Cabildo Del 28 De Noviembre 1996 Y Fecha De Publicación En El Periódico Oficial Del 26 De Julio De 1997.

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS

ARTICULO 3.
OBJETIVOS GENERALES.

A fin de ordenar y regular el desarrollo de Guadalajara, Jalisco y así lograr una distribución espacial que sea congruente con las características de su territorio y con la dinámica de su población.

1.- Regular y controlar la urbanización y la edificación en el área de aplicación del plan.
2.- Lograr que la transformación de suelo rústico a urbano en el área de aplicación del plan sea de conformidad con los planes vigentes.
3.- Determinar los usos y destinos de los predios que se encuentran dentro del área de aplicación del plan

ARTICULO 4.
OBJETIVOS ESPECIFICOS.

1. Integrar el proyecto a la estructura urbana e infraestructura existente.
2.- Señalar la densidad de la edificación, intensidad de uso y criterios de integración fisionomica.
3.- Identificar las áreas de cesión para destinos en el proyecto urbano tomando como referencia los parámetros que establece el reglamento Estatal de Zonificación.
4.- Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de urbanización.

ARTICULO 5.

DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO.-

Con el objeto de permitir llevar a cabo la integración real a la estructura, el polígono que se presenta como área de estudio, corresponde a la zona de influencia que tiene el área de estudio a desarrollar, tomando en cuenta los factores naturales y transformados existentes que afectan la zona de manera importante. A continuación se describe:

al norte: Avenida Manuel R. Alatorre (antiguo camino a Tonalá).
al Sur: Avenida Río Nilo.
al Oriente: Avenida Mercedes Celis.
al Poniente: Calle Miguel Mondragón o Bernardo Reyes.

COORDENADAS GEOGRAFICAS

1.	678,155.7714	2,284,228.3467	
2.	678,660.4452	2,284,111.0365	
3.	678,913.1643	2,283,975.6952	
4.	679,213.9937	2,283,921.5745	
5.	679,132.2488	2,283,712.9305	
6.	679,044.7299	2,283,337.9422	
7.	678,774.8092	2,283,364.3647	
8.	678,605.9168	2,283,389.4370	
9.	678,305.1336	2,283.333.2711	
10.	678,038.6872	2,283,354.1305	
11.	678,077.6750	2,283,744.8178	(GRAFICO D1)

ARTICULO 6.

DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION.- El área de aplicación del plan constituye su ámbito territorial; para regular el aprovechamiento de las áreas y los predios, conteniendo la totalidad del predio a urbanizar, **84,585.59m2**, dicho predio se encuentra limitado de la siguiente manera:
al norte: calle Manuel R. Alatorre (antiguo camino a Tonalá).
al Poniente: lo que será la continuación de Av. Historiadores, la calle José Fernández
al Oriente: Predio Rústico propiedad privada.
al Sur: con el fraccionamiento Villas del Nilo el cual esta totalmente urbaniza Rojas, y Efrén Hernández.

COORDENADAS GEOGRAFICAS

A.	**678,684.2334**	**2,284,056.8067**
B.	**678,492.0275**	**2,284,109.1761**
C.	**678,465.9948**	**2,283,723.3253**
D.	**678,655.8692**	**2,283,719.4596**
E.	**678,649.1759**	**2,283,617.5488**
F.	**678,721.2107**	**2,283,615.3221**
G.	**678,713.3800**	**2,283,595.5645**
H.	**678,729.8268**	**2,283,595.0817**
I.	**678,732.8093**	**2,283,645.4257**
J.	**678,707.4757**	**2,283,380.0000**

(GRAFICO D1)

ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 7.
CLASIFICACION DE AREAS

Conforme a la clasificación de áreas establecidas en el Programa municipal de Desarrollo Urbano, se deriva la siguiente clasificación de áreas que afecta la acción urbanística objeto del presente documento.(GRAFICO E1)

AU **Areas Urbanizadas.-** Son las contenidas en el mayor porcentaje del área de estudio; Comprende las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir que el Ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización o las mismas forman parte del sistema municipal y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los artículos 207,208, y 211 de la ley siendo identificadas con la clave de las áreas urbanizadas.

RU **Areas de Reserva Urbana.-** Es precisamente donde se ubica el área de aplicación ; Son aquellas superficies que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica , sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.

RI-EL **Areas de Restricción por paso de Infraestructura.-** Corresponde a las lineas de alta tensión que cruzan el área de Reserva Urbana y su franja de servidumbre y son necesarias por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas.

ARTICULO 8.
ZONIFICACION URBANA

El presente plan parcial de urbanización se ha realizado para la sustentación legal de una acción urbanística de tipo privado que se denomina "Residencial Parques del Nilo Segunda Sección". La razón del nombre es debido a que este proyecto es un desarrollo de vivienda que se ubica en las inmediaciones del fraccionamiento Parques del Nilo, por lo que, prácticamente es una ampliación del mismo; se localiza al oriente de la ciudad , en el Municipio de Guadalajara en la zona 6 Tetlán y abarca una superficie total de **84,585.59 m2**. Dicho proyecto constará de 556 viviendas; que de conformidad con el reglamento de zonificación, tendrán una población total de 2,780 habitantes de proyecto. Lo que de acuerdo con el reglamento de zonificación equivale aproximadamente a una unidad vecinal.

Las propietarias de dichos inmuebles son las empresas denominadas Jardines de Colón S.A. de C.V. la cual adquirió una Superficie de .41,481.47 m2, mediante la escritura No.23,537, de los libros de la Notaría 40 de la ciudad de Guadalajara, de fecha 30 de Junio 1997; se encuentra registrada bajo el dcto. 21 folios del 137 al 144 libro 8094 sección primera, de la oficina del registro público de la propiedad, la Empresa Desarrollos IMI S.A. de C.V., adquirió una Superficie de 27,411 m2 mediante escritura, 51,024, otorgada por la Notaría 2 de Tlaquepaque, de fecha 24 de junio de 1998, se encuentra registrada bajo documento 26 folios del 206 al 220 de libro 8534 de la sección primera del registro publico de la propiedad. y la misma Empresa Desarrollos IMI S.A. de C.V. adquirió una superficie de 15,693.12m2 por medio de la escritura No. 52,221 de fecha 15 de Noviembre de 1999 de la Notaria Publica No.2 de la Municipalidad de Tlaquepaque, Jalisco.

ARTICULO 9.
DE LA ZONIFICACION.

Todas las obras y construcciones que se realicen en 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, 195, y 199 de la ley, sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

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 establecen:

a) La ley general de Asentamientos Humanos.
b) La ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
c) El reglamento Estatal de Zonificación.
d) Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación.
e) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales en materia de aguas.
f) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente; y
g) Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación.

Las normas de zonificación urbana y la determinación de usos y destinos en relación con las áreas, predios y edificaciones que en los mismos se especifican se aprueban de conformidad con el plano del anexo gráfico correspondiente.

La determinación de los usos y destinos específicos se definen de conformidad con el Capítulo III del Reglamento de Zonificación del Estado, en los artículos 15 y 18. Por su grado de detalle el Plan Parcial de Urbanización utiliza la zonificación secundaria que es en la que se determinan los aprovechamientos específicos y se acompaña de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. (GRAFICO E3)

ARTICULO 10.
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA (H4-H)

Los predios y las edificaciones que se construyan en este tipo de áreas se sujetarán a lo que marca el artículo **46 Y 54** del Reglamento de Zonificación del Estado, sin poder exceder la densidad de 87 viviendas por hectárea. (GRAFICO E2)

- La superficie mínima del lote será de 120 metros cuadrados.
- El frente mínimo del lote a vías publicas, será de 8 metros lineales.
- El coeficiente de ocupación del suelo no deberá ser superior a 80 por ciento de la superficie total del lote
- El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.60 por tanto la superficie construida maxima no excedera al 160 por ciento de la superficie total del lote
- La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo
- Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automovil por vivienda
- La restricción frontal será de dos metros en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada
- La restricción posterior será de tres metros y el modo de edificación será cerrado

Los polígonos que conservan este uso son: Poligono No.1,2,3,4,5,6,7,8 se ubican en: las manzanas I, II, III, IV, V, VI y VII ,VIII se describen a continuación: (GRAFICO E2)

ARTICULO 11.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 1
USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
DENSIDAD ALTA (H4-H).

AL ORIENTE : Por la calle María Mareas desde la calle José Fdez. Rojas hasta la Av.Historiadores.

AL SUR : Por la Av.Historiadores desde la calle María Mares hasta la colindancia con propiedad particular.

AL PONIENTE : Por la colindancia con propiedad particular desde la Av. Historiadores hasta la cale José Fdez. Rojas.

AL NORTE : Por la calle José Fdez.Rojas desde la colindancia con propiedad particular hasta la calle María Mares.

(GRAFICO E2)

SE EXCLUYE DE ESTE POLIGONO LOS PREDIOS DE USO MIXTO.

ARTICULO 12.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 2
USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
DENSIDAD ALTA (H4-H).

AL ORIENTE : Por la calle María Mareas desde la calle Efrén Hernandez hasta la calle José Fdez. Rojas

AL SUR : Por la calle José Fdez. Rojas desde la calle María Mareas hasta la colindancia con propiedad particular.

AL PONIENTE : Por la colindancia con propiedad particular desde la calle Efrén Hernandez hasta la cale José Fdez. Rojas.

AL NORTE : Por la calle Efrén Hernández desde la calle María Mareas hasta la colindancia con propiedad particular.

(GRAFICO E2)

ARTICULO 13.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 3
USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
DENSIDAD ALTA (H4-H).

AL ORIENTE : Por la calle María Mareas desde la colindancia con poligono10 de uso mixto barrial hasta la calle Efrén Hernández.
AL SUR : Por la calle Efren Hernandez desde a la calle María Mares hasta el limite con colindancias a propiedad particular.
AL PONIENTE : Por la colindancia con propiedad particular desde la calle Efrén Hernandez hasta el polígono 9 de uso mixto barrial.
AL NORTE : Por la colindancia con el polígono 9 y 10 de uso mixto barrial desde la colindancia con propiedad particular hasta la calle María Mares. (GRAFICO E2)

SE EXCLUYE DE ESTE POLIGONO LOS PREDIOS DE USO MIXTO.

ARTICULO 14.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 4
USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
DENSIDAD ALTA (H4-H).

AL ORIENTE : Por la calle María Uribe desde la Av. Manuel R. Alatorre hasta la calle Efrén Hernández.
AL SUR : Por la calle Efren Hernandez desde a la calle María Mares hasta la calle Maria Uribe.
AL PONIENTE : Por la calle María Mares desde la Av. Manuel R. Alatorre hasta la calle Efrén Hernández.
AL NORTE : Por la Av. Manuel R. Alatorre desde la calle María Mares hasta la calle Maria Uribe. (GRAFICO E2)

SE EXCLUYE DE ESTE POLIGONO LOS PREDIOS DE USO MIXTO.

ARTICULO 15.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 5
USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
DENSIDAD ALTA (H4-H).

AL ORIENTE : Por la calle María Uribe desde la colindancia con el polígono 16 de área de cesión EV hasta la calle José Fdz. Rojas.
AL SUR : Por la calle José Fdz. Rojas desde la calle María Uribe hasta la calle María Mares.
AL PONIENTE : Por la calle María Mares desde la calle Efrén Hernández hasta la calle José Fernández Rojas.
AL NORTE : Por la colindancia con el polígono 16 de área de cesión EV desde la calle María Mares hasta la calle María Uribe. (GRAFICO E2)

ARTICULO 16.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 6
USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
DENSIDAD ALTA (H4-H).

AL ORIENTE : Por la calle María Uribe desde la calle José Fdez. Rojas hasta la Av. Historiadores.
AL SUR : Por la Av.Historiadores desde la calle María Mares hasta la calle María Uribe.
AL PONIENTE : Por la calle María Mares desde la calle José Fdez.Rojas hasta la Av.Historiadores.
AL NORTE : Por la calle José Fdz. Rojas desde la calle María Mares hasta la calle María Uribe. (GRAFICO E2)

SE EXCLUYE DE ESTE POLIGONO LOS PREDIOS DE USO MIXTO.

ARTICULO 17.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 7
USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
DENSIDAD ALTA (H4-H).

AL ORIENTE : Por la calle Francisco Huizar desde la colindancia con propiedad particular hasta la Av.Historiadores.
AL SUR : Por la Av.Historiadores desde la colindancia con el polígono 15 área de cesión EI hasta la calle Francisco Huizar.
AL PONIENTE : Por colindancia con el polígono 15 área de cesión EI, desde la Av. Historiadores hasta el limite con colindancia a propiedad particular.
AL NORTE : Por colindancia con propiedad particular desde el polígono 15 área de cesión EI, hasta la calle Francisco Huizar. (GRAFICO E2)

ARTICULO 18.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 8
USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
DENSIDAD ALTA (H4-H).

AL ORIENTE : Por la calle Francisco Huizar desde la colindancia con propiedad particular hasta la Av.Historiadores.
AL SUR : Por colindancias con propiedad particular desde la calle Francisco Huizar hasta colindancias con propiedad particular
AL PONIENTE : Por colindancias con propiedad particular desde la Av. Historiadores hasta la colindancia con propiedad particular.
AL NORTE : Por la Av. Historiadores desde la colindancia con propiedad particular hasta la calle Francisco Guisar. (GRAFICO E2)

ARTICULO 19.
MIXTO BARRIAL INTENSIDAD ALTA (MB-4).

Los predios y las edificaciones que se construyan en este tipo de áreas se sujetarán a lo que marca el artículo **61 Y 65** del Reglamento de Zonificación del Estado. Los lotes que se aprueben para el uso marcado en este inciso no podrán subdividirse ni cambiar su uso y estarán sujetos a los siguientes lineamientos.(GRAFICO E2)

- La superficie mínima del lote será de 200 metros cuadrados
- El frene mínimo del lote será de 12 metros lineales
- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote
- El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.4 y la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote
- La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo
- Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7 (R.E.Z.E.J.)
- La restricción frontal será de cinco metros en esta superficie se deberá tener un mínimo de 20 por ciento como área jardinada
- Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona especifica
- La restricción posterior será de tres metros y el modo de edificación será variable

Los predios que conservaran este uso son los siguientes: Predio No.8,9,10,11,12,13 y se ubican en los siguientes corredores:
(GRAFICO E2)

ARTICULO 20.

DESCRIPCION DEL POLIGONO No.9
CORREDOR DE USO MIXTO BARRIAL; INTENSIDAD ALTA (MB-4)

Predio con frente a la Av. Manuel Alatorre; desde la colindancia con propiedad particular hasta la colindancia al polígono 10 MB. (GRAFICO E2)

ARTICULO 21.

DESCRIPCION DEL POLIGNO No.10
CORREDOR DE USO MIXTO BARRIAL; INTENSIDAD ALTA (MB-4)

Predio con frente a la Av. Manuel Alatorre; desde la colindancia con propiedad particular hasta la calle María Mares. (GRAFICO E2)

ARTICULO 22.

DESCRIPCION DEL PREDIO No.11 CORREDOR DE USO MIXTO BARRIAL; INTENSIDAD ALTA (MB-4)

Predio con frente a la Av. Manuel Alatorre desde el limite con propieda particular hasta la calle María Mares. Contra esquina del polígono No.10 (GRAFICO E2)

ARTICULO 23.

DESCRIPCION DEL PREDIO No.12
CORREDOR DE USO MIXTO BARRIAL; INTENSIDAD ALTA (MB-4)

Por la Av. Manuel R. Alatorre desde la calle María Uribe hasta la colindancia con propiedad particular. (GRAFICO E2)

ARTICULO 24.

DESCRIPCION DEL PREDIO No.13
CORREDOR DE USO MIXTO BARRIAL; INTENSIDAD ALTA (MB-4)

Predio con frente a la Av. Historiadores desde la calle María Mares hasta la colindancia con propiedad particular. (GRAFICO E2)

ARTICULO 25.

DESCRIPCION DEL PREDIO No.14
CORREDOR DE USO MIXTO BARRIAL; INTENSIDAD ALTA (MB-4)

Predio con frente a la Av. Historiadores desde la calle María Mares hasta la colindancia con propiedad particular, contra esquina del polígono 13(GRAFICO E2)

ARTICULO 26.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 15
USO EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL EI

AL ORIENTE : Por colindancia con propiedad particular desde propiedad particular hasta la Av. Historiadores.

AL SUR : Por la Av. Historiadores desde colindancia con propiedad particular hasta la calle María Uribe.

AL PONIENTE : Por la calle María Uribe desde la Av Historiadores hasta la colindancia con propiedad particular.

AL NORTE : Por colindancias con propiedad particular desde la calle María Uribe hasta la colindancia con propiedad particular. (GRAFICO E2)

ARTICULO 27.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 16
USO AREA VERDE DE CESION EV

AL ORIENTE : Por la calle María Uribe. Desde la calle Efrén Hernández hasta el andador interno del condominio 5 polígono 5.

AL SUR: Por andador interno de los condominios 4 y 5 del polígono 5 desde la calle María Mares hasta la calle María Uribe.

AL PONIENTE : Por la calle María Mares desde andador interno del condominio 4 polígono 5 hasta la calle Efrén Hernández.

AL NORTE : Por la calle Efrén Hernández desde la calle María Mares hasta la calle María Uribe.

ARTICULO 28.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 17
USO AREA VERDE DE CESION EV

AL ORIENTE : Por la calle María Uribe desde colindancias con propiedad particular hasta la Av. Historiadores.

AL SUR: Por la Av. Historiadores desde la calle María Uribe hasta colindancias con propiedad particular.

AL PONIENTE : Por colindancias con propiedad particular desde la Av. Historiadores hasta colindancia con propiedad particular.

AL NORTE : Por propiedad particular desde la calle María Uribe hasta colindancia con propiedad particular.(GRAFICO E2)

ARTICULO 29.

DESCRIPCION DEL POLIGONO 18
AREA DE RESERVA URBANA RU

AL ORIENTE : Por propiedad particular en vértice con la Av. Historiadores
AL SUR: Con propiedad particular en todos sus costados
AL PONIENTE : Por propiedad particular desde la Av. Historiadores hasta colindancia con propiedad particular.
AL NORTE : Por la Av: Historiadores desde la colindancia con propiedad particular hasta el vértice de la misma propiedad particular con la AV. Historiadores.

ARTICULO 30.

ESTRUCTURA TERRITORIAL Y NUCLEOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

En la zona de estudio existen cinco unidades vecinales y un centro barrial. De las cinco unidades del plan, dos ya están consolidadas que son la de la colonia Jardín de los Poetas sobre la calle Miguel Mondragón y la otra en las inmediaciones de la escuela primaria y secundaria que se ubica sobre la calle de Cipriano Campos entre las calles Manuel Rivera Campa y Pedro González. La tercer unidad vecinal se esta gestando alrededor de un gran parque en los fraccionamientos Parques del Nilo y Villas del Nilo, es una manzana completa rodeado por las calles de Cipriano Campos, Elías Villalpando, Efren Hernández y José Fernández. Finalmente se tiene consideradas dentro de la zona de reserva urbana dos unidades más que quedarían en la parte oriente de dicha reserva.

En el plan de desarrollo urbano se contempla la ubicación de una unidad barrial en lo que en el futuro será el cruce de las avenidas Historiadores y Fco. Huizar, así como la esquina sur oriente donde por la existencia del centro comercial Soriana y no muy lejos, más al oriente por río Nilo, la del Carrefour, se considera se tiene el centro del Distrito Urbano.

Los terrenos que se encuentran al sur, cercanos a la avenida Historiadores, tendrán mayor interacción con el centro Barrial, siendo esa la principal razón por la cual el área de cesión para destinos para equipamiento institucional se ubicará en el extremo sur oriente del predio, lo más cercano posible al centro barrial, esto se verá a detalle en el siguiente capítulo. Además de los gráficos. (GRAFICO E3)

ARTICULO 31.
ESTRUCTURA VIAL

La integración vial con la estructura urbana existente es factible en la actualidad en toda la reserva urbana RU, ya que no se tienen obstáculos mayores que impidan su continuidad.

En el área de aplicación del plan en el sentido Oriente - Poniente se encuentran las calles José Fernández Rojas y Efren Hernández, así como las avenidas Manuel Alatorre , Av. Historiadores, las cuales cruzan el fraccionamiento Villas del Nilo y esta contemplado continuarlas con la sección existente en el presente plan.

En el sentido Norte - Sur colindando con la zona de aplicación del plan existen las calles de María Mares y María Uribe y Francisco Huizar a las cuales se les dará continuidad en este plan y de esa manera quedará comunicado este terreno con la colonia Insurgentes al norte de la avenida Manuel Alatorre.
(GRAFICO E3)

Las edificaciones que se construyan en los predios anteriormente descritos, se sujetarán en su propiedad a regímenes de condominio por lo que las vialidades que se construyan formarán parte del área común del condominio y no podrán tener continuidad más haya de las viviendas del condominio al que forme parte. Dichos condominios tendrán un solo acceso y salida para brindar mayor seguridad y privacidad a sus habitantes.

ARTICULO 32.
CRITERIOS DE DISEÑO DE LA VIALIDAD.

Se definió la jerarquía de las vialidades y sus características geométricas, tomando en cuenta la continuidad urbana y las calles existentes ya que el predio en cuestión, como ya fue comentado, se encuentra prácticamente rodeado de la mancha urbana.

Las vialidades del proyecto y sus características son las siguientes:

Av. Manuel R Alatorre.	Tipo Sub-Colectora	derecho de vía 25 m.
Av. Historiadores.	Tipo Sub-Colectora	derecho de vía 20m.
Av.Francisco Huizar	Tipo Colectora	derecho de vía 20m.
Calle Efrén Hernández.	Tipo Local	derecho de vía 13 m.
Calle María Mares.	Tipo Local	derecho de vía 13 m.
Calle María Uribe.	Tipo Local	derecho de vía 13 m.
Calle José Fernández Rojas.	Tipo Local	derecho de vía 13 m.
Calles condominales.	Tipo tranquilizada	derecho de vía 7 m.

Se proponen las calles tranquilizadas que según el Reglamento Estatal de Zonificación art. 200.-III., tendrá un derecho de vía de 7.00m, un carril de circulación, no lleva banqueta, ni carril de estacionamiento, este tipo de calle no podrá formar parte de la cesión municipal; de igual forma se prevé en el mismo art.200-III inciso- iv. Se cuente con estacionamiento para visitas previsto en playas especiales, con el número de cajones resultantes de los indicadores: para zonas H4-H un cajón cada 4 viviendas servidas por este tipo de calles, Se aplicara de la siguiente forma :

Para este conjunto habitacional se requieren 70 cajones de estacionamiento para visitas, ya que se cuentan con 279 viviendas servidas por este tipo de vialidad, apoyándonos en el art.270 R.E.Z. se aplica la reducción de un 30% en el numero de cajones , por lo que se tendrían 51 cajones de estacionamiento a ubicar , debido a las necesidades del proyecto se dejaron 10 cajones más con el objeto de cubrir las necesidades del mismo, se contara entonces con 61 cajones para visitas ubicados en playas especiales dentro de las siguientes Manzanas:

Manzana-I Condominio No.3	se ubican 6 cajones de estacionamiento para servicio de los lotes No.2 y 3 de la misma Manzana-I
Manzana-II Condominio No.3	se ubican 6 cajones de estacionamiento para servicio de los lotes No.3 de la misma Manzana-II y condominio No.3 de la Manzana-V
Manzana-V Condominio No.2	se ubican 6 cajones de estacionamiento para servicio de los lotes No.2 de la misma Manzana-V y condominio No.2 de la Manzana-II
Manzana-V Condominio No.7	se ubican 6 cajones de estacionamiento para servicio de los lotes No.6 y 7 de la misma Manzana-V
Manzana-VI Condominio No.5	se ubican 6 cajones de estacionamiento para servicio de los lotes No.3 y 5 de la misma Manzana-VI
Manzana-V Cesión EV	se ubican 10 cajones de estacionamiento para servicio de los lotes No.4,5 de la Manzana-II (Los cuales formaran parte del equipamiento de la misma Área de Cesión)
Manzana-VI Cesión EV	se ubican 7 cajones de estacionamiento para servicio de los lotes No.2 y 6 de la Manzana-VI (Los cuales formaran parte del equipamiento de la misma Área de Cesión)
Manzana-VIII Condominio No.2	se ubican 7 cajones de estacionamiento para servicio del lotes No.2 de la misma Manzana-VIII
Manzana-VIII Condominio No.1	se ubican 7 cajones de estacionamiento para servicio del lote No.1 de la misma Manzana-VIII

ARTICULO 33.
CRITERIOS DE DISEÑO PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE FACILITEN EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD.

Las obras se realizarán de conformidad con el capítulo XIV artículos 147 y 150 del Reglamento de zonificación del estado de Jalisco por lo que se contará con rampas especiales en cada esquina que reúnan las especificaciones que se detallan en los artículos ya mencionados así como la señalización correspondiente.

ARTICULO 34.
CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

De conformidad con el capítulo XVII y XVIII artículos del 182 al 192 del Reglamento de zonificación del estado de Jalisco, siendo el capítulo XVII para los criterios de introducción de agua potable, drenaje sanitario y pluvial y el XVIII para los criterios de infraestructura eléctrica. Los puntos de abastecimiento del agua potable serán en la confluencia norte de la avenida Manuel R. Alatorre y la calle de María Mares, así como en la calle María Uribe, se conectarán a la línea de 8" existente. Las descargas de las aguas residuales serán en la confluencia sur de la avenida y calles ya mencionadas donde se conectará al colector existente. Por otra parte la energía eléctrica será proporcionada de las líneas de alta tensión que se ubican en las avenidas de Manuel Alatorre e Historiadores.

ARTICULO 35.
LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN REQUERIDAS.

De conformidad con el Título III, capítulo XVI artículo 171 del Reglamento de zonificación del estado de Jalisco las obras mínimas que se exigirán son las redes de agua potable y alcantarillado sanitario con su toma y descarga domiciliaria, la red de drenaje pluvial, la red de electrificación en baja tensión, instalación aérea de alumbrado público incluyendo, placas de nomenclatura además de un árbol cada 8.00m, esto corresponderá a un árbol cada dos viviendas y jardinería en vialidades y cesiones.

ARTICULO 36.
DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.

De conformidad con el artículo 136 fracción IV para las zonas habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta, H4H, la superficie relativa a la cesión al Ayuntamiento se calculará a razón de 4.6 metros cuadrados por habitante.

Tomando en cuenta lo anterior la cesión para destinos en este predio será de 12,788.00 m2 ya que se cuenta con 556 lotes y cinco habitantes como promedio por lote. (GRAFICO E2)

Al hacer un análisis del equipamiento en el área de estudio y su zona de influencia además de considerar las superficies de lote que nos resultarían al aplicar los factores que se definen en el artículo 136 del reglamento Estatal de Zonificación como son el **8%** para espacios verdes, el **4%** para el equipamiento escolar y el **3%** para otros equipamientos , se consideró de una mayor conveniencia para el mejor aprovechamiento de las áreas , la redistribución de estos factores debido a los siguientes elemenos:

a) Existen escuelas a corta distancia como son la primaria Concepción Alatorre y la Secundaria No.57 que se encuentra a 50 mts. De la Avenida Río Nilo y se ubica en una manzana de terreno que esta limitado por la calle Cipriano Campos, Pedro González, Manuel Rivera Cambas y Elías Villalpando.

b) La escuela primaria urbana 1034 que se encuentra en la calle de Miguel Mondragón

c) Así como dos terrenos con ese destino, por ser donaciones Estatales, uno en la esquina sur-oriente de la calle Cipriano Campos y Manuel Alatorre y otro en la manzana 17 del fracc. Villas del Nilo casi en la esquina de las calles de Elías Villalpando y Av. Historiadores.

d) Existe un parque en la manzana que rodean las calles de Cipriano Campos Alatorre, Efren Fernández, Elías Villalpando y José Fernández el cual se generó con parte de las donaciones de los fraccionamientos Parques del Nilo y Villas del Nilo y que en la actualidad se encuentra sobre saturado debido a la **carencia de este tipo de espacios** en la zona de estudio y zonas vecinas como es la colonia Insurgentes la cual tiene una extensión de más de 80 hect. En las cuales no existe ninguna área verde, lo cual obliga a los habitantes de esa colonia a buscar este tipo de zonas en los predios colindantes, ejerciendo una presión mayor para la creación de parques públicos que los que se tendrían con los habitantes de la zona vecinal.

Por todo lo anterior se concluye que la distribución de las áreas de cesión para este conjunto habitacional será en función de su mejor aprovechamiento y la ubicación estará estratégicamente localizada de la siguiente manera:

Se destinará a espacios verdes **EV**, el área de cesión para destinos ubicada sobre la calle Efren Hernández en la parte norte de la manzana V entre las calles María Uribe y María Mares con una superficie de **6,768.70m2 ,** de igual manera se destinara para espacios verdes **EV** el área de cesión para destinos ubicada sobre la Av.Historiadores y la calle Maria Uribe dentro de la manzana VI con una superficie de **4,200.17m2.**

La totalidad de superficie que se destinara a espacios verdes **EV** será de **10,968.87m2 , abarcando el 12.88%**, excediendo el porcentaje especificado con anterioridad ; la ubicación de estas áreas en particular fue definida por proyecto para el mayor aprovechamiento y beneficio de las mismas.
(GRAFICO E2)

Se destinará a equipamiento **EI**, el área de cesión para destinos ubicada en al esquina de la Av. Historiadores y la calle María Uribe en la parte Nor-oriente de la manzana VII con una superficie de **1,820.00m2 , abarcando el 2.14%** donde el H. Ayuntamiento tendrá a bien disponer de la mejor forma para su mayor aprovechamiento, dentro de esta acción urbanística denominada Parques del Nilo segunda sección ; Es importante mencionar que la Av. Historiadores es una vialidad importante , además de que se encuentra ubicada en la zona donde se pretende de acuerdo con el plan de la zona 06 Subdistrito 6 que se genere un centro barrial para el futuro. (GRAFICO E2)

ARTICULO 37.
OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO.

El artículo 143 del Reglamento de zonificación y de conformidad con lo estipulado en el capítulo XI y en el título VI de este reglamento se mencionan las obras mínimas a realizar y a cargo de quien serán:

I.- En el área de cesión para espacios abiertos ó áreas verdes ubicada en la parte sur de la manzana VI sobre la Av. Historiadores esquina con la calle María Uribe se realizara un proyecto de jardinería, caminamientos, área de bancas , arbolados, etc. como lo muestra el gráfico, donde se pretende lograr el mejor aprovechamiento de la superficie para beneficio de la comunidad; la obra se realizara con cargo a quién realice la acción urbanística.

II.- En el área de cesión para espacios abiertos ó áreas verdes ubicada en la parte norte de la manzana V sobre la calle Efrén Hernández, se realizara un área de esparcimiento al centro de la misma, donde se ubicaran dos canchas de uso múltiple de basquet ball y voly ball , una pista para correr , que rodea toda el área de cesión además de las obras de caseta de colonos y vigilancia, jardinería, caminamientos , área de bancas , arbolado ,etc. todo estratégicamente ubicado como se muestra en el proyecto gráfico , con el objetivo de alcanzar el máximo aprovechamiento del área , siendo toda la obra con cargo a quién realice la acción urbanística.

III.- Las áreas dedicadas a equipamiento Institucional ubicadas en la parte poniente de la manzana VII en la esquina de la Av. .Historiadores y la calle María Uribe serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal.

IV.- Las obras dedicadas a la organización vecinal, salas de reunión o casetas de vigilancia de las que ya se menciono con anterioridad su ubicación y proyecto serán con cargo al urbanizador, a razón de 1 m2 por cada 10 habitantes, como lo indica el Reglamento Estatal de Zonificación en su Art.143.- III, y para este caso en particular se requiere de una construcción de 304.5 m2, los cuales estarán distribuidos como se muestra en el plano respectivo.

ARTICULO 38.
NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL.

De conformidad con el capítulo XV articulos 151 al 160 del Reglamento de zonificación del estado de Jalisco las normas que se aplicarán para la configuración urbana e imagen visual serán:

1.- Para las áreas verdes propuestas, el uso de especies que especifica el Art.1102 del Reglamento de Medio Ambiente y Ecologia son las siguientes: Alamillo(Populus Tremoloides),Ahuehuete(Taxodium mucronatum),Alamo Blanco (Populus alba) ,Arce Real(Hacer platanoides),Camichin(Ficus padifolia),Casuarina(Casuarinaequisetifolia),Ceiba(Ceibapentandra),Chicozapote(Achras Zapota),Eucalipto(Eucalyptus globulus),Hule (Ficus Elastica),Laurel de la India(Ficus nitida),Pirul(Schinus malle),Sabino de los rios(Salix bomplandiana),Sauce Lloron(Salix Babylonica),Salate (Ficus cotinifolia), etc.

2.- Se deberá de sembrar cada ocho metros, (lo cual es cada dos casas), en el espacio de área verde entre la banqueta y la calle, un árbol de especies que no generen problemas posteriores por su tamaño, como puede ser el levantamiento de banquetas causado por las raíces o los cortos circuitos al chocar las ramas con las líneas eléctricas. Las especies que se podrán utilizar son las que señala el Art.1098 del Reglamento de Medio Ambiente y Ecologia : Calistemon o Escobellon rojo(Calistemon lanceolatus,Guayabo Fresa(Psidium sellowiana),Kumquat o Naranjo chino(Fortunella margarita),Nispero o Mispero(Eriobotrya japonica), Sauco (Sambucus nigra),Trueno(Ligustrum japonicum), Aralea(Aralea schefflera),Cotoneaster(Cotoneaster pannosa),Huele de Noche(Cestrum nocturnum), Lantana(Lantana camara),Mirto(myrtus communis),Obelisco(Hibiscussyriacus),Rosal(Hibiscussinensis),Piracanto(Pyra cantha coccinea), etc.

3.- Los espacios verdes que se encuentren entre las viviendas y al ingreso de las calles tranquilizadas en los condominios, no podrán ser construidos y solo se permitirá que se limite dicho terreno con cetos, muros no mayores de 90 cm o rejas transparentes de herrería.

4.- A manera de remate, donde terminan las calles tranquilizadas se deberá de ubicar un árbol de las siguientes especies entre otras: Tabachin, Jacaranda, Fresno, Pino, Eucalipto, etc. son las que señala el Art.1098 del Reglamento de Medio Ambiente y Ecologia : Calistemon o Escobellon rojo(Calistemon lanceolatus,Guayabo Fresa(Psidium sellowiana),Kumquat o Naranjo chino(Fortunella margarita),Nispero o Mispero(Eriobotrya japonica), Sauco (Sambucus nigra),Trueno(Ligustrum japonicum), Aralea(Aralea schefflera),Cotoneaster(Cotoneaster pannosa),Huele de Noche(Cestrum nocturnum), Lantana(Lantana camara),Mirto(myrtus communis),Obelisco(Hibiscussyriacus),Rosal(Hibiscussinensis),Piracanto(Pyra cantha coccinea), etc.

5.- Para las construcciones se utilizará el modo de edificación cerrado con restricción frontal, la cual será la servidumbre que marque el articulo 10 de este Documento.

6.- Las vialidades del desarrollo serán de concreto hidráulico de conformidad con todas las vialidades municipales de la zona, excepto las vialidades tranquilizadas que se construirán con adoquín.

7.- Cada condominio será independiente , por lo que no tendrán continuidad las calles tranquilizadas, y solo servirán a las viviendas que se ubiquen dentro del mismo condominio, dando mayor control y seguridad a las mismas.

8.- Las viviendas tendrán una fachada que trate de disimular en la perspectiva visual los tinacos ubicados en las azotes de las viviendas.

ARTICULO 39.
DISPOSICIONES GENERALES

El plan parcial de urbanización para la expansión urbana denominado "Parques del Nilo", establece:

1.1.- La zonificación específica, precisando los usos y destinos.

1.2.- Las normas aplicables a fin de regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación.

Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el plan parcial de urbanización se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 93, 94, 221 y 275 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y se aplicará a las personas fisicas, morales o entidades con personalidad jurídica propia, propietarios, poseedores y en general a quienes ejerzan derechos reales o personales sobre inmuebles afectados con la aplicación de éste ordenamiento.

Los anexos gráficos forman parte integral del plan parcial de urbanización y contienen los resultados de los estudios técnicos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, así como la conservación de los objetivos que determina el mismo plan.

El presente plan parcial de urbanización forma parte integral de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de la ciudad de Guadalajara, dichos planes fueron debidamente consultados, aprobados por el Cabildo del Municipio y publicados en el diario Oficial "El Estado de Jalisco". El presente Plan Parcial de Urbanización se deriva del Plan denominado "Subdistrito 6 Río Nilo - Jardín de los Poetas" y de un análisis del mismo se desprende que el predio a desarrollar forma parte de la reserva urbana denominada RU12 y que tiene considerado un uso del suelo habitacional de alta densidad tanto unifamiliar como plurifamiliar horizontal H4-U/H4-H, además de que en el costado norte del terreno colinda con el corredor de uso mixto no. 21 que es la acera sur de la Av. Manuel R. Alatorre (antiguo camino a Tonalá) y en el costado sur del predio con el corredor no. 19 ; que es la acera norte de la Av. Historiadores y Francisco Guisar MD-4, en ambos corredores los usos permitidos son el habitacional de alta densidad en cualquiera de sus tres modalidades y el mixto barrial de alta densidad H4-U/H4-H/H4-V/MB-4 . Por último en cuanto a la jerarquía de las vialidades.

Las distintas calles que intersectan el predio son locales, excepto Manuel R. Alatorre y la Av. Historiadores y Francisco Guisar que se consideran como Sub-colectoras.

ARTICULO 40.
DE LAS AREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.

Conforme a lo establecido en el artículo 127 del reglamento de zonificación del estado de Jalisco las áreas públicas se clasifican en:

I.- Cesiones para destinos: Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano.
II.- Cesiones para vialidad y servicios públicos: Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las otras necesarias para sus instalaciones.

De conformidad con el artículo 136 fracción IV para las zonas habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta, H4H, la superficie relativa a la cesión para destinos se calculará a razón de 4.6 metros cuadrados por habitante. Por lo cual la cesión para destinos de Parques del Nilo Segunda Sección, será de 12,788.00 m2 ya que cuenta con 556 lotes. Dicha cesión equivale al 16.56% del área bruta. (GRAFICO E2)

Las áreas de cesión para vialidad correspondientes son:
Una superficie de 20,494.33 m2 los cuales tendrán como destino la vialidad en la acción urbanística tanto de las calles sub-colectoras como las locales, dichas vialidades son la continuación de las vías existentes en los predios colindantes y son las siguientes: (GRAFICO E2)

Av. Manuel Alatorre
Calle María Mares
Calle María Uribe
Francisco Huizar
Calle Efrén Hernández
Calle José Fernández Rojas
Av. Historiadores

Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para estos efectos de acuerdo a lo estipulado en los artículos 138 al 144 del reglamento estatal de zonificación.

Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán de dominio público por lo que, al termino de la acción urbanística, deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

Las áreas de cesión para destinos quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el municipio en el acto de incorporación municipal previsto en el artículo 211 de la ley.

Las áreas de cesión para destinos, de conformidad con el análisis realizado en el documento técnico, el cual forma parte integral de este plan parcial de urbanización, dentro del punto IX.- "Determinación de las áreas de Cesión para destinos".

ARTICULO 41.
DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS.

La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites de aplicación del plan, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

La dependencia municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística Estatal y Federal.

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme el artículo 116 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco a través de la dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros.

ARTICULO 42.
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

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

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Como disponen los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, son obligatorias las disposiciones del plan en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas fisicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación.

Los propietarios y poseedores a título de dueño de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del presente plan, así como los habitantes del centro de población, que resultaren afectados en sus derechos por la aplicación del presente plan dispondrán de un plazo de diez días para en su caso interponer el recurso de reconsideración conforme a lo previsto en el Título Séptimo, Capítulo Quinto, Artículos del 417 al 425 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

ARTICULO 43.
MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y RECURSOS.

Para la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta declaratoria y los reglamento que de ella emanen son aplicables las medidas de seguridad y las sanciones contenidas en el capítulo III y IV del título VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Las resoluciones emitidas por las autoridades encargadas de aplicar el plan serán recurribles a través de los medios de impugnación establecidos en el capítulo V del Título VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

ARTICULO 44.
TRANSITORIOS

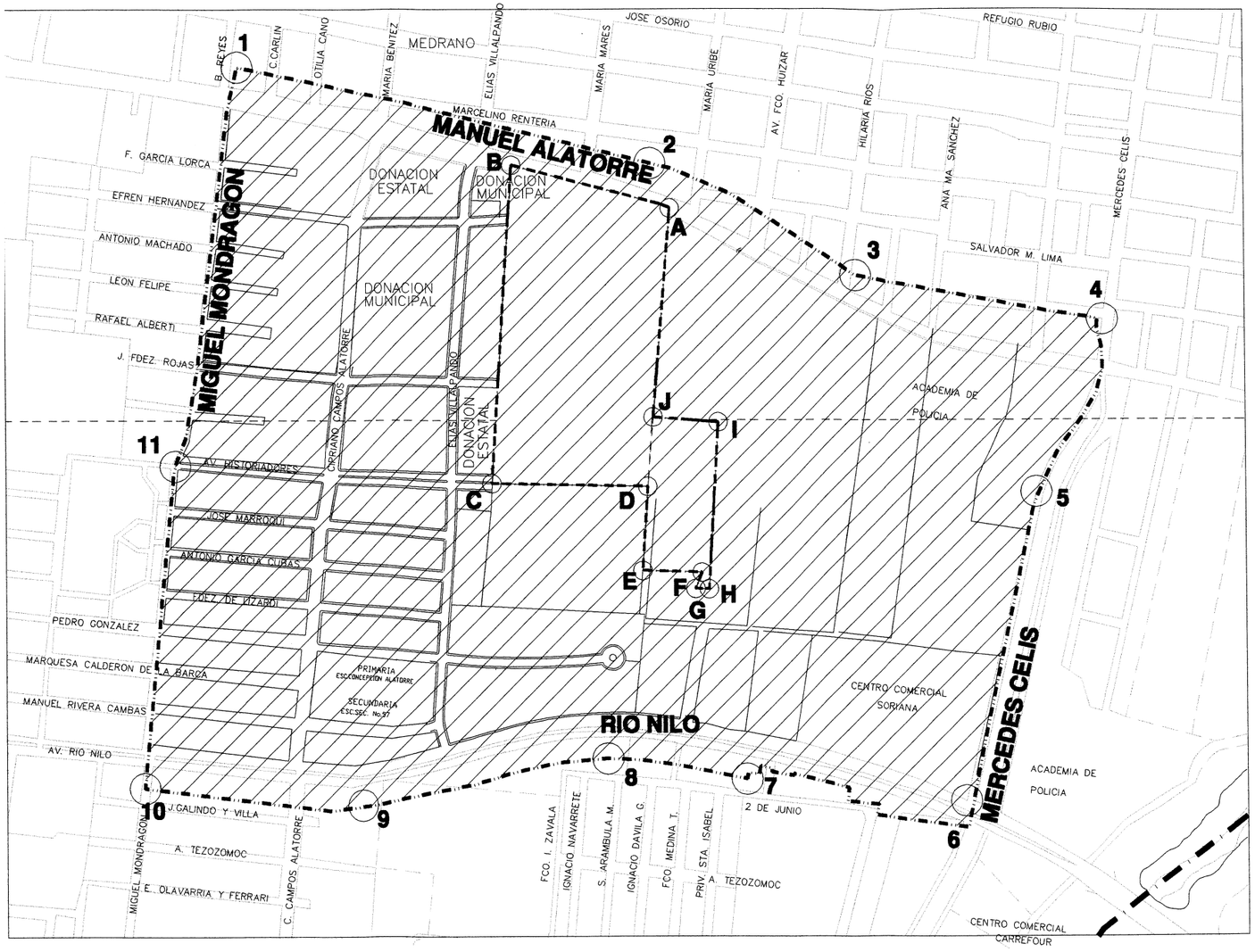
PRIMERO.- Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización para la expansión urbana denominado "Parques del Nilo Segunda Sección", entrará en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y en uno de los periódicos de mayor circulación en la entidad.

SEGUNDO.- Una vez publicado el Plan, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

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

Salón de sesiones del Cabildo del H. Ayuntamiento

Guadalajara, Jalisco, a 17 de MAYO de 2001



GRUPO SAN CARLOS

AV. MEXICO 2554-600 TEL:6151717/6152424

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION VILLAS DEL NILO II

NORTE

UBICACION

GDL. TONALA TLAQ.

COORDENADAS GEOGRAFICAS DEL AREA DE ESTUDIO

1)	678,155.7714	2,284,228.3467
2)	678,660.4452	2,284,111.0365
3)	678,913.1643	2,283,975.6952
4)	679,213.9937	2,283,921.5745
5)	679,132.2488	2,283,712.9305
6)	679,044.7299	2,283,337.9422
7)	678,774.8092	2,283,364.3647
8)	678,605.9168	2,283,389.4370
9)	678,305.1336	2,283,333.2711
10)	678,038.6872	2,283,354.1305
11)	678,077.6750	2,283,744.8178

COORDENADAS GEOGRAFICAS DEL AREA DE APLICACION

A)	678684.2334	.2284056.8067
B)	678492.0275	.2284109.1761
C)	678465.9948	.2283723.3253
D)	678655.8692	.2283719.4596
E)	678649.1759	.2283617.5488
F)	678721.2107	.2283615.3221
G)	678713.3800	.2283595.5645
H)	678729.8268	.2283595.0817
I)	678732.8093	.2283645.4257
J)	678707.4757	.2283800.0000

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL

COMISION DE PLANEACION URBANA

OBSERVACIONES

- DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION
- AREA DE ESTUDIO
- PREDIO MOTIVO DE LA ACCION URBANISTICA
- LIMITE MUNICIPAL
- CALLES SECUNDARIAS

UBICACION: AV.MANUEL ALATORRE ENTRE AV.FCO.HUIZAR Y BERNARDO REYES

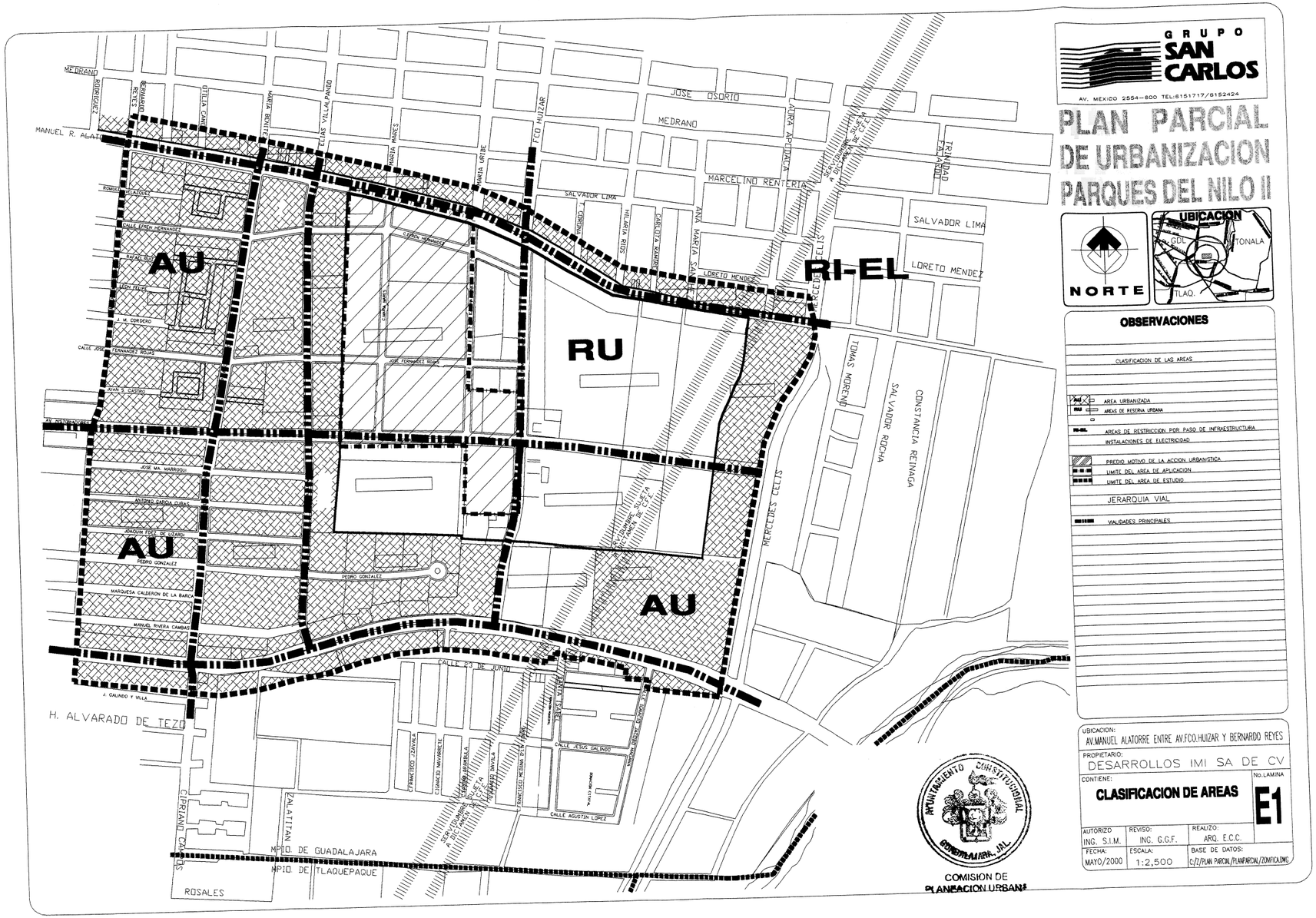
PROPIETARIO: DESARROLLOS IMI SA DE CV

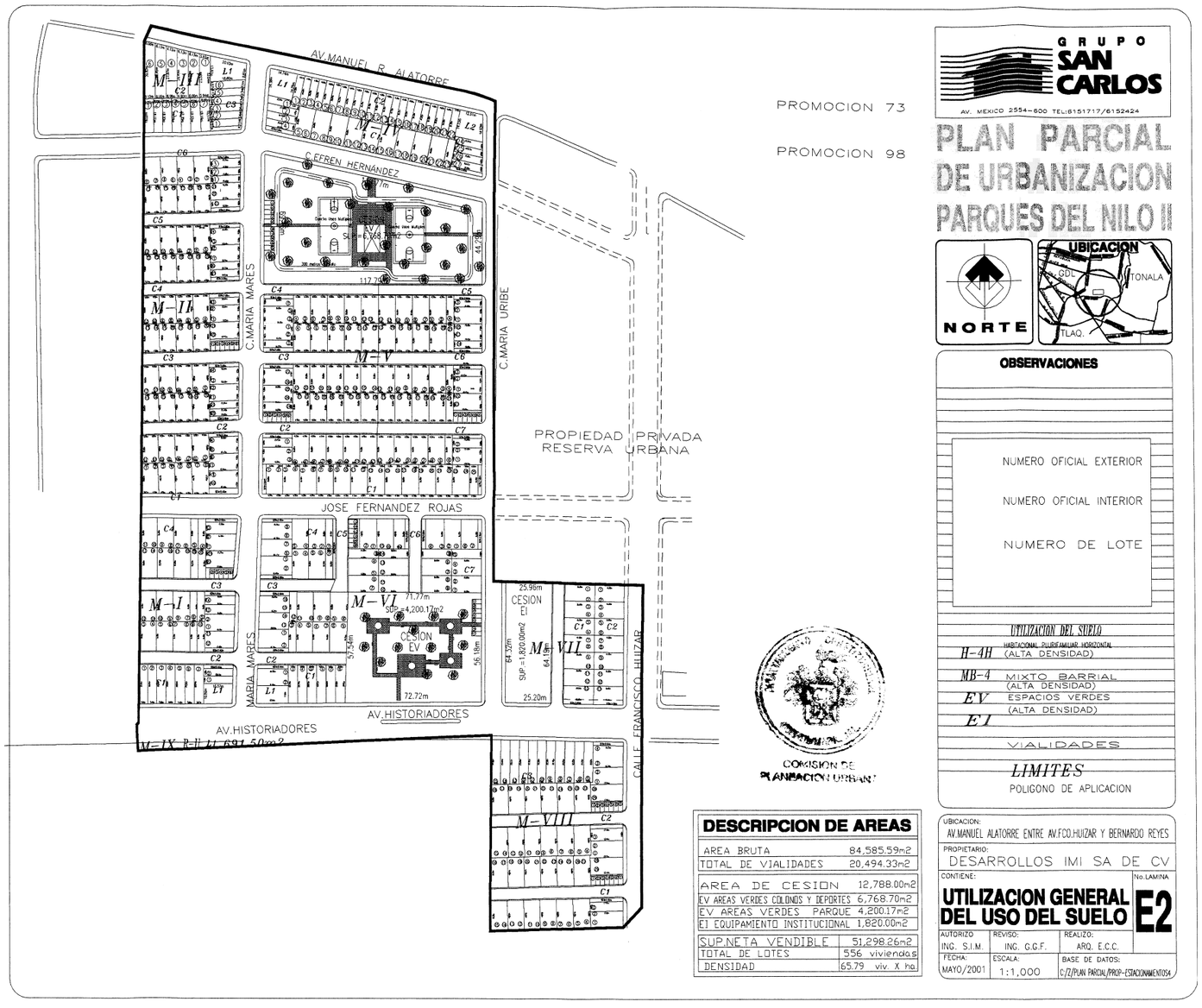
CONTIENE: **AREA DE ESTUDIO**

No.LAMINA: **D1**

AUTORIZO	REVISO:	DIBUJO:
ING. S.I.M.	ING. G.G.F.	IDEM
FECHA: MAYO-2000	ESCALA: 1:5,000	BASE DE DATOS:

Jueves 26 de julio de 2001. Número 2. Sección II


GRUPO SAN CARLOS
AV. MEXICO 2554-800 TEL:6151717/6152424
PLAN PARCIAL DE URBANIZACION PARQUES DEL NILO II
UBICACION
GDL.
TONALA
TLAQ.
NORTE
OBSERVACIONES
CLASIFICACION DE LAS AREAS
AREA URBANIZADA
AREAS DE RESERVA URBANA
AREAS DE RESTRICCION POR PASO DE INFRAESTRUCTURA INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD
PREDIO MOTIVO DE LA ACCION URBANISTICA
LIMITE DEL AREA DE APLICACION
LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
JERARQUIA VIAL
VIALIDADES PRINCIPALES
AU
RU
RI-EL
MEDRANO
JOSE OSORIO
MARCELINO RENTERIA
SALVADOR LIMA
LORETO MENDEZ
CONSTANCIA REINAGA
TOMAS MORENO
MERCEDES CELIS
MANUEL R. ALATORRE
PEDRO GONZALEZ
CALLE 23 DE JUNIO
CALLE AGUSTIN LOPEZ
H. ALVARADO DE TEZO
CIPRIANO CAMPOS
CALATITAN
MPIO. DE GUADALAJARA
MPIO. DE TLAQUEPAQUE
ROSALES
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL GUADALAJARA, JAL.
COMISION DE PLANEACION URBANA
UBICACION: AV.MANUEL ALATORRE ENTRE AV.FCO.HUIZAR Y BERNARDO REYES
PROPIETARIO: DESARROLLOS IMI SA DE CV
CONTIENE: CLASIFICACION DE AREAS
No.LAMINA E1
AUTORIZO ING. S.I.M.
REVISO: INC. G.G.F.
REALIZO: ARQ. E.C.C.
FECHA: MAYO/2000
ESCALA: 1:2,500
BASE DE DATOS: C:/Z/PLAN PARCIAL/PLANPARCIAL/ZONIFICAING



GRUPO SAN CARLOS

AV. MEXICO 2554-600 TEL:8151717/6152424

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION PARQUES DEL NILO II

NORTE

UBICACION

GDL. TONALA TLAQ.

OBSERVACIONES

NUMERO OFICIAL EXTERIOR

NUMERO OFICIAL INTERIOR

NUMERO DE LOTE

UTILIZACION DEL SUELO

H-4H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL (ALTA DENSIDAD)
MB-4	MIXTO BARRIAL (ALTA DENSIDAD)
EV	ESPACIOS VERDES
EI	(ALTA DENSIDAD)
	VIALIDADES
	LIMITES
	POLIGONO DE APLICACION

DESCRIPCION DE AREAS

AREA BRUTA	84,585.59m2
TOTAL DE VIALIDADES	20,494.33m2
AREA DE CESION	12,788.00m2
EV AREAS VERDES COLONOS Y DEPORTES	6,768.70m2
EV AREAS VERDES PARQUE	4,200.17m2
EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	1,820.00m2
SUP.NETA VENDIBLE	51,298.26m2
TOTAL DE LOTES	556 viviendas
DENSIDAD	65.79 viv. X ha.

UBICACION: AV.MANUEL ALATORRE ENTRE AV.F.CO.HUIZAR Y BERNARDO REYES

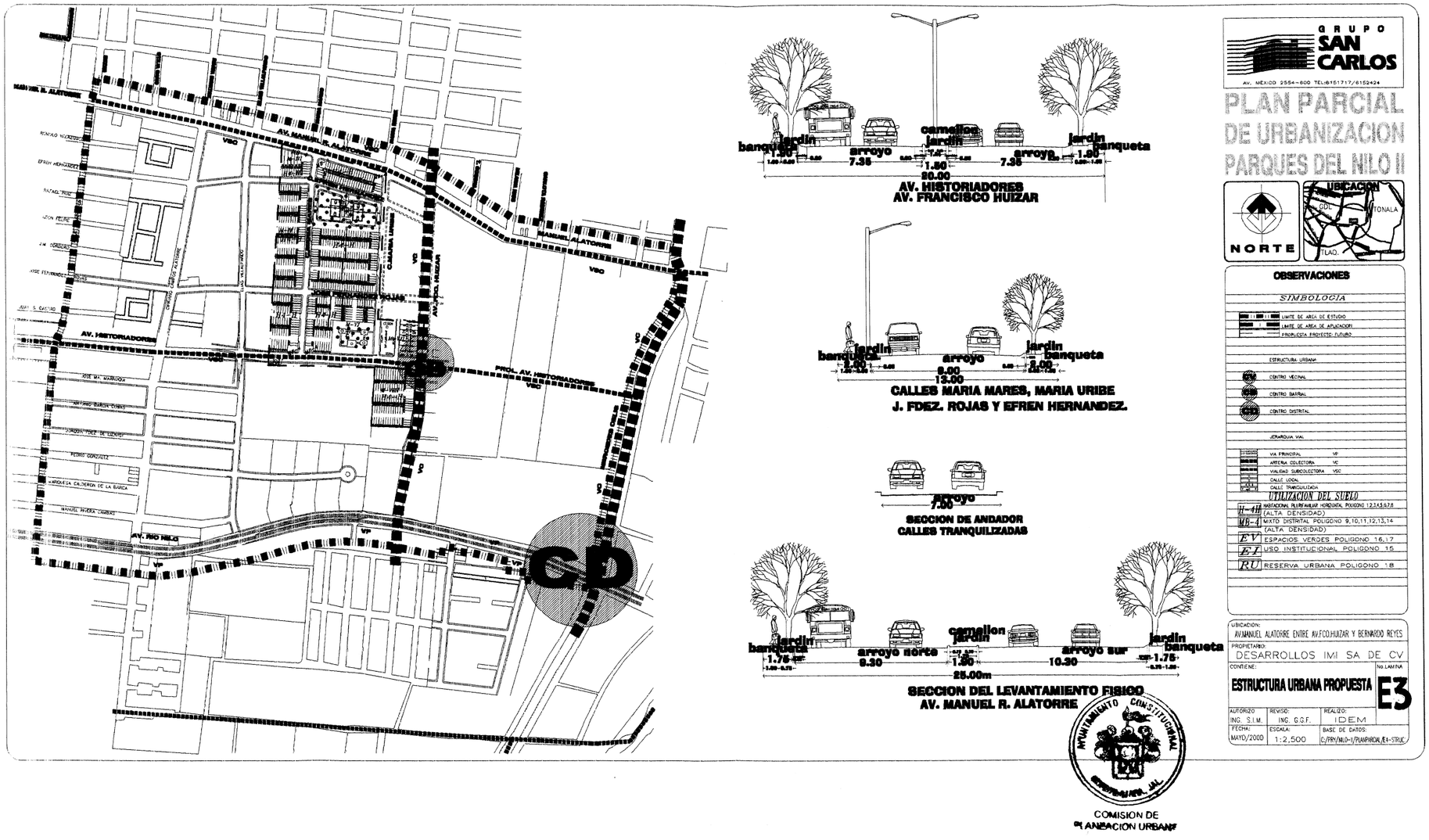
PROPIETARIO: DESARROLLOS IMI SA DE CV

CONTIENE: **UTILIZACION GENERAL DEL USO DEL SUELO**

No.LAMINA **E2**

AUTORIZO	REVISO:	REALIZO:
ING. S.I.M.	ING. G.G.F.	ARQ. E.C.C.
FECHA: MAYO/2001	ESCALA: 1:1,000	BASE DE DATOS: c:/Z/PLAN PARCIAL/PROP-ESTACIONAMIENTO54

Jueves 26 de julio de 2001. Número 2. Sección II


AV. MANUEL R. ALATORRE
AV. HISTORIADORES
PROL. AV. HISTORIADORES
AV. RIO NILO
CALLE MARIA MARES
CALLE MARIA URIBE
CALLE J. FDEZ. ROJAS
CALLE EFREN HERNANDEZ
VSC
VP
CP
banqueta 1.75
jardin 1.00
arroyo norte 8.30
camellon jardin 1.50
arroyo sur 10.30
25.00m
SECCION DEL LEVANTAMIENTO FISICO
AV. MANUEL R. ALATORRE
banqueta 1.50
jardin 1.00
arroyo 7.35
camellon jardin 1.50
20.00
AV. HISTORIADORES
AV. FRANCISCO HUIZAR
banqueta 2.00
arroyo 8.00
13.00
CALLES MARIA MARES, MARIA URIBE
J. FDEZ. ROJAS Y EFREN HERNANDEZ.
arroyo 7.00
SECCION DE ANDADOR
CALLES TRANQUILIZADAS
GRUPO SAN CARLOS
AV. MEXICO 2554-800 TEL:6151717/6152424
PLAN PARCIAL
DE URBANIZACION
PARQUES DEL NILO II
NORTE
UBICACION
GDL
TONALA
TLAQ.
OBSERVACIONES
SIMBOLOGIA
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
LIMITE DE AREA DE APLICACION
PROPUESTA PROYECTO FUTURO
ESTRUCTURA URBANA
CENTRO VECINAL
CENTRO BARRIAL
CENTRO DISTRITAL
JERARQUIA VIAL
VIA PRINCIPAL VP
ARTERIA COLECTORA VC
VIALIDAD SUBCOLECTORA VSC
CALLE LOCAL
CALLE TRANQUILIZADA
UTILIZACION DEL SUELO
H-4B HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL POLIGONO 1,2,3,4,5,6,7,8 (ALTA DENSIDAD)
MB-4 MIXTO DISTRITAL POLIGONO 9,10,11,12,13,14 (ALTA DENSIDAD)
EV ESPACIOS VERDES POLIGONO 16,17
EI USO INSTITUCIONAL POLIGONO 15
RU RESERVA URBANA POLIGONO 18
UBICACION:
AV.MANUEL ALATORRE ENTRE AV.FCO.HUIZAR Y BERNARDO REYES
PROPIETARIO:
DESARROLLOS IMI SA DE CV
CONTIENE:
ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA
No LAMINA
E3
AUTORIZO: ING. S.I.M.
REVISO: ING. G.G.F.
REALIZO: IDEM
FECHA: MAYO/2000
ESCALA: 1:2,500
BASE DE DATOS: C/PRY/NILO-I/PLANIMOL/E4-STRUC
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
COMISION DE PLANEACION URBANA

EL ESTADO de Jalisco
PERIÓDICO OFICIAL

REQUISITOS PARA PUBLICAR EN EL PERIÓDICO OFICIAL

Los días de publicación son martes, jueves y sábado

• PARA CONVOCATORIAS, ESTADOS FINANCIEROS, BALANCES Y AVISOS

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

• PARA EDICTOS

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

• PARA LOS DOS CASOS

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

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

PARA VENTA Y PUBLICACIÓN

VENTA

1. Número del día	$9.00
2. Número atrasado	$13.00

SUSCRIPCIÓN

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

A t e n t a m e n t e
Dirección de Publicaciones
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

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

Punto de Venta y Contratación
Av. Prolongación Alcalde Núm. 1855, planta baja Edificio Archivos Generales, esquina Chihuahua
Teléfono: 3824-3769, Fax: 3823-7966

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

S U M A R I O

JUEVES 26 DE JULIO DE 2001
NÚMERO 2. SECCIÓN II
TOMO CCCXXXIX

E L E S T A D O de Jalisco

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

Plan Parcial de Urbanización "Residencial Parques del Nilo Segunda Sección", del municipio de Guadalajara, Jalisco. **Pág. 3**

Dirección de Publicaciones

WWW .jalisco.gob.mx